

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

hanova

2022

Geschäftsbericht
hanova GEWERBE GmbH

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

Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Seite

04 **01. Vorwort der Geschäftsführung**

06 **02. Der Gleichordnungskonzern**

08 **03. Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2022**

18 **04. Zahlen 2022**

19 Gewinn- und Verlustrechnung

20 Bilanz

22 Entwicklung des Anlagevermögens

24 **05. Anhang 2022**

25 Anhang zum Jahresabschluss

32 Bericht des Aufsichtsrates

33 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



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Als starker Partner der Landeshauptstadt schafft hanova GEWERBE als größtes Parkraumunternehmen Hannovers dringend benötigten und bezahlbaren Parkraum, bewirtschaftet acht Innenstadtparkhäuser, vier Stadtteilparkhäuser, drei Parkplätze mit insgesamt rund 5.000 Stellplätzen und trägt mit dem Angebot an gepflegten, preisgünstigen und zentral gelegenen Parkmöglichkeiten zur Attraktivität und Erreichbarkeit der hannoverschen Innenstadt bei. Damit das auch künftig so bleibt, investieren wir auch weiterhin in die Zukunft, modernisieren und sanieren die Bestandsimmobilien und bauen darüber hinaus für die Stadt Kitas, Schulen und Gewerbeimmobilien, um Hannover noch lebenswerter zu machen.

Mit dem Neubau der **enercity-Konzernzentrale** an der Glocksee am Ihme Ufer startete hanova 2020 eines der größten Neubauprojekte der Firmengeschichte. Insgesamt wurden hier ca. 90 Millionen Euro investiert. Die Grundsteinlegung für den Sechsgeschosser im Passivhaus-

standard mit gläserner Außenfassade und aktiver Energieversorgung für 650 Mitarbeitende erfolgte am 30. März 2021. Das Gebäudekonzept des Neubaus, der den Wandel enercitys vom klassischen regionalen Energieversorger hin zur bundesweit treibenden Kraft für die digitale Energiewelt von Morgen verkörpert, setzt auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Der Entwurf für den futuristisch anmutenden Neubau stammt vom Stuttgarter Planungsbüro haascookzemrich STUDIO2050. Das Herzstück des Entwurfs ist das gläserne Atrium als zentraler Ort der Begegnung im Inneren. Mitte des Jahres 2023 kann enercity dann in die neue Konzernzentrale umziehen.

hanova plant, baut und betreibt als Partner der Landeshauptstadt des Weiteren zahlreiche Sonderimmobilien und Gewerbeobjekte. Somit wurde Anfang 2020 mit der Aufstockung des **Gymnasiums Leibnizschule** in der List begonnen. In zwei Bauabschnitten wurden neue Unterrichtsräume, Musik- und Aufenthaltsräume geschaffen, um dem zunehmenden Platzbedarf langfristig sichern zu können. Neben der Barrierefreiheit der Schule wurden spezielle Unterrichtsräume für Schülerinnen und Schüler mit Seh- oder Hörbeeinträchtigung eingerichtet.

Mit dem Neubau des **Parkhauses auf dem Gelände des Klinikum Nordstadt**, der den Stellplatzbedarf decken und die umliegenden Straßenzüge von parkenden Autos entlasten soll, wurde im Herbst 2022 begonnen. Der kubische Parkhaus-Entwurf schafft Raum für 141 Stellplätze. hanova erweitert sein Parkhausportfolio damit und investiert rund 3,4 Mio. Euro in den Neubau. Die Fertigstellung erfolgt Ende März 2023.

Nach wie vor leisten die **Parkhäuser und Tiefgaragen** der hanova einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität der Innenstadt. Sie sind gut erreichbar, rund um die Uhr geöffnet und besonders

platzsparend. Parkhäuser sind Knotenpunkte der individuellen Mobilität von morgen — und damit wichtiges Element im smarten Mobilitätsmix der Innenstädte. Die mehrgeschossige Anordnung der Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen ist eine sinnvolle Alternative zum Parken „am Straßenrand“ und ermöglicht höherwertigere Nutzungen für das öffentliche Leben.

Zusätzliche Impulse für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung liefert auch das geplante Projekt **miniHUB**. Im Rahmen des Sofortprogramms „Perspektive Innenstadt“ entsteht vor dem Parkhaus Mehlstraße ein 70 m² großer miniHUB zur Umstrukturierung des Lieferverkehrs „auf der letzten Meile“. Hierbei wird eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich durch Bündelung des Lieferverkehrs und Verwendung von CO₂-freien Lastenrädern erreicht. Fertigstellung und Inbetriebnahme wird im Sommer 2023 erfolgen.

Die neue **Leitzentrale** als zentrale Ansprechstelle für Parkhausnutzende wurde in 2022 vergrößert und auf den aktuellen technischen Stand gebracht. Von der Leitzentrale Osterstraße hat hanova alle Parkhäuser im Blick, erhöht damit die Sicherheit für Parkende und bietet eine schnelle Lösung bei Problemen. Über eine große Monitorwand mit 16 Bildschirmen können die Mitarbeitenden alle Kassenautomaten, Treppenhäuser, Zugangsschranken und Aufzugtüren einsehen und direkt mit den Kundinnen und Kunden interagieren.

Ebenso wie die hannoversche Innenstadt, wird sich auch **hanova CITY PARKEN** dynamisch weiterentwickeln und sich den wandelnden Bedürfnissen anpassen. Parkhäuser werden künftig multifunktionale Gebäude, die nicht nur reine Abstellorte für Autos sind, sondern Mehrwerte bieten. hanova stellt sich damit der Verkehrswende, den daraus erwachsenen

Herausforderungen und gestaltet die Parkhäuser zukunftsgerecht. Dazu zählt auch ein erweitertes Dienstleistungsangebot, das bedarfsgerecht ausgebaut wird.

