



# 2014 Geschäftsbericht







# HEIMATWERK HANNOVER

Eingetragene Wohnungsgenossenschaft

Am Jungfernplan 3  
30171 Hannover  
Telefon (0511) 856258-3  
Telefax (0511) 856258-55  
info@heimatwerk.de  
www.heimatwerk.de

Sprechzeiten:  
Montag 15 – 18 Uhr  
Dienstag bis Freitag 9 – 12 Uhr

## 2014 Geschäftsbericht



# Heimatwerk im Überblick



Hamburger Allee 31



Röhrbeinweg 12/14

	2014	2013	2012
Bilanzsumme	58.071 T€	57.800 T€	57.043 T€
Bilanzgewinn	180 T€	159 T€	151 T€
Eigenkapital	27.737 T€	26.525 T€	25.020 T€
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	47,76	45,89	43,86
Rücklagen	22.428 T€	21.681 T€	20.740 T€
Geschäftsguthaben	5.129 T€	4.685 T€	4.129 T€
Zahl der Mitglieder	2.964	2.966	2.959
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	19.853	18.084	15.916
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	8.739 T€	8.420 T€	8.026 T€
<b>davon Betriebskosten</b>	2.104 T€	1.924 T€	1.808 T€
Instandhaltung- / Modernisierung (inkl. aktivierte Modernisierungen)	2.568 T€	2.112 T€	2.085 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.538	1.537	1.511
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende) ohne Vorstand kaufmännische und technische Auszubildende	12 1	12 1	17 1
Beschäftigte im Mini-Job	29	30	28

# Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft

## Aufsichtsrat



**Dr. Pia Leipertz**  
Syndikusanwältin;  
Vorsitzende



**Detlef Meine**  
Technischer Berater;  
stellv. Vorsitzender



**Alexander Faul**  
Dipl.-Bauing.



**Frank Rasche**  
Pressesprecher MI Nds.



**Carola Bonorden**  
Speditionskauffrau



**Jürgen Köhler**  
Dipl.-Ing.  
Versorgungstechnik



**Hildegunde Westphal**  
Dipl. Sparkassen-  
betriebswirtin

## DER AUFSICHTSRAT

bestellt den Vorstand. Er begleitet und überwacht dessen Tätigkeit. Dazu kann der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden, die die Arbeit des Vorstandes kontrollieren. Der Aufsichtsrat besteht aus sieben Personen.

## Vorstand



**Jürgen Kaiser**  
Hauptamtlich



**Cord Holger Hecht**  
Hauptamtlich



**Georg Richwien**  
Nebenamtlich

## DER VORSTAND

des Heimatwerkes besteht aus drei Personen und wird vom Aufsichtsrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Er ist verpflichtet, die Geschäfte der Genossenschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters zu führen.

# LAGEBERICHT

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

- 1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf**
- 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft**
- 3. Nachtragsbericht**
- 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**
- 5. Gewinnverwendung**

## 1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

### a) Die Genossenschaft

Die HEIMATWERK HANNOVER eingetragene Wohnungsgenossenschaft wurde am 27. April 1949 gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Heimatwerk Hannover eG ist eine steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft, eingetragen beim Registergericht Hannover unter GenR Nr. 209.

Das Unternehmen kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Die Genossenschaft befasste sich im Geschäftsjahr mit der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Dies sind derzeit 1.538 Mietwohnungen in 194 Häusern. Für ein 2013 erworbenes Baugrundstück in Barsinghausen wurde mit den Planungen für Wohnungsbau begonnen. Den Wohnungsbestand werden wir in den nächsten Jahren auch mit eigener Planung und Regie weiter ausbauen.

Neben dem größten Standort unseres Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt Hannover bieten wir Wohnraum in Isernhagen, Garbsen, Barsinghausen, Laatzen-Gleidingen, Harsum und Lehrte an.

### b) Geschäftsverlauf

Im Jahr 2014 konnte sich die deutsche Wirtschaft im schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld Europas behaupten und dabei vor allem von einer starken Binnennachfrage profitieren. Diese beschleunigte sich durch sinkende Energie- und Kraftstoffpreise zum Jahresende.

Um 1,5 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2 %. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis).

Die Außenhandelsbilanz schloss im Jahr 2014 mit dem bislang höchsten Überschuss von 217,0 Milliarden Euro ab.

Der Arbeitsmarkt stellt sich in Deutschland 2014 gemessen an der Zahl der Erwerbstätigen und Erwerbslosen insgesamt weiter sehr positiv dar. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren im Dezember 2014 in Deutschland 42,8 Millionen Menschen erwerbstätig – so viele wie nie zuvor. Die Erwerbslosenquote ging in 12/2014 von 5,1 % auf 4,8 % gegenüber 12/2013 zurück. Die Erwerbslosenquote liegt in Deutschland weiterhin niedriger als in fast allen anderen EU-Mitgliedsstaaten.

Im Jahresdurchschnitt 2014 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2013 um 0,9 %. Die Jahresteuerrate ist somit seit 2011 rückläufig (2013: + 1,5 %).

Den starken Preisrückgängen bei Mineralölprodukten standen moderate Preisentwicklungen bei anderen Energieprodukten gegenüber (zum Beispiel Umlagen für Zentralheizung und Fernwärme: – 1,3 %; Gas: – 0,1 %; Strom: + 1,9 %).

### Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover entwickelt sich derzeit deutlich positiv. Sowohl der Wohnungsneubau als auch der Handel mit Wohnungen legten gegenüber den vergangenen Jahren zu. Die Bevölkerungszunahme in Hannover und der angrenzenden Region begünstigt diese Entwicklung.



Insbesondere die Unterbringung einer derzeit hohen Anzahl von asylsuchenden Flüchtlingen stellt die Kommunen und die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist sehr gut und Leerstände sind nur in geringem Umfang zu verzeichnen. Das Preisniveau bei Neuvermietungen zieht weiter an, entwickelt sich für die Kaltmieten aber nur geringfügig über der allgemeinen Inflationsrate. Dieses wird durch den zum Berichtszeitraum veröffentlichten neuen Mietspiegel ausdrücklich bestätigt.

Stark kostentreibend wirken sich die öffentlichen Abgaben, insbesondere die neuen Regelungen zur Abfallentsorgung aus. Weitere, den Vermietern auferlegte Vorschriften bei der Gebäudeunterhaltung, lassen die Mietnebenkosten weiter überdurchschnittlich steigen.

Die Prognosen gehen von stark ansteigender Nachfrage bei kleinen und altersgerechten Wohnungen aus. Insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte wird weiter steigen und den Bedarf in zentralen Lagen erhöhen.

Unter den derzeitigen Annahmen ist eine Ausweitung des Neubaus auch im Geschosswohnungsbau unabdingbar. Ob im Neubau bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten realisiert werden kann, ist wesentlich auch von gesetzlichen Vorgaben bei der energetischen Bauweise und einer zielgerichteten Förderpolitik abhängig. Auch eine konstruktive Ausgestaltung der kommunalpolitischen Rahmenbedingungen in Hannover könnte die bereitstehenden Investoren motivieren und damit den Wohnungsneubau forcieren.

