

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

hanova

2022

Geschäftsbericht
hanova WOHNEN 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
20	04. Zahlen 2022
21	Gewinn- und Verlustrechnung
22	Bilanz
24	Anlagenspiegel
26	Verbindlichkeitspiegel
28	05. Anhang 2022
29	Anhang zum Jahresabschluss
38	Bericht des Aufsichtsrates
39	Bestätigungsvermerk

Impressum

Herausgeber
hanova WOHNEN GmbH

Konzeption und Gestaltung
Creativteam Communications GmbH, Hannover

Text
hanova WOHNEN GmbH

Projektmanagement, Lektorat und Herstellung
Creativteam Communications GmbH, Hannover

Fotografien
hanova WOHNEN GmbH

Stock-Bildmaterial
shutterstock.de, istock.com

01 Vorwort der Geschäftsführung



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Gestalten, Bauen, Leben – die hanova WOHNEN GmbH schreitet weiterhin mit voller Kraft voran. Dabei war das Jahr 2022 geprägt von der Energiekrise mit all seinen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen.

Als starker Partner der Landeshauptstadt schafft der größte Immobiliendienstleister der Region Hannover dennoch weiterhin dringend benötigten, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum. hanova ist sich zudem der Verantwortung bewusst, für einen zukünftigen klimaneutralen Bestand, verstärkt den Fokus auf energetische Modernisierungen und einer nach Möglichkeit quartiersbezogenen Betrachtung zu setzen. hanova handelt hierbei stets nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit.

Ein Blick zurück auf das Jahr 2022 zeigt, dass hanova Klimaschutz und Nachhaltigkeit verinnerlicht und in zahlreiche Projekte hat einfließen lassen. Weniger Ressourcen verbrauchen, nachhaltiger leben und selbstbestimmt mitgestalten.

Stadt nah wohnen mit hanova: **In den Sieben Stücken.** Am ehemaligen Unternehmenssitz zwischen Podbielskistraße und Mittellandkanal in Groß-Buchholz sind 160 qualitativ hochwertige und bezahlbare 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen entstanden, von denen 68 öffentlich gefördert sind. Mit diesem Projekt engagiert hanova sich hier ganz besonders und bietet künftig seniorengerechtes wie auch familienfreundliches und damit Generationenübergreifendes Wohnen im urbanen Umfeld zu attraktiven Mietpreisen in bester Stadtrandlage mit fußläufiger ÖPNV-Anbindung.

Attraktiver Wohnraum mitten im Grünen für unter 10 Euro pro Quadratmeter – **Kronsrode Mitte** macht es möglich. In direkter Nachbarschaft zum Expo Park erwächst auf 53 Hektar ein neuer Stadtbezirk mit eigener Infrastruktur, Nahversorgern und Betreuungsangeboten. hanova realisiert in dem von großzügigen Grünflächen durchzogenen Quartier in den nächsten Jahren in drei Bauabschnitten rund 300 Wohnungen, eine Kindertagesstätte sowie Gewerbeeinheiten und schafft attraktiven Lebensraum in bester Stadtrandlage mit Blick ins Grüne. Nach dem Spatenstich für den ersten Bauabschnitt im August 2020, wurden die ersten 133 Wohnungen im September fertiggestellt – 54 davon öffentlich gefördert mit Kaltmieten von 5,40 pro Quadratmeter. Auch das Serviceangebot hanova WOHNEN PLUS ist bei 52 Wohnungen verknüpft, von denen zwölf rollstuhlgerecht sind. Die Wohnungen sind für ein bis zwei Personen ausgelegt. Mit hanova WOHNEN PLUS wird Seniorinnen und Senioren ein selbstbestimmtes Wohnen im Viertel ermöglicht und bietet maßgeschneiderte, bedarfsgerechte Angebote, um den Alltag im zunehmenden Alter zu meistern. Ein „Danke“ für das Engagement hat hanova dazu in diesem Jahr vom Minister Olaf Lies erhalten. Dieser übergab der hanova den Fördervertrag, der von der NBank bewilligten Fördermittel für den dritten Bauabschnitt in Kronsrode.

Grünes Wohnen im **Heideviertel:** ein beliebtes Stadtviertel zwischen der Misburger Straße und der Baumschulenallee. Hier ist die ruhige Wohnlage im Grünen kein Widerspruch zur guten Anbindung an das urbane Leben direkt in der City. Nach dem Baubeginn Mitte 2021 sind genau dort 13 moderne, ebenerdige Gartenhofhäuser entstanden. Eine individuelle, exklusive Ausstattung und die nahezu autarke Heiz- und Stromversorgung dieser ebenerdigen Bauweise machen Lust dort zu leben, was sich auch in der hohen Nachfrage und dem raschen Abverkauf der Häuser widerspiegelt.

Ein modernes Wohngebiet für alle Altersklassen in Hannover Mittelfeld – das **Vitalquartier.** In der Hannelore-Kunze-Str. hat hanova 94 barrierefreie Wohnungen auf drei Baufeldern errichtet, davon 70 freifinanziert, 24 öffentlich gefördert und elf rollstuhlgerecht. Insgesamt wurden mit fünf weiteren Investoren insgesamt 357 barrierefreie Wohnungen geschaffen. Die Besonderheit: Durch das kleine Zentrum, welches bspw. ein Quartierscafé, Supermarkt, Bäckerei, Spielplatz aber auch das Dienstleistungsangebot der DIAKOVERE umfasst, wird das gemeinschaftliche Leben im Quartier ganz besonders gefördert.

