

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

hanova

2021

Geschäftsbericht
hanova GEWERBE GmbH

hanova.de

Geschäftsbericht

2021

Inhalt

Seite

04 **01. Vorwort der Geschäftsführung**

08 **02. Der Gleichordnungskonzern**

09 Zwei starke Partner,
eine gemeinsame Zukunft

11 Die neue Konzernzentrale
am Klagesmarkt

11 hanova
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

12 **03. Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2021**

24 **04. Zahlen 2021**

25 Gewinn- und Verlustrechnung

26 Bilanz

28 Entwicklung des Anlagevermögens

30 **05. Anhang 2021**

31 Anhang zum Jahresabschluss

38 Bericht des Aufsichtsrates

39 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 größtes Parkraumunternehmen Hannovers bewirtschaftet hanova GEWERBE 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 der 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.

Das spiegelt auch das **Hannover ServiceCenter** am Schützenplatz wider, das von den Bürgerinnen und Bürgern bestens angenommen wird und ein zukunftsweisender Teil der modernen Stadtgeschichte ist. 2019 hatte hanova das größte Neubauprojekt in der Unternehmensgeschichte an die Stadt übergeben und dafür viel positives Feedback erfahren. Kaum fertig, startete mit dem Neubau der **enercity-Konzernzentrale** an der Glocksee am Ihme Ufer 2020 das nächste Großprojekt, bei dem hanova in einer europaweiten Ausschreibung als Sieger hervorgegangen war. Hannovers größter Immobiliendienstleister investiert hier bis zu 90 Millionen Euro.

Die Grundsteinlegung für den Sechsgeschosser im Passivhausstandard mit gläserner Außenfassade und aktiver Energieversorgung für 650 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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. Eine oberflächen-nahe Geothermie mit Wärmepumpen versorgt das Gebäude mit kostenloser Umweltwärme. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach liefert die nötige Energie, mit der auch das Bürogebäude selbst versorgt wird. 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 — eine Art Marktplatz mit Konferenzräumen, Blick auf die Ihme und dem Restaurant am Park, um den herum sich die Büroflächen mit PC-Arbeitsplätzen verteilen. Beim Richtfest am 1. Dezember 2021 war die eindrucksvolle Anmutung schon deutlich erkennbar — und begeisterte. Insbesondere die gelungene städtebauliche Aufwertung des Standortes durch das Gebäude wurde positiv hervorgehoben.

Der Neubau ruht auf 160 Betonpfählen, die zum Baustart Ende 2020 in den Boden gerammt wurden. Im Herbst 2022 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein, sodass enercity in die neue Konzernzentrale umziehen kann.

hanova plant, baut und betreibt als Partner der Landeshauptstadt zahlreiche Sonderimmobilien und Gewerbeobjekte. Damit leistet das Unternehmen einen wesentlichen Beitrag, um den regionalen Wirtschaftsstandort attraktiv zu halten und die Stadtentwicklung aktiv mitzugestalten. So konnte der großzügig gestaltete Kindergartenneubau für fünf Gruppen im Baubaugebiet **Buchholzer Grün** nach nur 16-monatiger Bauzeit im Juli 2021 fertiggestellt und wurde an den Betreiber „Die Maschseekinder“ übergeben. Die außergewöhnliche Architektur der KiTa, die auf einem Wettbewerb fußt, macht sie zu einem echten Schmuckstück im neuen Wohngebiet „Buchholzer Grün“, das auf dem ehemaligen Areal des Oststadtkrankenhauses erwächst.

Mitte 2020 wurde mit der Aufstockung des **Gymnasiums Leibnizschule** in der List begonnen. In zwei Bauabschnitten werden neue Unterrichtsräume geschaffen, um dem zunehmenden Platzbedarf nach der Rückkehr zum Abitur nach neun Jahren langfristig sichern zu können. Die Fertigstellung ist im August 2022 geplant.

Mit dem Neubau eines Parkhauses auf dem **Klinikumsgelände Nordstadt**, der den Stellplatzbedarf des Krankenhauses decken und die

umliegenden Straßenzüge von parkenden Autos entlasten soll, soll 2022 begonnen werden. Die Verträge zwischen LHH/KRH und LHH/hanova sind endabgestimmt und sollen im Mai unterzeichnet werden. Die Höhe des Parkhauses orientiert sich an den zweigeschossigen Pavillonbauten, die in etwa eine Traufhöhe von 10 Metern haben, und passt sich somit harmonisch in das gesamte Bild ein. Der kubische Parkhausentwurf schafft Raum für 141 Stellplätze. In Anlehnung an die Nachbargebäude dominieren Fassadenziegel. hanova erweitert sein Parkhausportfolio damit und investiert rund 3,4 Mio. Euro in den Neubau.

Aktuell gibt es bei hanova erste Planungsüberlegungen zu einem Gewerboneubau auf dem Gelände des **Alten Schlachthofs**, die im Laufe der nächsten Monate konkretisiert werden.

Die Pandemie bestimmte auch im Jahr 2021 das öffentliche Leben, daher blieben die Gebühreneinnahmen bei Kurzparkern wie im Vorjahr auf niedrigem Niveau. Trotz des schwierigen Umfeldes der Corona-Krise hat sich hanova auch im Jahr 2021 mit der Weiterentwicklung des Themas Parken befasst. Der Ausbau der Parkhäuser als Knotenpunkte für die Nutzung individueller Verkehrsmittel (Mobility Hubs) wurde weiter vorangetrieben, um E-Bikes, E-Roller und E-Car-sharing-Angebote multimodal zu verzahnen.

Des Weiteren gibt die geplante ökologisch wirksame und nutzbare „grüne“ Dachlandschaft auf dem **Parkhaus Schmiedestraße** Impulse für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung. Eingebettet in einen „Roof-Walk“ bildet das denkmalgeschützte Gebäude den zentralen Mittel- und Startpunkt des Pilotprojekts. Ein „Leuchtturmprojekt“ mit hoher Strahlkraft, das im Rahmen des Bundesförderprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ bis 2025 realisiert werden und Schule machen soll.

