



hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

2024

Geschäftsbericht
hanova WOHNEN GmbH

hanova.de

O1 Geschäftsbericht 2024

Inhalt

Seite

02	01. Inhalt
03	02. Der Gleichordnungskonzern
04	03. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
10	04. Zahlen 2024 Gewinn- und Verlustrechnung Bilanz Anlagenspiegel Verbindlichkeitspiegel
14	05. Anhang 2024 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

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 Verbesserungen 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.

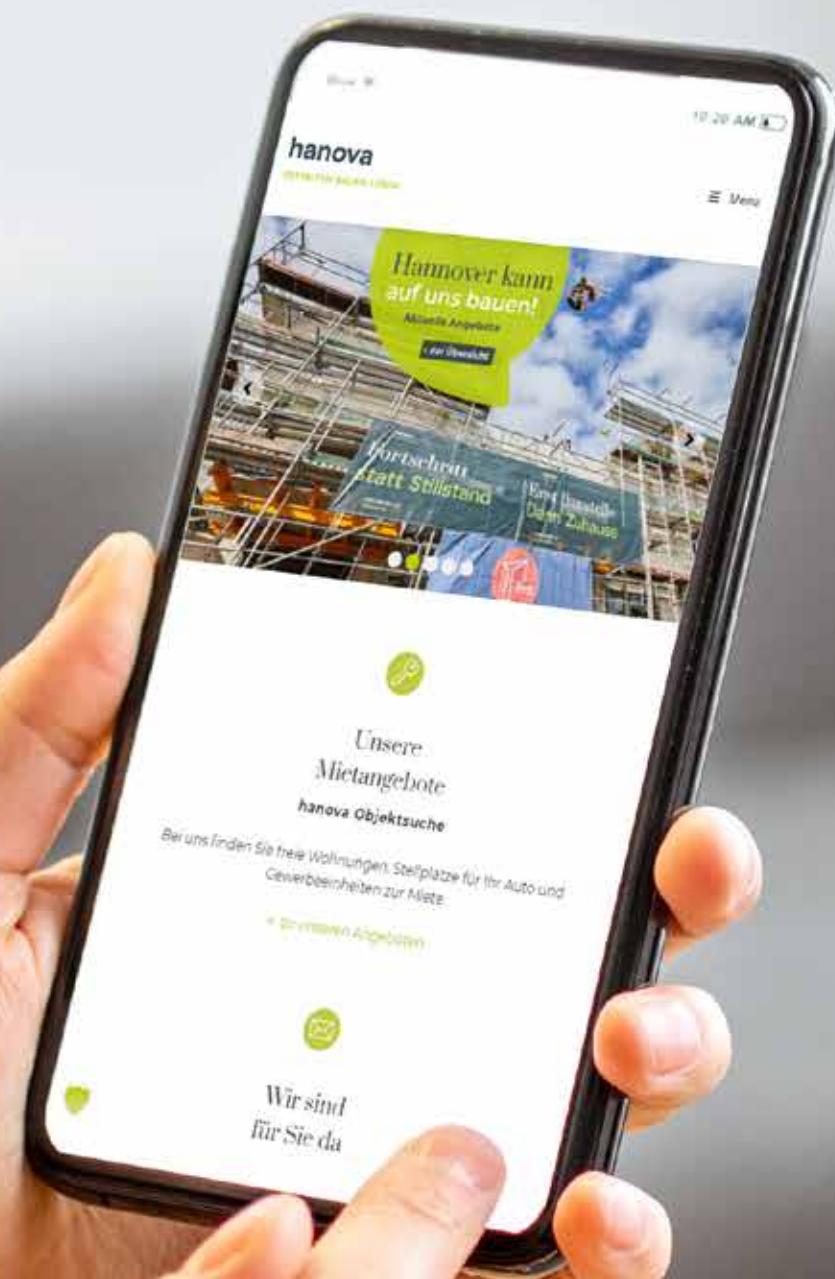
Gemeinsame Sache

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



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 fertig gestellt, 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 2024 ca. 2.253 Wohnungen für Hannover bereitstellen. Hochwertige Architektur, Energieeffizienz und Bezahlbarkeit bei Mietwohnungen sind dabei unabdingbare Kriterien dieses Neubauprogramms.