Vom Parkplatz zu drei Wohnhäusern mit Tiefgarage: die **Krausenhöfe.** Auf 4.512 Quadratmetern sind hier insgesamt 63 Wohnungen entstanden, davon 21 gefördert. Aus einem Wettbewerb gingen die grünen Außenanlagen mit zahlreichen Bäumen hervor und tragen so zum städtebaulichen Grün bei – Vogelkästen in den Fassaden und Wildblumenwiesen unterstützen die „ökologische Offensive“ hanovas. Auch eine Großtiefgarage ist hier auf knapp 5.000 Quadratmetern entstanden, die Platz für 189 Stellplätze bietet. Weitere 78 Stellplätze, unter anderem auch für E-Parker und E-Lastenräder, finden sich im Innenhof wieder.

Im Rahmen der „**ökologischen Offensive**“ unterstützt hanova zudem die kommunale Biodiversitätsstrategie der Landeshauptstadt Hannover. Der beständigen Innenstadtversiegelung und dem stetig voranschreitenden Artensterben soll unter anderem durch Dachbegrünung, das Anlegen von Blumen- und Bienenwiesen oder durch Gebäudebrüter entgegengewirkt werden. Hier wurden die LHH und hanova mit ihrer Projektidee zum Insektenschutz beim Bundeswettbewerb „Naturstadt – Kommunen schaffen Vielfalt“ für das vorbildliche Engagement ausgezeichnet. Die Umsetzung von Maßnahmen zum Insektenschutz und zur Förderung von Stadtnatur wurden erfolgreich umgesetzt.

Doch neben den Bauprojekten ist auch die Fort-cierung von Digitalisierungsthemen ein wichtiger Aspekt und somit wesentlicher Bestandteil des Nachhaltigkeitsgedanken von hanova. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökonomie, Ökologie und Soziales – werden bei hanova möglichst gleichwertig und ganzheitlich berücksichtigt. Messbar gemacht werden diese durch die sogenannten Environmental Social Governance-Kriterien; kurz ESG. Der Nachhaltigkeitsgedanke der hanova ist seit Jahren auch bereits gelebte Praxis und sowohl in den Leitbildern als auch Strategiepapieren verankert. Aufgrund der gestiegenen gesellschaftlichen und gesetzlichen Anforderungen liegt nun ein besonderer Fokus auf der Erreichung der Klimaneutralität.

Die sich beständig verschärfenden gesetzlichen Vorgaben, eine nicht konstante Förderlandschaft, der allumfassende Mangel an Materialien und Fachkräften sowie der Preiskampf u. a. im Energiesektor haben jedoch zur Folge, dass das ambitionierte Ziel der Klimaneutralität bis 2035 aktuell vielen Problemen und Hindernissen gegenübersteht. Die hanova wird daher kontinuierlich und unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen/Entwicklungen am Markt versuchen, den klimaneutralen Bestand voranzutreiben.

Wir werden auch im Jahr 2023 attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Hannover schaffen, uns auf den Ausbau im Bestand fokussieren und die Stadt mit Innovationskraft aktiv weitergestalten. Dazu zählt auch, dass wir die Elektromobilität aktiv fördern und bei Bauprojekten die nötige Ladeinfrastruktur miterrichten, damit die Verkehrswende gelingt. Wir bleiben unserem Kurs treu und investieren in die kontinuierliche Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität in Hannovers Stadtteilen. Aktuell werden neue Strukturen geschaffen und Prozesse aufgebaut, um den Herausforderungen entsprechend begegnen zu können. Ich bin sicher, dass hanova dafür bestens aufgestellt ist und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen.

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



Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter 2022



hanova WOHNEN GmbH

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

Die hanova WOHNEN GmbH ist als eines der größten Wohnungsunternehmen in Hannover tätig. Die hanova WOHNEN GmbH versorgt die Bevölkerung der Stadt Hannover vorrangig mit Wohnraum. Darüber hinaus errichtet, erwirbt, betreut, bewirtschaftet und verwaltet sie Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen; über-

nimmt anfallende Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur; erwirbt, belastet und veräußert Grundstücke; stellt Gemeinschaftsanlagen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen sowie Dienstleistungen bereit.

1.2 Strategie und Unternehmensziele

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

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

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

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

Damit der hannoversche Wohnungsmarkt auch für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen attraktiv bleibt, hat hanova ein umfangreiches Neubauprogramm aufgelegt, um so mit aktiver Bautätigkeit gegen Verknappung und steigende Mietpreise zu wirken. Im Rahmen dieses Neubauprogramms wird die hanova WOHNEN GmbH im Zeitraum von 2016 bis 2024 ca. 2.176 Wohnungen für Hannover bereitstellen. Hochwertige Architektur, Energieeffizienz und Bezahlbarkeit bei Mietwohnungen sind dabei unabdingbare Kriterien dieses Neubauprogrammes.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

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 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Jahresplus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet. Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 %). 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 hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung

sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p. a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten fehlt im Wohnungsbau weiterhin Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings nicht im Bereich des dringend benötigten bezahlbaren Wohnens. Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist von regionalen Anbieterinnen und Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer ungebrochen steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können, bleibt angesichts steigender Preise, Zinsen und Energiekosten eine große Herausforderung.

Der Preisanstieg hat sich allerdings abgeschwächt, die Rahmenbedingungen haben sich einschneidend verändert. Die Dynamik der letzten Jahre bei Mieten, Renditen und Kaufpreisen erfährt aktuell einen Dämpfer, sodass perspektivisch mittel- bis kurzfristig eine Abkühlung des Marktes zu erwarten ist. Unter den gegenwärtigen Finanzierungs- und Erstellungsbedingungen sinkt bei den Wohnbauunternehmen die Gesamtrendite. Vor allem das hohe Zinsniveau führt zu einem spürbaren Rückgang der Kaufnachfrage, ungebremste Preissteigerungen werden unwahrscheinlicher.