Ebenso wie die hannoversche Innenstadt, wird sich auch das „City-Parken“ dynamisch weiterentwickeln und den sich wandelnden Bedürfnissen anpassen. Parkhäuser werden künftig multifunktionale Gebäude sein, die nicht nur reine Abstellorte für Autos sind, sondern Mehrwerte bieten. Obwohl das „City-Parken“ auch weiterhin ein elementarer Bestandteil des urbanen Lebens bleiben wird, stellt sich hanova damit der eingeläuteten Verkehrswende und den daraus erwachsenen Herausforderungen und gestaltet die Parkhäuser zukunftsgerecht. Dazu zählt auch eine erweitertes Dienstleistungsangebot, das bedarfsgerecht ausgebaut wird.

So ergänzt hanova unter anderem im **Parkhaus Windmühlenstraße** 16 Fahrradboxen mit integrierter Ladestation für E-Bikes, plant eine weitere Fahrradabstellanlage in der Tiefgarage Raschplatz und Fahrradgaragen in Linden zur Verbesserung der Parkmöglichkeit von Fahrrädern in der City.

Der City-Hub für den Transport auf der letzten Meile im **Parkhaus Mehlstraße** ist in der Beantragungsphase für das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt“ und ein beschlossenes Thema für 2022. Das Miniverteilzentrum muss bis zum 31. März 2023 fertiggestellt sein.

Elektromobilität bietet Raum für eine Stadtentwicklung jenseits belastender Emissionen. hanova fördert die E-Mobilität schon seit Jahren, indem in den eigenen City-Parkhäusern weitere E-Ladestationen installiert werden, Ladevorrichtungen und Ladesäulen bei Neubauprojekten automatisch mit geplant werden und somit das nötige Ladenetz in der Landeshauptstadt immer engermaschiger wird, damit die notwendige Verkehrswende gelingt. Selbstverständlich sind auch wir e-mobil und damit lokal emissionsfrei mit unserem elektrischen Fuhrpark im Stadtgebiet unterwegs.

Doch auch die Forcierung von Digitalisierungsthemen ist ein wichtiger Aspekt und somit wesentlicher Bestandteil des Nachhaltigkeitsgedankens von hanova. Als moderner und dienstleistungsorientierter Immobilienkonzern wurde bereits ein Großteil der Geschäftsprozesse bereichsübergreifend digitalisiert. Im Fokus steht dabei vor allem der Ausbau der digitalen Kundenprozesse. Neben bereits etablierten Projekten, wie z. B. dem mobilen Mieterwechsel und dem digitalen Vermietungsprozess ist in 2022 insbesondere die Einführung einer Mieter-App geplant, in der auch die CITY PARKEN App integriert wird. Diese ermöglicht den Kundinnen und Kunden, Informationen schnell und unkompliziert digital abzurufen — ganz ohne lange Wartezeiten oder Fahrtwege. Doch auch die Gebäudeautomatisierung (Smart Home o. ä.) wird im Rahmen von

Pilotprojekten immer weiter vorangetrieben. Aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung im Gleichordnungskonzern konnte im Lockdown bereits ein Großteil der hanova Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ihre Arbeit von zu Hause erledigen. Bis 2025 ist schließlich das papierlose Büro flächendeckend im Gleichordnungskonzern geplant.

Während der Corona-Krise haben wir unsere Gewerbekundinnen und -kunden auch im letzten Jahr nicht im Stich gelassen — und das wird auch in den fortdauernden pandemischen Zeiten so bleiben! Wir unterbreiten unseren Mieterinnen und Mietern auch weiterhin Stundungsangebote für fällige Mietzahlungen und bieten individuelle Beratungen rund um das Thema Zahlungsschwierigkeiten an. Damit übernimmt hanova soziale sowie gesellschaftliche Verantwortung und untermauert: Wir sind für Euch da.

Dabei wachsen angesichts des dramatischen Ukrainekriegs und seiner Folgen die Herausforderungen zunehmend. Millionen Menschen sind auf der Flucht. Familien, Kinder und Senioren verlassen ihr Heimatland, die schnell auf Zeit oder auch dauerhaft untergebracht werden wollen. Traumatisierte Menschen, die gesellschaftliche Teilhabe erfahren müssen. Parallel dazu steigen die Energie- und Spritpreise durch die Sanktionen und verteuern das Alltagsleben auch unserer Mieterinnen und Mieter und Parkkunden zunehmend, weshalb wir davon ausgehen, dass weniger Autos in die Innenstadt fahren werden. Eine vielschichtige Herausforderung, die wir annehmen. Ich bin sicher, dass hanova dafür bestens aufgestellt ist, und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen des Geschäftsberichts 2021.



Karsten Klaus
Geschäftsführer



Der Gleichordnungskonzern



Zwei starke Partner // eine gemeinsame Zukunft

Ausgangssituation

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 mit hanova WOHNEN

Die hanova WOHNEN GmbH ist die größte Wohnungsbaugesellschaft in Hannover und hat rund 14.980 Wohnungen, Gewerbeobjekte und Garagen im eigenen Bestand. 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 errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und

verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen 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.

Parken und arbeiten mit hanova GEWERBE

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 beiden 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 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 infrastrukturelle Aufgaben erfüllen. 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 sind bei unseren Entscheidungen besonders wichtige Faktoren.



