

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

hanova

hanova

2021

Geschäftsbericht
hanova WOHNEN GmbH

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

Geschäftsbericht

2021

Inhalt

Seite

04 **O1. Vorwort der Geschäftsführung**

08 **O2. Der Gleichordnungskonzern**

09 Zwei starke Partner,
eine gemeinsame Zukunft

11 Die hanova-Konzernzentrale
am Klagesmarkt

11 hanova
GESTALTEN BAUEN LEBEN

Seite

12 **O3. Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2021**

24 **O4. Zahlen 2021**

25 Gewinn- und Verlustrechnung

26 Bilanz

28 Anlagenspiegel

30 Verbindlichkeitspiegel

32 **O5. Anhang 2021**

33 Anhang zum Jahresabschluss

40 Bericht des Aufsichtsrates

41 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 auch in pandemischen Zeiten mit voller Kraft weiter voran. Dabei waren die letzten zwölf Monate neuerlich geprägt von Corona mit all seinen gesellschaftlichen und sozialen Folgen. Die wirtschaftlichen Auswirkungen auf hanova WOHNEN waren indes gering. Als starker Partner der Landeshauptstadt schafft der größte Immobiliendienstleister der Region Hannover dringend benötigten, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum. hanova ist sich zudem der Verantwortung bewusst, für einen zukünftigen klimaneutralen Bestand verstärkt den Fokus auf energetische Modernisierungen, neue Bauimpulse und einer nach Möglichkeit quartiersbezogenen Betrachtung zu setzen. hanova handelt hierbei stets nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit. Im Geschäftsjahr 2021 wurde auch erstmals ein Nachhaltigkeitsbericht für den GOK erstellt.

Ein Blick zurück auf das Jahr 2021 zeigt, dass hanova Klimaschutz und Nachhaltigkeit schon längst verinnerlicht und in zahlreiche Projekte hat einfließen lassen. Weniger Ressourcen verbrauchen, nachhaltiger leben und selbstbestimmt mitgestalten. Oder anders gesagt: Einfach anders leben – ein Wunsch, der viele umtreibt.

In Linden-Süd hat hanova diesen Wunsch Realität werden lassen und die erste **Tiny-House-Siedlung** in Hannover realisiert. In einem grünen Hinterhof, und damit in „zweiter Reihe“, wurden an der Roesbeckstraße nahe der Ihme vier kompakte, knapp 30 m² große Tiny-Houses von der Marke Kodasema errichtet – ein Paradebeispiel für innovative und schnell umsetzbare Nachver-

dichtung. Die Nachfrage war riesig. Über 1.000 Interessentinnen und Interessenten haben sich darauf beworben.

Das ging schnell im **Buchholzer-Grün**: Im Oktober 2017 hat hanova das gut 70.000 m² große Grundstück des Oststadtkrankenhauses mit der Altimmobilie darauf gekauft, das Areal im Nachgang überplant und hier eines der größten innerstädtischen Neubaugebiete in Hannover entwickelt. hanova selbst hat 20 Prozent der Neubauten realisiert und für die groß angelegte Wohnungsbau-Offensive zahlreiche namenhafte Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft als Investoren gewinnen können, die Teilflächen erworben haben und nach Architekturwettbewerben städtebauliche Vielfalt in dem Wohnquartier schaffen. Bisher sind insgesamt rund 400 Wohnungen inmitten großzügiger Grünflächen entstanden, 25 Prozent davon sind öffentlich gefördert. Die ersten Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer im Buchholzer Grün sind im Sommer 2021 in die ersten fertiggestellten Wohnungen und Reihenhäuser eingezogen.

Wohnen mitten in der City und dennoch im Grünen direkt am Ihme-Ufer: Die **Ohe-Höfe** machen es möglich. Auf einer 6.900 m² großen, zuletzt als Parkplatz genutzten Fläche — zwischen Calenberger Neustadt und Linden an der Gustav-Bratke-Allee gelegen — ist ein attraktives Gebäudeensemble mit 112 teils geförderten, teils frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen, acht Gewerbeeinheiten und einer integrierten KiTa entstanden. Unter der koordinativen Führung von hanova, die die Ankergebäude mit insgesamt 38 Wohnungen gebaut hat, realisierten weitere fünf Bauträger an der Ihme ein quirliges Quartier mit teils barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen, einer Tiefgarage und privaten Innenhöfen. Insgesamt acht harmonisch zueinander passende Gebäude umfasst das Ensemble.

Innovativer Holzmodulbau an der **Bleekstraße**: In Nachbarschaft zur Kleingartenkolonie „Käsebeutel“ in Hannover-Kirchrode hat hanova ein neues Wohnheim für ehemals Obdachlose mit 18 Ein-Zimmer-Appartements realisiert. Das Projekt ist komplett öffentlich gefördert. Der Gebäudekomplex ist als innovativer Holzmodulbau im KfV70-Standard entstanden. Durch die hohe Energieeffizienz sowie Verwendung nachwachsender Rohstoffe und die gute Wiederverwendbarkeit ist dies ein Beispiel für nachhaltige Bauweise. Im Februar 2022 konnten die ersten Mieterinnen und Mieter schließlich auch einziehen.

So funktioniert Nachverdichtung inmitten einer 1950er-Jahre-Mehrfamilienhaussiedlung: Auf dem gut 2.000 m² großen Grundstück im **Washingtonweg** in Mittelfeld stand einstmal ein Waschhaus. hanova hat das Potential der ungenutzten Fläche als idealen Freiraum für die Nachverdichtung in „zweiter Reihe“ erkannt und hat hier ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit neun öffentlich geförderten, 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen realisiert. Damit wurde dringend notwendiger, bezahlbarer Wohnraum für Familien geschaffen.