Zur Steigerung des Serviceangebots für Fahrradfahrerinnen und -fahrer hat hanova im Parkhaus Windmühlenstraße bspw. bereits 16 **Fahrradboxen** mit integrierter Ladestation für E-Bikes in Betrieb genommen und plant als Pilotprojekt in Linden 5 **Fahrradgaragen** auf öffentlichen Pkw-Stellplätzen.

E-Mobilitäts-Angebote werden auch beständig weiter ausgebaut, somit wird das nötige Ladenetz in der Landeshauptstadt immer engmaschiger, womit die Verkehrswende gelingen kann. Mittlerweile werden in den hanova Parkhäusern ca. 60 **E-Ladepunkte** angeboten. Dies entspricht nahezu dem dreifachen der durchschnittlichen Anzahl von E-Ladepunkten pro Stellplatz in deutschen Parkhäusern. Selbstverständlich ist hanova auch e-mobil und damit lokal emissionsfrei mit dem eigenen elektrischen Fuhrpark unterwegs.

Wir wollen auch weiterhin soziale, gesellschaftliche sowie wirtschaftspolitische Verantwortung übernehmen und freuen uns auf die vor uns liegenden Herausforderungen und Projekte: Wir sind für Sie da!

Karsten Klaus

O2 Der Gleich- ordnungskonzern



hanova

Vier Unternehmen unter einer Leitung: Seit dem 1. Juni 2012 bilden die hanova WOHNEN GmbH und deren Tochtergesellschaft hanova SERVICES GmbH gemeinsam mit ihrer Schwestergesellschaft hanova GEWERBE GmbH und deren Tochtergesellschaft EXPO GRUND einen Gleichordnungs-

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

Wohnen, leben und arbeiten

Die hanova WOHNEN GmbH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover und hat rund 15.000 Wohnungen, Gewerbeobjekte und Garagen im eigenen Bestand. Rund 230 Mitarbeitende sind hier beschäftigt. Seit mehr als 90 Jahren liegt das Kerngeschäft der hanova WOHNEN GmbH in der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Hannover.

Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, übernimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur. Darüber hinaus erwirbt, belastet und veräußert die hanova WOHNEN GmbH Grundstücke und stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit.

Parken und arbeiten

Die Aufgabenschwerpunkte der hanova GEWERBE GmbH liegen im Segment Parken und Gewerbe. Die hanova GEWERBE GmbH bewirtschaftet als größtes Parkhausunternehmen Hannovers acht Innenstadtparkhäuser, vier Stadtteilparkhäuser und drei Parkplätze mit insgesamt rund 5.000 Stellplätzen. Das Kerngeschäft liegt in der Bereitstellung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung der Stadt Hannover, auch durch Sicherstellung preisgedämpfter und sozialer Mieten. Das Unternehmen plant, baut und betreibt Parkhäuser, Tiefgaragen und andere Parkangebote,

Gewerbeimmobilien und Sonderimmobilien, entwickelt und betreibt Gewerbeflächen in Eigenregie oder durch seine Beteiligungen. Dazu gehören Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere der Erwerb und die Bereitstellung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie der Bau und der Betrieb von Gebäuden, die kommunalen Interessen dienen, wie z. B. Parkhäuser, Tiefgaragen, Kindertagesstätten, Gewerbehöfe und Einkaufszentren auf eigenen und fremden Grundstücken ebenso wie die Beteiligung an entsprechenden Unternehmen.

Gemeinsame Sache

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

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

Ökologisch und sozial nachhaltig

Das Kerngeschäft der hanova konzentriert sich auf die nachhaltige Versorgung aller Bevölkerungsgruppen in Hannover mit Wohnraum sowie infrastrukturellen Angeboten für den ruhenden Verkehr und liefert somit die Bausteine für eine lebenswerte und mobile Stadt. Ergänzt wird das Angebot durch diverse Facilitymanagement-Dienstleistungen (Energieservice,

Handwerkerservice, Objektservice). Die Leistungen des Konzerns erstrecken sich dabei über alle Stufen der Wertschöpfungskette: Planung, Bau, Betrieb und Verwaltung/Bewirtschaftung von Immobilien. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit Ökonomie, Ökologie und Soziales werden dabei möglichst gleichwertig und ganzheitlich berücksichtigt.

03 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

Erhöhung Bilanzsumme

€ 34.549.581,40

gegenüber Vorjahr

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

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht.

Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten BIP-Schätzung ein Jahresplus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet.

3. Geschäftsfeld Parken – Tendenzen/Entwicklungen

Mit der Reduzierung der Covid 19-Beschränkungen erholte sich im zweiten Halbjahr 2022 die Nachfrage nach Kurzzeitparkplätzen.

Die Anforderungen der Kundinnen und Kunden an Parkhäuser und Tiefgaragen gehen inzwischen über das reine Abstellen von Autos hinaus. Insbesondere die Nachfrage nach Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge ist sprunghaft gestiegen. Mittlerweile werden in den hanova Parkhäusern über 70 E-Ladepunkte angeboten. Dies entspricht nahezu dem dreifachen der durchschnittlichen Anzahl von E-Ladepunkten pro Stellplatz in deutschen Parkhäusern.