### c) Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft

Unsere Geschäftstätigkeit setzte in 2014 den deutlich positiven Trend der vergangenen Geschäftsjahre fort. Den steigenden Umsatzerlösen konnte direkt eine Erhöhung der Modernisierungs- und Instandhaltungsleistung gegenüber gestellt werden. Ein geringfügiger Rückgang des Jahresüberschusses war bereits in den Planungen berücksichtigt.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich im Vergleich zum Vorjahr positiv dar:

### Geschäftsergebnis

	<u>Plan</u> <u>2014</u> T€	<u>Ergebnis</u> <u>2014</u> T€	<u>Vorjahr</u> T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	6.600	6.609	6.465
Instandhaltungs- aufwendungen	2.450	2.463	2.112
Zinsaufwendungen	975	975	1.064
Jahresüberschuss	635	927	1.099

Der Jahresüberschuss wurde u.a. durch höhere Mieterlöse und sonstige Erträge positiv beeinflusst.

### d) Die Geschäftsentwicklung im Detail

#### Hausbewirtschaftung-Vermietung

Das Vermietungsgeschäft verläuft weiterhin sehr positiv. Die Quote der Leerstandszeiten belief sich im Geschäftsjahr auf 1,0 % und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen und kurze Zeiten bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Anzahl der Mieterwechsel erhöhte sich geringfügig von 129 in 2013 auf 132 in 2014. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 8,6 % (Vj. 8,4 %) unseres Wohnungsbestandes.

Der Geschäftsverlauf unserer Bestandsvermietung entspricht den positiven Tendenzen des Wohnungsmarktes der Stadt Hannover und der Region.

#### Die Hauptgründe für die 132 Wohnungswechsel sind

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beruflicher oder privat bedingter Umzug in eine andere Stadt	42 %	39 %
Umzug im Bestand des Heimatwerkes	15 %	14 %
Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung	7 %	9 %
Tod des Mitgliedes	10 %	10 %
Umzug in eine Pflege- oder Betreuungseinrichtung	14 %	10 %
Bau oder Kauf von Wohneigentum	8 %	15 %
Zwangsräumung / Kündigung durch das Heimatwerk	1 %	1 %
Sonstige	3 %	2 %

### Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 126 T€ (im Vorjahr um 341 T€). Die Vollauswirkung der Erstvermietung des Neubauprojektes in Garbsen im Geschäftsjahr 2013 führte mit zur Ergebnisverbesserung. Mieterhöhungen erfolgten weiterhin auch bei Mieterwechsel nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen.

Neben der Wirtschaftlichkeit der Objekte werden weitere Kriterien wie Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard bei der Festlegung der Nutzungsgebühren herangezogen. Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 5,58 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 5,50 €).

Die Aufwendungszuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind weiter rückläufig und reduzierten sich auf 25.308,96 € (./ 6.048,36 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2013 wurden in 2014 durchschnittlich mit 1,32 € (Vj. 1,24 €) mtl./ je m<sup>2</sup> abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.266 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Für die 1.391 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen wurden durchschnittlich 0,55 € Heizkosten mtl. je m<sup>2</sup> für 2013 in 2014 abgerechnet (für 2012: 0,51 €). Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

### Wohnungsbestand

#### Am 31.12.2014 verfügte unsere Genossenschaft über

194	Häuser mit
1.538	Wohnungen
1	Gewerbereinheit
311	Garagen und Tiefgaragenplätze
25	Carport-Stellplätze
180	Kfz-Einstellplätze
73	Fahrradgaragen

Bei der Gewerbeinheit handelt es sich um unsere Büroräume in 30171 Hannover, Am Jungfernanplan 3.

### Ankauf, Neubau, Modernisierung

#### Neubautätigkeit

Nachdem der Neubau Mozartstraße 18 in Garbsen in 2013 fertiggestellt wurde, ruhte die Bautätigkeit in 2014.

Allerdings konnte noch in 2013 ein 5000 Quadratmeter großes Baugrundstück in Barsinghausen erworben werden. Im Jahr 2014 wurde durch die Stadt Barsinghausen der Bebauungsplan geändert und ausgelegt. Dieser wird vermutlich Anfang 2015 rechtskräftig werden.

Auf dem Grundstück sollen 37 Wohnungen entstehen, die den Bedürfnissen älterer Menschen mit und ohne Handicap, aber auch junger Familien oder Alleinerziehenden gerecht werden sollen. Der Schwerpunkt wird auf kleine und bezahlbare Wohnungen liegen.

Um ein selbstbestimmtes Leben bis in das hohe Alter zu ermöglichen, wird ein großer Gemeinschaftsraum entstehen, der das Miteinander insbesondere alleinstehender Menschen ermöglichen soll. Solar-tankstellen werden dafür sorgen, dass die Mobilität mit Elektrofahrrädern und Fahrzeugen auch im Alter weiterhin gegeben ist.

Um den besten Entwurf zu finden, wurde hierzu in 2014 eine Konzeptstudie ins Leben gerufen. An dieser Studie haben fünf Architekturbüros teilgenommen. Sieger wurde das Architekturbüro pm aus Minden, welches auch in Barsinghausen einen Standort hat.

Der Baubeginn ist für 2015 geplant, die Fertigstellung soll 2017 erfolgen.

#### Modernisierung des Bestandes

Das Modernisierungsprogramm wurde nicht vernachlässigt sondern fortgesetzt.

Im Mittelpunkt standen die energetischen Maßnahmen wie zum Beispiel die Wärmedämmung von Gebäudehüllen, der Austausch von Fenstern oder auch der Rückbau von Gaskombithermen.

Für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2014 insgesamt 2.463.080,88 € investiert.



Die **Kästnerstraße 3 und 5 in Garbsen** wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Mineralwolle mit Putz und einem neuem Anstrich versehen.

Das Dach wurde komplett neu eingedeckt, vorab wurden eine Zwischensparrendämmung und eine Aufdachdämmung verbaut. Die alten Dachflächenfenster wurden erneuert. Dachrinnen und Regenfallrohre wurden ebenso erneuert.

Die alten Balkone wurden abgetrennt und durch moderne und größere Vorstellbalkone ersetzt.

Es wurden neue Kunststofffenster bzw. Balkonelemente in den Wohnungen und Treppenhäusern eingebaut, ebenso wurden die Haustüren erneuert.

Abschließend wurden die Außenanlagen neu angelegt und die Treppenhäuser erhielten einen neuen Anstrich.

In der **Lürstraße 12 A und Zeppelinstraße 7 und 7 A** wurden die Treppenhäuseranstriche mit hellen Farben an Decken und Wänden erneuert.

In der Liegenschaft **Hamburger Allee 31** erhielt die Fassade einen neuen Anstrich. Es wurden neue Fenster mit Schallschutzverglasung und neue Hauseingangstüren eingebaut und die Balkone saniert, diese erhielten unter anderem eine neue Brüstung. Mit dem anspruchsvollen und optisch sehenswerten Farbkonzept wurde an einem Wettbewerb teilgenommen. Die Fassade des **Röhrbeinwegs 12 und 14** erhielt ebenfalls einen neuen Anstrich. Die Balkone wurden saniert und das Dach neu eingedeckt. Abschließend wurden die Treppenhäuser gestrichen und die Außenanlagen wiederhergestellt.

Vor der **Leipziger Straße 73** wurden drei Garagen neu errichtet.

Die **Stenhusenstraße 25 und 27** erhielt neue Hauseingangstüren und Briefkästen.