Mittendrin statt nur am Rande: Gelingende Inklusion lebt vom Miteinander aller Menschen — am Arbeitsplatz, im öffentlichen Raum und in der Nachbarschaft. Gemeinsam mit der DIAKOVERE hat hanova am **Brehmhof** in der Bult ein denkmalgeschütztes Gebäude saniert, in dem seit Oktober 2021 vier Menschen mit geistiger Behinderung in einer Wohngemeinschaft ein neues Zuhause gefunden haben.

Und dann ist da natürlich noch **Kronsrode**: städtisches Wohnen mitten im Grünen. In direkter Nachbarschaft zum Expo Park erwächst auf 53 Hektar ein neuer Stadtbezirk mit eigener Infrastruktur, Nahversorgern und Betreuungsangeboten. Allein 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. Nachdem der Spartenstich für den ersten Bauabschnitt bereits im August 2020 erfolgte, sind im Dezember 2021 die Erdarbeiten für den zweiten Bauabschnitt angelaufen. 133 Wohnungen sollen in 2022 fertiggestellt werden.

Aus hanovas lokaler Verantwortung heraus wird den Mieterinnen und Mietern aber mehr als nur das reine Wohnen geboten. hanova engagiert sich in der Quartiersarbeit in Hannover, feiert im Regelfall „Mieterfeste“ und baut das Angebot rund um hanova WOHNEN PLUS und hanova WOHNEN MIT weiter aus.

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, Anlage von Blumen- und Bienenwiesen oder durch Gebäudebrüter entgegengewirkt werden.

Doch neben den Bauprojekten ist auch die Forcierung von Digitalisierungsthemen ein wichtiger Aspekt und somit wesentlicher Bestandteil des Nachhaltigkeitsgedanken 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. 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 Mitarbeiter ihre Arbeit von zu Hause erledigen. Bis 2025 ist schließlich das papierlose Büro flächendeckend bei hanova geplant.

Wir werden auch im Jahr 2022 attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für Hannover schaffen und die Stadt mit Innovationskraft aktiv weitergestalten. Dazu zählt auch, dass wir die Elektromobilität aktiv fördern und bei Bauprojekten die nötige Ladeinfrastruktur mit errichten, damit

die Verkehrswende gelingt. Selbstverständlich sind auch wir e-mobil mit unserem elektrischen Fuhrpark unterwegs. Wir bleiben unserem Kurs treu und investieren in die kontinuierliche Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität in Hannovers Stadtteilen.

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 Energiepreise durch die Sanktionen und verteuern das Alltagsleben auch unserer Mieterinnen und Mieter zunehmend, weshalb noch schneller energetisch und ökologisch saniert werden muss. 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.

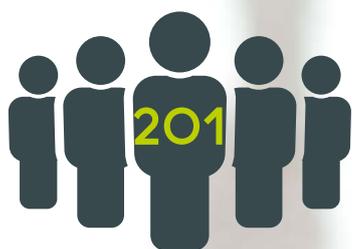
hanova GESTALTEN BAUEN LEBEN

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



Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter 2021



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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 und ihre Bedürfnisse im Mittelpunkt unseres Handelns stehen.

Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt.

Gleichzeitig wurden in Stadt und Umland nicht ausreichend Wohnungen fertig gestellt, 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 mit aktiver Bautätigkeit gegen Verknappung und steigende Mietpreise zu wirken.

Die hanova WOHNEN GmbH plant, über den Zeitraum von 2016 bis 2024 ca. 2.176 Wohnungen für Hannover bereitzustellen. Ursprünglich war im Jahr 2015 ein Bauvolumen von insgesamt 1.500 Wohneinheiten als Zielmarke beschlossen worden. Durch die Ausweitung der Bereiche Projektentwicklung und Neubau konnte die Liste des Neubaupotentials (Projekte in der Umsetzung, Projekte in der Planung, Projektideen) in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet werden. Hochwertige Architektur, Energieeffizienz und Bezahlbarkeit bei Mietwohnungen sind dabei unabdingbare Kriterien dieses Neubauprogramms.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Corona-Pandemie. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen auf dem Pfad der langsamen Erholung. Im Jahr 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,6 % eingebrochen, während im Jahr 2021 das preis-/kalenderbereinigte Plus bei 2,8 % lag.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8% (Vorjahr: 11,1%).

Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der EU. Fast die Hälfte der Bevölkerung (50 %) lebte hierzulande im Jahr 2020 zur Miete. Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, legen seit geraumer Zeit jeweils um 1,4 % zu. Damit liegt der Anstieg mittlerweile deutlich unter der allgemeinen Preisentwicklung. Im Euro-Raum hat die Inflation 2021 deutlich zugelegt (auf 5 % im Dezember 2021 – davor -0,3 %). Auch für 2022 und 2023 wird mit einer erhöhten Inflation gerechnet (+3,3 bzw. über 2 % – EZB). Insgesamt betragen die EU-Kostensteigerungen für das Jahr 2021 5,3 %.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u. a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe auf der bauausführenden

Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und stark steigende Preise weiteren Auftrieb.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Das Bevölkerungswachstum in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig wurden in Stadt und Umland nicht ausreichend Wohnungen fertig gestellt, sodass aktuell und perspektivisch weiterhin ein erheblicher Bedarf an neuem Wohnraum besteht.

Die Corona-Krise führt aktuell nicht zu einer Dämpfung der Nachfrage und einem Rückgang der Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt, eher ist ein gestiegenes Interesse an Wohnraum zu beobachten.

In Bezug auf die Angebotsqualitäten bemerken die Wohnbauunternehmen vor allem ein erhöhtes Augenmerk auf optimale digitale Infrastrukturen und eine gute Erreichbarkeit des Wohnortes auch zu Fuß und mit dem Fahrrad. Ebenso spielt der erhöhte Platzbedarf für das Arbeiten zu Hause bei der Wohnraumsentscheidung eine stärkere Rolle. Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes verliert hingegen aus der Sicht der Marktakteure an Bedeutung.