Nach wie vor leisten die Parkhäuser und Tiefgaragen der hanova einen wichtigen Beitrag zur

Attraktivität der Innenstadt. Sie sind gut erreichbar, rund um die Uhr geöffnet und besonders platzsparend. Parkhäuser sind Knotenpunkte der individuellen Mobilität von morgen – und damit ein wichtiges Element im smarten Mobilitätsmix der Innenstädte. Die mehrgeschossige Anordnung der Stellplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen ist eine sinnvolle Alternative zum Parken „am Straßenrand“ und ermöglicht höherwertigere Nutzungen für das öffentliche Leben. Zusätzliche Impulse für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung liefern die geplanten Projekte „grüne Dachlandschaft“ auf dem Parkhaus Schmiedestraße und das „Mini Hub“ in der Mehlstraße. Die Gesellschaft stellt sich damit nach wie vor den aktuellen Herausforderungen der Verkehrswende.

4. Geschäftsfeld Vermietung von Gewerbeimmobilien

Im Jahr 2022 betrug der Büroflächenumsatz in der Region Hannover ca. 165.000 m² (Vorjahr: 135.000 m²), davon lagen ca. 150.000 m² auf dem Stadtgebiet von Hannover. Trotz Corona war es unter dem Strich ein gutes Jahr für den Büromarkt Hannover. Die Spitzenmieten in der City lagen 2022 bei 18,80 €/m² (Vorjahr: 18,00 €/m²). Das von Krisen geprägte Umfeld hatte die Akteure sowohl auf der Angebots- als auch Nachfrageseite in ihren Investitionsentscheidungen im Jahr 2022 vor allem im ersten Halbjahr zunächst deutlich eingebremst. Die Umsätze zogen dann aber im zweiten Halbjahr dynamischer

als erwartet an, vermutlich getrieben von Nachholeffekten aus den schwachen Vorjahren und der Erwartung noch höherer Preise in den kommenden Monaten.

Laut Immobilienmarktbericht 2022 der Region Hannover lag die Leerstandsquote für Büroimmobilien in der Stadt Hannover Ende 2022 bei 3,9 % (Vorjahr: 4,0 %). Die Leerstandsquote der hanova GEWERBE GmbH verringerte sich im Geschäftsjahr 2021 von 0,30 % auf 0,27 % und ist damit weiterhin auf einem historischen Tiefstand.

5. Geschäftsergebnis

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 1.778 (Vorjahr: TEUR 2.475) wurde der für das Geschäftsjahr 2022 geplante Jahresüberschuss von TEUR 1.148 übertroffen. Gegenüber der Planung ergaben sich positive Effekte aus höheren Parker-Umsatzerlösen (TEUR 364), höheren Gewerbemieten (TEUR 410), höheren Umsatzerlösen aus Betriebskostenabrechnungen (TEUR 311) sowie aus sonstigen Erträgen, die im Wesentlichen Entschädigungsleistungen und Versicherungserstattungen beinhalten (TEUR 844). Weitere Ergebnisverbesserungen ergaben sich insbesondere durch geringere sonstige betriebliche Aufwendungen (TEUR 141), geringere Personalaufwendungen (TEUR 49) und

höhere Zinserträge (TEUR 213). Dem gegenüber standen ergebnisbedingt höhere Steuern vom Einkommen und Ertrag (TEUR 919) und Abschreibungen auf Finanzanlagen (TEUR 1.021).

Die Umsatzerlöse der hanova GEWERBE GmbH beliefen sich insgesamt, bereinigt um die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten, im Geschäftsjahr 2022 auf TEUR 21.597 (Vorjahr: TEUR 18.689) und liegen mit TEUR 2.909 über dem Vorjahr. Hauptursache für die Erhöhung sind gestiegene Kurzparkenerlöse. Die Erlöse wurden zu rund 39 % (Vorjahr: 34 %) im Parksektor erwirtschaftet.

Die Erlöse im Kurzparkergeschäft sind durch den Wegfall der Covid-Beschränkungen und damit verbundenen höheren Auslastungen sowie vorgenommenen Tarifierhöhungen in den öffentlichen Parkhäusern auf TEUR 6.054 (Vorjahr: TEUR 3.839) gestiegen. Zusätzlich wirkte sich die Bewirtschaftungsübernahme des Parkhauses Karolinenstraße zum 01. April 2021 auch im Geschäftsjahr 2022 positiv auf die Erlöse aus. Die Anzahl der Kurzparker stieg gegenüber dem Vorjahr um 31,0% (Vorjahr: -6,97 %) auf 1.395.014.

6. Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 betreibt die hanova GEWERBE GmbH 12 Parkhäuser und Tiefgaragen sowie 2 Parkplätze in Hannover. Die Anzahl der Stellplätze beträgt insgesamt 5.279, davon 4.040 in den acht Innenstadtparkhäusern.

Des Weiteren gehören die IGS List/Leibnizschule und 15 Kindertagesstätten mit zusammen 29.003,37 m², 12 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Nutzfläche von 54.892,12 m² sowie 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche

7. Investitionen

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2022 betrugen EUR 45,2 Mio.

Für den Neubau eines Bürogebäudes für die enercity AG fielen EUR 39,9 Mio. an. Die weitere Investitionstätigkeit im baulichen Bereich bezog sich im Berichtsjahr im Wesentlichen auf die Aufstockung und den Anbau des Gymnasiums

Die Einnahmen aus dem Dauerparkergeschäft sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 66 (Vorjahr: TEUR -76) bzw. 2,2 % gestiegen.

Die Miet- und Pachteinahmen aus dem Segment gewerbliche Vermietung stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 584 (8,0 %) auf insgesamt TEUR 7.892, das sind rd. 36,5 % der bereinigten Umsatzerlöse. Aus der Vermietung der Kindertagesstätten und der Leibnizschule/IGS List wurden TEUR 4.325 erzielt, das entspricht einer Erhöhung von TEUR 147 gegenüber dem Vorjahr.

von 1.245,99 m² zum Bestand der hanova GEWERBE GmbH.