Die hanova-Konzernzentrale am Klagesmarkt

Seit 2016 ist der Gleichordnungskonzern räumlich zusammengewachsen. Die hanova-Konzernzentrale liegt 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. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verteilen sich hierbei auf sieben Etagen. Neben Einzel- und

Doppelarbeitsplätzen ist das Gebäude auch mit großzügigen Teamarbeitsflächen ausgestattet. Rückzugsorte für Besprechungen bieten die Active Offices. Unsere Kundinnen und Kunden werden seitdem im großzügig gestalteten Eingangsbereich der hanova-Konzernzentrale begrüßt. Dank unserer digitalen Strategie konnten unsere hanova-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter im Lockdown problemlos im Homeoffice mit unseren Kundinnen und Kunden korrespondieren.



Empfangstresen der hanova-Konzernzentrale am Klagesmarkt.

hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

Das Zusammenwachsen der Konzernunternehmen wurde auch in einem neuen gemeinsamen Erscheinungsbild deutlich. Die Gesellschaften 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“ liebens- 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.

Was mit der Umfirmierung der hanova SERVICES GmbH im Januar 2018 begann, im Mai 2018 durch die hanova WOHNEN GmbH fortgeführt wurde, fand mit der Umfirmierung zur hanova GEWERBE GmbH im Dezember 2018 den finalen Abschluss. Ein Name, eine Identität. Das verbindet und ist weit mehr als nur eine namensgebende Transformation.

03



Erhöhung Bilanzsumme

21.730.063,20

gegenüber Vorjahr

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegen konnte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende.

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 % wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6 %. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 und 2 % erwartet.

3. Geschäftsfeld Parken – Tendenzen/Entwicklungen

Die Corona-Pandemie bestimmte auch im Jahr 2021 das öffentliche Leben, daher blieben die Gebühreneinnahmen bei Kurzparkern wie im Vorjahr auf niedrigem Niveau.

Trotz des schwierigen Umfeldes der Corona-Pandemie hat sich die Gesellschaft auch im Jahr 2021 mit der Weiterentwicklung des Themas Parken befasst. Der Ausbau der Parkhäuser als Knotenpunkte für die Nutzung individueller Verkehrsmittel (Mobility Hubs) wurde vorangetrieben. Des Weiteren gibt die geplante ökologisch wirksame und nutzbare „grüne“ Dachlandschaft auf dem Parkhaus Schmiedestraße Impulse für eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung.

Nicht nur die hannoversche Innenstadt sondern auch das City-Parken wird sich zukünftig weiterentwickeln, wobei das City-Parken auch weiterhin ein elementarer Bestandteil des urbanen Lebens bleiben wird. Diese Entwicklung erfordert es, die Parkhäuser zu multifunktionalen Gebäuden weiterzuentwickeln, denn Parkhäuser und Tiefgaragen können zukünftig nicht mehr als reine Abstellorte für Autos betrachtet werden.

Die Gesellschaft stellt sich damit den aktuellen Herausforderungen der Verkehrswende. Die Parkhäuser werden zukunftsgerecht gestaltet bzw. die Erweiterung des Dienstleistungsportfolios geprüft und ggf. umgesetzt.

4. Geschäftsfeld Vermietung von Gewerbeimmobilien

Im Jahr 2021 betrug der Flächenumsatz rund 135.000 m² (davon Stadt Hannover 124.000 m²) und damit rd. 10.000 m² geringer als im Vorjahr. Trotz Corona war es unter dem Strich ein gutes Jahr für den Büromarkt Hannover. Die Spitzenmieten in der City lagen 2021 bei 18,00 €/m² (gegenüber 17,00 €/m² im Vorjahr). Es bleibt abzuwarten, wie sich die Mieten und die Flächenumsätze entwickeln. Derzeit ist unklar, wie sich der pandemiebedingte Ausbau von Home-Office auswirken wird.

Laut Immobilienmarktbericht 2021 der Region Hannover lag die Leerstandsquote für Büroimmobilien in der Stadt Hannover Ende 2021 bei 4,0 % (gegenüber 3,3 % im Vorjahr und 2,8 % Ende 2019). Die Leerstandsquote der hanova GEWERBE GmbH verringerte sich im Geschäftsjahr 2021 von 0,46 % auf 0,30 % und damit wiederum auf einen historischen Tiefstand. Zum 31. Dezember 2021 standen Büro- und Lagerflächen mit 164,55 m² leer.

5. Geschäftsergebnis

Mit einem Jahresüberschuss von TEUR 2.475 wurde der für das Geschäftsjahr 2021 geplante Jahresüberschuss von TEUR 1.491 übertroffen. Gegenüber der Planung ergaben sich positive Effekte aus höheren Umsatzerlösen aus Betriebskostenabrechnungen (TEUR 345) und höheren Erlösen aus Dienstleistungsverträgen (TEUR 288). Dem gegenüber standen geringere Erlöse aus Parkeinnahmen (Kurzparker) aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen (TEUR 221) sowie ergebnisbedingt höhere Steuern vom Einkommen und Ertrag (TEUR 609). Weitere Ergebnisverbesserungen ergaben sich insbesondere durch höhere Bestandsveränderungen (TEUR 208), sonstige Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken (TEUR 148), Versicherungserstattungen (TEUR 249), übrigen sonstigen Erträgen und Aufwendungen (TEUR 108), geringeren Personalaufwendungen (TEUR 319) sowie geringeren Zinsaufwendungen (TEUR 149).

Die Umsatzerlöse der hanova GEWERBE GmbH beliefen sich insgesamt, bereinigt um die Erlöse aus abgerechneten Betriebskosten, im Geschäftsjahr 2021 auf TEUR 18.689 und liegen mit TEUR 627 über dem Vorjahr. Hauptursache für die Erhöhung sind gestiegene Mieten für Kindertagesstätten und höhere Erlöse aus Dienstleistungsverträgen. Die Erlöse wurden zu rund 34 % (Vorjahr: 35 %) im Parksektor erwirtschaftet.