Um den ungebrochenen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum zu decken, sehen die regionalen Akteure perspektivisch Handlungsbedarf. Der Spielraum für Preissteigerungen für freifinanzierte Wohnungen ist aus Sicht der Projektentwickler und Wohnungsbauunternehmen nahezu ausgeschöpft. Das stellt die Unternehmen zunehmend vor Probleme, denn bislang war es gängige Praxis, Projektentwicklungen im Wohnungsbau über die Querfinanzierung zwischen öffentlich geförderten und freifinanzierten Vorhaben zu ermöglichen.

Die Region Hannover hat vor diesem Hintergrund zur Jahresmitte 2021 ihr Wohnbauförderprogramm grundlegend angepasst und die Landeshauptstadt Hannover hat ihre erfolgreiche Wohnungsbauoffensive in Zusammenarbeit mit der lokalen Wohnbauwirtschaft um zwei weitere Jahre verlängert.

2.2 Geschäftsverlauf

Bestände

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 bewirtschaftet die hanova WOHNEN GmbH 14.866 eigene und 107 verpachtete Wohnungen. Darüber hinaus werden 144 Gewerbeeinheiten (Büros und Ladenlokale), 24 Kindertagesstätten, 1 Schule, 1 Heim, 14 Flüchtlingswohnheime, 18 eigengenutzte Objekte, 3.354 Garagen und 75 sonstige Objekte verwaltet. Die bewirtschafteten Wohnflächen betragen zum Stichtag 897.227,51 m² (ohne Verpachtung), insgesamt 1.002.045,43 m² Wohn- und Nutzflächen.

Die Zugänge des Wohnungsbestandes im Geschäftsjahr 2021 resultieren aus dem Neubau von 120 Wohnungen (ohne Bauträgergeschäft) sowie dem Ankauf von 91 Wohnungen. Durch den Verkauf von 14 Wohnungen ergibt sich eine positive Wohnungsbestandsveränderung zu 2020 von 197 Wohneinheiten. Des Weiteren wurden 5 Gewerbeeinheiten und 187 Garagen fertiggestellt, 1 Gewerbeeinheit gekauft sowie 14 Stellplätze wegen Verkauf und 195 wegen Abriss im Geschäftsjahr 2021 beendet.

Mieten

Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete inklusive Zuschläge (ohne Schönheitsreparaturen) für den Wohnungsbestand der Gesellschaft lag zum 31. Dezember 2021 bei 6,32 EUR/m² (Vorjahr: 5,97 EUR/m²). Die Zuschläge für Schönheitsreparaturen beliefen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 0,74 EUR/m².

Die Leerstandsquote für Leerstände von länger als drei Monaten ist aufgrund des erhöhten Vermarktungszeitraums von fertiggestellten Neubauten während der Corona-Krise auf 2,87 % (Vorjahr: 2,5 %) gestiegen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben 1.124 (Vorjahr: 899) Wohnungswechsel stattgefunden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 7,56 % (Vorjahr: 6,13 %) des Wohnungsbestandes.

Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss von TEUR 6.199 liegt um TEUR 1.263 (+25,6 %) über dem geplanten Jahresüberschuss. Die Abweichungen zum geplanten Ergebnis ergeben sich aus höheren Erlösschmälerungen, Instandhaltungskosten und den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen durch positive Abweichungen der Umsatzerlöse aus Sollmieten und aus anderen Lieferungen und Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen, Erträgen aus Gewinnabführungsvertrag sowie den Personal- und

Zinsaufwendungen überkompensiert werden konnten. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde im Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von 7.737 TEUR ausgewiesen. Die Umsatzerlöse und ein Großteil der Gewinne aus dem Bauträgergeschäft Buchholzer Grün wurden bereits im Geschäftsjahr 2020 anstatt wie geplant im Jahr 2021 realisiert. Die dadurch geänderten Planwerte für das Geschäftsjahr 2021 ergaben Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 120.141 sowie einen Jahresüberschuss von TEUR 4.936.

Investitionen

Die Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen) im abgelaufenen Geschäftsjahr beliefen sich auf TEUR 77.103 (Vorjahr: TEUR 117.761). Das Gesamtvolumen der Investitionen und Aufwendungen für Instandhaltungen in die Substanzverbesserung des Immobilienbestandes belief sich im Geschäftsjahr auf TEUR 39.739 (Vorjahr:

TEUR 28.732). Dies entspricht einem Gesamtinvestitionsvolumen von 39,66 EUR/m² (Vorjahr: 29,00 EUR/m²). Zusätzlich hat die hanova WOHNEN GmbH im Jahr 2021 in die Neubaupräparatur in Höhe von TEUR 58.134 (Vorjahr: TEUR 68.676) investiert.

Überblick über die im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellten Neubauprojekte:

Neubau 2021	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze
Projektname			
Hildesheimer Straße		1	130
Ohehöfe Anker 01-02	38	4	6
Roesebeckstraße (Tiny-Houses)	4		
Vitalquartier	51		51
Washingtonweg	9		
Bleekstraße	18		
Summe GJ 2020	120	5	187

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur hat sich wie folgt entwickelt:

Bilanzstruktur	31.12.2021		31.12.2020	
	TEUR	%	TEUR	%
Vermögensstruktur				
Anlagevermögen	1.041.314	94,61	992.839	94,72
unfertige Leistungen und zum Verkauf bestimmte Grundstücke	44.627	4,05	37.481	3,58
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Rechnungsabgrenzungsposten	9.843	0,89	8.998	0,86
liquide Mittel	4.888	0,45	8.850	0,84
Bilanzsumme	1.100.672	100,00	1.048.168	100,00
Kapitalstruktur				
Eigenkapital	221.394	20,11	216.965	20,70
Rückstellungen	9.996	0,91	17.198	1,64
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	683.622	62,11	631.943	60,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.862	4,53	54.278	5,18
sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	135.798	12,34	127.784	12,19
Bilanzsumme	1.100.672	100,00	1.048.168	100,00