Die hanova WOHNEN GmbH hat sich zu den Klimazielen der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2045 bekannt und muss das gesetzte Klimaziel der Stadt Hannover noch nicht im Jahr 2035 erreichen. Zur Erreichung der Klimaziele wurde der Bestand ganzheitlich untersucht und die weiteren strategischen Schritte („Klimapfad“) werden sukzessive ausgearbeitet und umgesetzt. Durch innovative Konzepte und Quartiersbetrachtungen werden 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 verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor – 0,3 %). Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. 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 %).

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (– 3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen. Die staatlichen Bauinvestitionen legten zu (+1,2 %), getrieben durch die drängendere Sanierung bzw. den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preiserhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird. Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamten deutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so bewegt sich die Entwicklung seither in der Nähe der Inflation: Im November 2024 lagen sie 3,1 % über dem Vorjahreswert (davor +4,3, +16,9 bzw. +14,4 %). Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau sowie die Bestandsmodernisierungen müssen gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert. Unter anderem rechnet das

ifo-Institut mit Blick auf die Wohnungsbaupreise mit einem Verharren auf hohem Niveau. Ursächlich seien u.a. wegen des Fachkräftemangels weiter steigende Arbeitskosten, die im Wohnungsbau rund 50 % der Herstellungskosten ausmachten.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040) sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Trotz des de facto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht durchwachsen.

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 zuletzt unter Druck geraten. Die Dynamik der vergangenen Jahre, mit teils deutlich steigenden Kaufpreisen und sinkenden Renditen, hat sich umgekehrt. Die Kaufpreise gingen zuletzt zurück, die Mieten stiegen allerdings weiterhin. Unter den gegenwärtigen Finanzierungs- und Erstellungsbedingungen ist bei den privaten Haushalten in der Breite dennoch weiterhin das Kaufbudget begrenzt und für institutionelle Anleger*innen, Projektentwickler*innen, Wohnbauunternehmen und –genossenschaften steigt das Risiko in Bezug auf die erwartete bzw. benötigte Rendite.

Der Vermietungsmarkt steht zunehmend unter Druck, da potenzielle Käufer*innen abwarten und in der aktuellen Marktphase als Mieter*innen auf dem angespannten Markt verbleiben und infolgedessen die Mietnachfrage weiter ansteigt. Angesichts des im Immobilienmarktbericht aufgezeigten Mietpreistrends rechnen die Marktteilnehmer*innen daher mit weiterhin steigenden Mieten sowohl für Neubauten als auch für Bestandsobjekte. Unter anderem Politik und Verwaltungen in den Kommunen werden für die Themen Mehrfamilienhausbau, höhere Dichten und Nachhaltigkeit (Wärmeversorgung) sensibilisiert. Planungsverwaltung und lokale Immobilienwirtschaft diskutieren gemeinsam in Netzwerken über die Zukunft des modernen Wohnungsbaus, der modern, bezahlbar und nachhaltig sein soll. Auch die Landeshauptstadt Hannover strebt eine Verlängerung und Ausweitung ihrer erfolgreichen Wohnbauinitiative mit der regionalen Wohnungswirtschaft und eine Fortschreibung des Wohnkonzeptes bis 2035 an.

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

hanova Mitarbeitendenleitbild
— Ziele, Teamgeist, Motivation

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

hanova Konzernleitbild
— Hannoverherz und Immobilienverstand

Den tragenden europäischen Volkswirtschaften wird für das laufende Jahr ein Wachstum von jeweils unter einem Prozent vorhergesagt (0,3 % Deutschland, 0,8 % Frankreich, 0,7 % Italien). Gleichwohl gibt es unverändert einen breiten Fächer von u.a. politischen, geostrategischen, fiskalischen und auch klimatischen Einflüssen, die einzeln oder im Zusammenwirken die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung massiv beeinflussen können.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestände

Zum Stichtag 31.12.2024 bewirtschaftet die hanova WOHNEN GmbH 15.516 eigene und 109 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 155 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 22 Kindertagesstätten, 1 Schule, 1 Heim, 12 Flüchtlingswohnheime, 20 eigengenutzte Objekte, 3.842 Garagen und 153 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 936.258,60 m² (ohne Verpachtung), insgesamt 1.044.138,66 m² Wohn- und Nutzflächen.