Die Erlöse im Kurzparkergeschäft sind – aufgrund der Übernahme des Parkhauses Karolinenstraße in die Bewirtschaftung zum 1. April 2021 und vorgenommenen Tarifierhöhungen in den öffentlichen Parkhäusern – gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen (TEUR 47). Die Anzahl der Kurzparker sank dagegen gegenüber dem Vorjahr um 79.811 (6,97 %) auf 1.064.891.

Die Einnahmen aus dem Dauerparkergeschäft sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 76 bzw. 3,01 % gesunken. Gegenüber der Planung lagen die Erlöse um TEUR 155 unter dem Planansatz (5,95 %). Der wesentliche Grund für die Rückgänge gegenüber dem Vorjahr bzw. der Planung ist, dass der langfristige Mietvertrag für das Parkhaus Karolinenstraße im Geschäftsjahr beendet wurde und das Parkhaus seit dem 1. April 2021 durch die hanova GEWERBE GmbH bewirtschaftet wird. Der Effekt hieraus beträgt TEUR 110.

6. Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 betreibt die hanova GEWERBE GmbH elf Parkhäuser und Tiefgaragen sowie zwei Parkplätze in Hannover. Die Anzahl der Stellplätze beträgt insgesamt 5.142, davon 4.040 in den acht Innenstadtparkhäusern. Die Option zur Verlängerung des Mietvertrages für das Parkhaus Karolinenstraße 4 wurde seitens des Mieters nicht gezogen. Die Gesellschaft betreibt das Parkhaus seit dem 1. April 2021 in Eigenregie. Das Parkhaus verfügt über 407 Stellplätze.

Des Weiteren gehören die IGS List/Leibnizschule und 15 Kindertagesstätten mit zusammen 29.150,02 m², 12 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Nutzfläche von 52.418,04 m² sowie 14 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.245,99 m² zum Bestand der hanova GEWERBE GmbH.

7. Investitionen

Die Investitionen im Geschäftsjahr 2021 betrugen EUR 28,0 Mio.

Für den Neubau eines Bürogebäudes für die enercity AG fielen EUR 17,7 Mio. an. Die weitere Investitionstätigkeit im baulichen Bereich bezog sich im Berichtsjahr im Wesentlichen auf den

8. Personal

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigt die hanova GEWERBE GmbH insgesamt 71 (Vorjahr: 65) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter 24 (Vorjahr: 23) in Teilzeit. Zusätzlich werden 4 (Vorjahr: 4) Auszubildende, die im Berufsbild Kaufmann/-frau für Büromanagement und als Immobilienkaufmann/-frau ausgebildet werden, beschäftigt.

Die Miet- und Pachteinahmen aus dem Segment gewerbliche Vermietung stiegen gegenüber dem Vorjahr um TEUR 52 (0,7 %) auf insgesamt TEUR 7.308, das sind rd. 39,1 % der bereinigten Umsatzerlöse. Aus der Vermietung der Kindertagesstätten und der Leibnizschule/IGS List wurden TEUR 4.178 erzielt, das entspricht einer Erhöhung von TEUR 255 gegenüber dem Vorjahr.

Das Grundstück Röpkestraße zur Größe von 54.961 m² ist unverändert an die „Alter Schlachthof GmbH“ vermietet (Jahresmiete TEUR 166).

Auf der Basis von Dienstleistungsverträgen bewirtschaftet die hanova GEWERBE GmbH außerdem die IGS Mühlenberg, das Objekt Hildesheimer Str 45–55, das Verwaltungsbäude 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 zwei Parkhäuser/Tiefgaragen für zwei weitere Grundstückseigentümer.

fertiggestellten Neubau einer Kindertagesstätte in Buchholz (EUR 2,4 Mio.), die Aufstockung und den Anbau des Gymnasiums Leibnizschule/IGS List (EUR 5,1 Mio.) sowie die Sanierung von weiteren KiTas (EUR 1,6 Mio). Zusätzlich wurden EUR 0,4 Mio. für Betriebs- und Geschäftsausstattung und technische Anlagen investiert.

Regelmäßige fachbezogene Fortbildungsmaßnahmen zur beruflichen Qualifikation und zur Entwicklung/Ausbildung von Führungskräften standen und stehen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern 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 2021 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von TEUR 2 erzielt.

Die Beteiligungsgesellschaft HRG Passerelle mbH & Co. KG, Hannover, (Passerelle KG) hatte in 2021 ebenso wie die hanova GEWERBE GmbH hohe Ertragsausfälle aufgrund der Pandemie zu verzeichnen. Es wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 471 erzielt (Vorjahr: TEUR 404).

Die FM Hannover GmbH erzielte im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 402, der in 2022 an die Gesellschafter ausgeschüttet werden soll. Die hanova GEWERBE GmbH ist mit 30 % an der Gesellschaft beteiligt.

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 |
| 2021 | 212.924 | 9.174 | 39.685 | 174.854 | 7.559 | 222.098 |
| 2020 | 190.591 | 9.777 | 39.060 | 152.781 | 8.527 | 200.368 |

Die Bilanzsumme hat gegenüber dem Vorjahr um EUR 21,7 Mio. (10,8 %) auf EUR 222,1 Mio. zugenommen. Auf der Aktivseite ist dies auf die Investitionen in das Anlagevermögen, insbesondere in den im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubau einer Kindertagesstätte im Stadtteil Hannover-Buchholz. Die Anlagen im Bau erhöhten sich aufgrund des Neubaus eines Bürogebäudes für energy und die Aufstockung und den Anbau des Gymnasiums Leibnizschule sowie einer weiteren Kindertagesstätte im Stadtteil Hannover Misburg.

Auf der Passivseite lag dies vornehmlich am Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Bauzwischenfinanzierungen Neubau energy und Leibnizschule). Gegenläufig wirkten Darlehenstilgungen sowie die Ausschüttung an die Gesellschafterin und die Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber der EXPO GRUND.

Der Anteil des Eigenkapitals an der um EUR 21,7 Mio. gestiegenen Bilanzsumme verringerte sich um 1,6 % auf 17,9 %.