Die Bilanzsumme zum 31. Dezember beträgt TEUR 1.100.672 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 52.504 erhöht. Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 94,7 % der Bilanzsumme. Die Erhöhung des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um TEUR 48.475 resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in die Grundstücke mit Wohnbauten (Ankauf TEUR 384, Neubau und Modernisierung TEUR 30.602), Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten (TEUR 1.060), Anlagen im Bau

und Bauvorbereitungskosten (TEUR 38.978) sowie geleisteten Anzahlungen auf künftige Ankäufe (TEUR 5.228). Dem gegenüber standen Abschreibungen in Höhe von TEUR 28.587 und Verkäufe von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Höhe von TEUR 40. Das Anlagevermögen ist zu 100 % durch Eigen-, langfristiges Fremdkapital und Zwischenfinanzierungen finanziert. Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt TEUR 221.393 (Vorjahr: TEUR 216.965).

2.3.2 Finanzlage

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

Es wurden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen und der damit verbundenen Begrenzung von Zinsänderungsrisiken als auch zur langfristigen Planungssicherheit Forward-Darlehen abgeschlossen.

Der Darlehensbestand der hanova WOHNEN GmbH betrug am 31. Dezember 2021 TEUR 733.484 (Vorjahr: TEUR 686.221) und ist damit um TEUR 47.263 (Vorjahr: TEUR 89.989), insbesondere aufgrund der Neubau-, Modernisierungs- sowie Wohnungsbestandsankaufmaßnahmen gestiegen. Im Jahr 2021 wurden insgesamt TEUR 34.785 (Vorjahr: TEUR 27.196) für Tilgungsleistungen von der Gesellschaft aufgewendet. Hiervon entfallen auf planmäßige Tilgungen TEUR 19.835 (Vorjahr: TEUR 18.999) sowie auf außerplanmäßige Tilgungen TEUR 14.950 (Vorjahr: TEUR 8.197). Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen verringerten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2,1 % (Vorjahr: stiegen um 6,9 %) auf TEUR 13.462 (Vorjahr: TEUR 13.749).

Die Gesellschaft hat zum 27. April eine unbesicherte sowie endfällige Namensschuldverschreibung (NSV) in einer gesamten Höhe von EUR 30 Mio. emittiert. Da es sich um eine unbesicherte und endfällige NSV handelt, schont es die Beleihungsreserven und führt zu einer Reduzierung des sehr hohen Durchschnittstilgungssatzes und somit zur Steigerung der Liquidität.

Die Gesellschaft nutzt Zinsderivate in Form des Payer-Zinsswaps. Der Payer-Zinsswap wird zur langfristigen Zinssicherung eines Darlehens mit variabler Verzinsung eingesetzt. Der Zinsswap ist mit einem fristen-, 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 EUR 87,4 Mio. (davon EUR 27,4 Mio. mit einem späteren Auszahlungstermin). Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Der Marktwert aller Zinsderivate beträgt TEUR 83. 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 1,64 % (Vorjahr: 1,77 %). Die Kapitaldienstquote beläuft sich für das abgelaufene Jahr auf 38,8 % (Vorjahr: 40,3 %). Die Zinsdeckungsquote beträgt 15,6 % (Vorjahr: 16,9 %). Das gegenüber dem Vorjahr um TEUR 13.454 auf TEUR 48.822 gesunkene EBITDA ist im Wesentlichen auf den erhöhten Anlagenverkauf im Jahr 2020 zurückzuführen.

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

Kapitalflussrechnung	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	6.199	21.828
Cashflow nach DVFA/SG	33.524	34.896
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	34.477	50.479
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-69.416	-116.724
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	30.977	66.812
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-3.962	567
Zahlungsmittelbestand zum 01.01.	8.850	8.283
Zahlungsmittelbestand am 31.12.	4.888	8.850

Der Cashflow i. e. S. betrug im Geschäftsjahr 2021 EUR 33,5 Mio. (Vorjahr: EUR 34,9 Mio.). Die Finanzmittel (flüssigen Mittel) zum 31. Dezember 2021 sind gegenüber dem Vorjahresstichtag um rund

EUR 4,0 Mio. auf EUR 4,9 Mio. gesunken. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war stets gegeben.

2.3.3 Ertragslage

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

Unternehmensleistung	2021	2020
	TEUR	TEUR
Entstehung		
Umsatzerlöse – Hausbewirtschaftung	121.816	115.373
Umsatzerlöse – Verkauf von Grundstücken	288	39.681
Umsatzerlöse – Betreuungstätigkeit	16	16
Umsatzerlöse – andere betriebliche L.u.L.	876	903
sonstige betriebliche Erträge	5.839	14.682
sonstige Zinsen u. ä. Erträge	91	55
aktivierte Eigenleistungen	511	1.227
Gewinnabführungsvertrag	2.340	1.842
Entstehung Unternehmensleistung	131.777	173.779
Verwendung		
für Mieter	62.006	52.684
für Darlehensgeber	13.462	13.749
für Verwaltung	14.912	14.410
für öffentliche Hand	4.437	4.457
für Unternehmen	36.960	88.479
Verwendung Unternehmensleistung	131.777	173.779

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhalten Erlösschmälerungen von TEUR 5.132 (Vorjahr: TEUR 3.951). Die Verringerung der Umsatzerlöse um TEUR 32.978 auf TEUR 122.995 beruht im Wesentlichen aus der Abnahme von Erlösen aus dem Verkauf von Grundstücken.