In der **Osterwelderstraße 17 und 19** wurde in Eigenleistung eine Gartenüberdachung aufgebaut, die nun unseren Mietern als überdachten Sitzplatz zur Verfügung steht.

Die **Wallensteinstraße 114 bis 114 E** erhielt neue Grundleitungen, da die alten marode und undicht waren. In diesem Zusammenhang wurde auch die Kelleraußenwand abgedichtet.

In der **Wallensteinstraße 106 bis 106 B** wurden die Gaskombithermen zurückgebaut und durch sogenannte Wohnungsstationen ersetzt. Die Wärme wird zukünftig zentral über eine Kombination von Wärmepumpe und Gasbrennwertgerät erzeugt.

Auf den Garagen im **Wolkerhof 1 bis 7** wurde das Flachdach saniert und neu abgedichtet.

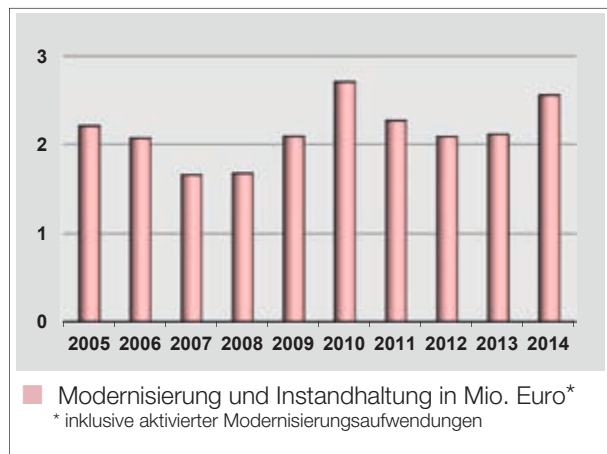
Die **Bergiusstraße 25 und 27** erhielt statt der alten und undichten Wabenfenster neue Treppenhäuserfenster aus Aluminium.

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 40 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 602.121,89 € durchgeführt.

Für Kleininstandhaltung und Reparaturen mussten in 2014 Aufwendungen in Höhe von 803.671,55 € getätigt werden. Schnelle Bewertung durch unsere Mitarbeiter, kurzfristige Beauftragung und der Einsatz zuverlässiger Handwerksbetriebe sichern eine schnellstmögliche und qualitativ hochwertige Instandsetzung.

Bei Mieterwechsel werden in den Wohnungen regelmäßig Kabel, Steckdosen, Schalter und Sicherungen auf Zustand und Funktion durch eine Fachfirma überprüft.

Statistisch wurden somit je Quadratmeter Wohnfläche in 2014 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 26,32 € investiert.



### Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr 2014 um 2 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 1769 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.964 Mitglieder mit 19.853 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2014 verbleibenden Mitglieder beträgt 4.954.527,98 €.

Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist die Grundlage hoher Kundenzufriedenheit. Veranstaltungen in den Wohnanlagen, Mieterversammlungen und auch die Mitgliederversammlung bieten Gelegenheiten zur Diskussion und zum Informationsaustausch.

Für individuelle Angelegenheiten, beispielsweise der barrierefreien Wohnraumanpassung, stehen die

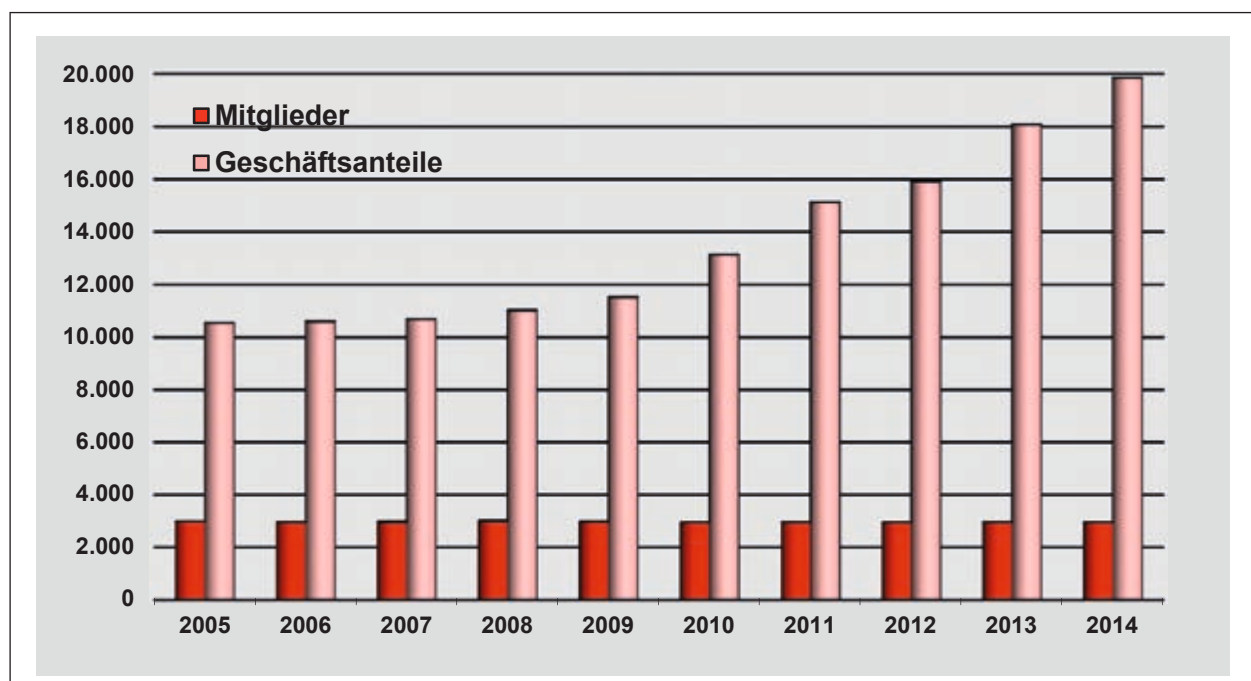
Mitarbeiter des Heimatwerkes und eine freiberufliche Sozialpädagogin den Mitgliedern gern persönlich zur Verfügung.

### Personalwesen

Angestellte in Vollzeit beschäftigt	7
Angestellte in Teilzeit beschäftigt	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Raumpflege	2
Auszubildende	1
Geringfügig Beschäftigte „Mini-Job“ Hauswarte, Reinigungskräfte	29

Neben den Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk am 31.12.2014 insgesamt 12 hauptberufliche Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, eine Auszubildende und 30 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt.

Geschäftsjahr	2010	2011	2012	2013	2014
Zugänge Mitglieder	152	193	171	159	164
Abgänge Mitglieder	183	179	177	153	166
Stand am 31.12.	2.952	2.966	2.960	2.966	2.964
Mit Anteilen	13.141	15.132	15.924	18.084	19.853



Die Anforderungen an Unternehmen und Mitarbeiter steigen permanent. Gut ausgebildetes Personal ist deshalb unverzichtbar. Die Mitarbeiter werden, wie in den Jahren zuvor, regelmäßig zu Fortbildungsseminaren angemeldet oder auch durch Inhouse-Schulungen qualifiziert. Eine wichtige Aufgabe sehen wir auch in der Ausbildung und Förderung junger Menschen um so für qualifizierten Nachwuchs zu sorgen.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Heimatwerkes spricht der Vorstand seinen Dank und Anerkennung aus. Ein besonderer Dank gilt wieder unseren Hauswarten, die in den Wohnanlagen vor Ort unsere Verwaltungsarbeit unterstützen.