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 224.740 (davon noch nicht valuiert TEUR 89.000), die Restschulden betragen zum Bilanzstichtag TEUR 112.313.

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

Die Höhe der mit Bewertungseinheiten abgesicherten Risiken beträgt TEUR -19.057. 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.

Von den vier in den Vorjahren valuierten Darlehen mit Laufzeiten von 20 Jahren, die auf variabler Basis abgeschlossen wurden, wurde ein Darlehen in 2021 langfristig prolongiert. Die restlichen Darlehen wurden aufgrund des weiterhin günstigen Zinsniveaus noch nicht festgeschrieben.

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

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Kapitalflussrechnung | TEUR | TEUR |
| Jahresüberschuss | 2.475 | 5.655 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 6.196 | 9.787 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 6.838 | 6.836 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -25.081 | -16.488 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 16.777 | 7.883 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands | -1.466 | -1.769 |
| Zahlungsmittelbestand zum 01.01. | 3.918 | 5.687 |
| Zahlungsmittelbestand am 31.12. | 2.452 | 3.918 |

Der Cashflow i.e.S. betrug im Geschäftsjahr 2021 EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 9,8 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2021 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um EUR 1,4 Mio. auf EUR 2,5 Mio. gesunken.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

3. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.475 (Vorjahr: TEUR 5.655) ab.

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund gestiegener Umsatzerlöse (EUR 0,9 Mio.), Bestandsveränderungen (EUR 0,2 Mio.) und der laufenden Aufwendungen für die Parkhausbewirtschaftung (Materialaufwand EUR 0,8 Mio.) sowie gestiegener Personalaufwendungen (EUR 0,3 Mio.) nahezu unverändert.

Das Finanzergebnis hat sich mit EUR -2,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr (EUR -1,6 Mio.) deutlich verschlechtert. Die Veränderung resultiert im

Wesentlichen aus gesunkenen Beteiligungserträgen in Höhe von TEUR 298 (Vorjahr: TEUR 3.968) bei korrespondierenden Abschreibungen auf Finanzanlagen von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 2.417) und den gesunkenen Zinsaufwendungen (EUR 0,2 Mio.).

Das neutrale Ergebnis mit TEUR 2.871 (Vorjahr: TEUR 5.492) enthält Erträge aus Anlagenverkäufen (TEUR 2.603, Vorjahr: TEUR 5.250) sowie Versicherungserstattungen (TEUR 249, Vorjahr: TEUR 225) und Auflösungen von in Vorjahren gebildeten Rückstellungen (TEUR 19, Vorjahr: TEUR 23).

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| in TEUR | | 2021 | 2020 | Abweichung zum Vorjahr |
|---------------|--|----------------|----------------|---------------------------|
| 1.-4. | Betriebserträge | 21.173 | 20.078 | 1.095 |
| 1. | Umsatzerlöse | 20.593 | 19.706 | 887 |
| 2. | Bestandsveränderungen | 283 | 87 | 196 |
| 3. | aktivierte Eigenleistungen | 215 | 230 | -15 |
| 4. | sonstige betriebliche Erträge | 82 | 55 | 27 |
| 5.-9. | Betriebsaufwendungen | -17.497 | -16.411 | -1.086 |
| 5. | Materialaufwand | -6.716 | -5.917 | -799 |
| 6. | Personalaufwand | -3.681 | -3.417 | -264 |
| 7. | Abschreibungen auf Anlagevermögen | -5.548 | -5.501 | -47 |
| 8. | sonstige betriebliche Aufwendungen | -1.174 | -1.192 | 18 |
| 9. | sonstige Steuern | -378 | -384 | 6 |
| 1.-9. | Betriebsergebnis | 3.676 | 3.667 | 9 |
| 10. | Finanzergebnis | -2.735 | -1.656 | -1.079 |
| 1.-10. | ordentliches Unternehmensergebnis | 941 | 2.011 | -1.070 |
| 12. | neutrales Ergebnis | 2.871 | 5.492 | -2.621 |
| 1.-12. | Gesamtergebnis vor Steuern | 3.812 | 7.503 | -3.691 |
| 14. | Ertragssteuern | -1.338 | -1.848 | 510 |
| 15. | Jahresüberschuss | 2.474 | 5.655 | -3.181 |

III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für das Geschäftsjahr 2022 wird nach der aktuellen Wirtschaftsplanung ein Jahresüberschuss in Höhe von EUR 1,2 Mio. erwartet. An Betriebserträgen werden bei Umsatzerlösen aus der Vermietung von Einstellplätzen, Gewerbeobjekten und Sonderimmobilien in Höhe von EUR 22,4 Mio., Bestandsveränderungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten von EUR 0,1 Mio. und aktivierten Eigenleistungen von EUR 0,2 Mio. erwartet. Die Betriebsaufwendungen sind mit EUR 18,3 Mio., die Zinsaufwendungen mit EUR 2,9 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 0,4 Mio. geplant.

Gemäß der langfristigen Unternehmensplanung wird ab dem Geschäftsjahr 2023 mit stabilen Ergebnissen auf dem Niveau des Jahres 2019 vor negativen Einflüssen aus der Corona-Pandemie in einer Größenordnung von EUR 3,0 bis 4,0 Mio. geplant.

Im Bereich der gewerblichen Vermietung werden aufgrund planmäßiger Mietanpassungen leicht 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. Abzuwarten ist die weitere Entwicklung der Corona-Pandemie und dementsprechend die Entwicklung der mit den Gewerbemietern bisher getroffenen Stundungsvereinbarungen. 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 1. Juli 2021 vermieteten Kindertagesstätte in Hannover-Buchholz und der Aufstockung des Gymnasiums Leibnizschule (geplante Vermietung im vierten Quartal 2022) ab dem Geschäftsjahr 2022 bzw. 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 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 2022 weiterhin der Neubau des Bürogebäudes für enercity und die Aufstockung und der Anbau des Gymnasiums Leibnizschule sowie die weitere Modernisierung der Kindertagesstätten sein. Dem Risiko von Baukostensteigerungen und Bauzeitverzögerungen (verspäteter Mietbeginn) wird schon in der Planungsphase durch Kostenansätze für alle erkennbaren Risiken Rechnung getragen.