Das Jahresergebnis wird maßgeblich von Instandhaltungsaufwendungen für den Bestand von TEUR 22.004 (Vorjahr: TEUR 18.426), von Erträgen aus dem Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten aus dem Anlagevermögen in Höhe von TEUR 2.038 (Vorjahr: TEUR 13.441) sowie durch Erträge aus Ergebnisabführung von TEUR 2.340 (Vorjahr: TEUR 1.842) beeinflusst. Die Ertragslage hat sich gut entwickelt und ist stabil.

Aus der Spartenrechnung ergibt sich für die Hausbewirtschaftung ein Jahresüberschuss von TEUR 844 (Vorjahr: TEUR 3.877) und für das Bauträgergeschäft von TEUR –51 (Vorjahr: TEUR 4.289). Das Finanzergebnis belief sich auf TEUR 2.057 (Vorjahr: TEUR 1.293), das neutrale Ergebnis auf TEUR 4.013 (Vorjahr: TEUR 13.308) sowie die Steuern vom Einkommen und Ertrag auf TEUR 664 (Vorjahr: TEUR 939). Das neutrale Ergebnis beinhaltet als wesentlichen Faktor die Erträge aus Anlagenverkäufen TEUR 2.047 (Vorjahr: TEUR 13.447) sowie die Auflösungen von Rückstellungen TEUR 2.021 (Vorjahr: TEUR 303).

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 Wohnungsmarktes in den kommenden Jahren an. So erhöhen wir die Attraktivität unserer Wohnungen und des Wohnumfeldes durch den gezielten Ausbau von Angeboten für die Bedürfnisse von Singles, jungen Familien oder Senioren und sichern den Bewohnern darüber hinaus Wohnsicherheit in funktionierenden Nachbarschaften. In Verbindung mit ökologisch wie ökonomisch sinnvollen Maßnahmen zur Energieeinsparung lassen sich für unsere 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 nimmt hierbei die strategische Unternehmensplanung und das Controlling ein. Mit dem vorhandenen Früherkennungs- und Überwachungssystem, den einheitlichen Richtlinien, der kontinuierlichen Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 sind trotz steigender Baukosten durch das aktuelle Zinsniveau weiterhin gut.

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

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Für das Geschäftsjahr 2022 wird bei Umsatzerlösen von TEUR 135.549 mit einem Jahresüberschuss von TEUR 8.155 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 drei Jahren im jährlichen Durchschnitt mit mindestens 215 Mietwohnungen fortgesetzt. Hierzu sind in den nächsten drei Jahren jährliche Aufwendungen für Instandhaltungen (TEUR 18.873–21.184)

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 **Bausträgergeschäft** große Chancen. Dabei nutzt die Gesellschaft das derzeitige hohe Nachfrageniveau bei Investoren und Endnutzern. Des Weiteren werden im Rahmen der Vertragsgestaltungen Bausträger Risiken wie das Vertriebs- und Preisrisiko minimiert bzw. ausgeschaltet.

sowie Modernisierungs- und Neubauinvestitionen von durchschnittlich rund TEUR 72.536 notwendig. Um diese Investitionen sicherzustellen, werden nicht nur zukünftig geplante Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch alle weiteren Projekte laufend auf Rentabilität und wirtschaftliche Einsparpotenziale überprüft.

Des Weiteren sind für das Bausträgergeschäft im Geschäftsjahr 2022 Investitionen in Höhe von TEUR 6.824 konkret geplant.

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

Neubau 2022	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Braunstraße (Tiny-Houses)	3		
Viralquartier	43		94
Kronsberg Süd-Mitte Baufeld B1.1	133	2	108
Forstkamp (FLÜWVO)	27		
Leonore Goldschmidt Schule (Container)		1	
Dorfmarkhof	13		
Summe GJ 2022	219	3	202

Neubau 2023	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Körnerplatz (stud. Wohnen u. KiTa)	76	2	15
Hildesheimer Straße (Wohnhäuser u. Tiefgarage (Teil 2))	42		155
In den Sieben Stücken 7-9	160		114
Kornsberg Süd-Mitte Baufeld B7	109	4	99
Summe GJ 2023	387	6	383

Neubau 2024	Wohnungen	Gewerbe	Garagen
Projektname			
Kronsberg Süd-Mitte Baufeld B10	50	2	6
Rote Häuser/Nachverdichtung	30		
Ricklinger Straße 106	10		
Summe GJ 2024	90	2	6

Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Mietzuflüssen vereinbarungsgemäß erbracht werden. Der Finanzplan weist für das nächste Geschäftsjahr 2022 Zahlungsmittelüberschüsse aus. Für die beiden folgenden Geschäftsjahre wird die Gesellschaft durch Finanzierungsmaßnahmen ebenso Zahlungsmittelüberschüsse sicherstellen. Hier gilt es, insbesondere die Finanzierung der zukünftigen Projektvorhaben sicherzustellen. Die langfristige Planung wird dementsprechend ausgerichtet, dass diese Vorhaben ohne einen Liquiditätsengpass umgesetzt werden. Liquiditätsreserven werden in ausreichender Höhe vorgehalten. Daneben verfügt die Gesellschaft über nicht unerhebliche Beleihungsreserven. Als Liquiditätsreserve stehen der hanova WOHNEN GmbH nicht genutzte verbindliche Kreditlinien in Höhe von TEUR 7.000 zur Verfügung.

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

Auch für die nächsten Jahre erwartet die Geschäftsführung eine positive Entwicklung. Besonderes Augenmerk wird auf den Neubauvorhaben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen. 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.

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, einer steigenden Impfquote und dem erhofften Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Unabhängig von Corona gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung.

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.

