

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

hanova

2018

Geschäftsbericht
hanova GEWERBE GmbH

hanova.de

Geschäftsbericht 2018

Inhalt

Seite

04 **O1. Vorwort der Geschäftsführung**

06 **O2. Der Gleichordnungskonzern**

07 Zwei starke Partner,
eine gemeinsame Zukunft

09 Die neue Konzernzentrale
am Klagesmarkt

09 hanova
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

10 **O3. Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2018**

20 **O4. Zahlen 2018**

21 Gewinn- und Verlustrechnung

22 Bilanz

24 Entwicklung des Anlagevermögens

26 **O5. Anhang 2018**

27 Anhang zum Jahresabschluss

34 Bericht des Aufsichtsrates

35 Bestätigungsvermerk

Impressum

Herausgeber

hanova GEWERBE GmbH, Hannover

Konzeption und Gestaltung

Creativteam Communications GmbH, Hannover

Text

hanova GEWERBE GmbH, Hannover

Projektmanagement, Lektorat und Herstellung

Creativteam Communications GmbH, Hannover

Fotografien

hanova GEWERBE GmbH, Hannover

Stock-Bildmaterial

www.shutterstock.com, www.istockphoto.com

01

Vorwort der Geschäftsführung

Gemeinsam „hanova“ leben – im Innenverhältnis, im Miteinander und in der Außerdarstellung. Anfangs war es eine Vision, dann ein evolutionärer Prozess, in dessen Verlauf wir die Kompetenzen gebündelt, die Arbeitsprozesse optimiert und identifizierte Synergien gehoben wurden. Jetzt ist das Ziel erreicht. Was 2016 als Dachmarke mit dem Umzug des Gleichstellungskonzerns (GOK) in die gemeinsame Konzernzentrale Einzug hielt, fand mit der Umfirmierung von union-boden zu hanova GEWERBE im Dezember den finalen Abschluss. Seither firmieren alle Unternehmen des GOK unter hanova. Ein Name, eine Identität. Das verbindet und ist weit mehr als nur eine namensgebende Transformation.

Im Laufe der letzten zwei Jahre haben wir das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolios eröffnen sich für hanova neue Geschäftszweige sowie eine verbesserte Positionierung im Wettbewerb. Dafür haben wir uns bewusst etwas mehr Zeit gelassen und auch die neue Marke Schritt für Schritt mit einem neuen, modernen Image aufgeladen. Rechtlich sind die Gesellschaften nach wie vor eigenständig, aber eng miteinander verzahnt, um aus der lokalen Verantwortung heraus die städtebauliche Entwicklung nachhaltig mitzugestalten und die Landeshauptstadt über alle Ausprägungen hinweg liebens- und lebenswerter zu machen.

Dabei stehen der wirtschaftliche Erfolg und die soziale Verantwortung stets ausgewogen nebeneinander. Als größter Immobiliendienstleister der Stadt Hannover realisiert und bewirtschaftet hanova Wohn- und Gewerberäume, entwickelt

innovative wie zukunftsweisende Wohnformen, schafft qualitätsvollen wie bezahlbaren Wohnraum, baut Schulen und Kindergärten, schafft Parkraum und entwickelt die Stadt im Dialog mit der Politik jeden Tag aktiv weiter – mit Hannoverherz und Immobilienverband.

Als größtes Parkraumunternehmen Hannovers bewirtschaftet die hanova GEWERBE GmbH sieben Innenstadtparkhäuser mit 3.800 Stellplätzen, drei Stadtteilparkhäuser, vier Parkplätze und trägt mit dem Angebot an gepflegten, preisgünstigen und zentral gelegenen Parkmöglichkeiten zur Attraktivität der hannoverschen Innenstadt bei. Damit das auch künftig so bleibt, investieren wir auch hier in die Zukunft, modernisieren und sanieren die Bestandsimmobilien und bauen für die LHH Kitas, Schulen und Gewerbeimmobilien wie das neue „HannoverServiceCenter“ am Schützenplatz.

Das neue Verwaltungsgebäude, in dem die Stadt die Fachbereiche der öffentlichen Ordnung bündelt und rund 600 Mitarbeitern Platz bietet, konnte hanova GEWERBE als Bauherr deutlich schneller fertigstellen als geplant. Der Übergabetermin erfolgte fristgerecht. Und wir sind im Budget geblieben. Die mediale Berichterstattung war entsprechend wohlwollend und half uns, hanova als Marke positiv zu kommunizieren. Den symbolischen „Schlüssel“ haben wir am 4. Februar an Oberbürgermeister Stefan Schostok überreicht. Die Investitionskosten in das circa 220 Meter lange und 40 Meter breite Gebäude belaufen sich auf rund 80 Millionen Euro. Der langfristige Mietvertrag mit der Stadt wurde im März 2016 geschlossen. Die Laufzeit beträgt 30 Jahre.



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Die Anfang 2017 begonnene Sanierung und Modernisierung der Tiefgarage am Raschplatz wurde wie geplant im Sommer 2018 abgeschlossen. Die 1972 in Betrieb genommene Tiefgarage, die über 720 Stellplätze auf zwei Etagen verfügt, ist komplett modernisiert worden und die Eingänge heller und kundenfreundlicher gestaltet. Im laufenden Betrieb wurden Wand-, Decken- und Bodenbeläge erneuert und der Beton saniert. Der neu eingebaute Aufzug am Eingang Raschplatz sorgt für den barrierefreien Zugang. Kameras und Zugangskontrollen – Zutritt zur Tiefgarage nur noch über gültige Medien (Parkticket, Codekarte) – sorgen für mehr Sicherheit. Die Lüftungs- und Brandmeldeanlagen wurden erneuert, die Beleuchtung auf LED umgestellt, eine Beschallungsanlage und eine Einzelplatzerfassung, mit der Autofahrer in der Tiefgarage zukünftig direkt zu den freien Plätzen geleitet werden, neu installiert. Außerdem wurde eine Anbindung an den Hotelneubau auf dem Andreas-Hermes-Platz geschaffen. hanova hat in die Modernisierung rund EUR 7,2 Mio. investiert.

Im Erdgeschoss des Parkhauses Osterstraße hat hanova in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz damit begonnen, den durch Brand zerstörten Pavillon, in dem bisher schon ein Fahrradgeschäft untergebracht war, als hochwertige Ladenfläche wieder aufzubauen. Großflächige Fensterfronten schaffen lichtdurchflutete Verkaufsflächen.