Das Grundstück Röpkestraße zur Größe von 54.961 m² ist unverändert an die „Alter Schlachthof GmbH“ vermietet (Jahresmiete TEUR 166). Des Weiteren bewirtschaftet die hanova GEWERBE GmbH auf der Basis von Dienstleistungsverträgen diverse Gewerbeobjekte in Hannover sowie vier Kindertagesstätten für Dritte.

Leibnizschule/IGS List (EUR 2,4 Mio.), der Beginn des Neubaus eines Parkhauses auf dem Grundstück des Krankenhauses Nordstadt (EUR 1,7 Mio.) sowie die Sanierung von einer Kita (EUR 0,5 Mio). Zusätzlich wurden EUR 0,1 Mio. für Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen investiert.

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 |
| 2022 | 251.349 | 5.299 | 39.614 | 208.334 | 8.700 | 256.648 |
| 2021 | 212.924 | 9.174 | 39.685 | 174.854 | 7.559 | 222.098 |

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um EUR 34,5 Mio. (15,6 %) auf EUR 256,6 Mio. zugenommen. Auf der Aktivseite ist dies auf die Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere auf die Anlagen im Bau zurückzuführen, welche durch den Bürogebäudeumbau für enercity, die Aufstockung und den Anbau des Gymnasiums Leibnizschule sowie den Neubaubeginn eines Parkhauses in der Nordstadt angestiegen sind.

Auf der Passivseite lag dies vornehmlich am Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten für die zu erstellenden Neubauten. Gegenläufig wirkten sich Darlehenstilgungen sowie die Ausschüttung an die Gesellschafterin aus.

Der Anteil des Eigenkapitals an der um EUR 34,5 Mio. gestiegenen Bilanzsumme verringerte sich um 2,4 % auf 15,4 %.

2. Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht vorliegen. Für einzelne Objektfinanzierungen wurden derivative Zinsswaps zum Zweck der Absicherung von variablen Zinssätzen (3-Monats-Euribor) abgeschlossen. Den Zinsswaps liegen Grundgeschäfte mit vergleichbaren, gegenläufigen Risiken (Mikro-Hedge) zugrunde, mit denen sie Bewertungseinheiten nach § 254 HGB bilden. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal TEUR 236.040 (davon noch nicht valutiert TEUR 100.300), die Restschulden betragen zum Bilanzstichtag TEUR 108.257.

ströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt TEUR 38.123. Dieser Marktwert der Swaps zum Bewertungsstichtag basiert auf dem „Black & Scholes Modell“. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d.h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins, in die Berechnung mit ein.

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2022 EUR 8,3 Mio. (Vorjahr: EUR 6,2 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2022 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 1,4 Mio. auf EUR 1,0 Mio. gesunken.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungsterminen gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungs-

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

| in TEUR | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Jahresüberschuss | 1.778 | 2.475 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 8.265 | 6.246 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 14.634 | 6.837 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -45.133 | -25.081 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 29.083 | 16.777 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands | -1.416 | -1.467 |
| Zahlungsmittelbestand zum 01.01. | 2.452 | 3.919 |
| Zahlungsmittelbestand am 31.12. | 1.036 | 2.452 |

3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 1.778 (Vorjahr: TEUR 2.475) ab.

TEUR 121 (Vorjahr: TEUR 298) und gestiegenen Zinserträgen von TEUR 228 (TEUR 16).

Das Betriebsergebnis stieg im Wesentlichen gegenüber dem Vorjahr durch die gestiegenen Umsatzerlöse (EUR 3,1 Mio.).

Das neutrale Ergebnis mit TEUR -163 (Vorjahr: TEUR 2.871) enthält Abschreibungen auf Finanzanlagen TEUR 1.021 (Vorjahr: TEUR 0), Erträge aus Schadensersatzleistungen von TEUR 756 (Vorjahr: TEUR 0), Versicherungserstattungen von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 245) sowie Auflösungen von in Vorjahren gebildeten Rückstellungen in Höhe von TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 19).

Das Finanzergebnis ist mit EUR -2,6 Mio (Vorjahr: EUR -2,7 Mio.) höher als im Vorjahr. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus gesunkenen Beteiligungserträgen in Höhe von

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| in TEUR | 2022 | 2021 | Abweichung zum Vorjahr |
|---|----------------|----------------|------------------------|
| 1.-4. Betriebserträge | 23.992 | 21.174 | 2.818 |
| 1. Umsatzerlöse | 23.709 | 20.593 | 3.116 |
| 2. Bestandsveränderungen | 98 | 283 | -185 |
| 3. aktivierte Eigenleistungen | 159 | 215 | -56 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 26 | 83 | -57 |
| 5.-9. Betriebsaufwendungen | -18.144 | -17.497 | -647 |
| 5. Materialaufwand | -7.012 | -6.716 | -296 |
| 6. Personalaufwand | -3.910 | -3.681 | -229 |
| 7. Abschreibungen auf Anlagevermögen | -5.660 | -5.548 | -112 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.179 | -1.174 | -5 |
| 9. sonstige Steuern | -383 | -378 | -5 |
| 1.-9. Betriebsergebnis | 5.848 | 3.677 | 2.171 |
| 10. Finanzergebnis | -2.588 | -2.735 | 147 |
| 1.-10. ordentliches Unternehmensergebnis | 3.260 | 942 | 2.318 |
| 12. neutrales Ergebnis | -163 | 2.870 | -3.033 |
| 1.-12. Gesamtergebnis vor Steuern | 3.097 | 3.812 | -715 |
| 14. Ertragssteuern | -1.319 | -1.338 | 19 |
| 15. Jahresüberschuss | 1.778 | 2.474 | -696 |