3.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

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

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. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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

Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen, einer insgesamt guten Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel könnten zusätzlich wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

Die derzeitige gesamtwirtschaftliche Lage und die Entwicklung im Jahr 2021 macht 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.

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 10. März 2022

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

€

Bilanzgewinn 2021

5.579.429,84





Zahlen 2021

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

	2021	2020
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung davon aus Umlagen EUR 36.936.497,86 (Vorjahr: EUR 34.797.529,37)	121.816.181,97	115.373.368,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	287.500,00	39.680.992,31
c) aus Betreuungstätigkeit	15.960,00	16.064,37
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	875.626,52	902.962,62
	122.995.268,49	155.973.387,98
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	7.145.335,19	-12.194.011,86
3. andere aktivierte Eigenleistungen	510.683,86	1.226.600,27
4. sonstige betriebliche Erträge	5.839.255,90	14.682.016,21
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	62.005.646,23	52.683.556,32
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.354.176,47	21.949.802,72
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	39.872,80	305.499,57
	64.399.695,50	74.938.858,61
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	11.702.604,79	11.409.864,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung, davon für Altersversorgung EUR 901.330,35 (Vorjahr: EUR 878.041,31)	3.209.467,54	3.000.302,68
	14.912.072,33	14.410.167,04
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	28.587.442,91	25.814.714,93
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	6.924.561,51	6.386.865,41
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	2.340.428,15	1.841.614,39
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen EUR 87.544,66 (Vorjahr: EUR 55.481,70)	91.227,35	55.481,70
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an Gesellschafter EUR 2.217.530,13 (Vorjahr: EUR 2.052.780,82) davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen EUR 86.330,89 (Vorjahr: EUR 90.473,55)	13.461.785,51	13.749.438,34
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	664.213,87	938.541,33
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	9.972.427,31	25.346.503,03
14. sonstige Steuern	3.773.060,82	3.518.472,75
15. Jahresüberschuss	6.199.366,49	21.828.030,28
16. Einstellungen in die gesellschaftsvertraglichen Rücklagen	619.936,65	2.182.803,03
17. Bilanzgewinn	5.579.429,84	19.645.227,25

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	789.784,08	753.332,89
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	844.541.111,59	813.423.771,14
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	125.597.106,24	128.705.879,49
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.506.751,53	5.434.069,53
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	905.260,81	978.433,18
5. Anlagen im Bau	53.888.413,72	11.912.345,16
6. Bauvorbereitungskosten	63.541,38	10.453.503,69
7. geleistete Anzahlungen	10.912.900,18	20.068.015,34
	1.039.415.085,45	990.976.017,53
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
	1.041.314.213,25	992.838.694,14
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	3.351.143,35	1.171.667,12
2. unfertige Leistungen	41.275.624,24	36.309.765,28
	44.626.767,59	37.481.432,40
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.598.394,16	1.311.438,40
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	751.571,65	700.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	256.542,94	89.383,32
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.322.010,09	5.508.341,03
5. sonstige Vermögensgegenstände	423.611,80	1.081.369,86
	9.352.130,64	8.690.532,61
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.888.012,95	8.849.631,66
	58.866.911,18	55.021.596,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	297.781,23	198.410,75
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		
	192.815,29	109.136,23
Bilanzsumme	1.100.671.720,95	1.048.167.837,79

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital			
		35.400.000,00	35.400.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	15.794.364,88		15.178.258,23
2. andere Gewinnrücklagen	164.616.357,79		146.741.130,54
		180.410.722,67	161.919.388,77
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	6.161.066,49		21.828.030,28
2. Einstellungen in Rücklagen	616.106,65		2.182.803,03
		5.544.959,84	19.645.227,25
		221.355.682,51	216.964.616,02
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.137.945,00		1.123.563,00
2. Steuerrückstellungen	693.400,00		520.000,00
3. sonstige Rückstellungen	8.184.036,68		15.554.837,27
		10.015.381,68	17.198.400,27
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	683.622.160,41		631.943.081,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	49.862.119,02		54.277.802,67
3. erhaltene Anzahlungen	45.608.959,19		38.361.387,99
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.521.853,83		4.324.144,36
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		30,21
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.507.546,01		3.654.836,55
7. sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern EUR 87.141,45 (Vorjahr: EUR 159.852,67)	2.579.470,64		2.492.558,76
		791.702.109,10	735.053.841,91
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		77.598.547,66	78.950.979,59
Bilanzsumme		1.100.671.720,95	1.048.167.837,79

Anlagenspiegel im Geschäftsjahr 2021

Bruttowerte					
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte	2.853.581,55	294.619,18	0,00	0,00	3.148.200,73
	2.853.581,55	294.619,18	0,00	0,00	3.148.200,73
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.224.705.310,25	30.986.003,44	177.202,40	23.762.416,69	1.279.276.527,98
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	152.171.171,50	1.059.715,19	0,00	-59.596,08	153.171.290,61
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	5.826.160,87	0,00	0,00	-1.927.318,00	3.898.842,87
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.777.678,81	556.275,12	334.857,04	0,00	1.999.096,89
5. Anlagen im Bau	11.912.345,16	38.928.147,44	0,00	3.047.921,12	53.888.413,72
6. Bauvorbereitungskosten	10.566.020,85	49.963,45	0,00	-10.439.925,76	176.058,54
7. geleistete Anzahlungen	20.068.015,34	5.228.382,81	0,00	-14.383.497,97	10.912.900,18
	1.427.026.702,78	76.808.487,45	512.059,44	0,00	1.503.323.130,79
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	1.430.989.628,05	77.103.106,63	512.059,44	0,00	1.507.580.675,24

Abschreibungen				Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2.100.248,66	258.167,99	0,00	2.358.416,65	789.784,08	753.332,89
2.100.248,66	258.167,99	0,00	2.358.416,65	789.784,08	753.332,89
411.281.539,11	23.590.935,07	137.057,79	434.735.416,39	844.541.111,59	813.423.771,14
23.465.292,01	4.108.892,36	0,00	27.574.184,37	125.597.106,24	128.705.879,49
392.091,34	0,00	0,00	392.091,34	3.506.751,53	5.434.069,53
799.245,63	629.447,49	334.857,04	1.093.836,08	905.260,81	978.433,18
0,00	0,00	0,00	0,00	53.888.413,72	11.912.345,16
112.517,16	0,00	0,00	112.517,16	63.541,38	10.453.503,69
0,00	0,00	0,00	0,00	10.912.900,18	20.068.015,34
436.050.685,25	28.329.274,92	471.914,83	463.908.045,34	1.039.415.085,45	990.976.017,53
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
438.150.933,91	28.587.442,91	471.914,83	466.266.461,99	1.041.314.213,25	992.838.694,14

Verbindlichkeitspiegel im Geschäftsjahr 2021

	Verbindlichkeitsstruktur			
	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 2021	683.622.160,41	24.380.610,01	68.526.796,48	590.714.753,92
1. Januar 2021	631.943.081,37	15.123.709,99	65.613.419,47	551.205.951,91
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern				
31. Dezember 2021	49.862.119,02	2.314.575,34	9.843.155,57	37.704.388,11
1. Januar 2021	54.277.802,67	2.368.806,09	10.012.462,85	41.896.533,73
3. erhaltene Anzahlungen				
31. Dezember 2021	45.608.959,19	45.608.959,19	0,00	0,00
1. Januar 2021	38.361.387,99	38.361.387,99	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung				
31. Dezember 2021	4.521.853,83	4.521.853,83	0,00	0,00
1. Januar 2021	4.324.144,36	4.324.144,36	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit				
31. Dezember 2021	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Januar 2021	30,21	30,21	0,00	0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
31. Dezember 2021	5.507.546,01	5.037.459,33	470.086,68	0,00
1. Januar 2021	3.654.836,55	3.005.347,51	649.489,04	0,00
7. sonstige Verbindlichkeiten				
31. Dezember 2021	2.560.870,64	2.560.870,64	0,00	0,00
1. Januar 2021	2.492.558,76	2.492.558,76	0,00	0,00
Verbindlichkeiten insgesamt				
31. Dezember 2021	791.683.509,10	84.424.328,34	78.840.038,73	628.419.142,03
1. Januar 2021	735.053.841,91	65.675.984,91	76.275.371,36	593.102.485,64

Sicherheitenstruktur			
durch Grundpfandrechte gesichert	durch Ausfallbürgschaften gesichert	nicht gesicherte Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern
EUR	EUR	EUR	EUR
470.300.960,07	8.621.200,34	204.700.000,00	113.821.902,00
461.297.272,23	10.645.809,14	160.000.000,00	111.030.467,89
39.846.637,72	0,00	10.015.481,30	18.239.447,15
43.995.488,60	0,00	10.282.314,07	19.431.036,07
0,00	0,00	45.608.959,19	1.503.542,71
0,00	0,00	38.361.387,99	1.230.245,41
0,00	0,00	4.521.853,83	371.915,84
0,00	0,00	4.324.144,36	67.863,38
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	30,21	30,21
0,00	0,00	5.507.546,01	159.114,78
0,00	0,00	3.654.836,55	67.396,62
0,00	0,00	2.560.870,64	110.846,17
0,00	0,00	2.492.558,76	55.714,66
510.147.597,79	8.621.200,34	272.914.710,97	134.206.768,65
505.292.760,83	10.645.809,14	219.115.271,94	131.882.754,24

05



Anhang 2021

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

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 2021 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 22

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 214 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 2021 eine Rentensteigerung von 1,5 % 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: 2,30 %) 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 0,33 % (Vorjahr: 0,47 %), eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 1,2 % (Vorjahr: 1,2 %) zugrunde gelegt.

Die Rückstellungen für Dienstjubiläen sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach der „Projected Unit Credit-Methode“ (PUCM) unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2018 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) 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 2021 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 53.688 (Vorjahr: TEUR 47.373).

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Gliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in einer Gesamtübersicht als Anlage zum Anhang dargestellt.

Die **Forderungen aus Verkauf von Grundstücken** beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 20). 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 242 (Vorjahr: TEUR 390).

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche in Höhe von TEUR 948 (Vorjahr: TEUR 908) werden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 3 HGB mit bestehenden Ansprüchen aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe von TEUR 566 (Vorjahr: TEUR 471) saldiert ausgewiesen. Die Anschaffungskosten betragen TEUR 801 (Vorjahr: TEUR 594). Am Bilanzstichtag übersteigen die Zeitwerte der Deckungsvermögen die zugrunde liegenden Verpflichtungen um TEUR 193 (Vorjahr: TEUR 109). 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 2021 eingestellt. Damit erhöht sich die Rücklage um TEUR 620 (Vorjahr: TEUR 2.182) auf TEUR 15.798 (Vorjahr: TEUR 15.178).

An die Gesellschafter wurde eine Dividende in Höhe von TEUR 1.770 ausgeschüttet. Die anderen Gewinnrücklagen sind auf TEUR 164.616 (Vorjahr: TEUR 146.741) gestiegen.

Aus der Abzinsung der **Pensionsrückstellungen** zum 31. Dezember 2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre 1,87 % (Vorjahr: 2,30 %) ergab sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzins der letzten sieben Jahre 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 82). 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 4.589, Personalarückstellungen mit TEUR 1.257, ausstehende Rechnungen mit TEUR 2.161 und Beratungs- und Jahresabschlusskosten mit TEUR 105.