Die Zugänge des Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr 2024 resultieren aus dem Neubau von 50 Wohnungen, Dachgeschossausbau von 4 WE sowie aus dem Umbau einer Kita zu 1 WE. Durch den Verkauf von 6 Wohnungen und Umbau von 2 Wohnungen in Büro und Wohncafe ergibt sich eine positive Wohnungsbestandsveränderung zum Geschäftsjahr 2024 von 47 Wohneinheiten.

Des Weiteren wurden 5 Gewerbeeinheiten und 15 Stellplätze eröffnet sowie 3 Wohnheime für Geflüchtete nach dem Ablauf der vereinbarten Nutzung an die LHH zurückgegeben und 2 Stellplätze im Geschäftsjahr 2024 beendet.

Mieten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge (ohne Schönheitsreparaturen) für den Wohnungsbestand der Gesellschaft lag zum 31.12.2024 bei 7,04 EUR/m² (Vorjahr: 6,73 EUR/m²). Die Zuschläge für Schönheitsreparaturen beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 0,82 EUR/m².

Die Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten ist auf 2,76 % (Vorjahr: 2,75 %) gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.036 (Vorjahr: 1.207) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 6,68 % (Vorjahr: 7,80 %) des Wohnungsbestandes.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss von TEUR 15.876 liegt um TEUR 14.079 (+784 %) über dem geplanten Jahresüberschuss von TEUR 1.797. Die positiven Abweichungen zum geplanten Ergebnis ergeben sich im Wesentlichen durch höhere Umsatzerlöse aus Vermietung, höhere sonstige betriebliche Erträge, höhere Erträge aus dem Gewinnabführungsvertrag und höhere Erträge aus Zinsen und ähnlichen Erträgen sowie geringeren Instandhaltungs- und Personalaufwendungen.

Investitionen

Die Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen) im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich auf TEUR 28.336 (Vorjahr: TEUR 60.314). Das Gesamtvolumen der Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungen in die Substanzverbesserung des Immobilienbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 57.895 (Vorjahr: TEUR 50.011). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von 55,45 EUR/m² (Vorjahr: 47,95 EUR/m²). Zusätzlich hat die hanova WOHNEN GmbH im Jahr 2024 Neubauinvestitionen vor Zuschüssen in Höhe von TEUR 7.596 (Vorjahr: TEUR 33.783) getätigt.

Überblick über die im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellten Neubauprojekte:

Neubau 2024	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Kronsberg Süd- Mitte Baufeld B10	50	2	6
Dachgeschossausbau	4		
Summe GJ 2024	54	2	6

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
Vermögensstruktur	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	1.127.916	90,44	1.132.516	89,87
Unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	48.865	3,92	52.522	4,17
Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände	11.582	0,93	2.878	0,23
Rechnungsabgrenzungsposten				
Liquide Mittel	58.822	4,71	72.302	5,73
Bilanzsumme	1.247.185	100,00	1.260.218	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	264.004	21,17	248.899	19,75
Rückstellungen	4.315	0,35	5.688	0,45
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	772.165	61,91	798.623	63,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.443	4,45	58.440	4,64
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	151.258	12,12	148.568	11,79
Bilanzsumme	1.247.185	100,00	1.260.218	100,00

Die Bilanzsumme zum 31.12.2024 beträgt TEUR 1.247.185 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 13.033 verringert. Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 90,4 % der Bilanzsumme. Die Senkung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um TEUR 4.600 resultiert im Wesentlichen aus Abschreibungen in Höhe von TEUR 32.380, Verkäufen von Eigentumswohnungen in Höhe von TEUR 25 und Rückgabe von Wohnheimen für Geflüchtete an die LHH von TEUR 21. Dem gegenüber standen Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (Neubau und Modernisierung TEUR 27.509), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 76), Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten (TEUR 49). Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und Zwischenfinanzierungen finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 264.004 (Vorjahr: TEUR 248.899).

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

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 zum Geschäftsjahresende 20 Mio. EUR valuiert sind.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Der Darlehensbestand der hanova WOHNEN GmbH betrug am 31.Dezember 2024 TEUR 827.608 (Vorjahr: TEUR 857.063) und ist damit um TEUR –29.455 (Vorjahr: TEUR 32.625) insbesondere aufgrund der höheren Tilgungen gesunken. Im Jahr 2024 wurden insgesamt TEUR 30.750 (Vorjahr: TEUR 24.731) für Tilgungsleistungen von der Gesellschaft aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 21.496 (Vorjahr: TEUR 20.917) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 9.254 (Vorjahr: TEUR 7.492). Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen stiegen im abgelaufenen Geschäftsjahr um 3,8 % (Vorjahr: 2,5 %) auf TEUR 14.169 (Vorjahr: TEUR 13.657).

Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen 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 zinkongruenten Grundgeschäft in Form eines variablen Darlehens unterlegt, sodass keine offenen Positionen aus Über- und Untersicherung entstehen können.

Das mit den aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildete Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal 96,9 Mio. EUR. Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Die Zinsderivate weisen nur positive Marktwerte aus und betragen kumuliert 20,9 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 Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 1,54 % (Vorjahr: 1,49 %). Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 36,0 % (Vorjahr: 36,9 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 14,3 % (Vorjahr: 14,6 %). Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6.183 auf TEUR 61.010 gestiegene EBITDA ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Mieterlöse, geringeren Personalaufwendungen sowie Erträge aus Gewinnabführung zurückzuführen.

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

Kapitalflussrechnung	2024 TEUR	2023 TEUR
Jahresüberschuss	15.876	9.069
Cashflow nach DVFA/SG	48.633	40.533
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	52.594	74.215
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-28.543	-52.849
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-37.531	27.596
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-13.480	48.962
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	72.302	23.339
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	58.822	72.302

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2024 48,6 Mio. EUR (Vorjahr: 40,5 Mio. EUR). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2024 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um –13,5 Mio. EUR auf 58,8 Mio. EUR gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

2.3.3 Ertragslage

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

Unternehmensleistung	2024 TEUR	2023 TEUR
Entstehung		
Umsatzerlöse - Hausbewirtschaftung	143.881	136.153
Umsatzerlöse - Verkauf von Grundstücken	0	5.393
Umsatzerlöse - Betreuungstätigkeit	0	18
Umsatzerlöse - andere betriebliche L.u.L	1.064	1.311
sonstige betriebliche Erträge	4.081	3.994
sonstige Zinsen u.ä. Erträge	2.093	349
aktivierte Eigenleistungen	573	932
Gewinnabführungsvertrag	10.822	6.580
Entstehung Unternehmensleistung	162.514	154.730
Verwendung		
für Mieter	68.213	72.782
für Darlehensgeber	14.169	13.657
für Verwaltung	15.923	15.729
für öffentliche Hand	5.397	4.702
für Unternehmen	58.812	47.860
Verwendung Unternehmensleistung	162.514	154.730

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 7.179 (Vorjahr: TEUR 7.637). Die Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 2.071 auf TEUR 144.945 beruht im Wesentlichen aus der Zunahme von Erlösen aus Sollmieten und Umlagen aus Betriebskostenabrechnung.

Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Instandhaltungsaufwendungen für den Bestand von TEUR 25.593 (Vorjahr: TEUR 23.713), von Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 704 (Vorjahr: TEUR 1.697) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 10.822 (Vorjahr: TEUR 6.580) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil.

Aus der Spartenrechnung ergibt sich für die Hausbewirtschaftung ein Jahresüberschuss von TEUR 3.204 (Vorjahr: TEUR 536) und für das Bauträgergeschäft ein Ergebnis von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 204).

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis belief sich auf TEUR 12.413 (Vorjahr: TEUR 6.837), das neutrale Ergebnis auf TEUR 939 (Vorjahr: TEUR 2.169) sowie die Steuern von Einkommen und Ertrag auf TEUR 679 (Vorjahr: TEUR 677). Das neutrale Ergebnis beinhaltet als wesentlichen Faktor die Erträge aus Anlageverkäufen TEUR 715 (Vorjahr: TEUR 1.707), die Auflösungen von Rückstellungen TEUR 758 (Vorjahr: TEUR 759) sowie Verluste aus Anlageabgängen TEUR 522 (Vorjahr: TEUR 269).

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 Anbieter für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen in Hannover.

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 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.

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 noch erhöhten 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. In der Nichteinhaltung von Kreditnebenabreden (Covenants) kann ein Risiko bestehen, welches die Gesellschaft regelmäßig prüft. Alle Kreditnebenabreden werden aktuell eingehalten.

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 (EZB-Leitzinsen, Zinsrisiken von neuen 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 könnten 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 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** bei sich ändernden Rahmenbedingungen (z.B. Zinsreduktionen, neue Förderprogramme) auch wieder 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 Mitarbeitendenleitbild
— Transparenz, Offenheit

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv, für das Geschäftsjahr 2025 wird bei Umsatzerlösen von TEUR 151.436 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 5.156 geplant. Für das Tochterunternehmen hanova SERVICES GmbH wird für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag in Höhe von TEUR 3.220 geplant.