Auch der Mietmarkt gerät stärker unter Druck. Als wesentlicher Teil der Nebenkosten führen die hohen Energiekosten dazu, dass das Potenzial für Mietsteigerungen geringer ausfällt. Die Region Hannover hat zur Jahresmitte 2021 ihr Wohnbauförderprogramm grundlegend angepasst, die Landeshauptstadt Hannover ihre erfolgreiche Wohnungsbauoffensive mit der lokalen Wohnungsbauwirtschaft um zwei weitere Jahre verlängert.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 bewirtschaftet die hanova WOHNEN GmbH 15.128 eigene und 109 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 143 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 23 Kindertagesstätten, 1 Schule, 1 Heim, 14 Flüchtlingswohnheime, 18 eigengenutzte Objekte, 3.615 Garagen und 92 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 914.087,99 m² (ohne Verpachtung), insgesamt 1.019.909,57 m² Wohn- und Nutzflächen.

Mieten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge (ohne Schönheitsreparaturen) für den Wohnungsbestand der Gesellschaft lag zum 31. Dezember 2022 bei 6,43 EUR/m² (Vorjahr: 6,32 EUR/m²). Die Zuschläge für Schönheitsreparaturen beliefen sich im Geschäftsjahr 2022 auf 0,74 EUR/m².

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss von TEUR 8.754 liegt um TEUR 599 (+7,3 %) über dem geplanten Jahresüberschuss von TEUR 8.155. Die positiven Abweichungen zum geplanten Ergebnis ergeben sich im Wesentlichen durch höhere Umsatzerlöse aus Sollmieten, Umlagen aus Betriebskostenabrechnungen und aus anderen Lieferungen und

Investitionen

Die Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen) im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich auf TEUR 92.769 (Vorjahr: TEUR 77.103). Das Gesamtvolumen der Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungen in die Substanzverbesserung des Immobilienbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 46.405

Aktuell sind die skizzierten potenziell negativen Einflüsse bei den laufenden und bereits lange geplanten Projekten noch nicht zu erkennen. Im kommenden Jahr 2023 sind Einbrüche denkbar. Nachfrage und Angebot stehen weiterhin unter Druck, im Ergebnis erwarten die Marktteilnehmer zunächst vor allem eine Seitwärtsbewegung, sofern sich die Rahmenbedingungen nicht noch weiter verschlechtern.

Die Zugänge des Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr 2022 resultieren aus dem Neubau von 245 Wohnungen (ohne Bauträgergeschäft) und aus dem Umbau einer Gewerbeeinheit und einer sonstigen Einheit zu 2 Wohnungen sowie dem Ankauf von 45 Wohnungen. Durch den Verkauf von 30 Wohnungen ergibt sich eine positive Wohnungsbestandsveränderung zum Geschäftsjahr 2021 von 262 Wohneinheiten.

Des Weiteren wurden 37 Garagen und 267 Stellplätze fertiggestellt sowie 43 Garagen wegen Abriss im Geschäftsjahr 2022 beendet.

Die Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten sank auf 2,53 % (Vorjahr: 2,87 %). Im abgelaufenen Geschäftsjahr fanden 1.051 (Vorjahr: 1.124) Wohnungswechsel statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 6,95 % (Vorjahr: 7,56 %) des Wohnungsbestandes.

Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen, Erträgen aus Gewinnabführungsvertrag sowie geringeren Personal- und Zinsaufwendungen, welche die höheren Erlösschmälerungen, Instandhaltungskosten sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen überkompensieren konnten.

(Vorjahr: TEUR 39.739). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von 45,50 EUR/m² (Vorjahr: 39,66 EUR/m²). Zusätzlich hat die hanova WOHNEN GmbH im Jahr 2022 in die Neubautätigkeit in Höhe von TEUR 70.259 (Vorjahr: TEUR 58.134) investiert.

Überblick über die im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellten Neubauprojekte:

Neubau 2022	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Vitalquartier	43		44
Hildesheimer Straße Wohnhäuser und Tiefgarage (Teil 2)	42		151
In den Sieben Stücken 7-9	160		107
Karl-Wiechert-Allee/Suderburger Wende			2
Dortmarkhof	13		
Summe GJ 2022	258	0	304

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	1.104.422	92,54	1.041.314	94,61
unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	51.686	4,33	44.627	4,05
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Rechnungsabgrenzungsposten	14.056	1,18	9.843	0,89
liquide Mittel	23.339	1,95	4.888	0,45
Bilanzsumme	1.193.503	100,00	1.100.672	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	228.378	19,14	221.394	20,11
Rückstellungen	7.062	0,59	9.996	0,91
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.862	65,17	683.622	62,11
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.576	3,90	49.862	4,53
sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	133.625	11,20	135.798	12,34
Bilanzsumme	1.193.503	100,00	1.100.672	100,00

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2022 beträgt TEUR 1.193.503 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 92.831 erhöht. Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 92,5 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Anlagevolumens um TEUR 777.862 gegenüber dem Vorjahr, resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (Neubau und Modernisierung TEUR 44.628), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 120),

Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten (TEUR 47.624). Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 29.422 und Verkäufe von Eigentumswohnungen und einem Einfamilienhaus in Höhe von TEUR 243. Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und Zwischenfinanzierungen finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 228.378 (Vorjahr: TEUR 221.394).

2.3.2 Finanzlage

Die hanova WOHNEN GmbH finanziert ihre Neubau- und Modernisierungsaktivitäten sowie ihre Ankäufe hauptsächlich durch Eigenmittel und langfristig gebundenes Fremdkapital. Neben besicherten Fremdkapitalaufnahmen bedient sich die Gesellschaft seit 2019 unbesicherter endfälliger Schuldscheindarlehen beziehungsweise Namensschuldverschreibungen. Im August 2022 hat die Gesellschaft mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) einen Rahmenfinanzierungsvertrag über max. 60 Mio. € abgeschlossen (ebenfalls unbesichert), wovon 10 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022 valuiert wurden.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in EURO-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben.

Der Darlehensbestand der hanova WOHNEN GmbH betrug am 31. Dezember 2022 TEUR 824.438 (Vorjahr: TEUR 733.484) und ist damit um TEUR 90.954 (Vorjahr: TEUR 47.263), insbesondere aufgrund der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen gestiegen. Im Jahr 2022 wurden insgesamt TEUR 24.731 (Vorjahr: TEUR 34.785) für Tilgungsleistungen von der Gesellschaft aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 19.132 (Vorjahr: TEUR 19.835) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 5.599 (Vorjahr: TEUR 14.950). Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen verringerten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 1,0 % (Vorjahr: 2,1 %) auf TEUR 13.324 (Vorjahr: TEUR 13.462).

Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und der damit verbundenen

Begrenzung von Zinsänderungsrisiken als auch zur langfristigen Planungssicherheit Forward-Darlehen abgeschlossen. Die Gesellschaft nutzt Zinsderivate in Form des Payer-Zinsswaps. Der Payer-Zinsswap wird zur langfristigen Zins-sicherung eines Darlehens mit variabler Verzinsung eingesetzt. Der Zinsswap ist mit einem fristen-, betrag- und zinskongruenten Grundgeschäft in Form eines variablen Darlehens unterlegt, sodass keine offenen Positionen aus Über- und Untersicherung entstehen können.

Das mit den aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildete Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag nominal 96,9 Mio. EUR (davon 36,9 Mio. EUR mit einem späteren Auszahlungstermin). Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Der Marktwert aller Zinsderivate beträgt 27,5 Mio. EUR. Des Weiteren fließen die zum Bewertungsstichtag gültigen Parameter, d. h. implizite Volatilität, Restlaufzeit und Kapitalmarktzins in die Berechnung mit ein.

Im Berichtsjahr betrug der Durchschnittszinssatz des gesamten Darlehensbestandes 1,47 % (Vorjahr: 1,64 %). Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 36,6 % (Vorjahr: 38,8 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 15,0 % (Vorjahr: 15,6 %). Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 3.609 auf TEUR 52.431 gestiegene EBITDA ist im Wesentlichen auf die gestiegenen Mieterlöse sowie Erträge aus Gewinnabführung zurückzuführen.

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

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	8.756	6.199
Cashflow nach DVFA/SG	35.778	33.524
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.321	34.477
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-92.420	-69.416
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	76.550	30.977
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	18.451	-3.962
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	4.888	8.850
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	23.339	4.888

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2022 EUR 35,8 Mio. (Vorjahr: EUR 33,5 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2022 sind gegenüber dem

Vorjahresstichtag um EUR 18,5 Mio. auf EUR 23,3 Mio. gestiegen. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

2.3.3 Ertragslage

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

Unternehmensleistung	2022	2021
	TEUR	TEUR
Entstehung		
Umsatzerlöse – Hausbewirtschaftung	128.879	121.816
Umsatzerlöse – Verkauf von Grundstücken	3.094	288
Umsatzerlöse – Betreuungstätigkeit	15	16
Umsatzerlöse – andere betriebliche L.u.L.	1.160	876
sonstige betriebliche Erträge	7.554	5.839
sonstige Zinsen u. ä. Erträge	85	91
aktivierte Eigenleistungen	1.097	511
Gewinnabführungsvertrag	4.774	2.340
Entstehung Unternehmensleistung	146.658	131.777
Verwendung		
für Mieter	70.426	62.006
für Darlehensgeber	13.324	13.462
für Verwaltung	15.867	14.912
für öffentliche Hand	4.950	4.437
für Unternehmen	42.091	36.960
Verwendung Unternehmensleistung	146.658	131.777

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 5.964 (Vorjahr: TEUR 5.132). Die Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 10.153 auf TEUR 133.148 beruht im Wesentlichen auf der Zunahme von Erlösen aus Sollmieten, Umlagen aus Betriebskostenabrechnung und dem Verkauf von Grundstücken.

Aus der Spartenrechnung ergibt sich für die Hausbewirtschaftung ein Jahresfehlbetrag von TEUR –366 (Vorjahr: TEUR 844) und für das Bauträgergeschäft ein Gewinn von TEUR 422 (Vorjahr: TEUR –51). Die Verringerung des Hausbewirtschaftungsergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen zur Bestandsverbesserung und zur Erreichung der Klimaziele.

Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Instandhaltungsaufwendungen für den Bestand von TEUR 24.295 (Vorjahr: TEUR 22.004), von Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 3.707 (Vorjahr: TEUR 2.038) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 4.774 (Vorjahr: TEUR 2.340) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil.

Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR 4.586 (Vorjahr: TEUR 2.057), das neutrale Ergebnis auf TEUR 5.129 (Vorjahr: TEUR 4.013) sowie die Steuern vom Einkommen und Ertrag auf TEUR 1.017 (Vorjahr: TEUR 664). Das neutrale Ergebnis beinhaltet als wesentlichen Faktor die Erträge aus Anlagenverkäufen TEUR 3.709 (Vorjahr: TEUR 2.047) sowie die Auflösungen von Rückstellungen TEUR 1.464 (Vorjahr: TEUR 2.021).

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Chancenbericht

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

Entscheidenden Einfluss auf die Tätigkeit der Gesellschaft hat die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum. Wichtigster Treiber für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes ist die perspektivisch weiter zunehmende Bevölkerung in der Landeshauptstadt Hannover. Mit dem „Wohnkonzept 2025“ geht die Stadt Hannover

die aktuellen und künftigen Herausforderungen des Wohnungsmarkts in den kommenden Jahren an. So erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen und des Wohnumfeldes durch den gezielten Ausbau von Angeboten für die Bedürfnisse von Singles, jungen Familien oder Senioren und sichern den Bewohnerinnen und Bewohnern darüber hinaus Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere Mieterinnen und Mieter die Nebenkosten senken. Dies stärkt die wirtschaftliche Position und das Image unserer Gesellschaft im Wettbewerb – und sichert zusammen mit dem engagierten Ausbau unserer Serviceangebote für unsere Mieterinnen und Mieter den Status der hanova WOHNEN GmbH als Hannovers erste Adresse für gutes, preiswertes und sicheres Wohnen.