Durch eine zu rund 95,0 % langfristig ausgerichtete Kreditfinanzierung des Immobilienvermögens und konservative Zinssicherungsinstrumente (Forward-Zinsswaps) wurden Zinsänderungsrisiken durch Marktschwankungen minimiert. Bei den Finanzierungen mit einer Größenordnung von nominal EUR 9,5 Mio. (Restschulden zum 31.12.2021 EUR 6,3 Mio.) wurde durch kurzfristige Zinsvereinbarungen das derzeitige Marktniveau genutzt. Auf Änderungen des Zinsniveaus kann kurzfristig reagiert werden.

Auch die positive Entwicklung bei der HRG Passerelle mbH & Co. KG in den Vorjahren wurde durch die Pandemie seit dem Geschäftsjahr 2020 stark beeinträchtigt. Mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,5 Mio. wurde der geplante Jahresüberschuss in Höhe von EUR 0,9 Mio. deutlich unterschritten. Für die nächsten Jahre wird mit deutlich besseren Ergebnissen in Höhe von EUR 1,0 Mio. bis EUR 1,5 Mio. geplant. Gewinnausschüttungen sind voraussichtlich ab dem Jahr 2023 zu erwarten. Neben den bekannten Risiken aus den Verträgen mit der Casino Event Immobilien GmbH (CEIG), Hannover, 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.

Der 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 FM Hannover GmbH hat mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,4 Mio. das geplante Ergebnis um EUR 0,1 Mio. übertroffen. Für das Wirtschaftsjahr 2022 wird mit einem Jahresüberschuss von EUR 0,3 Mio. geplant.

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

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 Gewerbemieten wesentlich beeinträchtigt werden.

Neben der Corona-Pandemie könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen, zusätzlich steigenden Energiekosten und damit steigenden Betriebskosten führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe und Kostensteigerungen bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Mieteinheiten. Hier kann es zu Verzögerungen und Kostensteigerungen bei den laufenden und geplanten Bau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Inflations- und Wachstumsprognosen für 2022 in den kommenden Wochen korrigiert werden müssen.

Die Geschäftsführung geht von einer Stabilisierung der Ertragssituation nach Aufhebung der Kontaktbeschränkungen aus. Es sind mit dem Hinweis auf die noch nicht abschließend beurteilbaren möglichen negativen Einflüsse aus dem Ukraine-Krieg und der Corona-Pandemie keine den Bestand der hanova GEWERBE GmbH gefährdende Risiken zu erkennen.

Hannover, den 10. März 2022

hanova GEWERBE GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer



Jahresüberschuss 2021

2.475.393,51



04

Zahlen 2021

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

| | 2021 | | 2020 |
|---|--------------|----------------------|---------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | 20.593.434,86 | 19.705.784,74 |
| 2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 282.979,92 | 86.763,62 |
| 3. andere aktivierte Eigenleistungen | | 215.404,23 | 230.423,44 |
| 4. sonstige betriebliche Erträge | | 2.952.743,60 | 5.552.839,61 |
| 5. Materialaufwand | | | |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe | 11.017,51 | | 12.451,82 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen | 6.705.054,81 | | 5.904.564,86 |
| | | 6.716.072,32 | 5.917.016,68 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.863.565,89 | | 2.689.409,26 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 254.050,29 (Vorjahr: TEUR 234) | 817.641,69 | | 727.833,68 |
| | | 3.681.207,58 | 3.417.242,94 |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 5.548.104,41 | 5.506.574,10 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen davon Aufwendungen nach Artikel 67 Abs. 1 u. 2 EGHGB EUR 8.256,00 (Vorjahr: TEUR 8) | | 1.173.547,55 | 1.191.682,22 |
| 9. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 143.408,86 (Vorjahr: TEUR 3.275) | | 298.170,11 | 3.968.028,01 |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 16.366,33 | 17.680,88 |
| 11. Abschreibungen auf Finanzanlagen | | 1,00 | 2.417.030,23 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen EUR 972,48 (Vorjahr: TEUR 9) | | 3.049.345,96 | 3.224.798,49 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon latente Steuern EUR 830.549,00 (Vorjahr: TEUR 1.453) | | 1.337.725,50 | 1.847.658,69 |
| 14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 2.853.094,73 | 6.039.516,95 |
| 15. sonstige Steuern | | 377.701,22 | 384.183,23 |
| 16. Jahresüberschuss | | 2.475.393,51 | 5.655.333,72 |

Bilanz zum 31. Dezember 2021

| AKTIVA | 31.12.2021 | | 31.12.2020 |
|---|----------------|-----------------------|-----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte | | 44.612,36 | 52.409,45 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 152.633.063,03 | | 151.056.470,55 |
| 2. technische Anlagen und Maschinen | 795.703,40 | | 647.020,69 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 209.588,46 | | 174.918,12 |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 48.811.828,50 | | 28.112.887,28 |
| | | 202.450.183,39 | 179.991.296,64 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.000,00 | | 25.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 7.681.077,72 | | 7.681.078,72 |
| | | 7.706.077,72 | 7.706.078,72 |
| | | 210.200.873,47 | 187.749.784,81 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Vorräte | | | |
| 1. Betriebsstoffe | 4.785,50 | | 3.223,60 |
| 2. unfertige Leistungen | 1.861.802,12 | | 1.578.822,20 |
| | | 1.866.587,62 | 1.582.045,80 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.118.138,08 | | 427.400,22 |
| 2. Forderungen gegen die Gesellschafterin | 2.188.396,35 | | 2.235.145,93 |
| 3. sonstige Vermögensgegenstände | 2.062.414,18 | | 1.926.032,70 |
| | | 5.368.948,61 | 4.588.578,85 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 2.451.644,88 | 3.918.359,84 |
| | | 9.687.181,11 | 10.088.984,49 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| | | 2.210.313,00 | 2.529.535,08 |
| Bilanzsumme | | 222.098.367,58 | 200.368.304,38 |