Die hanova WOHNEN GmbH wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Das hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Im Rahmen der Neubautätigkeit für den eigenen Bestand werden im kommenden Jahr 24 Mietwohnungen und im Jahr 2026 54 Mietwohnungen gebaut. Ab dem Jahr 2027 werden weitere Dachgeschossausbauten sowie der Umbau zur Wohnung von Wohnheimen für Geflüchtete fortgesetzt. In den nächsten drei Jahren sind jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen (TEUR 24.000–26.000), Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich rd. TEUR 42.606 notwendig. Um diese Investitionen sicherzustellen, werden nicht nur zukünftig geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch alle weiteren Projekte laufend auf Rentabilität und wirtschaftliche Einsparpotenziale hin überprüft.

Die folgende Auflistung gibt einen Überblick über wesentliche Neubauprojekte in den nächsten 3 Jahren:

Neubau 2025	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Dachgeschossausbau	10		
Umbau zur Wohnung von Wohnheimen für Geflüchtete	14		
Summe GJ 2025	24	0	0

Neubau 2026	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Nußriede	28		
Dachgeschossausbau	12		
Umbau zur Wohnung von Wohnheimen für Geflüchtete	14		
Summe GJ 2026	54	0	0

Neubau 2027	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Dachgeschossausbau	12		
Umbau zur Wohnung von Wohnheimen für Geflüchtete	20		
Summe GJ 2027	32	0	0

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist für das nächste Geschäftsjahr 2025 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

des gelegt. Damit einher geht die Erreichung der Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 2045. 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 Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdV) 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. 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.

Aktuell blicken Volkswirte weiter eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von –0,0 % bis +1,1 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,7 % wachsen. Für das Jahr 2026 wird mit einem Wachstum von 0,8 bis 1,5 % 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 den globalen Handelskonflikten 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 28. Februar 2025

hanova WOHNEN GmbH

Karsten Klaus
Geschäftsführer

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

hanova Konzernleitbild
— Unsere Mission

04 Zahlen 2024

Bilanzgewinn 2024
€ 15.756.005,83



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

	2024		2023
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	143.880.696,41		136.152.512,30
davon aus Umlagen EUR 46.846.757,82 (Vorjahr EUR 44.310.084,59)			
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.392.612,24
c) aus Betreuungstätigkeit	0,00		18.066,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.064.186,14		1.310.833,59
		144.944.882,55	142.874.024,13
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-3.656.842,31	835.692,90
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		573.195,76	931.615,17
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.080.515,13	3.994.493,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	68.123.119,15		71.274.634,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.731,10		1.461.535,91
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	86.381,54		45.763,70
		68.213.231,79	72.781.934,32
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	12.582.314,50		12.293.009,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	3.340.386,84		3.435.995,75
davon für Altersversorgung EUR 919.832,29 (Vorjahr EUR 951.874,16)			
		15.922.701,34	15.729.005,03
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		32.379.664,20	31.773.307,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.899.523,30	7.852.641,49
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag		10.822.252,00	6.579.963,45
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.093.274,62	349.055,60
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 0,00 (Vorjahr EUR 39.590,71)			
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		14.169.378,64	13.657.060,96
davon an Gesellschafter EUR 2.228.120,28 (Vorjahr EUR 2.048.414,17)			
davon an verbundenen Unternehmen EUR 372.564,89 (Vorjahr EUR 0,00)			
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 14.781,00 (Vorjahr EUR 17.017,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		678.574,81	676.920,62
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		20.594.203,67	13.093.974,61
14. Sonstige Steuern		4.718.646,97	4.025.147,82
15. Jahresüberschuss		15.875.556,70	9.068.826,79
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen		119.550,87	906.882,68
17. Bilanzgewinn		15.756.005,83	8.161.944,11