### Soziales Engagement

Adelante – Seit 2013 engagieren sich das Heimatwerk und seine Mitarbeiter im Rahmen des Projektes „Adelante“, der IHK-Hannover. Junge Männer und Frauen aus Spanien absolvieren in Hannover eine Ausbildung und müssen dringend mit Wohnraum versorgt werden. Mit großem Engagement der Mitarbeiter werden kleine frei werdende Wohnungen in der Spittastraße renoviert, mit Sachspenden möbliert und ausgestattet. Je 2 der jungen Leute steht eine der inzwischen zehn kleinen Wohnungen während ihrer Ausbildungszeit zur Verfügung.

Auch im Jahr 2013 wurden wieder Mieterfeste in den Wohnanlagen, eine Weihnachtsfeier für über einhundert Senioren und ein Ausflug mit den ehrenamtlichen Hauswarten durchgeführt.



## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2014 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 271.391,22 € auf 58.071.315,72 €.

Das Anlagevermögen minderte sich um 254.145,33 €. Den Anschaffungskosten für ein Baugrundstück und einer Eigentumswohnung standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 1.177.760,82 € verbucht.

Die Eigenkapitalquote stieg von 45,9 % auf 47,8 % der Bilanzsumme. Die Eigenmittel erhöhten sich nominal um 1.212.042,14 €. Der Anstieg resultiert

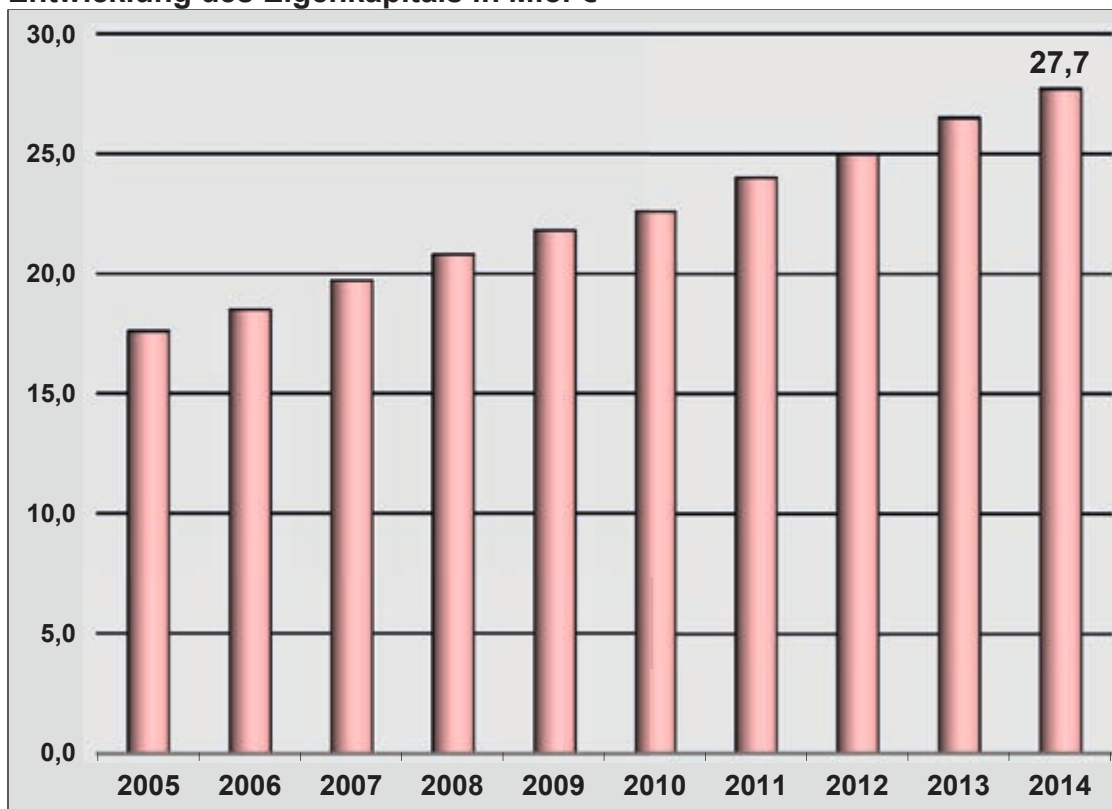
insbesondere aus dem Jahresüberschuss (926 T€) und die Erhöhung bei den Geschäftsguthaben (450 T€) der verbleibenden Mitglieder.

Ein neues Darlehen, in Höhe von 550 T€, wurden zur Umschuldung langfristiger Finanzierungsmittel (360 T€) und der Finanzierung energetischer Modernisierungen (190 T€) verwendet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.113 T€.

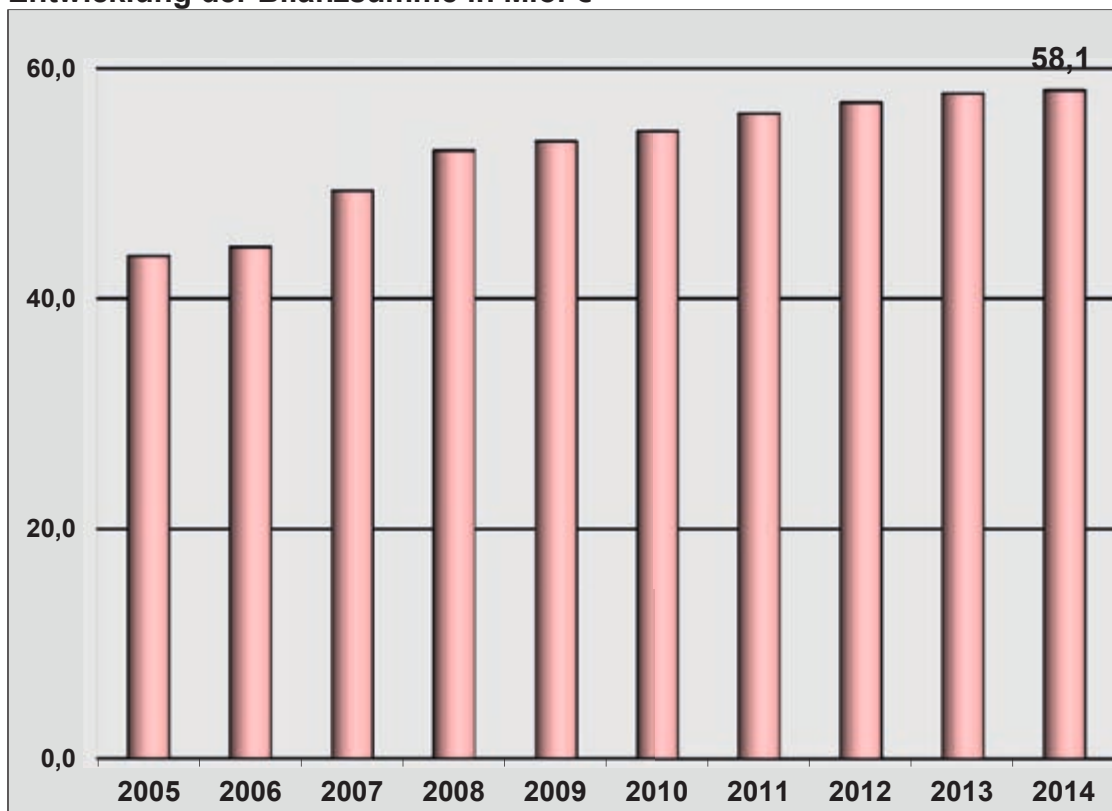
Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Vermögensaufbau	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	9,1	0,0	14,4	0,0	-5,3
Sachanlagen	52.538,3	90,5	52.785,2	91,4	-246,9
Finanzanlagen	0,1	0,0	2,1	0,0	-2,0
	<b>52.547,5</b>	<b>90,5</b>	<b>52.801,7</b>	<b>91,4</b>	<b>-254,2</b>
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.074,2	3,6	2.118,3	3,7	-44,1
flüssige Mittel	3.294,0	5,7	2.793,0	4,7	501,0
übrige Aktivposten	155,6	0,2	86,9	0,2	68,7
	<b>5.523,8</b>	<b>9,5</b>	<b>4.998,2</b>	<b>8,6</b>	<b>525,6</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>58.071,3</b>	<b>100,0</b>	<b>57.799,9</b>	<b>100,0</b>	<b>271,4</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	5.129,1	8,8	4.685,4	8,1	443,7
Ergebnisrücklagen	22.427,5	38,7	21.680,8	37,5	746,7
Bilanzgewinn	180,1	0,3	158,5	0,3	21,6
	<b>27.736,7</b>	<b>47,8</b>	<b>26.524,7</b>	<b>45,9</b>	<b>1.212,0</b>
<b>Fremdkapital lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	226,5	0,4	270,3	0,5	-43,8
Verbindlichkeiten	27.246,9	46,9	28.202,2	48,8	-955,3
	<b>27.473,4</b>	<b>47,3</b>	<b>28.472,5</b>	<b>49,3</b>	<b>-999,1</b>
<b>kurzfristig</b>					
übrige Rückstellungen	112,1	0,2	127,6	0,2	-15,5
Verbindlichkeiten	2.749,1	4,7	2.675,1	4,6	74,0
	<b>2.861,2</b>	<b>4,9</b>	<b>2.802,7</b>	<b>4,8</b>	<b>58,5</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>58.071,3</b>	<b>100,0</b>	<b>57.799,9</b>	<b>100,0</b>	<b>271,4</b>