III. Risikobericht

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

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

Im Rahmen des **Branchenrisikos** beobachtet die hanova GEWERBE GmbH die Entwicklung der gewerblichen Vermietung im Stadtgebiet Hannover. Wesentliche Preisänderungsrisiken bestehen für die nächsten Jahre nicht, da auf der Grundlage der indizierten Mietverträge die Mieten auch zukünftig langfristig festgelegt sind. Mieterhöhungspotenziale werden konsequent genutzt. Abzuwarten ist die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie und dementsprechend die Entwicklung der mit den Gewerbetiern bisher getroffenen Stundungsvereinbarungen. Mietausfallrisiken bestehen nur in geringem Umfang. Die Entwicklung der Außenstände wird sorgfältig beobachtet. Bei Anzeichen einer negativen Entwicklung werden durch das aktive Forderungsmanagement im Einzelfall frühzeitig Maßnahmen ergriffen.

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

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

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

Zur Reduzierung des **Zinsänderungsrisikos** setzt die Gesellschaft zur Finanzierung des Anlagevermögens in erster Linie auf eine zu rund 95,0 % langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens. Die Zinsentwicklung am Markt wird permanent beobachtet und in unseren strategischen Wirtschaftsplanungen entsprechend berücksichtigt. Die Möglichkeit zum Abschluss von Forward Darlehen oder Zinsswaps zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wird regelmäßig überprüft.

Das Risiko von **Baukostenüberschreitungen** bei laufenden Investitionen wird dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkennbaren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden.

IV. Prognosebericht

Für das Geschäftsjahr 2023 wird nach der aktuellen Wirtschaftsplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 0,7 Mio. erwartet. Die Betriebserträge enthalten Umsatzerlöse aus der Vermietung von Einstellplätzen, Gewerbeobjekten und Sonderimmobilien in Höhe von EUR 27,2 Mio., Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 0,3 Mio. sowie aktivierte Eigenleistungen von EUR 0,2 Mio. Die Betriebsaufwendungen sind mit EUR 22,9 Mio., die Zinsaufwendungen mit EUR 3,9 Mio. geplant. Aus den Beteiligungen wird mit einem Ergebnisbeitrag in Höhe von EUR 0,1 Mio. gerechnet, Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit EUR 0,3 Mio. geplant.

Gemäß der langfristigen Unternehmensplanung wird ab dem Geschäftsjahr 2024 mit stabilen Ergebnissen in einer Größenordnung von EUR 1,7 bis 3,2 Mio. geplant.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung werden aufgrund planmäßiger Mietanpassungen leicht steigende Erlöse erwartet. Ab 2023 werden aufgrund der Vermietung des Büroneubaus an enercity deutlich höhere Erlöse geplant.

Die Erlöse im Geschäftsfeld Vermietung von Sonderimmobilien werden aufgrund der zum 01. März 2023 vermieteten Aufstockung des Gymnasiums Leibnizschule ab dem Geschäftsjahr 2023 weiter steigen.

Die hanova GEWERBE GmbH verfolgt weiterhin einen hohen technischen und optischen Standard für ihre Parkhäuser. Dafür stehen die drei „S“ Sauberkeit, Sicherheit, Service als klare Orientierung an den Kundenwünschen. Der Service wird durch die an 365 Tagen rund um die Uhr besetzten Leitzentrale sowie dem 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 2023 die Neubaufertigstellungen des Bürogebäudes für enercity, die Aufstockung/Anbau des Gymnasiums Leibnizschule sowie die Modernisierung weiterer Kindertagesstätten sein. Dem Risiko von Baukostensteigerungen und Bauzeitverzögerungen (verspäteter Mietbeginn) wird schon in der Planungsphase durch Kostenansätze für alle erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Die Tochtergesellschaft Gesellschaft zur Entwicklung, Erschließung, Verwaltung und Verwertung von Grundstücken des Geländes der Weltausstellung EXPO 2000 in Hannover mbH (EXPO GRUND) wurde mit Beschluss vom 28. Dezember 2022 zum 31. Dezember 2022 aufgelöst, der Antrag zur Löschung im Handelsregister erfolgte am 10. Januar 2023.

Die Business-Park Hannover Nord wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 30. März 2021 aufgelöst. Die Löschung wurde am 11. Januar 2022 im Handelsregister eingetragen.

Die HRG Passerelle mbH & Co. KG hat sich im Geschäftsjahr 2022 positiv entwickelt. Mit einem Jahresüberschuss von EUR 1,6 Mio. wurde der geplante Jahresüberschuss in Höhe von EUR 0,8 Mio. deutlich übertroffen. In der Mittelfristplanung der HRG Passerelle mbH & Co. KG wurden alle bekannten Risiken berücksichtigt. Für die nächsten Jahre wird trotz der bestehenden Risiken weiterhin mit positiven Ergebnissen geplant.

Die FM Hannover GmbH hat mit einem Jahresüberschuss von TEUR 368 das geplante Ergebnis um TEUR 30 übertroffen. Für das Wirtschaftsjahr 2023 wird mit einem Jahresüberschuss von TEUR 294 geplant.

Der operative Geschäftsverlauf der hanova GEWERBE GmbH und die in der langfristigen Unternehmensplanung auf dem Niveau des Jahres 2019 vor negativen Einflüssen aus der Corona-Pandemie geplanten positiven Ergebnisse in den nachfolgenden Jahren können durch Einnahmeausfälle im Kurzparkergeschäft und möglicherweise durch weitere Ausfälle bei den Gewerbetiern wesentlich beeinträchtigt werden.