Das nächste hanova-Projekt, auf das wir uns konzentrieren, ist die Digitalisierung. Als dienstleistungsorientierter Immobilienkonzern haben wir bereits die Geschäftsprozesse bereichsüber-

greifend auf den Prüfstand gestellt mit dem Ziel, die Abläufe an den sich wandelnden Bedürfnissen unserer Kunden auszurichten und weiterzuentwickeln. Mit unserer CITYPARKEN-App, mit der unsere Kunden bargeldlos bezahlen können und mit der die aktuelle Parkplatzverfügbarkeit in allen Parkhäusern ganz bequem auf dem Smartphone angezeigt wird, haben wir aktiv dazu beigetragen, den Parkplatzsuchverkehr in Hannover zu reduzieren.

hanova hat neben ihrer CITYPARKEN App im letzten Jahr den hanova CITY PARKEN Webshop eingerichtet. Hier können Kunden ihr persönliches Parkprodukt bequem von unterwegs buchen und verwalten. Mehrere Parkprodukte stehen zur Auswahl, zum Beispiel die Komfort-Parkkarte, mit der man jederzeit in eines der sieben Innenstadt-Parkhäuser und Tiefgaragen einfahren kann und einen der 3.800 Parkplätze nutzen, ohne ein Ticket ziehen zu müssen und am Kassenautomaten zu bezahlen, oder man kann man im Webshop einen Dauerparkplatz zum günstigen Monatspreis vertraglich anmieten.

Ich bin sicher, dass hanova für alle kommenden Herausforderungen bestens aufgestellt ist und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2018.

Karsten Klaus
Geschäftsführer

Der Gleichordnungskonzern

Zwei starke Partner, eine gemeinsame Zukunft

02

Ausgangssituation

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die hanova WOHNEN GmbH (ehemals GBH) und deren Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft hanova GEWERBE GmbH (ehemals union-boden) 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.

Parken und arbeiten mit hanova GEWERBE

Die hanova GEWERBE GmbH bewirtschaftet als größtes Parkhausunternehmen Hannovers sieben Innenstadtparkhäuser mit 3.800 Stellplätzen, drei Stadtteilparkhäuser und vier Großparkplätze. Das Kerngeschäft beinhaltet die Parkraumbewirtschaftung sowie die Erschließung, den Bau und das Betreiben gewerblicher Immobilien. Das Unternehmen plant, baut und betreibt Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Parkangebote, Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, entwickelt und betreibt Gewerbeflächen in Eigenregie oder durch seine Beteiligungen.

Dazu gehören Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Gebäuden, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken ebenso wie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen. Die Aufgabenschwerpunkte der hanova GEWERBE GmbH liegen im Segment Parken und Gewerbe.

Wohnen, leben und arbeiten mit hanova WOHNEN

Die hanova WOHNEN GmbH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover und hat rund 13.500 Wohnungen, Gewerbeobjekte und Garagen im eigenen Bestand. Das Kerngeschäft liegt in der Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Das Unternehmen errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungs-

formen und übernimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur. Darüber hinaus erwirbt, belastet und veräußert die hanova WOHNEN GmbH Grundstücke und stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit.

Gemeinsame Sache

Das gesamte immobilienwirtschaftliche Know-how aus beiden Traditionsunternehmen wird in einem leistungsstarken Konzern gebündelt. Neben der Hebung von Synergie- und Kooperationspotenzialen eröffnen sich den Konzernunternehmen durch die sinnvolle Ergänzung beider Portfolien neue Geschäftszweige sowie eine verbesserte Positionierung im Wettbewerb.

Die Synergien werden zugunsten der Gesellschafterin, der Landeshauptstadt Hannover, der Sparkasse Hannover und der Kunden/Kundinnen genutzt. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die steigende Nachfrage nach Wohn- und Parkraum in Hannover und den daraus resultierenden Handlungsbedarf.

Ökologisch und sozial nachhaltig

Das Kerngeschäft von hanova konzentriert sich auf die nachhaltige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen in Hannover mit Wohnraum sowie infrastrukturellen Angeboten für den ruhenden Verkehr und liefert somit die Bausteine für eine lebenswerte und mobile Stadt. Das Angebot wird durch Dienstleistungen rund um Immobilien

ergänzt, die die infrastrukturellen Aufgaben erfüllen (Parkraum, Kitas, Schulen). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich dabei über alle Stufen der Wertschöpfungskette: Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung von Immobilien. Die ökologische und soziale Nachhaltigkeit der Maßnahmen stellt dabei stets einen grundlegenden Eckpfeiler dar.



Die neue Konzernzentrale am Klagesmarkt

Am 6. Dezember 2016 ist der Gleichordnungskonzern auch räumlich zusammengewachsen. Der neue Firmensitz der hanova-Konzernzentrale ist in der Otto-Brenner-Straße 4, 30159 Hannover. Lediglich das Kundencenter Vahrenheide der hanova WOHNEN GmbH sowie das ServiceCenter und die Leitzentrale der hanova GEWERBE GmbH haben ihren alten Standort beibehalten. Der neue Firmensitz wurde im Passivhausstandard errichtet. Rund 180 Mitarbeiter/innen verteilen sich

hierbei auf sieben Etagen. Neben Einzel- und Doppelarbeitsplätzen — teils offen, teils geschlossen gestaltet — ist das Gebäude auch mit großzügigen Teamarbeitsflächen ausgestattet. Rückzugsorte für Besprechungen o. ä. bieten die Active-Offices. Unsere Kunden/Kundinnen werden seitdem im großzügig gestalteten Eingangsbereich des neu eingerichteten Kundencenters empfangen.



Empfangstresen des neuen Kundencenters am Klagesmarkt.

hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seit Dezember 2016 wird das Zusammenwachsen der Konzernunternehmen auch in einem neuen gemeinsamen Erscheinungsbild deutlich. Die Gesellschaften des Gleichordnungskonzerns treten seitdem unter der Dachmarke hanova auf. Der Markenname setzt sich aus den Wörtern „Hannover“ und „Innovation“ zusammen und versinnbildlicht, wofür beide Traditionsunternehmen stehen: aus der lokalen Verantwortung

heraus die städtebauliche Entwicklung nachhaltig mitzugestalten und die Landeshauptstadt mit „Hannoverherz und Immobilienverstand“ lebens- und lebenswerter zu machen. Im alltäglichen Geschäftsbetrieb werden die hanova WOHNEN GmbH und hanova GEWERBE GmbH mit ihren jeweiligen Tochterunternehmen jedoch weiterhin als rechtlich eigenständige Gesellschaften agieren.

