

Wohnen

UND LEBEN

IN EINER STARKEN
GEMEINSCHAFT

**HEIMATWERK
HANNOVER**
Wohnungsgenossenschaft
www.heimatwerk.de



Geschäftsbericht **2018**



IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Heimatwerk Hannover eG
Am Jungfernplan 3
30171 Hannover
Tel.: 0511-85 62 58-3
Fax: 0511-85 62 58-55
E-Mail: info@heimatwerk.de
www.heimatwerk.de

GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Amtsgericht Hannover
Gen.-Reg.-Nr. 209

PRÜFUNGSVERBAND

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

VORSTAND

Jürgen Kaiser (ViSdP)
Cord Holger Hecht

REDAKTION

Melanie Mahn
Sigrid Krings

GRAFIKKONZEPT & LAYOUT

Lill Design
Katrin Schütze-Lill

FOTOS/VISUALISIERUNGEN

chora blau (Cover mit der
Visualisierung Zooviertel)
Jabusch + Schneider (S. 17)
Macina digital film (S. 12, 27)
Heimatwerk (S. 3, 10, 18, 23, 25)
Christian Behrens (S. 5)

Mitglied des Vereins
Wohnungsbau-Genossenschaften
Hannover und Region





Geschäftsbericht **2018**



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

Heimatwerk im Überblick

64.766,8 T€

Bilanzsumme



32.608 T€

Eigenkapital



227 T€

Bilanzgewinn

26.512 T€

Rücklagen



50,35

Eigenkapital
(in Prozent des Gesamtkapitals)

5.869 T€

Geschäftsguthaben



9.522 T€

Umsatzerlöse
aus der Haus-
bewirtschaftung

1.572

Bewirtschaftete
Wohnungen

15



Mitarbeiter der Genossenschaft
(zum Jahresende) ohne Vorstand, Kaufmännische und technische

2.220 T€

davon
Betriebskosten

3.016

Mitglieder



2



Auszubildende

14

Beschäftigte
im Mini-Job

2.111 T€

Investitionen Neubautätigkeit



22.942



Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile

2.251 T€

Instandhaltung / Modernisierung





Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft

AUFSICHTSRAT



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



Jürgen Köhler, Petra Engelhart und Alexander Faul (obere Reihe, von links), Carola Bonorden, Frank Rasche und Dr. Pia Leipertz (untere Reihe, von links) sowie Detlef Meine (Mitte unten)



VORSTAND



Der Vorstand des Heimatwerkes besteht aus zwei 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.

Jürgen Kaiser (links), Cord Holger Hecht

Lagebericht

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

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

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 1.572 Mietwohnungen in 195 Häusern. Mitte

2018 haben die Bauarbeiten für einen Neubau mit dreizehn Wohneinheiten auf dem Grundstück in Hannover-Zooiertel begonnen. In 2015 wurde ein Kaufvertrag für ein Kirchengrundstück in Hannover-Stöcken abgeschlossen. Eine aufschiebende Bedingung im Kaufvertrag ist erledigt, so dass der Besitzübergang in 2017 erfolgen konnte. Der Bauantrag wurde im März 2018 gestellt. Die Baugenehmigung lag bei Berichtserstellung noch nicht vor. 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

Auch im Jahr 2018 wurde die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum geprägt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2018 um 1,5 % höher als in 2017. Die deutsche Wirtschaft befindet sich damit seit neun Jahren in einer Aufschwungsphase. Die Dynamik war im letzten Quartal des Jahres jedoch leicht rückläufig.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1 % über dem Vorjahr (zuvor 2 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren. Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht - der höchste Stand seit der

Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+ 1,3 %). Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,9 % gegenüber 2017. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Jahresteuersatzrate 2018 damit etwas höher als im Vorjahr (2017: +1,8 %). Im Dezember 2018 hat sich die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – gegenüber den Vormonaten deutlich abgeschwächt und erreichte einen



Wert von 1,7 %. Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr). 73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro entfielen 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %). Die positive

Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 430 Mrd. gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

› Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover entwickelt sich aus Sicht der Wohnungswirtschaft weiterhin sehr positiv. Sowohl der Wohnungsneubau als auch der Handel mit Wohnungen befinden sich weiterhin auf hohem Niveau. Die Bevölkerungszunahme in Hannover und der angrenzenden Region begünstigt diese Entwicklung.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist sehr gut und Leerstände sind weiterhin faktisch nicht zu verzeichnen. Das Preisniveau bei Neuvermietungen zieht weiter an. Der Anfang 2019 veröffentlichte neue Mietspiegel für Hannover weist deutliche Mietsteigerungen in fast allen Baualtersklassen aus. Bei Neuvermietung nach Mieterwechsel ergeben sich durch stark steigende Modernisierungskosten höhere Mietpreise bei den am Markt angebotenen Wohnungen.