Entwicklung des Eigenkapitals in Mio. €



Entwicklung der Bilanzsumme in Mio. €





## Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gewährleistet.

Im Rahmen des Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Gestaltung der Zahlungsströme gewährleistet ausreichend Liquidität, sodass neben

den Modernisierungen ggf. Neubauprojekte ohne Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote durchgeführt werden können.

Kurz und mittelfristige Gelddispositionen werden flexibel auf den Geld- und Kapitalmarkt abgestimmt. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau sind sichergestellt. Die Finanzlage führt bei Gegenüberstellung der kurzfristigen Vermögens- und Schuldteile zu folgendem Ergebnis:

Finanzmittelbestand	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		<b>3.294,0</b>		<b>2.793,0</b>	501,0
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	2.229,8		2.205,2		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-2.861,2	<b>-631,4</b>	-2.802,7	<b>-597,5</b>	-33,9
<b>Liquidität (Nettogeldvermögen)</b>		<b>2.662,6</b>		<b>2.195,5</b>	<b>467,1</b>

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.662,6 T€. Weiterhin stehen kurzfristig Fremdmittel in Form von Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 600 T€ zur Verfügung.

Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft.

Zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus wurden Forwardkonditionen zur Darlehensverlängerung für nachfolgende Geschäftsjahre in Höhe von 5,0 Mio. € gesichert.

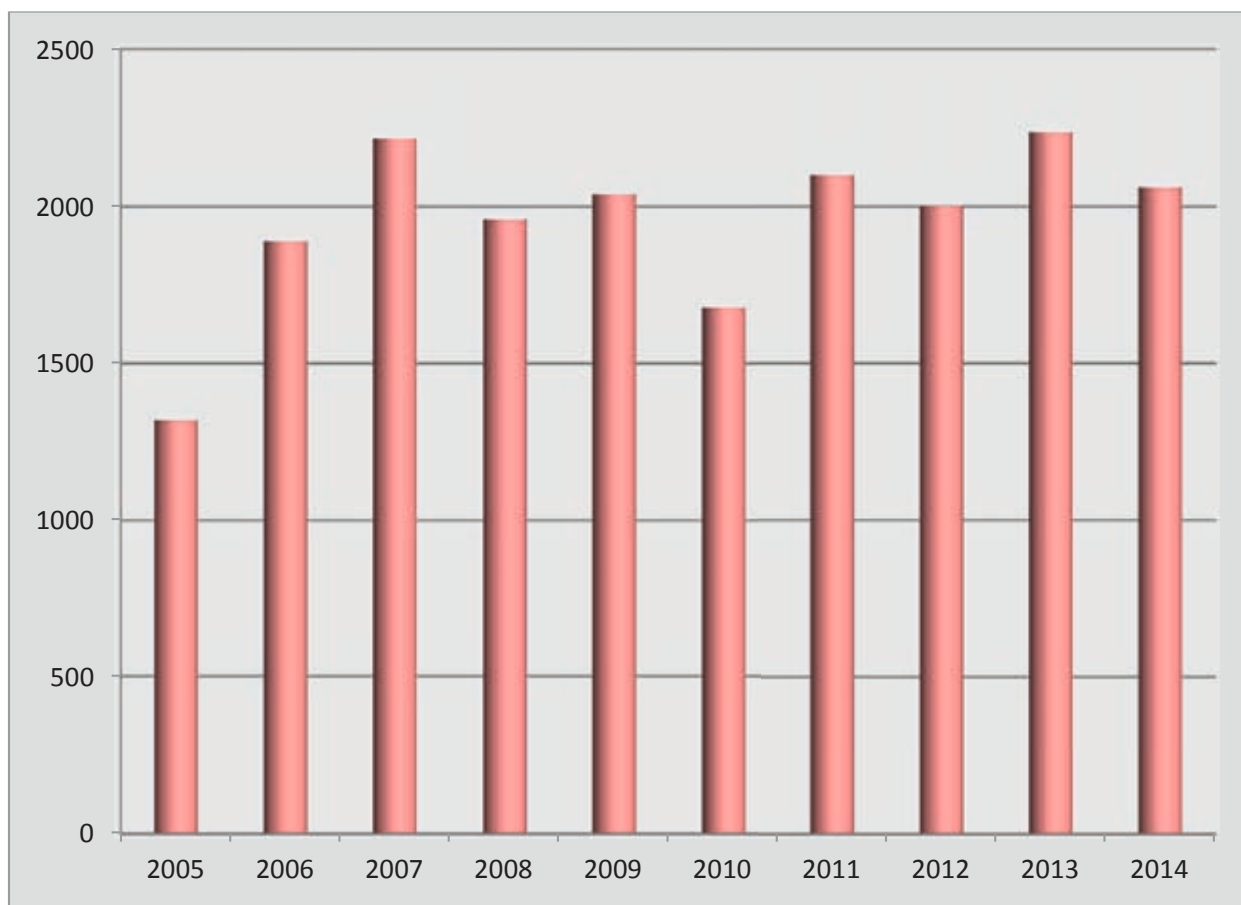
Kapitalflussrechnung für	2014	2013
	T€	T€
Jahresüberschuss	926,8	1.099,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.177,8	1.139,2
Veränderung lang- und mittelfristiger Rückstellungen	-43,8	-3,4
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.060,8</b>	<b>2.235,0</b>
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	-15,5	-10,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,6	-0,4
Veränderung sonstiger Aktiva	-24,6	-163,8
Veränderung sonstiger Passiva	41,7	-34,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.056,8	2.025,9
planmäßige Tilgungen	-1.113,0	-1.127,2
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>943,8</b>	<b>898,7</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	13,8	0,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-933,8	-1.294,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,0	2,0
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-918,0</b>	<b>-1.292,2</b>
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	550,0	4.705,0
Rückzahlungen	-360,0	-4.277,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	7,9
Veränderung Geschäftsguthaben	443,7	556,0
Auszahlung von Dividenden	-158,5	-150,9
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>475,2</b>	<b>840,6</b>
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	501,0	447,1
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	2.793,0	2.345,9
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>3.294,0</b>	<b>2.793,0</b>



Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.060.833,66 € (Vorjahr 2.235,0 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben und den erheb-

lichen Modernisierungsaufwand. Neben dem Cashflow stehen eine Kreditlinie und umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.

### Cashflow nach DVFA / SG



### Ertragslage

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 319.068,59 € (Vj. 394,2 T€). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 119 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Vollauswirkung der Neuvermietung des Objektes in Garbsen, Mozartstr.18.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um 195 T€. Die Zuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau reduzierten sich um 6,0 T€ auf 25,3 T€.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 8.682,24 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im wesentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen und ausgebuchte verjährte Verbindlichkeiten enthalten.

Den Erträgen stehen Aufwendungen der Hausbewirtschaftung, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen sowie Zins- und Personalaufwendungen gegenüber.

Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 351 T€ auf 2.463 T€ erhöht.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 926.826,84 € (im Vorjahr 1.099.207,31 €). Die Veränderung der Eigenkapitalrentabilität wurde insbesondere durch den Anstieg der Sollmieten und

erhöhte Instandhaltungsaufwendungen bewirkt. Sie beträgt im Geschäftsjahr 2014 3,34 % (im Vorjahr 4,15 %).

### 3. Nachtragsbericht

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung liegen nach Schluss des Geschäftsjahres 2014 bis zur Aufstellung des Lageberichtes nicht vor.

### 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Im Januar 2014 war der Zugang für ein Baugrundstück in Barsinghausen (5.000 m<sup>2</sup>) zu verbuchen. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung waren die Entwurfsplanungen für 37 Wohnungen in 2 Gebäude auf diesem Grundstück in der Bearbeitung.

Die guten Erfahrungen belegen, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird. Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel konsequent genutzt. Chancen sehen wir im Bereich der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Aber auch im hochwertigen Mietsegment ist weiterhin mit guter Nachfrage zu rechnen. Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht erkennbar, da am Wohnungsmarkt erhöhte Nachfragetendenzen deutlich erkennbar sind.

Trotzdem ist die Zukunft natürlich mit Unsicherheitsfaktoren belastet. So könnte sich die ungewisse Kosten- und Zinsentwicklung durchaus ertragsmindernd auswirken. Die demographische Entwicklung, geringere Nettoeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit können sich negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist weiterhin als sehr gering einzustufen.

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für die Geschäfts-

jahre 2015 und 2016 Jahresüberschüsse in Höhe von rund 1.042 T€ und 1.100 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden sich geringfügig vermindern und durch aktivierungspflichtige Herstellungsaufwendungen ersetzt.

Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar.

Konsequente Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude und Anlagen wird die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch in der Zukunft sichern. Eine gute, preiswerte und sichere Wohnraumversorgung unserer Mitglieder bleibt unsere vorrangige Aufgabe.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichender Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Das historisch niedrige Zinsniveau wird konsequent zur Umschuldung und Abschluss von Forward-Darlehen zur Zinssicherung genutzt.

Das Heimatwerk verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das der Ausrichtung des Unternehmens gerecht wird und direkt dem Vorstand untersteht. Eine Compliance-Richtlinie ist Bestandteil des Risikomanagementsystems. Kontroll- und Steuerungssysteme sichern die frühzeitige Erkennung, die Bewertung und den konsequenten Umgang mit erkennbaren Risiken.

Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen ermittelt und analysiert.

Ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden erfasst und in regelmäßigen Planungsrechnungen für Liquidität und Ergebnis verarbeitet.

Das Portfoliosystem zur Verwaltung des Immobilienbestandes unterstützt effektiv die Bestandsverwaltung und Modernisierungsplanung. Viele Informationen zu den Objekten, Häusern oder Wohnungen sind jederzeit abrufbar und können Risiken aufzeigen oder werden in den Planungen der Modernisierungsprogramme berücksichtigt.

## 5. Gewinnverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung 2015 gemäß § 34 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 180.113,59 € wie folgt zu verwenden:

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 in Höhe von 180.113,59 € wird als Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Hannover, 09. Februar 2015

HEIMATWERK HANNOVER EG  
DER VORSTAND

Jürgen Kaiser  
Cord Holger Hecht  
Georg Richwien



Kästnerstraße 3+5



# Bericht des Aufsichtsrates

*Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstandes in 2014 intensiv begleitet und die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Heimatwerk Hannover eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.*

Im Berichtszeitraum lag ein Schwerpunkt der Arbeit in der Erstellung von Bebauungskonzepten für das in 2013 erworbene Baugrundstück in Barsinghausen. Ab Frühjahr 2015 soll nach Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplans ein Komplex mit überwiegend kleineren, bezahlbaren Wohnungen für junge Familien, Alleinerziehende und ältere Mitbewohner entstehen. Nach den guten Erfahrungen in unserem Objekt in der Mozartstraße in Garbsen wird auch in Barsinghausen ein Gemeinschaftsraum für alle Mieter entstehen. Dieser soll das Zusammenleben in einem intakten, harmonischen Umfeld fördern.

Ein zweiter Schwerpunkt der Tätigkeit des Heimatwerkes lag wiederum in der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Für die in diesem Rahmen durchgeführten Maßnahmen wurden rund Euro 2,4 Mio. zur Verfügung gestellt. In diversen Objekten wurden die Fenster und Fassaden erneuert, es wurden Dächer gedämmt und neu eingedeckt sowie Balkone saniert oder durch neue ersetzt. Hauseingangstüren wurden modernisiert, Treppenhausanstriche erneuert. Ca. 40 Wohnungseinzelmodernisierungen wurden im Zuge von Mieterwechseln durchgeführt.

## Überwachung und Begleitung des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes im Geschäftsjahr 2014 überwacht und den Vorstand beratend begleitet. Neben der konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat in 2014 zwei weitere Aufsichtsratssitzungen und sechs gemeinsame Sitzungen zusammen mit dem Vorstand abgehalten. Er hat sich anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die gemeinsamen Sitzungen waren lebhaft und konstruktiv. Sie fanden in einer vertrauensvollen Atmosphäre statt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich im laufenden Jahr weiter mit Überlegungen zum Ankauf von Neubaugrundstücken befasst. Wenn sich wirtschaftlich und konzeptionell attraktive Erwerbsmöglichkeiten bieten, wird die Genossenschaft den Neubau von Wohnungen weiter vorantreiben.

Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzung waren die Ergebnis- und Liquiditätsplanung der Genossenschaft im laufenden Berichtsjahr sowie vorausschauende, entsprechende Planungen für die kommenden Geschäftsjahre. Über den Stand der angesetzten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. Auch in 2015 wird für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wieder ein in der Höhe wie 2014 vergleichbares Budget zur Verfügung stehen.

Mitglieder des Aufsichtsrates besuchten den Verbandstag des vdw Niedersachsen. Dieser wurde im Juli 2014 in Osnabrück abgehalten. Die Teilnehmer informierten sich dort über aktuelle Themen der Wohnungswirtschaft.

## Jahresabschluss zum 31.12.2014

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Februar 2015 ausführlich mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2014 beschäftigt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers rechtzeitig und vollständig zur eigenen Prüfung vor.

Die Unterlagen wurden in Gegenwart des beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen angestellten Abschlussprüfers in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand im April 2015 ausführlich behandelt. In der Sitzung hat der Prüfer über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet.



Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht darüber hinaus selbst geprüft und stimmt dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2014 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

### **Vorstand und Aufsichtsrat**

Herr Jürgen Kaiser ist in 2014 vom Aufsichtsrat ein weiteres Mal für fünf Jahre als kaufmännischer Vorstand bestellt worden. Der Aufsichtsrat freut sich auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

In der konstituierenden Sitzung im Juni 2014 hat der Aufsichtsrat Frau Dr. Leipertz als Aufsichtsratsvorsitzende und Herrn Meine als stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt. Nach dem al-

tersbedingten Ausscheiden unseres langjährigen Aufsichtsratsmitgliedes Herrn Bernhard Grieb begrüßt der Aufsichtsrat sein neues, von der Mitgliederversammlung im Mai 2014 gewähltes Mitglied Herrn Jürgen Köhler.

Durch die Kompetenz und das ungebrochene hohe Engagement des Vorstandes und aller Mitarbeiter der Genossenschaft konnte ein weiteres Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen werden. Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Beteiligten für ihre für das Heimatwerk Hannover e.G. geleistete Arbeit.

Hannover, den 27. April 2015

Der Aufsichtsrat

Dr. Pia Leipertz  
Aufsichtsratsvorsitzende



Dachgarten Mozartstr. 18

# Bilanz zum 31. Dezember 2014

<b>Aktivseite</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		9.135,73	14.394,41
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	51.716.455,27		52.643.870,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Grundstücke ohne Bauten	594.746,61		0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	178.709,80		121.041,23
Anlagen im Bau	16.266,64		0,00
Bauvorbereitungskosten	20.000,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00		8.153,37
		<b>52.538.316,39</b>	
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	0,00		2.000,00
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	70,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.060.491,02		2.091.802,56
Andere Vorräte	13.711,82		26.483,72
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.083.013,85	8.811,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	34.696,69		27.275,31
Sonstige Vermögensgegenstände	110.216,98	144.913,67	48.316,99
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.293.975,60	3.293.975,60	2.793.029,03
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.890,48	1.890,48	2.538,43
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.071.315,72</b>	<b>57.799.924,50</b>



## Passivseite

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	166.040,00		177.500,00
der verbleibenden Mitglieder	4.954.527,98		4.504.839,77
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.500,00	5.129.067,98	3.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.432,02 €		(16.160,23)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	4.100.000,00		3.900.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00 €		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	8.327.545,51	22.427.545,51	7.780.832,26
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	546.713,25 €		(740.694,40)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	926.826,84		1.099.207,31
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	746.713,25	180.113,59	940.694,40
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>27.736.727,08</b>	26.524.684,94
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	220.908,00		264.662,00
Steuerrückstellungen	1.000,00		1.000,00
Sonstige Rückstellungen	116.700,00	338.608,00	132.200,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.505.813,24		9.724.563,97
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.713.920,03		18.419.711,41
Erhaltene Anzahlungen	2.357.027,45		2.236.200,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.739,72		29.075,64
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	338.021,62		411.513,17
Sonstige Verbindlichkeiten	39.562,38	29.982.084,44	42.653,05
davon aus Steuern	0,00 €		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>13.896,20</b>	<b>13.896,20</b>	13.659,60
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.071.315,72</b>	57.799.924,50

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.739.214,13		8.420.145,54
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	8.739.214,13	700,00
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		-31.311,54	175.903,19
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		8.682,24	7.396,80
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		153.941,15	201.118,09
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-4.183.987,31	-3.897.222,28
<b>Rohergebnis</b>		4.686.538,67	4.908.041,34
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-763.469,00		-768.248,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-169.252,91	-932.721,91	-181.599,08
davon für Altersversorgung	13.482,55 €		(22.793,36)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.177.760,82	-1.139.202,95
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-302.865,82	-284.961,60
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		44.341,14	38.994,33
<b>Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>		0,00	-215,88
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-974.930,40	-1.063.577,46
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.342.600,86	1.509.230,25
<b>Steuern vom Einkommen</b>		-742,72	-2.085,59
<b>Sonstige Steuern</b>		-415.031,30	-407.937,35
<b>Jahresüberschuss</b>		926.826,84	1.099.207,31
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-746.713,25	-940.694,40
<b>Bilanzgewinn</b>		180.113,59	158.512,91

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 22. September 1970 (BGBl. I S. 1334), die zuletzt durch Verordnung vom 25.5.2009 geändert wurde. Es gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für kleine Gesellschaften. Erleichterungsvorschriften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Darstellung der Gewinn und Verlustrechnung erfolgt nach der Gliederungssystematik des Gesamtkostenverfahrens.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind nicht eingetreten. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreswerte sind vergleichbar.

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme und Lizenzen. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als 150,- € aber nicht mehr als 1.000,- € betragen, werden seit 2008 in einem Sammelposten erfasst und jährlich mit 20% abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 20%.

Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde zum 31. Dezember der Wertansatz für Objekte des Anlagevermögens überprüft. Im Ergebnis folgte keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung.

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den AfA

-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben.

Die Abschreibung in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ankaufobjekte werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Herstellungskosten wurden unter Berücksichtigung eigener Architektenleistungen und Verwaltungskosten verbucht.

Bei „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren, bei „Bauten auf fremden Grundstücken“ ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei diesen zwei genannten Positionen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, anteiligen Verwaltungs- und eigenen Architektenkosten. In den Beträgen der Position „Anlagen im Bau“ wurden fremde Architektenleistungen für einen Dachgeschossausbau verbucht. Die Positionen „Grundstücke ohne Bauten“ und „Bauvorbereitungskosten“ beziehen sich auf ein Grundstück zur Wohnhausbebauung in Barsinghausen.

Die Zugänge für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 7,7 % bis 33 1/3 % abgeschrieben. Der Sammelposten für Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung von 150,- € bis 1.000,- € wurde mit 20 % abgeschrieben.

Unter den Finanzanlagen erfolgt der Ausweis von Anteilsguthaben an einer Genossenschaftsbank.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerstand wurde berücksichtigt.

Die Bewertung der anderen Vorräte (Heizölbestände) erfolgte zu den Anschaffungskosten. Es wurde das Fifo-Verfahren angewandt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgt mit dem jeweiligen Nennbetrag.