03

€

Erhöhung Bilanzsumme

22.338.979,00

gegenüber Vorjahr

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

hanova GEWERBE GmbH

I. Darstellung des Geschäftsergebnisses und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

1. Grundlagen des Unternehmens

Gegenstand der hanova GEWERBE GmbH, deren Stammkapital zu 100 % von der Landeshauptstadt Hannover (LHH) gehalten wird, sind Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der

Betrieb von Baulichkeiten, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken sowie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen.

2. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2018 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen und damit das neunte Jahr in Folge. Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen, 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre (+1,2 %).

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist auch 2018 in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-1,5 % nach -0,7 % im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (+3,7 %, zuvor +3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (+3,6 % nach +2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um +2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit +1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor +2,5 %).

3. Geschäftsfeld Parken – Tendenzen/Entwicklungen

Die im gemeinsamen Projekt im Rahmen des Niedersächsischen Schaufensters Elektromobilität in Kooperation mit der enercity Contracting GmbH (eCG) errichtete E-Ladeinfrastruktur wird zunehmend von den Kunden angenommen. Die Schnellladesäule auf dem Parkplatz am Haus der Wirtschaftsförderung, Vahrenwalder Straße, wurde zwischenzeitlich durch ein aktuelleres Modell ersetzt. Im Zuge des Neubaus des HannoverServiceCenter am Schützenplatz wurden 20 Ladesäulen in der Tiefgarage und eine im Außenbereich installiert. Bei zukünftigen Planungen wird die Anordnung von E-Ladesäulen standardmäßig berücksichtigt werden.

Der im März 2018 von hanova CITY PARKEN errichtete webshop wird von den Kunden ebenfalls gut angenommen. Der überwiegende Teil der Mietverträge für Dauerparker wird seit Einführung des Webshops von den Kunden online abgeschlossen. Aufgrund dieser Erkenntnis hat hanova die Öffnungszeiten ab dem 1. Januar 2019 den Kundenfrequenzen entsprechend angepasst.

Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung und der sehr guten Annahme des Webshops hat hanova zusätzlich zur CITYPARKEN App eine neue Validation App geplant. Mit dieser können Einzelhändler selbstständig „Rabatte“ auf die Parkgebühren ihrer Kunden geben. Der zeitraubende Postversand bzw. die Ausgabe von Parkgut-

4. Geschäftsfeld Vermietung von Gewerbeimmobilien

Die zunehmende Nachfrage nach Büroraum ist auf dem Büroimmobilienmarkt in der Region Hannover deutlich spürbar. Im Jahr 2018 betrug der Flächenumsatz rd. 180.000 m² (davon Stadt Hannover 173.000 m²) und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. 35.000 m². Die Spitzenmieten in der City lagen 2018 bei 17,00 EUR/m² (gegenüber 15,30 EUR/m² im Vorjahr). Mittel- bis langfristig dürften die Spitzenmieten noch weiter steigen. Laut Immobilienmarktbericht 2018 der Region Hannover lag die Leerstandsquote für Büroimmobilien in der Stadt Hannover Ende 2018 bei 3,1 % (gegenüber 3,8 % im Vorjahr und 4,5 % Ende 2016).

scheinen durch das CITYPARKEN ServiceCenter könnte damit zukünftig komplett entfallen.

Die Besetzung der Leitzentrale (7/24) wurde erhöht, da die Parkhäuser sukzessive auf die Leitzentrale aufgeschaltet wurden und werden. Die hanova GEWERBE GmbH stellt erste Überlegungen an, die Leitzentrale zu vergrößern und eine direkte Verbindung zum ServiceCenter zu schaffen. Dadurch könnten beide Bereiche zusammengefasst und Synergien genutzt werden.

Bei der 2018 abgeschlossenen Sanierung/Modernisierung der Tiefgarage Raschplatz/Hbf. wurde eine Einzelplatzerfassung installiert. Diese erfasst elektronisch die freien und belegten Plätze und führt zu einer besseren Verkehrsführung innerhalb der Garage. Eine Einzelplatzerfassung wurde ebenfalls in der Tiefgarage im Hannover-ServiceCenter am Schützenplatz installiert und ist für weitere Parkhäuser in Prüfung.

Die Umsetzung des Pilotprojektes in Kooperation mit der sunhill technologies GmbH zur Einführung eines Kartenprodukts bzw. einer App, mit dem/der VW-Kunden kontaktlos in die Parkhäuser fahren können, ist in den Häusern Schmiedestraße und Osterstraße Anfang 2019 erfolgt. Nach Auswertung der Pilotphase von drei Monaten wird entschieden, ob die Umsetzung in weiteren Häusern erfolgen soll.

Die Leerstandsquote der hanova GEWERBE GmbH verringerte sich im Geschäftsjahr 2018 – insbesondere durch nach Modernisierung erfolgter Neuvermietung in der Vahrenwalder Straße – von 9,34 % auf 6,79 %. So standen zum 31. Dezember 2018 Büro- und Lagerflächen mit 1.890 m² leer, davon 1.739 m² im ehemaligen Postgebäude in Garbsen, das zum Verkauf vorgesehen ist.

5. Geschäftsergebnis

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 3.589 wurde der für das Geschäftsjahr 2018 geplante Jahresüberschuss von TEUR 1.888 deutlich übertroffen. Ursächlich sind insbesondere Sondereffekte aus der Zuschreibung auf Finanzanlagen mit TEUR 1.100 (Plan TEUR 377), der Saldo aus Erträgen und Abschreibungen aus Beteiligungen mit TEUR 1.100 (Plan TEUR 809), Versicherungserstattungen mit TEUR 85, Auflösung von Rückstellungen mit TEUR 74. Bereinigt um diese Sondereffekte beträgt der Jahresüberschuss TEUR 1.230. Gegenüber der Planung ergaben sich zusätzliche positive Effekte aus geringeren Personalaufwendungen, sonstigen betrieblichen Aufwendungen und Zinsaufwendungen.