| PASSIVA | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | 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 | | |
| | 15.118.842,01 | 11.313.508,29 |
| IV. Jahresüberschuss | | |
| | 2.475.393,51 | 5.655.333,72 |
| | 39.685.472,74 | 39.060.079,23 |
| B. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 568.479,00 | 573.342,00 |
| 2. Steuerrückstellungen | 474.316,00 | 439.153,00 |
| 3. sonstige Rückstellungen | 537.865,21 | 742.187,06 |
| | 1.580.660,21 | 1.754.682,06 |
| C. Verbindlichkeiten | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 173.834.514,07 | 151.943.400,93 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 991.890,80 | 2.257.900,63 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 34.530,15 | 279.656,53 |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 32.696,83 (Vorjahr: TEUR 202) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 2.441,25 (Vorjahr: TEUR 1) | 2.114.229,73 | 2.006.430,76 |
| | 176.975.164,75 | 156.487.388,85 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | |
| | 49.690,88 | 89.324,24 |
| E. passive latente Steuern | | |
| | 3.807.379,00 | 2.976.830,00 |
| Bilanzsumme | 222.098.367,58 | 200.368.304,38 |

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021

| Anlagenspiegel | Bruttowerte | | | | |
|---|--|----------------------|---------------------|---------------|--|
| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021 |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | |
| entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte | 393.597,77 | 14.800,00 | 2.510,00 | 0,00 | 405.887,77 |
| II. Sachanlagen | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 226.895.613,70 | 3.764.193,26 | 20.818,11 | 3.093.602,30 | 233.732.591,15 |
| 2. technische Anlagen und Maschinen | 3.078.771,81 | 288.053,28 | 0,00 | 76.468,98 | 3.443.294,07 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.184.798,68 | 83.953,14 | 4.097,80 | 0,00 | 1.264.654,02 |
| 4. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 28.112.887,28 | 23.869.012,50 | 0,00 | -3.170.071,28 | 48.811.828,50 |
| | 259.272.071,47 | 28.005.212,18 | 24.915,91 | 0,00 | 287.252.367,74 |
| III. Finanzanlagen | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 11.207.224,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.207.224,10 |
| 2. Beteiligungen | 9.184.663,66 | 0,00 | 1.503.585,94 | 0,00 | 7.681.077,72 |
| | 20.391.887,76 | 0,00 | 1.503.585,94 | 0,00 | 18.888.301,82 |
| | 280.057.557,00 | 28.020.012,18 | 1.531.011,85 | 0,00 | 306.546.557,33 |

Der Saldo aus Umbuchungen betrifft eine Umbuchung in das Umlaufvermögen. Bilanzposition „Forderungen gegen die Gesellschafterin“.

| Abschreibungen | | | | | Buchwerte | |
|--|--|--|----------------|--|-----------------------|-----------------------|
| kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Änderungen der Abschreibungen in Zusammenhang mit | | kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 | Stand 31.12.2021 | Stand 31.12.20 |
| | | Abgängen | Zuschreibungen | | | |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 341.188,32 | 22.597,09 | 2.510,00 | 0,00 | 361.275,41 | 44.612,36 | 52.409,45 |
| 75.839.143,15 | 5.260.384,97 | 0,00 | 0,00 | 81.099.528,12 | 152.633.063,03 | 151.056.470,55 |
| 2.431.751,12 | 215.839,55 | 0,00 | 0,00 | 2.647.590,67 | 795.703,40 | 647.020,69 |
| 1.009.880,56 | 49.282,80 | 4.097,80 | 0,00 | 1.055.065,56 | 209.588,46 | 174.918,12 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 48.811.828,50 | 28.112.887,28 |
| 79.280.774,83 | 5.525.507,32 | 4.097,80 | 0,00 | 84.802.184,35 | 202.450.183,39 | 179.991.296,64 |
| 11.182.224,10 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 11.182.224,10 | 25.000,00 | 25.000,00 |
| 1.503.584,94 | 0,00 | 1.503.584,94 | 0,00 | 0,00 | 7.681.077,72 | 7.681.078,72 |
| 12.685.809,04 | 0,00 | 1.503.584,94 | 0,00 | 11.182.224,10 | 7.706.077,72 | 7.706.078,72 |
| 92.307.772,19 | 5.548.104,41 | 1.510.192,74 | 0,00 | 96.345.683,86 | 210.200.873,47 | 187.749.784,81 |

05



Anhang 2021

Anhang der hanova GEWERBE GmbH zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2021

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 2021 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 215 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 2.188 bestehen im Wesentlichen aus veranlagten 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 787 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 2021 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 1,87 % (Vorjahr 2,31 %) 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 Fünftel angesammelt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden den Rückstellungen EUR 8.256 zugeführt und als sonstiger betrieblicher Aufwand erfasst. Der zum 31. Dezember 2021 noch nicht zugeführte Unterschiedsbetrag beträgt EUR 24.774.