Bilanz zum 31. Dezember 2024

A K T I V A	31.12.2024		31.12.2023	P A S S I V A	31.12.2024		31.12.2023
	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		573.762,64	371.557,58	II. Kapitalrücklage		12.222.222,22	12.222.222,22
II. Sachanlagen				III. Gewinnrücklagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.011.738.557,87		999.403.271,31	1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	17.700.000,00		17.580.449,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	113.734.202,13		117.722.315,19	2. Andere Gewinnrücklagen	182.926.075,82		175.534.131,71
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	64.807,15		64.807,15		200.626.075,82		193.114.580,84
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	575.637,82		576.502,22	IV. Bilanzgewinn			
5. Anlagen im Bau	0,00		13.053.569,12	1. Jahresüberschuss	15.875.556,70		9.068.826,79
6. Bauvorbereitungskosten	126.854,74		221.480,49	2. Einstellungen in Rücklagen	119.550,87		906.882,68
		1.126.240.059,71	1.131.041.945,48			15.756.005,83	8.161.944,11
III. Finanzanlagen						264.004.303,87	248.898.747,17
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750.000,00	B. Rückstellungen			
2. Beteiligungen	352.519,72		352.519,72	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.088.909,00		1.177.699,00
		1.102.519,72	1.102.519,72	2. Steuerrückstellungen	899.353,22		662.400,00
		1.127.916.342,07	1.132.516.022,78	3. Sonstige Rückstellungen	2.326.544,04		3.847.807,52
B. Umlaufvermögen						4.314.806,26	5.687.906,52
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				C. Verbindlichkeiten			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		141.360,41	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	772.164.555,33		798.622.584,50
2. Unfertige Leistungen	48.864.743,84		52.380.225,74	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.443.398,82		58.439.654,17
		48.864.743,84	52.521.586,15	3. erhaltene Anzahlungen	61.050.317,57		60.399.816,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
1. Forderungen aus Vermietung	1.126.155,09		2.150.434,38	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.038.819,46		4.996.082,30
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	39.330,00		39.380,00	b) Verbindlichkeiten aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.835,01		0,00	c) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0,00
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	9.180.369,16		0,00	d) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.995.346,38		1.755.082,39
5. Sonstige Vermögensgegenstände	665.909,37		439.279,64	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		3.279.310,55
		11.028.598,63	2.629.094,02	6. Sonstige Verbindlichkeiten	2.661.158,45		4.313.604,59
III. Flüssige Mittel				davon aus Steuern EUR 0,00 (Vorjahr EUR 421.978,23)			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		58.821.488,54	72.301.830,21			902.353.596,01	931.806.134,90
		118.714.831,01	127.452.510,38	D. Rechnungsabgrenzungsposten		76.512.695,45	73.825.375,03
C. Rechnungsabgrenzungsposten		355.933,34	60.229,23				
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		199.195,17	189.401,23				
Bilanzsumme		1.247.185.401,59	1.260.218.163,62	Bilanzsumme		1.247.185.401,59	1.260.218.163,62

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 Abgängen	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
	01.01.2024				31.12.2024	01.01.2024			31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	3.269.154,03	442.970,38	0,00	0,00	3.712.124,41	2.897.596,45	240.765,32	0,00	3.138.361,77	573.762,64	371.557,58
	3.269.154,03	442.970,38	0,00	0,00	3.712.124,41	2.897.596,45	240.765,32	0,00	3.138.361,77	573.762,64	371.557,58
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	1.484.993.917,44	27.508.776,80	6.987.455,01	13.084.245,32	1.518.599.484,55	485.590.646,13	27.765.798,60	6.495.518,05	506.860.926,68	1.011.738.557,87	999.403.271,31
2. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	153.487.379,24	76.149,76	0,00	59.157,99	153.622.686,99	35.765.064,05	4.123.420,81	0,00	39.888.484,86	113.734.202,13	117.722.315,19
3. Grundstücke und grundstücks- gleiche 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	2.310.894,85	258.692,69	129.834,77	0,00	2.439.752,77	1.734.392,63	249.679,47	119.957,15	1.864.114,95	575.637,82	576.502,22
5. Anlagen im Bau	13.053.569,12	0,00	0,00	-13.053.569,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.053.569,12
6. Bauvorbereitungskosten	221.480,49	49.350,09	54.141,65	-89.834,19	126.854,74	0,00	0,00	0,00	0,00	126.854,74	221.480,49
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.654.524.139,63	27.892.969,34	7.171.431,43	0,00	1.675.245.677,54	523.482.194,15	32.138.898,88	6.615.475,20	549.005.617,83	1.126.240.059,71	1.131.041.945,48
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	352.519,72	0,00	0,00	0,00	352.519,72	0,00	0,00	0,00	0,00	352.519,72	352.519,72
	1.102.519,72	0,00	0,00	0,00	1.102.519,72	0,00	0,00	0,00	0,00	1.102.519,72	1.102.519,72
Anlagevermögen insgesamt	1.658.895.813,38	28.335.939,72	7.171.431,43	0,00	1.680.060.321,67	526.379.790,60	32.379.664,20	6.615.475,20	552.143.979,60	1.127.916.342,07	1.132.516.022,78

Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2024

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL	VERBINDLICHKEITENSTRUKTUR				SICHERHEITENSTRUKTUR			
	31. Dezember 2024	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	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	772.164.555,33	66.839.376,61	169.518.350,96	535.806.827,76	561.528.030,24	2.377.845,34	208.258.679,75	139.254.382,07
	(798.622.584,50)	(28.424.143,52)	(184.038.536,39)	(586.159.904,59)	(585.170.731,47)	(4.487.613,94)	(208.964.239,09)	(144.121.387,46)
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.443.398,82	3.853.728,81	12.904.696,99	38.684.973,02	46.273.835,88	0,00	9.169.562,94	16.798.946,37
	(58.439.654,17)	(2.762.409,64)	(14.170.189,41)	(41.507.055,12)	(48.980.338,59)	(0,00)	(9.459.315,58)	(17.426.140,49)
3. Erhaltene Anzahlungen	61.050.317,57	61.050.317,57	0,00	0,00	0,00	0,00	61.050.317,57	2.832.524,87
	(60.399.816,40)	(60.399.816,40)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(60.399.816,40)	(2.656.651,99)
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.038.819,46	9.038.819,46	0,00	0,00	0,00	0,00	9.038.819,46	619.507,99
	(4.996.082,30)	(4.996.082,30)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(4.996.082,30)	(114.393,52)
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.995.346,38	1.827.961,75	167.384,63	0,00	0,00	0,00	1.995.346,38	730,70
	(1.755.082,39)	(1.603.214,48)	(151.867,91)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(1.755.082,39)	(0,00)
6. Verbindlichkeiten gegenüber vebundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	(3.279.310,55)	(3.279.310,55)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(3.279.310,55)	(0,00)
7. Sonstige Verbindlichkeiten	2.661.158,45	2.661.158,45	0,00	0,00	0,00	0,00	2.661.158,45	52.814,02
	(4.313.604,59)	(4.313.604,59)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(4.313.604,59)	(55.732,94)
Verbindlichkeiten insgesamt	902.353.596,01	145.271.362,65	182.590.432,58	574.491.800,78	607.801.866,12	2.377.845,34	292.173.884,55	159.558.906,02
	(931.806.134,90)	(105.778.581,48)	(198.360.593,71)	(627.666.959,71)	(634.151.070,06)	(4.487.613,94)	(293.167.450,90)	(164.374.306,40)



05 Anhang 2024

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

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 2024 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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) wurde für die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung beachtet.

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 im Geschäftsjahr keine aktiviert (im Vorjahr: TEUR 235 auf Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten).

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 wurde durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Berichtsjahr wurden Altforderungen in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: 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 31.12.2024 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 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) 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 1,5 % (Vorjahr: 0,99 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 3,1 % (Vorjahr: 3,1 %) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens der „Projected Unit Credit Method“ (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,97 % (Vorjahr: 1,76 %) 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 31.12.2024 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 50.825 (Vorjahr: TEUR 52.943).

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 11 (Vorjahr: TEUR 35).

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 281 (Vorjahr: TEUR 392) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 247) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betrugen TEUR 413 (Vorjahr: TEUR 449). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 199 (Vorjahr: TEUR 189). 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 0 (Vorjahr: TEUR 12.222).

In die **gesellschaftsvertragliche Rücklage** wurden im Geschäftsjahr TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 907) eingestellt. Die Rücklage erhöht sich somit auf TEUR 17.770 (Vorjahr: TEUR 17.581). Die gesellschaftsvertragliche Rücklage hat damit ihre im Gesellschaftsvertrag geregelte Höhe von 50 % des Stammkapitals erreicht.

An die Gesellschafter wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 770 ausgeschüttet. Die anderen Gewinnrücklagen sind auf TEUR 182.926 (Vorjahr: TEUR 175.534) gestiegen.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre 1,90 % (Vorjahr: 1,83 %) ergab sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre 1,97 % (Vorjahr: 1,76 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR – 7 (Vorjahr: TEUR 8).