Die Umsatzerlöse der hanova GEWERBE GmbH beliefen sich insgesamt, bereinigt um die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten, im Geschäftsjahr 2018 auf TEUR 15.677 und liegen mit TEUR 95 über dem Vorjahr. Sie wurden zu rd. 50 % im Parksektor erwirtschaftet.

6. Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2018 betreibt die hanova GEWERBE GmbH 10 Parkhäuser und Tiefgaragen sowie 3 Parkplätze in Hannover. Die Anzahl der Stellplätze beträgt insgesamt 5.172, davon 3.633 in den sieben Innenstadtparkhäusern.

Das Parkhaus Karolinenstraße 4 ist durch einen langfristigen Mietvertrag (bis 2021 zzgl. Verlängerungsoptionen von 2 x 4 Jahren) zum Betrieb an die APCOA Autoparking GmbH vermietet. Es verfügt über 407 Stellplätze.

Des Weiteren gehören die IGS List/Leibnizschule und 13 Kindertagesstätten mit zusammen 27.790,99 m², 13 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Nutzfläche von 30.602,94 m² sowie 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.245,99 m² zum Bestand der hanova GEWERBE GmbH.

Die Ertragslage im Kurzparkergeschäft zeigt sich gegenüber dem Vorjahr relativ stabil. Die Anzahl der Kurzparker sank – im Wesentlichen bedingt durch die Baumaßnahmen in den Tiefgaragen Opernplatz und Hbf./Raschplatz – gegenüber dem Vorjahr um 1,5 % auf 1.616.565, die Umsatzerlöse hieraus um 1,9 % auf TEUR 5.328.

Die Einnahmen aus dem Dauerparkergeschäft sind ebenfalls aufgrund der Baumaßnahmen in den beiden Tiefgaragen gesunken (TEUR 25 bzw. 1,0 % gegenüber dem Vorjahr). Gegenüber der Planung lagen die Erlöse um TEUR 25 über dem Planansatz.

Die Miet- und Pachteinahmen aus dem Segment gewerbliche Vermietung stiegen, aufgrund von Neuvermietungen und Mietanpassungen, gegenüber dem Vorjahr um TEUR 178 (5,5 %) auf insgesamt TEUR 3.423, das sind rd. 22,0 % der Umsatzerlöse. Aus der Vermietung der Kindertagesstätten und der Leibnizschule/IGS List wurden TEUR 3.883 erzielt, das entspricht einer Verringerung von TEUR 12 gegenüber dem Vorjahr.

Ende 2018 wurde das neue HannoverServiceCenter am Schützenplatz mit einer Gesamtfläche von 22.565,64 m², einer Gewerbeeinheit mit 115,00 m², einer Kindertagesstätte mit 425,00 m² Nutzfläche und 140 Einstellplätzen fertiggestellt (mit Ausnahme der Außenanlagen der Kita) und am 14. Dezember 2018 fristgerecht an die hanova GEWERBE GmbH übergeben. Die Vermietung des HannoverServiceCenters erfolgte mit Wirkung zum 1. Januar 2019, die Kita wird zum 1. April 2019 und die Gewerbeeinheit Mitte des Jahres vermietet.

Auf der Basis von Dienstleistungsverträgen bewirtschaftet die hanova GEWERBE GmbH außerdem die IGS Mühlenberg, das Verwaltungsgebäude in der Otto-Brenner-Straße und vier Kindertagesstätten für die hanova WOHNEN GmbH, den Parkplatz Herrenhäuser Gärten und die Anlieferzone am Kröpcke für die LHH sowie für einen weiteren Grundstückseigentümer den Parkplatz Mailänder Straße.



7. Investitionen

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2018 betragen EUR 26,5 Mio.

Die Investitionstätigkeit im baulichen Bereich bezog sich im Berichtsjahr im Wesentlichen auf Baukosten für das Projekt HannoverServiceCenter

am Schützenplatz (EUR 22,0 Mio.), welches im Zeit- und Kostenrahmen zum 14. Dezember 2018 vom Generalunternehmer an die hanova GEWERBE GmbH übergeben wurde und die Modernisierung der Tiefgarage Hbf./Raschplatz (EUR 2,2 Mio.).

8. Personal

Zum 31. Dezember 2018 beschäftigt die hanova GEWERBE GmbH insgesamt 56 (Vorjahr: 55) Mitarbeiter/innen, darunter 18 (Vorjahr: 20) in Teilzeit. Zusätzlich werden drei (Vorjahr: drei) Auszubildende, die im Berufsbild Kaufmann/-frau für Büromanagement und als Immobilienkaufmann/-frau ausgebildet werden, beschäftigt.

Regelmäßige fachbezogene Fortbildungsmaßnahmen zur beruflichen Qualifikation und zur Entwicklung/Ausbildung von Führungskräften stehen den Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen zur Verfügung.

9. Entwicklung der Beteiligungsgesellschaften

Bei der Tochtergesellschaft Gesellschaft zur Entwicklung, Erschließung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken des Geländes der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover mbH (EXPO GRUND) wurde im Geschäftsjahr 2018 ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.612 erzielt. Im Wesentlichen aufgrund gegenüber der Planung höheren erzielten Verkaufspreisen sowie mehr verkaufter Grundstücksflächen wurde das geplante Ergebnis (TEUR 1.021) um TEUR 1.489 übertroffen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden fünf Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 25.437,50 m² verkauft.

Die Beteiligungsgesellschaft HRG Passerelle mbH & Co. KG, Hannover (Passerelle KG), hat auch 2018 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.451 erzielt (Vorjahr: TEUR 1.258), insbesondere basierend auf den weiterhin guten Vermietungserfolgen (geringe Leerstandsquote und gestiegene

umsatzabhängige Mieten). Aufgrund der positiven Entwicklung der Gesellschaft wurde eine weitere Zuschreibung in Höhe von TEUR 1.100 (Vorjahr: TEUR 1.190) auf den Beteiligungsbuchwert vorgenommen.

Bei der Beteiligungsgesellschaft HRG Business Park Hannover Nord mbH & Co. KG (BPHN) ist – nach Verkauf des letzten Grundstücks 2018 (Grünersatzfläche zum Kaufpreis von EUR 1,00) – die Mängelbeseitigung der Erschließungsanlagen für das erste Quartal 2019 geplant. Danach ist die Gesellschaft aufzulösen und die verbliebene Liquidität an die Gesellschafter zurückzuzahlen. Nach heutigem Stand deckt die Rückzahlung von rd. TEUR 600 den Beteiligungsbuchwert der hanova GEWERBE GmbH zum 31. Dezember 2018 (TEUR 561).

II. Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

	langfr.	kurzfr.	Eigenkapital	langfr.	kurzfr.	Bilanzsumme
	Vermögen	Vermögen		Fremdkapital	Fremdkapital	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
31.12.2018	172.700	4.290	32.420	57.439	87.131	176.990
31.12.2017	150.509	4.142	30.681	60.726	63.244	154.651

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um EUR 22,3 Mio. (14,4 %) auf EUR 177,0 Mio. zugenommen. Auf der Aktivseite ist dies auf die Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere für den Neubau des HannoverServiceCenter am Schützenplatz, zurückzuführen. Auf der Passivseite lag dies vornehmlich am Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin aufgrund der über das Cashmanagement der LHH stattfindenden Bauzwischenfinanzierung für diesen Neubau, Darlehenstilgungen sowie der

Ausschüttung an die Gesellschafterin. Für diese Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 72,3 Mio. (Ausweis unter kurzfristigem Fremdkapital) wurde die langfristige Umfinanzierung bereits abgeschlossen. Die Valutierung soll voraussichtlich zum 30. Juni 2019 erfolgen.

Der Anteil des Eigenkapitals an der um EUR 22,3 Mio. gestiegenen Bilanzsumme ist um 1,5 %-Punkte auf 18,3 % gesunken.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht vorliegen. Für einzelne Objektfinanzierungen wurden derivative Zinsswaps zum Zweck der Absicherung von variablen Zinssätzen (3-Monats-Euribor) abgeschlossen. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde. Das mit den aus den Grundgeschäften und den Sicherungsgeschäften gebildeten Bewertungseinheiten nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal TEUR 135.740 (davon TEUR 80.000 mit einem späteren Auszahlungstermin), die Restschulden betragen zum Bilanzstichtag TEUR 42.924.

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt TEUR -10.830. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.

Vier in Vorjahren valutierte Darlehen mit Laufzeiten von 20 Jahren wurden auf variabler Basis abgeschlossen und aufgrund des weiterhin günstigen Zinsniveaus noch nicht festgeschrieben. Die Zinssätze hierfür betragen zum Bilanzstichtag 0,671 % bis 1,111 %. Für die übrigen Darlehen betragen die Zinssätze zwischen 2,04 % und 4,47 %.

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

	2018	2017
Kapitalflussrechnung	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	3.589	4.896
Cashflow nach DVFA/SG	7.278	5.312
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.067	8.960
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-23.275	-46.963
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	22.785	39.564
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	577	1.561
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	1.807	246
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	2.384	1.807

Der Cash Flow i.e.S. betrug im Geschäftsjahr 2018 EUR 7,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,3 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2018 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 0,6 Mio. auf EUR 2,4 Mio. gestiegen.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2018 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 3.589 (Vorjahr: TEUR 4.896) ab.

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr trotz gestiegener Umsatzerlöse (EUR 0,2 Mio.) bei einem Anstieg der laufenden Aufwendungen für die Parkhausbewirtschaftung (Materialaufwand EUR 0,1 Mio.) sowie des Personalaufwands (EUR 0,3 Mio.), der planmäßigen Abschreibungen (EUR 0,3 Mio.) und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR 0,1 Mio.) um EUR 0,6 Mio. gesunken.

Das Finanzergebnis hat sich mit EUR -0,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr (EUR -1,7 Mio.) verbessert. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Ausschüttung der EXPO GRUND GmbH in Höhe von TEUR 2.750 (Vorjahr: TEUR 300) bei korrespondierenden Abschreibungen des Beteiligungsbuchwertes von TEUR 1.650 (Vorjahr: TEUR 231).

Das neutrale Ergebnis mit TEUR 1.258 (Vorjahr: TEUR 3.924) enthält Zuschreibungen auf den beizulegenden Wert bei den Finanzanlagen (TEUR 1.100, Vorjahr: TEUR 1.190) sowie Versicherungserstattungen im Zusammenhang mit dem Brandschaden im Parkhaus Osterstraße (TEUR 85, Vorjahr: TEUR 451) und Auflösungen von in Vorjahren gebildeten Rückstellungen (TEUR 74, Vorjahr: TEUR 0).

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017	Abweichung zum Vorjahr
1.-4. Betriebserträge	17.207	16.970	237
1. Umsatzerlöse	16.813	16.649	164
2. Bestandsveränderungen	108	5	103
3. aktivierte Eigenleistungen	255	252	3
4. sonstige betriebliche Erträge	31	64	-33
5.-9. Betriebsaufwendungen	-13.536	-12.708	-828
5. Materialaufwand	-6.046	-5.947	-99
6. Personalaufwand	-2.972	-2.631	-341
7. Abschreibungen auf Anlagen	-3.219	-2.915	-304
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	-923	-825	-98
9. sonstige Steuern	-376	-390	14
1.-9. Betriebsergebnis	3.671	4.262	-591
10. Finanzergebnis	-602	-1.682	1.080
11. ordentliches Unternehmensergebnis	3.069	2.580	511
12. neutrales Ergebnis	1.258	3.924	-2.666
13. Gesamtergebnis vor Steuern	4.327	6.504	-2.177
14. Ertragssteuern	-738	-1.608	870
15. Jahresüberschuss	3.589	4.896	-1.307

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für das Geschäftsjahr 2019 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 4,3 Mio. erwartet. An Betriebserträgen werden bei Umsatzerlösen aus der Vermietung von Einstellplätzen, Gewerbeobjekten und Sonderimmobilien in Höhe von EUR 20,9 Mio., Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 0,7 Mio., aktivierten Eigenleistungen von EUR 0,2 Mio. und sonstigen Erträgen von EUR 1,5 Mio. insgesamt EUR 23,3 Mio. erwartet. Die Betriebsaufwendungen sind mit EUR 17,1 Mio., die Zinsaufwendungen mit EUR 2,6 Mio. geplant. Aus den Beteiligungen wird mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 2,3 Mio. gerechnet, Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit EUR 1,6 Mio. geplant.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung werden aufgrund des Neubaus des HannoverServiceCenter am Schützenplatz und planmäßiger Mietanpassungen steigende Erlöse erwartet. Wesentliche Preisänderungsrisiken bestehen für die nächsten

Jahre nicht, da auf der Grundlage der indizierten Mietverträge die Mieten auch zukünftig langfristig festgelegt sind. Mieterhöhungspotenziale werden konsequent genutzt.