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 2021 wird noch ein Rückstellungsbetrag von TEUR 152 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 (31.12.2021) 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 31,925 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer. Als Saldo verbleiben passive latente Steuern in Höhe von TEUR 3.807 (Vorjahr: TEUR 2.977), 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 im Wesentlichen den im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubau einer Kindertagesstätte (TEUR 2.365) sowie die fertiggestellte Sanierung einer weiteren Kindertagesstätte (TEUR 934). Unter den Anlagen im Bau werden Planungs- und Baukosten für den Neubau eines Bürogebäudes zur langfristigen Vermietung an die enercity AG (TEUR 17.655), für die Aufstockung und den Anbau Leibnizschule (TEUR 5.113) und der Sanierung einer weiteren Kindertagesstätte (TEUR 708) 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 729 (Vorjahr: TEUR 787) haben sämtliche übrige Forderungen Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr.

Die **Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten mit TEUR 1.994 vorausgezahlte Erbbauzinsen bis zum 28. April 2055 sowie mit TEUR 210 gezahlte Versicherungsprämien für das Jahr 2022.

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 20. 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 152), Urlaubsverpflichtungen (TEUR 90), Altersteilzeit (TEUR 58) sowie unterlassene Instandhaltung (TEUR 152).

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 | |
| | 2021 | Vorjahr | 2021 | Vorjahr | 2021 | Vorjahr | 2021 | Vorjahr | 2021 | Vorjahr |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 173.835 | 151.943 | 5.394 | 5.555 | 68.625 | 41.375 | 99.816 | 105.013 | 99.095 | 103.084 |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 992 | 2.258 | 751 | 1.997 | 241 | 261 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 35 | 280 | 35 | 280 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. sonstige Verbindlichkeiten | 2.114 | 2.006 | 2.114 | 2.006 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 176.976 | 156.487 | 8.294 | 9.838 | 68.866 | 41.636 | 99.816 | 105.013 | 99.095 | 103.084 |

2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| | 2021 | Vorjahr |
|--------------------------|---------------|---------------|
| | TEUR | TEUR |
| 1. Parkmieten | 6.290 | 6.320 |
| 2. Mieten und Pachten | 11.520 | 11.427 |
| 3. sonstige Umsatzerlöse | 2.783 | 1.959 |
| | 20.593 | 19.706 |

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten u. a. Erträge aus dem Verkauf aus dem Anlagevermögen (TEUR 2.603), Versicherungsent-schädigungen (TEUR 249), aus der Auflösung von Rückstellungen (TEUR 19) und aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (TEUR 58).

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

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen**

enthalten u. a. Miet- und Leasingkosten (TEUR 185), Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 32), Werbung und Marketingmaßnahmen (TEUR 70), Kosten der EDV (TEUR 235), Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen (TEUR 85), Post- und Fernspreckgebühren (TEUR 46), Seminar- und Schulungskosten (TEUR 65), Aufwendungen für Dienstleistungen für die hanova WOHNEN GmbH (TEUR 100), Kontoführungsgebühren (TEUR 39) sowie Versicherungsprämien (TEUR 36). Außerdem sind Aufwendungen nach Artikel 67 Absatz 1 und 2 EGHGB in Höhe von TEUR 8 enthalten.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind mit TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 31) 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 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.

Darüber hinaus wurde eine Bürgschaft für die Passerelle KG übernommen (TEUR 120).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen zurzeit aus:

- Mieten und Erbbauzinsen (TEUR 1.809 p. a., davon TEUR 1.422 p. a. gegenüber der Gesellschafterin)
- treuhänderisch hinterlegten Mietkautionen (TEUR 633)
- beauftragten Baumaßnahmen (TEUR 44.283)

2. Abschlussprüferhonorare

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt TEUR 11

und betrifft ausschließlich Abschlussprüfungsleistungen.

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

Dr. Elisabeth Clausen–Muradian

stellvertretende Vorsitzende, Rechtsanwältin (ab 26.11.2021)

Dr. Daniel Gardemin

Dipl. Sozialwissenschaftler

Thomas Vielhaber

Stadtbaurat

Joachim Albrecht

Ministerialrat a. D.

Iri Hülya

Integrationsmanagerin (ab 04.11.2021)

Andreas Pieper

Staatl. geprüfter Techniker (ab 04.11.2021)

René Rosenzweig

Selbstständiger Kaufmann (ab 04.11.2021)

Michael Wiechert

Rechtsanwalt und Notar (ab 04.11.2021)

Dr. Maxi Ines Carl

Juristin (bis 04.11.2021)

Frank Jacobs

Kfm. Angestellter (bis 04.11.2021)

Dr. Stefanie Matz

Ärztin (bis 04.11.2021)

Angelika Pluskota

Bürokauffrau (bis 04.11.2021)

Bruno Adam Wolf

Journalist (bis 04.11.2021)

Die Aufwendungen für den Aufsichtsrat betragen TEUR 27.

4. Belegschaft

Von der durchschnittlichen Zahl der Arbeitnehmer 71 (Vorjahr: 65) waren 17 (Vorjahr: 18) Lohnempfänger, 50 (Vorjahr: 47) Gehaltsempfänger.

Zusätzlich wurden 4 Auszubildende (Vorjahr: 4) beschäftigt.

5. Aufstellung Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2021 an folgenden Unternehmen zu mindestens einem Fünftel beteiligt:

| | Beteiligungsquote | Eigenkapital | Ergebnis 2021 |
|-----------------------------|-------------------|--------------|---------------|
| | % | TEUR | TEUR |
| EXPO GRUND, Hannover | 100,0 | 23 | -2 |
| HRG Passerelle KG, Hannover | 30 | 25.532 | 471 |
| FM Hannover GmbH | 30 | 427 | 402 |

6. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2.475.393,51 eine Ausschüttung in Höhe

von EUR 1.850.000,00 an die Gesellschafterin vorzunehmen und EUR 625.393,51 auf neue Rechnung vorzutragen.

7. Nachtragsbericht

Die Folgen des Ukraine-Kriegs können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Flucht-

bewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die erst nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2021 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Hannover, den 10. März 2022

hanova GEWERBE GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Für das Geschäftsjahr 2021

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 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, 29. April 2022



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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes 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.

Hannover, den 18. März 2022

**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