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen noch anfallende Erschließungskosten verkaufter Grundstücke mit TEUR 680 (Vorjahr: TEUR 1.513), Personalarückstellungen mit TEUR 1.036 (Vorjahr: TEUR 1.105), ausstehende Rechnungen mit TEUR 370 (Vorjahr: TEUR 1.043) und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 116 (Vorjahr: 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 643 (Vorjahr: TEUR 660) 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 66.970 (Vorjahr: TEUR 69.827) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der LGS Mühlenberg in Höhe von TEUR 63.478 (Vorjahr: TEUR 65.493). 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 2024 TEUR 143.881 (Vorjahr: TEUR 136.153).

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** betragen im Geschäftsjahr 2024 TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 5.393 betrafen den Verkauf von acht bebauten Grundstücken).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beziehen sich im Wesentlichen auf periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens TEUR 715 (Vorjahr: TEUR 1.707), aus der Herabsetzung von PVB-Miete TEUR 348, aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 758 (Vorjahr: TEUR 759) sowie aus Versicherungserstattungen TEUR 1.470 (Vorjahr: TEUR 280).

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

Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 500 (Vorjahr: TEUR 1.891), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 1.089 (Vorjahr: TEUR 1.197) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.311 (Vorjahr: TEUR 4.765).

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen, Archivierungskosten) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 17).

In den **Sonstigen Steuern** werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 4.718 (Vorjahr: TEUR 4.024) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mieterinnen und Mietern abgerechnet werden.

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

hanova Mitarbeitendenleitbild
— Wertschätzung, Vertrauen, Respekt

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

hanova Konzernleitbild
— Hannoverherz und Immobilienverstand

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 679 (Vorjahr: TEUR 806), Mietkautionen von TEUR 6.589 (Vorjahr: TEUR 5.822), Neubauverpflichtungen von TEUR 3.327 (Vorjahr: TEUR 83.817) sowie Leasingverträgen von TEUR 383 (Vorjahr: TEUR 539).

Die Angaben nach § 285 Nr. 23 bzw. § 314 Abs. 1 Nr. 15 HGB sowie zum Risikomanagement 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 gesonderten Abschnitt des Lageberichtes dargestellt.

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2024 an folgenden Unternehmen beteiligt:

Anteilsbesitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis 2024
		% TEUR	TEUR
hanova SERVICES GmbH, Hannover *)	100,00	750	10.822
Bauherrengemeinschaft Ohe-Höfe GmbH i. L., Hannover**)	27,20	0	-63
Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH, Hannover***)	18,477	250	0
Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover***)	18,477	1.410	1
Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover***)	18,477	29	-4
*) Ergebnis 2024 vor Gewinnabführung			
**) Ergebnis 2022			
***) Ergebnis 2023			

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. Mitarbeitende

Die hanova WOHNEN GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 206 Angestellte (Vorjahr: 207). Außerdem wurden durchschnittlich 9 (Vorjahr: 12) 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*
Dr. Gardemin, Daniel *Dipl. Sozialwissenschaftler*
Hellmann, Hans-Georg *Kaufmann*
Hoare, Patrick *Angestellter*
Klebe-Politze, Kerstin *Sozialpädagogin*
Klippert, Juli *Autor*in (ab 25.01.2024)*
Nicholls, Robert *Angestellter*
Rinker, Michael *Selbstständig*
Semper, Felix *Rechtsanwalt (bis 25.01.2024)*
Schmalstieg, Philipp *Angestellter*

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 49).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.089 (Vorjahr: TEUR 1.178) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2024 insgesamt TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 83) 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. Honorar der Abschlussprüfer

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 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 15.756.005,83 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverteilung	EUR
a.) Ausschüttung an die Gesellschafter	770.000,00
b.) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	14.986.005,83

Hannover, den 28. Februar 2025

hanova WOHNEN GmbH

Karsten Klaus
Geschäftsführer

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

hanova Mitarbeiterleitbild
— Verlässlichkeit, Verbindlichkeit

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, 23. April 2025

Der Aufsichtsrat

Thomas Hermann
Vorsitzender

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 31.12.2024 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 WOHNEN GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 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 31.12.2024 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.

Berlin, den 09. April 2025

**GdW Revision Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft**

gez. Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

gez. Wagner
Wirtschaftsprüferin

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