Die Erlöse im Geschäftsfeld Vermietung von Sonderimmobilien werden aufgrund der geplanten Aufstockung des Gymnasiums Leibnizschule steigen. Es wird erwartet, dass die Erlöse aus dem Parkgeschäft aufgrund der abgeschlossenen Baumaßnahmen in den Tiefgaragen Hbf./Raschplatz und Oper moderat steigen werden.

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

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

Schwerpunkt der Baumaßnahmen werden im Geschäftsjahr 2019 der Neubau eines Gewerbehofs auf dem Grundstück Fössestraße, die Aufstockung des Gymnasiums Leibnizschule, der Wiederaufbau des Ladenlokals in der Osterstraße sowie die weitere Modernisierung der gewerblichen Immobilien (Haus der Wirtschaftsförderung Vahrenwalder Straße) und der Kindertagesstätten sein. Dem Risiko von Baukostensteigerungen und Bauzeitverzögerungen (verspäteter Mietbeginn) wird schon in der Planungsphase durch Kostenansätze für erkennbare Risiken Rechnung getragen.

Durch eine zu rd. 85,0 % langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens und konservative Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps) wurden Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen minimiert. Bei den Finanzierungen mit einer Größenordnung von nominal EUR 11,2 Mio. (Restschulden zum 31. Dezember 2018 EUR 8,9 Mio.) wurde durch kurzfristige Zinsvereinbarungen das derzeitige Marktniveau genutzt. Auf Änderungen des Zinsniveaus kann kurzfristig reagiert werden.

Die positive Entwicklung bei der HRG Passerelle mbH & Co. KG setzte sich auch im Geschäftsjahr 2018 fort. Mit einem Jahresüberschuss von EUR 1,5 Mio. wurde der geplante Jahresüberschuss erneut übertroffen. Auch für die nächsten Jahre wird mit stabilen Ergebnissen in dieser Größenordnung geplant. Dem wurde mit der im Geschäftsjahr erfolgten Zuschreibung in Höhe von EUR 1,1 Mio. Rechnung getragen. Beteiligungserträge sind nach Verrechnung vorhandener Verlustvorträge und der Rückzahlung des Gesellschafterdarlehens voraussichtlich ab dem Jahr 2021 zu erwarten. Auf das Gesellschafterdarlehen hat die HRG Passerelle aufgrund des guten Ergebnisses 2017 Anfang Februar 2018 eine weitere Tilgungszahlung in Höhe von TEUR 377 geleistet, die Restschuld beträgt danach TEUR 45. Neben den bekannten Risiken aus den Verträgen mit der Casino Event Immobilien GmbH, Hannover, (CEIG) und damit verbunden hohen Rechts- und Beratungskosten sind nach derzeitigem Stand keine

weiteren Risiken zu erkennen, die die Mittelfristplanung der Geschäftsführung der HRG Passerelle mbH & Co. KG belasten könnten.

Die Vermarktung der Flächen im Business-Park Hannover Nord ist abgeschlossen. 2019 ist die Gesellschaft aufzulösen.

Die Vermarktung des Expo-Geländes durch die EXPO GRUND GmbH stellt sich aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage positiv dar. Für zwei Grundstücksflächen mit 7.818 m² wurden 2018 bereits Kaufverträge abgeschlossen. Für die letzten zwei Grundstücke sind Kaufverträge in Vorbereitung. Die Geschäftsführung bleibt optimistisch im Hinblick auf einen Abverkauf der Grundstücke im Jahr 2019. Bei Erreichen der Verkaufsziele plant die EXPO GRUND GmbH für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 870.

Das laufend aktualisierte Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung.

Auch für die nächsten Jahre ist weiterhin im operativen Geschäft der hanova GEWERBE GmbH mit einem stabilen Geschäftsverlauf und nachhaltig positiven Ergebnissen zu rechnen. Es sind keine den Bestand der hanova GEWERBE GmbH gefährdenden Risiken zu erkennen.

Hannover, den 5. März 2019

hanova GEWERBE GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer



Jahresüberschuss 2018

3.588.910,10

04

Zahlen 2018

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	2018		2017
	EUR	EUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		16.812.544,46	16.649
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		108.047,91	5
3. andere aktivierte Eigenleistungen		255.453,30	252
4. sonstige betriebliche Erträge		1.289.178,16	4.501
5. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	15.110,14		11
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.031.261,21		5.936
		6.046.371,35	5.947
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.335.160,82		2.065
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 213.111,58 (Vorjahr: TEUR 184)	637.120,71		566
		2.972.281,53	2.631
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.219.336,26	3.062
8. sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB EUR 8.256,00 (Vorjahr: TEUR 8)		922.907,89	1.191
9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.750.000,00 (Vorjahr: TEUR 300)		2.750.006,08	300
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37.196,33	49
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.649.500,00	231
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 16.042,61 (Vorjahr: TEUR 11)		1.739.107,89	1.800
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steuern EUR -57.303,00 (Vorjahr: TEUR 1.224)		737.540,35	1.608
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.965.380,97	5.286
15. sonstige Steuern		376.470,87	390
16. Jahresüberschuss		3.588.910,10	4.896

Bilanz zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte		71.843,00	100
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	155.253.234,19		77.915
2. technische Anlagen und Maschinen	871.054,27		594
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.909,90		134
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.995.316,91		56.362
		158.244.515,27	135.005
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	5.196.331,18		6.846
2. Beteiligungen	8.242.108,95		7.135
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	45.071,07		422
		13.483.511,20	14.403
		171.799.869,47	149.508
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Betriebsstoffe	6.764,40		5
2. unfertige Leistungen	1.150.885,10		1.043
		1.157.649,50	1.048
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	174.393,10		264
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.460.865,76		1.894
		1.635.258,86	2.158
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			
		2.383.729,00	1.807
		5.176.637,36	5.013
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		13.255,08	130
Bilanzsumme		176.989.761,91	154.651