Der weitere negative Einfluss des Ukrainekrieges hängt von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Trotz guter Kapazitätsauslastung können die anhaltenden Lieferkettenprobleme sowie der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel zusätzlich wachstumshemmend und inflationstreibend wirken. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Die derzeitige gesamtwirtschaftliche Lage und die Entwicklung im Jahr 2022 machen es schwierig, die weiteren Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen, die gegenwärtig nicht abschließend hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts beurteilt werden können

Hannover, den 24. Februar 2023

hanova GEWERBE GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

04 Zahlen 2022

Jahresüberschuss 2022

€ 1.778.033,86

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| | 2022 | | 2021 |
|---|----------------------|-----|---------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | 23.708.677,58 | | 20.593.434,86 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | 98.334,05 | | 282.979,92 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | 158.505,00 | | 215.404,23 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | 883.581,49 | | 2.952.743,60 |
| 5. Materialaufwand | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 25.090,93 | | 11.017,51 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 6.987.126,40 | | 6.705.054,81 |
| | 7.012.217,33 | | 6.716.072,32 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 3.111.433,53 | | 2.863.565,89 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 186.054,48 (Vorjahr EUR 254.050,29) | 798.322,80 | | 817.641,69 |
| | 3.909.756,33 | | 3.681.207,58 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 5.659.738,47 | | 5.548.104,41 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB EUR 8.256,00 (Vorjahr EUR 8.256,00) | 1.178.684,36 | | 1.173.547,55 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 143.408,86 (Vorjahr: TEUR 3.275) | 120.556,20 | | 298.170,11 |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 227.571,56 | | 16.366,33 |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen | 1.020.582,22 | | 1,00 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 342,61 (Vorjahr EUR 972,48) | 2.936.513,22 | | 3.049.345,96 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steuern EUR -178.199,20 (Vorjahr EUR 830.549,00) | 1.318.594,90 | | 1.337.725,50 |
| 14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag | 2.161.139,05 | | 2.853.094,73 |
| 15. sonstige Steuern | 383.105,19 | | 377.701,22 |
| 16. Jahresüberschuss | 1.778.033,86 | | 2.475.393,51 |

Bilanz zum 31. Dezember 2022

| AKTIVA | 31.12.2022 | | 31.12.2021 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte | | 128.760,41 | 44.612,36 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 150.867.319,57 | | 152.633.063,03 |
| 2. technische Anlagen und Maschinen | 598.207,52 | | 795.703,40 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 248.256,60 | | 209.588,46 |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 90.216.473,39 | | 48.811.828,50 |
| | 241.930.257,08 | | 202.450.183,39 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 6.660.495,50 | | 7.681.077,72 |
| | 6.685.495,50 | | 7.706.077,72 |
| | 248.744.512,99 | | 210.200.873,47 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. Betriebsstoffe | 11.491,40 | | 4.785,50 |
| 2. unfertige Leistungen | 1.960.136,17 | | 1.861.802,12 |
| | 1.971.627,57 | | 1.866.587,62 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 407.014,63 | | 1.118.138,08 |
| 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 231.828,84 | | 0,00 |
| 3. Forderungen gegen die Gesellschafterin | 475.793,76 | | 2.188.396,35 |
| 4. sonstige Vermögensgegenstände | 1.826.963,36 | | 2.062.414,18 |
| | 2.941.600,59 | | 5.368.948,61 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 1.035.753,53 | 2.451.644,88 |
| | | 5.948.981,69 | 9.687.181,11 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 1.954.454,30 | 2.210.313,00 |
| Bilanzsumme | | 256.647.948,98 | 222.098.367,58 |

| PASSIVA | 31.12.2022 | | 31.12.2021 |
|--|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Gezeichnetes Kapital | | | |
| | | 14.400.000,00 | 14.400.000,00 |
| II. Kapitalrücklage | | | |
| | | 7.691.237,22 | 7.691.237,22 |
| III. Gewinnvortrag | | | |
| | | 15.744.235,52 | 15.118.842,01 |
| IV. Jahresüberschuss | | | |
| | | 1.778.033,86 | 2.475.393,51 |
| | | 39.613.506,60 | 39.685.472,74 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 553.027,00 | | 568.479,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 1.600.411,00 | | 474.316,00 |
| 3. sonstige Rückstellungen | 551.718,90 | | 537.865,21 |
| | | 2.705.156,90 | 1.580.660,21 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 207.445.255,13 | | 173.834.514,07 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.278.082,27 | | 991.890,80 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 24.872,76 | | 34.530,15 |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 36.510,23 (Vorjahr EUR 32.696,83) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 25.930,94 (Vorjahr EUR 2.441,25) | 1.939.512,80 | | 2.114.229,73 |
| | | 210.687.722,96 | 176.975.164,75 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 12.382,72 | 49.690,88 |
| E. passive latente Steuern | | | |
| | | 3.629.179,80 | 3.807.379,00 |
| Bilanzsumme | | 256.647.948,98 | 222.098.367,58 |