Die Aufgliederung der **Verbindlichkeiten** nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ist in einer Gesamtübersicht als Anlage zum Anhang dargestellt. Darüber hinaus sind dort die Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern angegeben.

Nach § 268 Abs. 5 Satz 3 HGB sind unter dem Posten **sonstige Verbindlichkeiten** Beträge für Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 599 (Vorjahr: TEUR 536) ausgewiesen, die zum Abschlussstichtag rechtlich noch nicht entstanden sind.

Unter den **Rechnungsabgrenzungsposten** werden sechs Verträge aus dem Verkauf zukünftiger Mietforderungen in Höhe von TEUR 75.600 (Vorjahr: TEUR 78.380) bilanziert. Hierin enthalten sind Forfaitierungen im Zusammenhang mit dem Neubau der IGS Mühlenberg in Höhe von 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 2021 TEUR 121.816 (Vorjahr: TEUR 115.373).

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** in Höhe von TEUR 288 (Vorjahr: TEUR 39.681) betreffen den Verkauf eines bebauten Grundstücks (im Vorjahr überwiegend Verkäufe aus bebauten Grundstücken).

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beziehen sich im Wesentlichen auf periodenfremde Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens TEUR 2.047 (Vorjahr: TEUR 13.447), aus der Auflösung von Rückstellungen TEUR 2.280 (Vorjahr: TEUR 303) sowie aus Versicherungserstattungen TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 472).

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

Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEUR 214 (Vorjahr: TEUR 628), EDV-Kosten in Höhe von TEUR 1.213 (Vorjahr: TEUR 990) und übrige betriebliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.498 (Vorjahr: TEUR 4.470).

Die **Zinsaufwendungen** beinhalten Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen (Pensionen, Altersteilzeit, Dienstjubiläen, Archivierungskosten) nach § 277 Abs. 5 HGB in Höhe von TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 90).

In den **sonstigen Steuern** werden im Wesentlichen die Grundsteuern der Immobilienobjekte in Höhe von TEUR 3.772 (Vorjahr: TEUR 3.518) 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 in Höhe von TEUR 879 (Vorjahr: TEUR 1.112), Mietkautionen von TEUR 4.923 (Vorjahr: TEUR

3.998), Treuhandvermögen von TEUR 298 (Vorjahr: TEUR 127), Neubauverpflichtungen von TEUR 104.011 (Vorjahr: TEUR 65.504) sowie Leasingverträgen von TEUR 1.201 (Vorjahr: TEUR 767).

2. Anteilsbesitz

Die Gesellschaft ist zum 31. Dezember 2021 an folgenden Unternehmen beteiligt:

Anteilsbesitz	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis 2020
	%	TEUR	TEUR
hanova SERVICES GmbH, Hannover*	100,00	750	2.340
Bauherrengemeinschaft 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	1.409	-21
Kronsberg Mitte Verwaltungsgesellschaft mbH, Hannover	18,477	38	-4

* Ergebnis 2021 vor Gewinnabführung

3. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Die hanova WOHNEN GmbH beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich 201 Angestellte (Vorjahr: 190).

Außerdem wurden durchschnittlich 12 (Vorjahr: 13) 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 (ab 26.11.2021),
Rechtsanwältin

Vielhaber, Thomas

stellvertretender Vorsitzender (bis 26.11.2021),
Stadtbaurat

David, Barbara

Dipl.-Sozialpädagogin (bis 04.11.2021)

Engelke, Wilfried H.

selbstständ. Handwerksmeister (bis 04.11.2021)

Hellmann, Hans-Georg

Kaufmann

Hirche, Reinhard

Rentner (bis 04.11.2021)

Hoare, Patrick

Angestellter (ab 04.11.2021)

Klebe-Politze, Kerstin

Sozialpädagogin

Machentanz, Dirk

Dipl. Verwaltungswirt (FH) (bis 04.11.2021)

Mensak, Julian Vincent Amadeus

Student (ab 04.11.2021)

Nicholls, Robert

Angestellter

Rinker, Michael

selbstständig (ab 04.11.2021)

Semper, Felix

Rechtsanwalt

Schmalstieg, Philipp

Angestellter (ab 04.11.2021)

Seitz, Kerstin

Schulverwaltungskraft (bis 04.11.2021)

Dr. Vögle-Köckeritz, Eva Maria

Wissenschaftliche Mitarbeiterin (ab 04.11.2021)

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*

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

Die Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung und ihrer Hinterbliebenen sind mit TEUR 1.138 (Vorjahr: TEUR 1.124) voll zurückgestellt. An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung wurden 2021

insgesamt TEUR 87 (Vorjahr: TEUR 87) gezahlt. Für die aktiven Mitglieder der Geschäftsführung bestehen keine Pensionsverpflichtungen. Es bestehen keine nach § 285 Nr. 21 HGB Geschäfte zu nahestehenden Personen und Unternehmen die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

5. Honorare an die Abschlussprüfer für die Abschlussprüfung

Für die Abschlussprüfung 2021 betragen die Aufwendungen für den Abschlussprüfer TEUR 45 (Vorjahr: TEUR 43).

6. 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 Fluchtbewegungen 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.

7. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von EUR 5.579.429,84 wie folgt zu verwenden:

Gewinnverteilung	EUR
a) Ausschüttung an die Gesellschafter	1.770.000,00
a) Zuweisung in die anderen Gewinnrücklagen	3.809.429,84

Hannover, den 10. März 2022

hanova WOHNEN GmbH



Karsten Klaus
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates

Tätigkeit des Aufsichtsrates im 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

Der Aufsichtsrat



Thomas Hermann
Vorsitzender

Bestätigungs- vermerk

Auszug aus dem Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers *

An die hanova WOHNEN GmbH, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der hanova WOHNEN 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 den 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 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum

31. Dezember 2021 und vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Hannover, den 18. März 2022

**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