PASSIVA	31.12.2018		31.12.2017
	EUR	EUR	TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		14.400.000,00	14.400
II. Kapitalrücklage			
		7.691.237,22	7.691
III. Gewinnvortrag			
		6.739.649,89	3.694
IV. Jahresüberschuss			
		3.588.910,10	4.896
		32.419.797,21	30.681
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	557.449,00		539
2. sonstige Rückstellungen	682.666,06		671
		1.240.115,06	1.210
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.082.754,00		64.636
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.396.753,14		6.514
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.390.226,65		3.730
4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	71.999.503,13		45.387
5. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 31.448,51 (Vorjahr: TEUR 28) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 1.297,10 (Vorjahr: TEUR 1)	1.247.322,59		1.195
		142.116.559,51	121.462
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		46.363,13	74
E. Latente Steuern			
		1.166.927,00	1.224
Bilanzsumme		176.989.761,91	154.651

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Stand am 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2018
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	352.096,32	550,00	0,00	0,00	352.646,32
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	147.067.740,78	24.768.116,93	0,00	55.527.319,95	227.363.177,66
2. technische Anlagen und Maschinen	2.470.144,38	290.907,09	0,00	170.150,77	2.931.202,24
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.062.599,42	41.291,49	1.229,00	0,00	1.102.661,91
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	56.361.558,35	1.351.450,78	20.221,50	-55.697.470,72	1.995.316,91
	206.962.042,93	26.451.766,29	21.450,50	0,00	233.392.358,72
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	11.207.224,10	0,00	0,00	0,00	11.207.224,10
2. Beteiligungen	9.176.414,16	8.249,50	0,00	0,00	9.184.663,66
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	422.376,64	0,00	377.305,57	0,00	45.071,07
	20.806.014,90	8.249,50	377.305,57	0,00	20.436.958,83
	228.120.154,15	26.460.565,79	398.756,07	0,00	254.181.963,87

Abschreibungen					Buchwert	
kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit		kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Vorjahr
EUR	EUR	Abgängen	Zuschreibungen	EUR	EUR	TEUR
251.755,32	29.048,00	0,00	0,00	280.803,32	71.843,00	100
69.152.961,54	2.956.981,93	0,00	0,00	72.109.943,47	155.253.234,19	77.915
1.875.997,88	184.150,09	0,00	0,00	2.060.147,97	871.054,27	594
928.685,77	49.156,24	90,00	0,00	977.752,01	124.909,90	134
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.995.316,91	56.362
71.957.645,19	3.190.288,26	90,00	0,00	75.147.843,45	158.244.515,27	135.005
4.361.392,92	1.649.500,00	0,00	0,00	6.010.892,92	5.196.331,18	6.846
2.041.932,93	0,00	0,00	1.099.378,22	942.554,71	8.242.108,95	7.134
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.071,07	422
6.403.325,85	1.649.500,00	0,00	1.099.378,22	6.953.447,63	13.483.511,20	14.402
78.612.726,36	4.868.836,26	90,00	1.099.378,22	82.382.094,40	171.799.869,47	149.507

05

Anhang 2018

Anhang der hanova GEWERBE GmbH zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2018

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die union-boden gmbh wurde zum 10. Dezember 2018 rechtsgültig in die hanova GEWERBE GmbH umfirmiert. Sie hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Nummer HRB 3809. Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

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

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

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von TEUR 235, Grundsteuern während der Bauzeit in Höhe von TEUR 21 und Fremdkapitalzinsen in Höhe von TEUR 139 in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres einbezogen.

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

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

Aufgrund steuerrechtlicher Abschreibungen (in Vorjahren) und der sich hieraus ergebenden Beeinflussung des Steueraufwandes liegt das ausgewiesene Jahresergebnis um TEUR 6 über dem ansonsten auszuweisenden Betrag.

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

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

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

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

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

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennbetrag bilanziert; dem erkennbaren Ausfallrisiko ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die im Rahmen der Neuvermietung der Bowlingbahn Osterstraße mitvermieteten Einrichtungsgegenstände sind aufgrund der vertraglichen Regelungen das wirtschaftliche Eigentum des Mieters. Der Barwert der hierauf entfallenden künftigen Mieten in Höhe von TEUR 955 wird demzufolge unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. K. Heubeck ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2018 eine Rentensteigerung von 2 % p.a. angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 % (Vorjahr: 3,68 %) zugrunde gelegt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilMoG und der damit verbundenen Neubewertung hat sich bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen zum 1. Januar 2010 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 67 EGHGB von EUR 123.846 ergeben. Der Betrag wird in jedem Geschäftsjahr bis 2024 zu einem Fünfzehntel angesammelt. Im Geschäftsjahr 2018 wurden den Rückstellungen EUR 8.256 zugeführt und als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Der zum 31. Dezember 2018 noch nicht zugeführte Unterschiedsbetrag beträgt EUR 49.542.

Die hanova GEWERBE GmbH hatte zum 31. Dezember 2009 **Rückstellungen für die Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten** in Höhe von TEUR 1.620 gebildet. Nach der Neuregelung durch das BilMoG besteht für diese Innenverpflichtung ein Passivierungsverbot. Die hanova GEWERBE GmbH hat von dem im Artikel 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB vorgesehenen Wahlrecht Gebrauch gemacht. Zum 31. Dezember 2018 wird noch ein Rückstellungsbetrag von TEUR 288 ausgewiesen.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31. Dezember 2018) abgezinst.

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

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerlichen Wertansätzen im partiell steuerpflichtigen Bereich des Sachanlagevermögens und der Rückstellungen für Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten ergeben sich aktive und passive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis der aktuellen Steuersätze von 31,925 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer. Als Saldo verbleiben passive latente Steuern in Höhe von TEUR 1.167 (Vorjahr: TEUR 1.224), die passiviert worden sind.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt die Anlage zum Anhang. Die Zugänge und Umbuchungen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten betreffen überwiegend den Neubau des „HannoverServiceCenter am Schützenplatz“ sowie die Modernisierung der Tiefgarage Hbf./ Raschplatz. Unter den Anlagen im Bau werden Planungs- und Baukosten für den Neubau eines Gewerbehofes in der Fössestraße und die Modernisierung des „Hauses der Wirtschaftsförderung“ in der Vahrenwalder Straße ausgewiesen.