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022

| Anlagenspiegel | Bruttowerte | | | | |
|---|--|----------------------|------------------|-------------------|--|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2022 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2022 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte | 405.887,77 | 52.571,63 | 0,00 | 45.366,22 | 503.825,62 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 233.732.591,15 | 843.560,56 | 0,00 | 2.741.464,29 | 237.317.616,00 |
| 2. technische Anlagen und Maschinen | 3.443.294,07 | 40.465,70 | 24.734,69 | 0,00 | 3.459.025,08 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.264.654,02 | 74.576,05 | 8.515,18 | 21.633,78 | 1.352.348,67 |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 48.811.828,50 | 44.213.109,18 | 0,00 | -2.808.464,29 | 90.216.473,39 |
| | 287.252.367,74 | 45.171.711,49 | 33.249,87 | -45.366,22 | 332.345.463,14 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 11.207.224,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.207.224,10 |
| 2. Beteiligungen | 7.681.077,72 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.681.077,72 |
| | 18.888.301,82 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 18.888.301,82 |
| | 306.546.557,33 | 45.224.283,12 | 33.249,87 | 0,00 | 351.737.590,58 |

| Abschreibungen | | | | | Buchwerte | |
|--|--|--|----------------|--|-----------------------|-----------------------|
| kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit | | kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022 | Stand | Stand |
| | | Abgängen | Zuschreibungen | | 31.12.2022 | 31.12.21 |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 361.275,41 | 13.789,80 | 0,00 | 0,00 | 375.065,21 | 128.760,41 | 44.612,36 |
| | | | | | | |
| 81.099.528,12 | 5.350.768,31 | 0,00 | 0,00 | 86.450.296,43 | 150.867.319,57 | 152.633.063,03 |
| 2.647.590,67 | 237.961,58 | 24.734,69 | 0,00 | 2.860.817,56 | 598.207,52 | 795.703,40 |
| 1.055.065,56 | 57.218,78 | 8.192,27 | 0,00 | 1.104.092,07 | 248.256,60 | 209.588,46 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 90.216.473,39 | 48.811.828,50 |
| 84.802.184,35 | 5.645.948,67 | 32.926,96 | 0,00 | 90.415.206,06 | 241.930.257,08 | 202.450.183,39 |
| | | | | | | |
| 11.182.224,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.182.224,10 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| 0,00 | 1.020.582,22 | 0,00 | 0,00 | 1.020.582,22 | 6.660.495,50 | 7.681.077,72 |
| 11.182.224,10 | 1.020.582,22 | 0,00 | 0,00 | 12.202.806,32 | 6.685.495,50 | 7.706.077,72 |
| | | | | | | |
| 96.345.683,86 | 6.680.320,69 | 32.926,96 | 0,00 | 102.993.077,59 | 248.744.512,99 | 210.200.873,47 |

05 Anhang **2022**

Anhang der hanova GEWERBE GmbH zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2022

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt.

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

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

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

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich erhaltener Zuschüsse bewertet. Verwaltungskosten wurden in Höhe von TEUR 159 in die Herstellungskosten des Geschäftsjahres einbezogen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** werden zum Nennbetrag bilanziert; dem erkennbaren Ausfallrisiko ist durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die **Forderungen gegen die Gesellschafterin** in Höhe von TEUR 476 bestehen im Wesentlichen aus verauslagten Kosten für Mietereinbauten im Neubau HannoverServiceCenter am Schützenplatz. Die im Rahmen einer gewerblichen Vermietung mitvermieteten Einrichtungsgegenstände sind aufgrund der vertraglichen Regelungen das wirtschaftliche Eigentum des Mieters. Der Barwert der hierauf entfallenden künftigen Mieten in Höhe von TEUR 729 wird demzufolge unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen.

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach der Projected Unit Credit Method (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. K. Heubeck ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2022 eine Rentensteigerung von 2 % p.a. angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (Vorjahr 1,87 %) zugrunde gelegt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilMoG und der damit verbundenen Neubewertung hat sich bei der Bewertung der Pensionsrückstellungen zum 01. Januar 2010 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 67 EGHGB von TEUR 124 ergeben. Der Betrag wird in jedem Geschäftsjahr bis 2024 zu einem Fünfzehntel angesammelt. Im Geschäftsjahr 2022 wurden den Rückstellungen TEUR 8 zugeführt und als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Der zum 31. Dezember 2022 noch nicht zugeführte Unterschiedsbetrag beträgt TEUR 17.

Die hanova GEWERBE hatte zum 31. Dezember 2009 **Rückstellungen für die Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten** in Höhe von TEUR 1.620 gebildet. Nach der Neuregelung durch das BilMoG besteht für diese Innenverpflichtung ein Passivierungsverbot. Die hanova GEWERBE hat von dem im Artikel 67 Abs. 3 Satz 2 EGHGB vorgesehenen Wahlrecht Gebrauch gemacht. Zum 31. Dezember 2022 wird noch ein Rückstellungsbetrag von TEUR 141 ausgewiesen.

Die **sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank (31.12.2022) abgezinst.

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

Aufgrund von temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen im Bereich des Sachanlagevermögens und der Rückstellungen für Bauinstandhaltung von Kindertagesstätten ergeben sich aktive und passive latente Steuern, die miteinander verrechnet werden können. Die Bewertung erfolgte auf Basis der aktuellen Steuersätze von 32,625 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer. Als Saldo verbleiben passive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.629 (Vorjahr: TEUR 3.807), 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 im Geschäftsjahr ausgewiesenen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten betreffen im Wesentlichen die fertiggestellte Sanierung einer Kindertagesstätte (TEUR 538) sowie den fertiggestellten Umbau der Leitzentrale (TEUR 128). Unter den Anlagen im Bau werden Planungs- und Baukosten für den Neubau eines Bürogebäudes zur langfristigen Vermietung an die enercity AG (TEUR 39.908), für die Aufstockung und den Anbau Leibnizschule (TEUR 2.429) und der Beginn des Neubaus eines Parkhauses auf dem Grundstück des Krankenhauses Nordstadt (TEUR 1.693) 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 670 (Vorjahr: TEUR 729) haben sämtliche übrige Forderungen Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten mit TEUR 1.934 vorausgezahlte Erbbauzinsen bis zum 28. April 2055.

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 12. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten u. a. Bauinstandhaltungen für Kindertagesstätten (TEUR 141), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 85), Altersteilzeit (TEUR 136) sowie unterlassene Instandhaltung (TEUR 65).