3.2 Risikobericht

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus hat die hanova WOHNEN GmbH in den Jahren 2019–2021 als zusätzlichen Finanzierungsbaustein unbesicherte endfällige Schuldscheindarlehen beziehungsweise Namensschuldverschreibungen emittiert. Die Zinsentwicklung am Markt wird permanent beobachtet und in unseren strategischen Wirtschaftsplanungen entsprechend berücksichtigt. Durch Umschuldungen werden laufend Finanzierungsvorteile genutzt, die Möglichkeit zum Abschluss von Forward Darlehen zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wird regelmäßig überprüft.

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

Das Risiko von **Baukostenüberschreitungen** bei laufenden Investitionen wird dadurch minimiert, dass schon in der Planungsphase für alle erkenn-

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Für das Geschäftsjahr 2023 wird bei Umsatzerlösen von TEUR 141.924 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 3.013 geplant.

Die hanova WOHNEN GmbH wird auch zukünftig das Immobilienportfolio optimieren. Das hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau der vergangenen Jahre wird beibehalten. Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den kommenden zwei Jahren im jährlichen Durchschnitt mit mindestens 209 Mietwohnungen und ab dem Jahr 2025 mit Dachgeschossausbauten fortgesetzt. Hierzu sind in den nächsten drei Jahren jährliche Aufwendungen

baren Risiken vorsorglich Kostenansätze in der Kalkulation berücksichtigt werden. Zurzeit können Kostenüberschreitungen durch den Einsatz von Eigenkapital kompensiert werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

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

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

für Instandhaltungen (TEUR 22.500–21.000), Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich rd. TEUR 50.574 notwendig. Um diese Investitionen sicherzustellen, werden nicht nur zukünftig geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch alle weiteren Projekte laufend auf Rentabilität und wirtschaftliche Einsparpotenziale hin überprüft.

Des Weiteren sind für das Bauträgergeschäft im Geschäftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von TEUR 1.310 konkret geplant.

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

Neubau 2023	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Kronsberg Süd-Mitte Baufeld B1.1	133	2	108
Körnerplatz, stud. Wohnen und Kita	76	1	15
Forstkamp (FLÜWO)	26		
Kronsberg Süd-Mitte Baufeld B7	109	4	92
Summe GJ 2023	344	7	215

Neubau 2024	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Kronsberg Süd-Mitte Baufeld B10	50	2	6
Ricklinger Straße 106	10		
Dachgeschossausbau	14		
Summe GJ 2024	74	2	6

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

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist für das nächste Geschäftsjahr 2023 Zahlungsmittelüberschüsse aus. Für die beiden folgenden Geschäftsjahre wird die Gesellschaft durch Finanzierungsmaßnahmen ebenso Zahlungsmittelüberschüsse sicherstellen. Hierbei gilt es insbesondere die Finanzierung der zukünftigen Projektvorhaben sicherzustellen. Die langfristige Planung wird

dementsprechend ausgerichtet, dass diese Vorhaben ohne einen Liquiditätsengpass umgesetzt werden. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die Gesellschaft über nicht unerhebliche Beleihungsreserven. Als Liquiditätsreserve stehen der hanova WOHNEN GmbH nicht genutzte verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 7.000 zur Verfügung.

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

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

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet, außergewöhnliche Risiken bestehen nicht. Die Gesellschaft verfügt über ausreichende Liquidität, um ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können. Wesentliche Zinsänderungs- oder konjunkturabhängige Wertentwicklungsrisiken im Immobilienbestand sind nicht erkennbar.

Der weitere Einfluss des Ukraine-Krieges 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. Anhaltende Lieferkettenprobleme, eine insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel könnten zusätzlich wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u. a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums in der EU gerechnet. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation hat deutlich zugelegt (+ 8,4 %). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+ 6,2 %). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+ 2 %).

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.

3.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Zusammenfassend sind für die nächsten drei Jahre neben den erläuterten, noch nicht abschließend beurteilbaren möglichen negativen Einflüsse aus dem Ukraine-Krieg und der Corona-Pandemie keine Risiken zu erkennen, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen

mit negativer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Vielmehr geht die Geschäftsführung davon aus, dass sich auch die zukünftigen Ergebnisse nachhaltig positiv entwickeln.

Hannover, den 24. Februar 2023

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

04 Zahlen 2022

€ Bilanzgewinn 2022
7.878.344,08

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

	2022	2021
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung, davon aus Umlagen EUR 41.674.613,62 (Vorjahr: EUR 36.936.497,86)	128.879.145,27	121.816.181,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.093.865,00	287.500,00
c) aus Betreuungstätigkeit	15.385,99	15.960,00
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.159.834,17	875.626,52
	133.148.230,43	122.995.268,49
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	7.059.125,66	7.145.335,19
3. andere aktivierte Eigenleistungen	1.096.747,16	510.683,86
4. sonstige betriebliche Erträge	7.554.346,31	5.839.255,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	70.425.600,64	62.005.646,23
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.039.733,33	2.354.176,47
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	78.259,12	39.872,80
	73.543.593,09	64.399.695,50
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.305.647,74	11.702.604,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung EUR 1.091.184,58 (Vorjahr: EUR 901.330,35)	3.561.487,96	3.209.467,54
	15.867.135,70	14.912.072,33
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	29.422.218,03	28.587.442,91
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.857.507,93	6.924.561,51
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	4.774.477,64	2.340.428,15
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 81.468,39 (Vorjahr: EUR 87.544,66)	85.462,14	91.227,35
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter EUR 1.786.947,96 (Vorjahr: EUR 2.217.530,13), davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 32.849,00 (Vorjahr: EUR 86.330,89)	13.323.773,20	13.461.785,51
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.016.529,18	664.213,87
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.687.632,21	9.972.427,31
14. sonstige Steuern	3.933.916,56	3.773.060,82
15. Jahresüberschuss	8.753.715,65	6.199.366,49
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	875.371,57	619.936,65
17. Bilanzgewinn	7.878.344,08	5.579.429,84