Die „zweite Miete“, die abgerechneten Nebenkosten, ist im Wesentlichen durch die öffentlichen Abgaben geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen waren diese im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil. Die durch die Bundesregierung bis

Ende 2019 neu zu regelnden Rahmenbedingungen für die Grundsteuer sind bisher nicht absehbar. Für die älteren Wohnungsbestände in den Ballungsgebieten ist aber mit erheblichen Steigerungen der Umlagebeträge zu rechnen.

Die Prognosen gehen weiterhin 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.

Bezahlbare Neubauwohnungen für Personen mit niedrigem Einkommen sind ohne öffentliche Förderung nicht mehr realisierbar. Durch den Wegfall von Sozialbindungen stehen Personen mit niedrigem Einkommen weniger bezahlbare Wohnungen zur Verfügung. Hohe Anforderungen an Architektur, die energetische Bauweise und kommunalpolitische Rahmenbedingungen wirken sich preistreibend aus. Die hohe Nachfrage und der Fachkräftemangel von der Planung bis zur handwerklichen Abwicklung führen ebenfalls zu steigenden Bau- und Modernisierungskosten.

› C) Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft

Auch im Geschäftsjahr 2018 setzte sich der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre unvermindert fort. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegen sich weiterhin auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre. Den durch den Wohnungsneubau steigenden Umsatzerlösen standen Aufwendungen für Modernisierung sowie leicht steigende Personal- und Verwaltungskosten gegenüber. Der überdurchschnittliche Anstieg des Jahresüberschusses gegenüber den Planzahlen für 2018 ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Sollmieten, verringerte Aufwendungen für Kleininstandhaltung und Wohnungseinzelmodernisierungen, geringere Zinsaufwendungen sowie höheren Versicherungserstattungen begründet. Die wichtigsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich weiterhin sehr positiv dar:

Geschäftsergebnis

| | Plan 2018 (T€) | Ergebnis 2018 (T€) | Vorjahr (T€) |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| Umsatzerlöse aus Vermietung | 7.300 | 7.302 | 7.115 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 2.520 | 2.251 | 2.521 |
| Zinsaufwendungen | 777 | 782 | 892 |
| Jahresüberschuss | 1.283 | 1.713 | 1.142 |

› D) Die Geschäftsentwicklung im Detail

I Hausbewirtschaftung-Vermietung

Die Neuvermietung der freien Wohnungen wurde auch im Geschäftsjahr 2018 erfolgreich fortgesetzt. Die weiterhin große Nachfrage am Wohnungsmarkt und der hohe Modernisierungsstandard unserer Wohnungen sichern den nachhaltigen Erfolg in der Hausbewirtschaftung.

Die Quote der Leerstandszeiten belief sich im Geschäftsjahr auf 0,54 % und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen und kurze Zeiten bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Anzahl der Mieterwechsel reduzierte sich von 121 in 2017 auf 113 in 2018. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 7,2 % (Vj. 7,7 %) unseres Wohnungsbestandes.

Hauptgründe für 113 Wohnungswechsel

| | 2018 | 2017 |
|--|------|------|
| Beruflicher oder privat bedingter Umzug in eine andere Stadt | 32 % | 39 % |
| Umzug im Bestand des Heimatwerkes | 11 % | 12 % |
| Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung | 10 % | 4 % |
| Tod des Mitgliedes | 8 % | 15 % |
| Umzug in eine Pflege- oder Betreuungseinrichtung | 17 % | 17 % |
| Bau oder Kauf von Wohneigentum | 18 % | 11 % |
| Zwangsräumung / Kündigung durch das Heimatwerk | 1 % | 0 % |
| Sonstige | 3 % | 2 % |

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

I Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 143 T€ (im Vorjahr um 394 T€). Der Anstieg resultiert aus der Jahresvollausswirkung der Erstvermietung des im Mai 2017 bezogenen Neubaus in Barsinghausen. Mieterhöhungen erfolgten ausschließlich bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen.

Die Festsetzung der Nutzungsgebühren erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien.

Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard werden bei der Berechnung der Nutzungsgebühren unter Beachtung des Mietspiegels berücksichtigt.

Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 6,02 € je m² Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 5,94 €). Die Betriebskosten des Jahres 2017 wurden in 2018 durchschnittlich mit 1,45 € (Vj. 1,45 €) mtl./je m² 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 inzwischen 1.524 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen (97 % unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,44 € Heizkosten mtl. je m² abgerechnet (im Vorjahr 0,45 €). Für eine 65 m² große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 28,60 € an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

I Wohnungsbestand

Am 31.12.2018 verfügte unsere Genossenschaft über Bei der Gewerbeeinheit handelt es sich um unsere Büroräume in 30171 Hannover, Am Jungfernpfad 3.

| 195 | Häuser mit |
|-------|-------------------------------|
| 1.572 | Wohnungen |
| 1 | Gewerbeeinheit |
| 311 | Garagen und Tiefgaragenplätze |
| 35 | Carport-Stellplätze |
| 218 | Kfz-Einstellplätze |
| 154 | Fahrradgaragen |

> Neubau und Modernisierung

I Neubautätigkeit

■ Hannover – Zooviertel

Nach dem Abriss eines Bestandsgebäudes haben im Juli 2018 planmäßig die Arbeiten für den Neubau in der **Zeppe- linstraße 6, 6A** begonnen.

Zunächst wurde die Baugrube ausgehoben. Gleichzeitig war eine Grundwasserabsenkung und Wasserhaltung notwendig, insgesamt wurden 50.000 m³ Wasser in das öffentliche Netz eingeleitet.

Der Bau der Tiefgaragen in wasserundurchlässigem Beton für 12 Fahrzeuge wurde im Oktober abgeschlossen. Aufgrund des guten Wetters wurde bis kurz vor Weihnachten weiter gearbeitet. Es konnte noch die Decke über dem 2. Obergeschoss betoniert und damit der Zeitplan eingehalten werden. Bei weiterem gutem Verlauf der Bautätigkeit wird das Gebäude voraussichtlich Ende 2019 fertiggestellt.

■ Hannover – Stöcken

2018 stand weiter im Zeichen der Bauvorbereitung. Der Bauantrag wurde am 21.03.2018 bei der Stadt Hannover eingereicht. Leider liegt bis zur Berichterstellung noch keine Baugenehmigung vor.

Der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1839 wurde am 26.04.2018 gefasst. Ebenso wurde der Durchführungsvertrag mit der Stadt Hannover geschlossen. Damit besteht nach fast 22 Monaten Baurecht.

Die Profanierung der Kirche **St. Christophorus** hat am 18.01.2019 stattgefunden.

Die Räumung der Kirche durch die Gemeinde wird bis April vollzogen sein, anschließend erfolgt der Rückbau. Der Baubeginn ist weiterhin für Mitte des Jahres 2019 geplant.

I Modernisierung des Bestandes

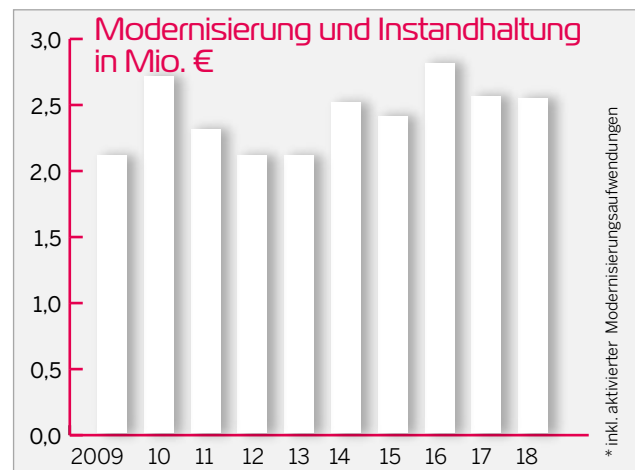
In 2018 wurde wieder ein umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm bewältigt. In die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 2.530.900,98 € Fremdkosten und Eigenleistungen investiert.

In der **Wallensteinstraße 108 bis 108 B** in Oberricklingen wurden die Grundleitungen von Schmutz- und Regenwasser erneuert. Die Kelleraußenwand wurde abgedichtet. Vor den Hauseingängen wurden neue Briefkastenanlagen installiert, die Bepflanzung und der Rasen erneuert. Für Fahrräder wurden Garagen mit begrünten Dächern errichtet. Über eine umfangreiche Modernisierung konnten sich die Mieter an der **Wallensteinstraße 114–114 E** freuen. Bei diesen Häusern wurde die Heizungsanlage modernisiert. Im Keller der Häuserzeile wurde eine Heizungszentrale eingebaut, die Wohnungen erhielten anstelle der Gas-Kombithermen moderne Wohnungsstationen. Wo sie noch nicht vorhanden waren, wurden Anschlüsse für Elektroherde eingebaut. Alle Gasleitungen in den Wohnungen wurden zurückgebaut.