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 | |
| | 2022 | Vorjahr | 2022 | Vorjahr | 2022 | Vorjahr | 2022 | Vorjahr | 2022 | Vorjahr |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 207.445 | 173.835 | 4.949 | 5.394 | 107.530 | 68.625 | 94.967 | 99.816 | 94.848 | 99.095 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.278 | 992 | 1.216 | 751 | 62 | 241 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 25 | 35 | 25 | 35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. sonstige Verbindlichkeiten | 1.940 | 2.114 | 1.940 | 2.114 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 210.688 | 176.976 | 8.129 | 8.294 | 107.592 | 68.866 | 94.967 | 99.816 | 94.848 | 99.095 |

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------|--------|--------|
| | TEUR | TEUR |
| 1. Parkmieten | 8.478 | 6.290 |
| 2. Mieten und Pachten | 12.460 | 11.520 |
| 3. sonstige Umsatzerlöse | 2.771 | 2.783 |
| | 23.709 | 20.593 |

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. Vertragsstrafen (TEUR 756) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 98).

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten u. a. Miet- und Leasingkosten (TEUR 179), Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 42), Werbung und Marketingmaßnahmen (TEUR 84), Kosten der EDV (TEUR 192), Seminar- und Schulungskosten (TEUR 45), Aufwendungen für Dienstleistungen für die hanova WOHNEN GmbH (TEUR 114), Kontoführungsgebühren (TEUR 58) sowie Versicherungsprämien (TEUR 151). Außerdem sind Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB in Höhe von TEUR 8 enthalten.

Unter den **Abschreibungen auf Finanzanlagen** wurden außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 HGB in Höhe von TEUR 1.021.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind mit TEUR 10 (Vorjahr: TEUR 29) Zinsaufwendungen aus der Bewertung der Pensionsrückstellungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Folgende finanzielle Verpflichtungen bestehen zurzeit:

- Mieten und Erbbauzinsen (TEUR 1.849 p. a., davon TEUR 1.367 p. a. gegenüber der Gesellschafterin)
- treuhänderisch hinterlegte Mietkautionen (TEUR 585)
- beauftragte Baumaßnahmen (TEUR 14.455)

Im Zusammenhang mit einer Beteiligung in Form einer Kommanditeinlage bestand eine erweiterte Haftungsfreistellungserklärung im Liquidationsfall für die Komplementärin der

BPHN in Höhe von bis zu EUR 2,56 Mio. Mit Beschluss vom 30. März 2021 wurde die Gesellschaft aufgelöst, die Löschung im Handelsregister erfolgte am 11. Januar 2022. Zwischen der BPHN und den Gesellschaftern wurde eine Schuldübernahmevereinbarung abgeschlossen, wonach die Gesellschafter für das Altlastenrisiko eines verkauften Grundstücks gemeinsam haften. Das Risiko wird als sehr gering betrachtet, da der Verkauf bereits im Jahr 2017 erfolgte und bisher keine Ansprüche seitens des Erwerbers gestellt wurden. Spätestens zum 31. Dezember 2027 erfolgt der Eintritt der Verjährung.

2. Abschlussprüferhonorare

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 11

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:

Lars Kelich

Vorsitzender, wissenschaftlicher Mitarbeiter

Dr. Elisabeth Clausen-Muradian

stellvertretende Vorsitzende, Rechtsanwältin

Dr. Daniel Gardemin

Dipl. Sozialwissenschaftler

Thomas Vielhaber

Stadtbaurat

Joachim Albrecht

Ministerialrat a. D.

Iri Hülya

Integrationsmanagerin

Andreas Pieper

Staatl. geprüfter Techniker

René Rosenzweig

Selbstständiger Kaufmann

Michael Wiechert

Rechtsanwalt und Notar

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen TEUR 25.

4. Belegschaft

Von der durchschnittlichen Zahl der Arbeitnehmer 74 (Vorjahr: 71) waren 18 (Vorjahr: 17) Lohnempfänger, 53 (Vorjahr: 50) Gehaltsempfänger.

Zusätzlich wurden 3 Auszubildende (Vorjahr: 4) beschäftigt.

5. Aufstellung Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2022 an folgenden Unternehmen mit mindestens 20 % beteiligt:

| | Beteiligungsquote | Eigenkapital | Ergebnis 2022 |
|-----------------------------|-------------------|--------------|---------------|
| | % | TEUR | TEUR |
| EXPO GRUND i.L., Hannover | 100,0 | 13 | -10 |
| HRG Passerelle KG, Hannover | 30 | 27.113 | 1.581 |
| FM Hannover GmbH | 30 | 393 | 368 |

6. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1.778.033,85 sowie mit einer Entnahme von EUR 1.571.966,15 aus dem

Gewinnvortrag, eine Ausschüttung in Höhe von EUR 3.350.000,00 an die Gesellschafterin vorzunehmen.

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2022 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt

der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Hannover, den 24. Februar 2023

hanova GEWERBE GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 die ihm nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich in fünf Sitzungen von der Geschäftsführung über die Führung der Geschäfte und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen. Zusätzlich erhielt der Aufsichtsrat quartalsweise Berichte zur aktuellen geschäftlichen Entwicklung.

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

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

Hannover, 28. April 2023



Lars Kelich
Aufsichtsratsvorsitzender

Bestätigungs- vermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers *

An die hanova GEWERBE GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der hanova GEWERBE GmbH, Hannover — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der hanova GEWERBE GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

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

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

Hannover, den 10. März 2023

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

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Spang
Wirtschaftsprüfer

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Kontakt

hanova GEWERBE GmbH

Otto-Brenner-Straße 4

30159 Hannover

Fon 0511.64 67-0

E-Mail info@hanova.de

hanova.de