### **Rückstellungen für Pensionen**

Nach § 249 HGB n. F. sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB n. F.) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB n. F.) zu beachten. Für die Bewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB n. F. Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der „Projected Unit Credit-Methode“ (PUCM) auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2005 G“. Bei einer angenommen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bun-

desbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 4,53 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde aufgrund von Festzusagen in einem Fall keine Dynamik, in den anderen Fällen 1% bzw. 2% der Lohn- und Gehaltsentwicklung und eine Fluktuation von 0 % unterstellt.

Die übrigen Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 HGB n. F. mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

### **Sonstige Angaben**

Es bestehen keine nach § 285 Nr. 21 HGB n. F. Geschäfte zu nahe stehenden Personen und Unternehmen die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, oder die für die Beurteilung der Finanzlage wesentlich sind.



Ahornstraße 9 vor dem Umbau



Ahornstraße 9 nach dem Umbau

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

Immaterielle Vermögensgegenstände	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2013 €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	143.097,65	9.966,25	0,00	0,00	-143.928,17	14.394,41	9.135,73	-15.224,93
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.773.427,15	105.548,84	0,00	87.756,34	-25.250.277,06	52.643.870,37	51.716.455,27	-1.120.720,28
Grundstücke ohne Bauten	0,00	587.614,58	0,00	7.132,03	0,00	0,00	594.746,61	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00	0,00	-48.896,43	12.138,07	12.138,07	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00	0,00	-6.306,41	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	353.889,92	107.677,24	-51.811,85	0,00	-231.045,51	121.041,23	178.709,80	-41.815,61
Anlagen im Bau	0,00	16.266,64	0,00	0,00	0,00	0,00	16.266,64	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	20.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.000,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	8.153,37	86.735,00	0,00	-94.888,37	0,00	8.153,37	0,00	0,00
	77.202.811,35	923.842,30	-51.811,85	0,00	-25.536.525,41	52.785.203,04	52.538.316,39	-1.162.535,89
<b>Finanzanlagen</b>								
Sonstige Ausleihungen	2.000,00	0,00	-2.000,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00	0,00
	2.070,00	0,00	-2.000,00	0,00	0,00	2.070,00	70,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>77.347.979,00</b>	<b>933.808,55</b>	<b>-53.811,85</b>	<b>0,00</b>	<b>-25.680.453,58</b>	<b>52.801.667,45</b>	<b>52.547.522,12</b>	<b>-1.177.760,82</b>

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich 2.060.491,02 € noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

Es bestehen keine „Forderungen“ mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

■ interne Jahresabschlusskosten	23.000,00 €
■ Prüfungskosten	23.000,00 €
■ Mitgliederversammlung	20.000,00 €
■ Urlaubsansprüche	19.000,00 €
■ Prozesskosten	15.500,00 €
■ Sonstige Rückstellungen	16.200,00 €

„**Verbindlichkeiten**“ sind zum Rückzahlungsbetrag passiviert. Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Grundpfandrechte ergeben sich aus dem nachstehenden Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeiten		davon					
		insgesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	gesichert	
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	Art der Sicherung		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.505.813,24	454.065,71	1.881.144,85	7.170.602,68	9.505.813,24	Grundpfandrechte
	Vorjahr	9.724.563,97	469.093,15	1.827.143,12			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		17.713.920,03	679.684,86	2.700.655,04	14.333.580,13	17.713.920,03	Grundpfandrechte
	Vorjahr	18.419.711,41	664.120,59	2.666.823,26			
Erhaltene Anzahlungen		2.357.027,45	2.357.027,45				
	Vorjahr	2.236.200,72	2.236.200,72				
Verbindlichkeiten aus Vermietung		27.739,72	27.739,72				
	Vorjahr	29.075,64	29.075,64				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		338.021,62	307.985,62	30.036,00			
	Vorjahr	411.513,17	349.329,98	62.183,19			
Sonstige Verbindlichkeiten		39.562,38	38.885,50	676,88			
	Vorjahr	42.653,05	41.848,35	804,70			
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>29.982.084,44</b>	<b>3.865.388,86</b>	<b>4.612.512,77</b>	<b>21.504.182,81</b>	<b>27.219.733,27</b>	
	Vorjahr	<b>30.863.717,96</b>	<b>3.789.668,43</b>	<b>4.556.954,27</b>			



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung“ setzen sich zusammen aus:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	6.609.448,96 €	6.465.141,39 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	2.104.456,21 €	1.923.646,83 €
Aufwendungszuschüsse	25.308,96 €	31.357,32 €
	<b>8.739.214,13 €</b>	<b>8.420.145,54 €</b>

Die „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ setzen sich zusammen aus:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.614.987,67 €	1.671.958,34 €
Modernisierung und Instandhaltung	2.463.080,88 €	2.112.255,04 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	105.918,76 €	113.008,90 €
	<b>4.183.987,31 €</b>	<b>3.897.222,28 €</b>

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbauverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 54.954,63 € (Vj. 54.954,63) angefallen.

Der gesamte „**Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand**“ betrug im Geschäftsjahr 2.463.080,88 €, im Vorjahr 2.112.255,04 €

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 10.419,43 € verbucht. Im Vorjahr 13.539,07 €.

## D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	3
Technische Mitarbeiter	2	–
Kaufmännische Auszubildende	1	–
Hausmeister und Reinigungskraft	1	1
Geringfügig beschäftigte Hauswarte etc.	–	29

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäfts- anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.966	18.084
Zugang 2014	164	2.504
Abgang 2014	166	735
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	2.964	19.853

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 449.688,21 € erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionenkonten in Höhe von 53.128,47€ zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

Bei der Münchener Hypothekenbank eG besteht durch Beteiligung mit einem Geschäftsanteil eine Haftsumme in Höhe von 255,65 €.

3. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber den Mitgliedern des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

4. Name und Anschrift der zuständigen Prüfungsverbände:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.  
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

5. Mitglieder des Vorstandes :

Jürgen Kaiser	hauptamtlich
Cord Holger Hecht	hauptamtlich
Georg Richwien	nebenamtlich

6. Mitglieder des Aufsichtsrates :

Dr. Pia Leipertz (Vorsitzende)	
Syndikusanwältin	
Carola Bonorden	
Speditionskauffrau	
Alexander Faul	
Dipl.-Bauing.	
Bernhard Grieb	bis 20.05.1014
Betriebswirt i.R.	
Jürgen Köhler	ab 20.05.2014
Dipl.-Ing.-Versorgungstechnik	
Detlef Meine	
Technischer Berater	
Frank Rasche	
Pressesprecher MI Nds.	
Hildegunde Westphal	
Sparkassenbetriebswirtin, Dipl.	

Hannover, 09. Februar 2015

Heimatwerk Hannover eG  
Der Vorstand

Cord Holger Hecht Jürgen Kaiser Georg Richwien

## **Gesetzliche Prüfung**

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 12.01.2015 bis 16.01.2015 und 02.02.2015 bis 18.02.2015 geprüft.

Mit Datum vom 18. Februar 2015 ist der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG ausgestellt worden. Das Prüfungsergebnis wurde vom Verband wie folgt zusammengefasst:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

## **Grundsätzliche Feststellungen**

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

## **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft**

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hannover, den 18.02.2015

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

Cammann  
vereidigter Buchprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin