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

Bis auf **sonstige Vermögensgegenstände** mit einer Restlaufzeit über einem Jahr in Höhe von TEUR 900 (Vorjahr: TEUR 1.002) haben sämtliche übrige Forderungen Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

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

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 39. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten u. a. Bauinstandhaltungen für Kindertagesstätten (1,2 % p. a. der Herstellungskosten der Kindertagesstätten, letztmalige Rückstellungszuführung per 31. Dezember 2009; TEUR 288), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 72), ausstehende Rechnungen (TEUR 27), unterlassene Instandhaltung (TEUR 238) und Rechts- und Beratungs- (TEUR 15) sowie Prüfungskosten (TEUR 14).

Für die **Verbindlichkeiten** bestehen folgende Restlaufzeiten:

	davon mit einer Restlaufzeit									
	Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten		bis zu 1 Jahr		1 bis 5 Jahre		über 5 Jahre		durch Grundschulden/ Bürgschaften gesichert	
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr	2018	Vorjahr
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.083	64.636	3.749	4.858	13.382	13.668	42.952	46.110	30.152	33.664
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.397	6.514	2.139	6.435	258	79	0	0	0	0
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.390	3.730	6.390	3.730	0	0	0	0	0	0
4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin	72.000	45.387	72.000	45.387	0	0	0	0	0	0
5. sonstige Verbindlichkeiten	1.247	1.195	1.247	1.195	0	0	0	0	0	0
	142.117	121.462	85.525	61.605	13.640	13.747	42.952	46.110	30.152	33.664

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt auf:

	2018	Vorjahr
	TEUR	TEUR
1. Parkmieten	7.790	7.916
2. Mieten und Pachten	7.540	7.366
3. sonstige Umsatzerlöse	1.483	1.367
	16.813	16.649

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. Erträge aus Zuschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 1.100), Versicherungsentschädigungen (TEUR 85) und aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 74).

Umlagefähige Grundsteuern sind unter den **Aufwendungen für bezogene Leistungen** ausgewiesen.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Miet- und Leasingkosten (TEUR 193), Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 114), Werbung und Marketingmaßnahmen (TEUR 91), Kosten der EDV (TEUR 88), Post- und Fernspreckgebühren (TEUR 56) sowie Seminar- und Schulungskosten (TEUR 25). Außerdem sind Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB in Höhe von TEUR 8 enthalten.

In den **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen** sind mit TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 23) Zinserträge von der Passerelle KG für die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind mit TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 36) Zinsaufwendungen aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit einer Beteiligung in Form einer Kommanditeinlage besteht eine erweiterte Haftungsfreistellungserklärung im Liquidationsfall für die Komplementärin der BPHN in Höhe von bis zu EUR 2,56 Mio. Das Risiko einer Inanspruchnahme ist aus heutiger Sicht gering, da sämtliche Grundstücke veräußert wurden und die Erschließung 2018 abgeschlossen wurde. Darüber hinaus wurde eine Bürgschaft für die Passerelle KG übernommen (TEUR 120).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zurzeit aus:

- Mieten und Erbbauzinsen (TEUR 1.993 p. a., davon TEUR 1.239 p. a. gegenüber der Gesellschafterin)
- treuhänderisch hinterlegten Mietkautionen (TEUR 718)
- beauftragten Baumaßnahmen (TEUR 1.857)

2. Abschlussprüferhonorare

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 10

und betrifft ausschließlich Abschlussprüferleistungen.

3. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

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

Geschäftsführer:

Karsten Klaus, Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Ratsherr Lars Kelich

*Vorsitzender,
wissenschaftlicher Mitarbeiter*

Ratsherr Dr. Daniel Gardemin

*stellvertretender Vorsitzender,
Dipl.-Sozialwissenschaftler*

Stadtbaurat Uwe Bodemann

Architekt

Ratsfrau Dr. Maxi Ines Carl

Juristin

Ratsfrau Angelika Pluskota

Bürokauffrau

Ratsherr Dieter Käßner

Dipl.-Betriebswirt des Handwerks

Ratsfrau Dr. Stefanie Matz

Ärztin

Ratsherr Frank Jacobs

kfm. Angestellter

Ratsherr Bruno Adam Wolf

Journalist

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen TEUR 26.

4. Belegschaft

Von der durchschnittlichen Zahl der Arbeitnehmer 56 (Vorjahr: 55) waren 18 (Vorjahr: 20) Lohnempfänger, 38 (Vorjahr: 35) Gehaltsempfänger.

Zusätzlich wurden 3 Auszubildende (Vorjahr: 3) beschäftigt.

5. Aufstellung Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2018 an folgenden Unternehmen zu mindestens einem Fünftel beteiligt:

	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis 2018
	%	TEUR	TEUR
EXPO GRUND GmbH, Hannover	100,0	7.993	1.032
Passerelle KG, Hannover	30,0	21.814	1.258
BPHN, Hannover *	33,3	1.805	./. 143
FM Hannover GmbH	30,0	162	138

* Jahresabschluss 2017

6. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 3.588.910,10 eine Ausschüttung in

Höhe von EUR 1.850.000,00 an die Gesellschafterin vorzunehmen und EUR 1.738.910,10 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2018

eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Hannover, den 5. März 2019

hanova GEWERBE GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Für das Geschäftsjahr 2018

Der Aufsichtsrat wurde während des Geschäftsjahres 2018 durch persönliche und schriftliche Berichte der Geschäftsführung über die Lage der Gesellschaft laufend unterrichtet und hat in fünf Sitzungen die wesentlichen Geschäftsvorfälle beraten. Der Aufsichtsrat war dadurch in der Lage, seine gesetzlichen und gesellschaftsvertraglichen Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen.

Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die Buchführung, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht von dem in der Aufsichtsratsitzung am 27. April 2018 gewählten Abschlussprüfer

GdW Revision AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Berlin

nach den gesetzlichen Bestimmungen geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen wurden.

Für die im Geschäftsjahr geleistete erfolgreiche Arbeit spricht der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft seinen Dank aus.

Hannover, 26. April 2019



Lars Kelich
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bestätigungs- vermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers *

An die hanova GEWERBE GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der hanova GEWERBE GmbH, Hannover — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der hanova GEWERBE GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum

31. Dezember 2018 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Berlin, den 11. März 2019

GdW Revision Aktiengesellschaft
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Gebhardt
Wirtschaftsprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Kontakt

hanova GEWERBE GmbH

Otto-Brenner-Straße 4

30159 Hannover

Fon 0511.64 67-0

E-Mail info@hanova.de

hanova.de