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		525.329,63	789.784,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	906.839.334,61		844.541.111,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	121.604.817,40		125.597.106,24
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	64.807,15		3.506.751,53
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	783.938,76		905.260,81
5. Anlagen im Bau	73.332.025,40		53.888.413,72
6. Bauvorbereitungskosten	162.231,25		63.541,38
7. geleistete Anzahlungen	0,00		10.912.900,18
		1.102.787.154,57	1.039.415.085,45
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00		750.000,00
2. Beteiligungen	359.343,72		359.343,72
		1.109.343,72	1.109.343,72
		1.104.421.827,92	1.041.314.213,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.815.525,30		3.351.143,35
2. unfertige Leistungen	47.870.367,95		41.275.624,24
		51.685.893,25	44.626.767,59
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.379.304,60		1.598.394,16
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	382.481,45		751.571,65
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.079,72		256.542,94
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.180.238,45		6.322.010,09
5. sonstige Vermögensgegenstände	4.580.040,84		423.611,80
		13.530.145,06	9.352.130,64
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		23.339.440,31	4.888.012,95
		88.555.478,62	58.866.911,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		109.499,94	297.781,23
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung			
		416.362,70	192.815,29
Bilanzsumme		1.193.503.169,18	1.100.671.720,95

PASSIVA	31.12.2022		31.12.2021
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		35.400.000,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	16.673.566,45		15.798.194,88
2. andere Gewinnrücklagen	168.425.787,63		164.616.357,79
		185.099.354,08	180.414.552,67
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	8.753.715,65		6.199.366,49
2. Einstellungen in Rücklagen	875.371,57		619.936,65
		7.878.344,08	5.579.429,84
		228.377.698,16	221.393.982,51
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.245.136,00		1.137.945,00
2. Steuerrückstellungen	462.200,00		673.700,00
3. sonstige Rückstellungen	5.354.322,57		8.184.036,68
		7.061.658,57	9.995.681,68
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	777.862.497,23		683.622.160,41
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	46.575.633,99		49.862.119,02
3. erhaltene Anzahlungen	47.491.039,22		45.608.959,19
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.822.410,63		4.521.853,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.916.313,19		5.507.546,01
6. sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern EUR 63.797,96 (Vorjahr: EUR 87.141,45)	2.556.250,95		2.560.870,64
		881.224.145,21	791.683.509,10
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		76.839.667,24	77.598.547,66
Bilanzsumme		1.193.503.169,18	1.100.671.720,95

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2022

Bruttowerte					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	3.148.200,73	66.380,62	0,00	0,00	3.214.581,35
	3.148.200,73	66.380,62	0,00	0,00	3.214.581,35
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.279.276.527,98	44.627.798,97	786.424,59	42.436.252,09	1.365.554.154,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	153.171.290,61	120.015,34	40.885,41	0,00	153.250.420,54
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.898.842,87	0,00	0,00	-3.441.944,38	456.898,49
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.999.096,89	334.622,22	162.680,67	0,00	2.171.038,44
5. Anlagen im Bau	53.888.413,72	47.513.571,43	0,00	-28.069.959,75	73.332.025,40
6. Bauvorbereitungskosten	176.058,54	110.137,65	112.517,16	-11.447,78	162.231,25
7. geleistete Anzahlungen	10.912.900,18	0,00	0,00	-10.912.900,18	0,00
	1.503.323.130,79	92.706.145,61	1.102.507,83	0,00	1.594.926.768,57
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00
2. Beteiligungen	359.343,72	0,00	0,00	0,00	359.343,72
	1.109.343,72	0,00	0,00	0,00	1.109.343,72
Anlagevermögen insgesamt	1.507.580.675,24	92.772.526,23	1.102.507,83	0,00	1.599.250.693,64

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.358.416,65	330.835,07	0,00	2.689.251,72	525.329,63	789.784,08
2.358.416,65	330.835,07	0,00	2.689.251,72	525.329,63	789.784,08
434.735.416,39	24.523.134,51	543.731,06	458.714.819,84	906.839.334,61	844.541.111,59
27.574.184,37	4.112.304,18	40.885,41	31.645.603,14	121.604.817,40	125.597.106,24
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	64.807,15	3.506.751,53
1.093.836,08	455.944,27	162.680,67	1.387.099,68	783.938,76	905.260,81
0,00	0,00	0,00	0,00	73.332.025,40	53.888.413,72
112.517,16	0,00	112.517,16	0,00	162.231,25	63.541,38
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.912.900,18
463.908.045,34	29.091.382,96	859.814,30	492.139.614,00	1.102.787.154,57	1.039.415.085,45
0,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	750.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	359.343,72	359.343,72
0,00	0,00	0,00	0,00	1.109.343,72	1.109.343,72
466.266.461,99	29.422.218,03	859.814,30	494.828.865,72	1.104.421.827,92	1.041.314.213,25

Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2022

	Verbindlichkeitenstruktur			
	Bilanzausweis	davon mit einer Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
EUR	EUR	EUR	EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
31. Dezember 2022	777.862.497,23	44.686.131,39	184.120.130,47	549.056.235,37
1. Januar 2022	683.622.160,41	24.380.610,01	68.526.796,48	590.714.753,92
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
31. Dezember 2022	46.575.633,99	5.213.846,04	12.254.766,89	29.107.021,06
1. Januar 2022	49.862.119,02	2.314.575,34	9.843.155,57	37.704.388,11
3. erhaltene Anzahlungen				
31. Dezember 2022	47.491.039,22	47.491.039,22	0,00	0,00
1. Januar 2022	45.608.959,19	45.608.959,19	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
31. Dezember 2022	4.822.410,63	4.822.410,63	0,00	0,00
1. Januar 2022	4.521.853,83	4.521.853,83	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
31. Dezember 2022	1.916.313,19	1.676.960,38	239.352,81	0,00
1. Januar 2022	5.507.546,01	5.037.459,33	470.086,68	0,00
6. sonstige Verbindlichkeiten				
31. Dezember 2022	2.556.250,95	0,00	0,00	0,00
1. Januar 2022	2.560.870,64	2.560.870,64	0,00	0,00
Verbindlichkeiten insgesamt				
31. Dezember 2022	881.224.145,21	103.890.387,66	196.614.250,17	578.163.256,43
1. Januar 2022	791.683.509,10	84.424.328,34	78.840.038,73	628.419.142,03

Sicherheitenstruktur			
durch Grundpfandrechte gesichert	durch Ausfallbürgschaften gesichert	nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
EUR	EUR	EUR	EUR
551.893.897,75	6.568.599,48	219.400.000,00	110.860.396,02
470.300.960,07	8.621.200,34	204.700.000,00	113.821.902,00
36.834.416,49	0,00	9.741.217,50	17.829.624,64
39.846.637,72	0,00	10.015.481,30	18.239.447,15
0,00	0,00	47.491.039,22	1.863.476,47
0,00	0,00	45.608.959,19	1.503.542,71
0,00	0,00	4.822.410,63	575.046,29
0,00	0,00	4.521.853,83	371.915,84
0,00	0,00	1.916.313,19	364.269,09
0,00	0,00	5.507.546,01	159.114,78
0,00	0,00	2.556.250,95	45.164,20
0,00	0,00	2.560.870,64	110.846,17
588.728.314,24	6.568.599,48	285.927.231,49	131.537.976,71
510.147.597,79	8.621.200,34	272.914.710,97	134.206.768,65

05 Anhang 2022

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

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB und des GmbH-Gesetzes sowie den ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen die Anschaffungskosten für Softwareprogramme. Die Abschreibungen erfolgen planmäßig linear über drei Jahre.

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten TEUR 82

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

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

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

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen bzw. Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Im Berichtsjahr wurden Altforderungen in Höhe von TEUR 564 endgültig abgeschrieben und allen erkennbaren Risiken durch Wertberichtigung Rechnung getragen.

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

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

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

Die **Pensionsrückstellungen** wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck dotiert. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „Projected Unit Credit-Method“ angewandt. Die Pensionsansprüche wurden mit dem Barwert passiviert. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages zum 31. Dezember 2022 eine Rentensteigerung von 2,0 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %) zugrunde gelegt.

Die **Rückstellungen für Altersteilzeit** sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 0,52 % (Vorjahr: 0,33 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,9 % (Vorjahr: 1,2 %) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der „Projected Unit Credit-Method“ (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) zugrunde gelegt.

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

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

Aktive latente Steuern ergeben sich aus sich in späteren Jahren ausgleichenden Bewertungsunterschieden zwischen der Handels- und Steuerbilanz, bei den Posten Grundstücke mit Wohnbauten, Grundstücke mit anderen Bauten sowie Grundstücke ohne Bauten aufgrund der Teilwertaufstockung zum 1. Januar 1991, bei Vermögensverrechnungen und Rückstellungen sowie steuerlichen Verlustvorträgen. Die Gesellschaft hat das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung aktiver latenter Steuern nicht in Anspruch genommen. Unter Zugrundelegung eines Steuersatzes von 32,625 % für Körperschaft- und Gewerbesteuer ergaben sich hieraus zum 31. Dezember 2022 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 54.604 (Vorjahr: TEUR 53.688).

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in einer Gesamtübersicht im Kapitel „O4 Zahlen“ dargestellt.

Die **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0). Die anderen Forderungen haben eine Restlaufzeit unter einem Jahr.

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

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

Insgesamt bestehen gemäß § 42 Abs. 3 GmbHG **Forderungen gegen Gesellschafter** in Höhe von TEUR 4.103 (Vorjahr: TEUR 242).

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 791 (Vorjahr: TEUR 948) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 492 (Vorjahr: TEUR 566) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 918 (Vorjahr: TEUR 801). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 416 (Vorjahr: TEUR 193). Das Deckungsvermögen für Altersteilzeitverpflichtungen ist zum Zeitwert angesetzt. In Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) (das ist der über die Anschaffungskosten hinausgehende Betrag) besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

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

In die **gesellschaftsvertragliche Rücklage** wurde im Geschäftsjahr 10 % des Jahresüberschuss 2022 eingestellt. Damit erhöht sich die Rücklage um TEUR 876 (Vorjahr: TEUR 620) auf TEUR 16.674 (Vorjahr: TEUR 15.798).

An die Gesellschafter wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 1.770 ausgeschüttet. Die anderen Gewinnrücklagen sind auf TEUR 168.426 (Vorjahr: TEUR 164.616) gestiegen.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** zum 31. Dezember 2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre 1,78 % (Vorjahr: 1,87 %) ergab sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre 1,44 % (Vorjahr: 1,35 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 61). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten im Wesentlichen noch anfallende Erschließungskosten verkaufter Grundstücke mit TEUR 2.597, Personalarückstellungen mit TEUR 1.189, ausstehende Rechnungen mit TEUR 1.399 und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 101.

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ist in einer Gesamtübersicht im Kapitel „O4 Zahlen“ dargestellt. Darüber hinaus sind dort die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern angegeben.

Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten **sonstige Verbindlichkeiten** Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 561 (Vorjahr: TEUR 599) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden sechs Verträge aus dem Verkauf zukünftiger Mietforderungen in Höhe von TEUR 72.750 (Vorjahr: TEUR 75.600) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der IGS Mühlenberg in Höhe von TEUR 67.456 (Vorjahr: TEUR 69.357). Die Auflösung erfolgt über die Restlaufzeit ergebniswirksam und wird unter den Umsatzerlösen erfasst.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** betragen im Geschäftsjahr 2022 TEUR 128.879 (Vorjahr: TEUR 121.816).

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** in Höhe von TEUR 3.094 (Vorjahr: TEUR 288) betreffen den Verkauf von fünf bebauten Grundstücken (im Vorjahr: Verkauf eines bebauten Grundstücks).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beziehen sich im Wesentlichen auf periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens TEUR 3.709 (Vorjahr: TEUR 2.047), aus Entschädigungen für unterlassene Instandhaltungen TEUR 1.667 (Vorjahr: TEUR 1.374) aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 1.464 (Vorjahr: TEUR 2.021) sowie aus Versicherungserstattungen TEUR 228 (Vorjahr: TEUR 120).

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

Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 564 (Vorjahr: TEUR 214), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 1.389 (Vorjahr: TEUR 1.213) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.905 (Vorjahr: TEUR 5.498).

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen, Archivierungskosten) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 86).

In den **sonstigen Steuern** werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 3.933 (Vorjahr: TEUR 3.772) ausgewiesen, die regelmäßig als Betriebskosten mit den Mieterinnen und Mietern abgerechnet werden.

D. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht ausgewiesene sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für Bürgschaften gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 916 (Vorjahr: TEUR 879), Mietkautionen von TEUR 5.372 (Vorjahr: TEUR 4.923), Treuhand-

vermögen von TEUR 312 (Vorjahr: TEUR 298), Neubauverpflichtungen von TEUR 104.287 (Vorjahr: TEUR 104.011) sowie Leasingverträgen von TEUR 650 (Vorjahr: TEUR 1.201).

2. Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2022 an folgenden Unternehmen beteiligt:

Anteilsbesitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis 2021
	%	TEUR	TEUR
hanova SERVICES GmbH, Hannover *	100,00	750	4.774
Bauherrngemeinschaft Ohe-Höfe GmbH, Hannover **	27,20	0	-9
Kronsberg Mitte Erschließungsgesellschaft mbH, Hannover	18,477	250	0
Kronsberg Mitte Grundbesitz GmbH & Co. KG, Hannover	18,477	1.405	-3
Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover	18,477	37	-4

* Ergebnis 2022 vor Gewinnabführung ** Ergebnis 2020

Die Bauherrngemeinschaft Ohe-Höfe GmbH i. L. wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 16. Dezember 2022 zum 31. Dezember 2022 aufgelöst. Der Antrag zur Löschung im Handelsregister erfolgte zum 16. Dezember 2022.

3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die hanova WOHNEN GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich 212 Angestellte (Vorjahr: 201).

Außerdem wurden durchschnittlich 11 (Vorjahr: 12) Auszubildende beschäftigt.

4. Zusammensetzung der Organe, Aufwendungen für Organe

Gesellschafter:

(90,00 %) Landeshauptstadt Hannover
(10,00 %) Sparkasse Hannover

Geschäftsführer:

Karsten Klaus, Hannover

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Vertreter der Landeshauptstadt Hannover:

Hermann, Thomas Vorsitzender, Bürgermeister

Dr. Clausen-Muradian, Elisabeth stellvertretende Vorsitzende, Rechtsanwältin

Vielhaber, Thomas Stadtbaurat

Dr. Daniel Gardemin Dipl. Sozialwissenschaftler (ab 19.01.2023)

Hellmann, Hans-Georg Kaufmann

Hoare, Patrick Angestellter

Klebe-Politz, Kerstin Sozialpädagogin

Mensak, Julian Vincent Amadeus Student (bis 19.01.2023)

Nicholls, Robert Angestellter

Rinker, Michael selbständig

Semper, Felix Rechtsanwalt

Schmalstieg, Philipp Angestellter

Dr. Vögtle-Köckeritz, Eva Maria Wissenschaftliche Mitarbeiterin

Vertreter der Sparkasse Hannover:

Nolte, Thomas Vorstandsmitglied Sparkasse

Vertreter des Gesamtmietbeirats der hanova WOHNEN GmbH:

Roth, Günther Techniker

Vertreter des Betriebsrats der hanova WOHNEN GmbH:

Kofink, Jörg Sozialpädagoge (bis 28.02.2022)

Böhler, Renate Immobilienkauffrau (ab 01.03.2022)

Die gezahlten Sitzungsgelder des Aufsichtsrates belaufen sich auf TEUR 50 (Vorjahr: TEUR 51).

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.245 (Vorjahr: TEUR 1.138) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2022

insgesamt TEUR 85 (Vorjahr: TEUR 87) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen.

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

5. Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2022 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer

TEUR 42 (Vorjahr: TEUR 45) und für Bestätigungsleistungen TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 0).

6. 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.

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 7.878.344,08 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverteilung	EUR
a) Ausschüttung an die Gesellschafter	770.000,00
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	7.108.344,08

Hannover, den 24. Februar 2023

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeit des Aufsichtsrates im 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

Der Aufsichtsrat



Thomas Hermann
Vorsitzender

Bestätigungs- vermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers *

An die hanova WOHNEN GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der hanova WOHNEN GmbH, Hannover — bestehend aus der Bilanz zum 31. 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 WOHNEN GmbH, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Abschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

zum 31. Dezember 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. Günther
Wirtschaftsprüfer

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Kontakt

hanova WOHNEN GmbH

Otto-Brenner-Straße 4

30159 Hannover

Fon +49 511 64 67-0

E-Mail info@hanova.de

hanova.de