Im **Roncallihof** wurden 8 alte Garagentore erneuert. Die **Hallerstraße 5** erhielt eine neue Heizungsanlage. Ebenfalls neue Grundleitungen wurden in der **Sven-Hedin-Straße 9 und 11** verbaut, da die alten Schmutzwasserleitungen ab-

gängig waren. In Ahlem wurde das auf mehrere Jahre angelegte Investitionsprogramm weitergeführt. Die Häuser im **Flebbeweg 1–7 und 9–13** haben neue Wohnungseingangstüren erhalten. Diese Türen bieten hervorragenden Schutz gegen Wärmeverluste und Geräusche. Außerdem sind sie ausgesprochen sicher. Dies gilt auch für die Kunststoffenster, die ebenfalls in alle Wohnungen eingebaut wurden.

In verschiedenen Liegenschaft wurden auch in 2018 Fahr-



radgaragen aufgestellt, dass betraf die Häuser **Leisewitzstraße 40 und 42, Am Graswege 12** und den **Antareshof 7**. In der **Osterwalderstraße 19** sind im vergangenen Jahr die Balkone umfangreich saniert worden.

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 30 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 566.044,38 € durchgeführt. Für Kleininstandhaltung und Reparaturen mussten in 2018 Aufwendungen in Höhe von 814.326,29 € getätigt werden. Schnelle Bewertung durch un-

sere 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.

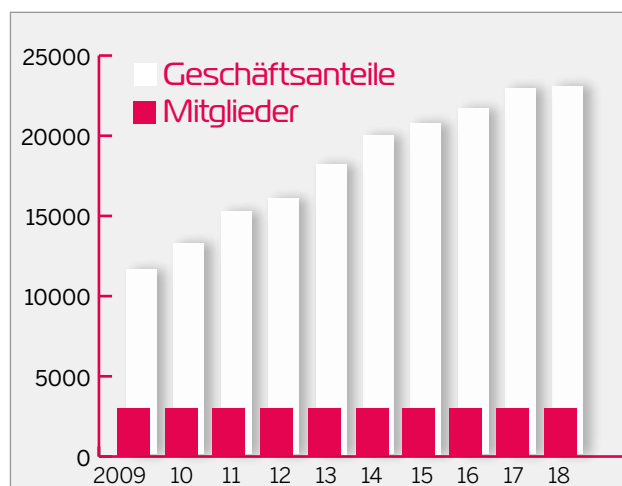
Statistisch wurden somit je Quadratmeter Wohnfläche in 2018 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 23,66 € investiert.



Barsinghausen: Am Reitbach 12 und Kirchdorfer Straße 9

› Mitgliederentwicklung

| Geschäftsjahr | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zugänge Mitglieder | 164 | 165 | 194 | 181 | 171 |
| Abgänge Mitglieder | 166 | 176 | 177 | 154 | 152 |
| Stand am 31.12. | 2.964 | 2.953 | 2.970 | 2.997 | 3.016 |
| Mit Anteilen | 19.853 | 20.643 | 21.542 | 22.798 | 22.942 |



Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2018 um 19 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 144 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 3.016 Mitglieder mit 22.942 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2018 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.733.523,15 €. Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist

die Grundlage unserer hohen 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

Neben den Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk am 31.12.2018 insgesamt 15 hauptberufliche Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, zwei Auszubildende und 14 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt.

Die Angebote eines betrieblichen Gesundheitsmanagements werden von den Mitarbeitern gut angenommen und führen zu hoher Arbeitszufriedenheit und Leistungsbereitschaft. Der Krankenstand stellt sich im überbetrieblichen Vergleich weiterhin positiv dar.

Die Qualifikation der Mitarbeiter wird durch regelmäßige Schulungen und Seminare weiter ausgebaut. Mit hoher Motivation und Einsatz tragen die Mitarbeiter zur erfolgreichen Umsetzung der Unternehmensziele bei. Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern für die gute Zusammenarbeit und das große Engagement. Ein besonderer Dank richtet sich an die Damen und Herren, die in

unseren Wohnanlagen als Hauswarte tätig sind. Mit großem persönlichem Einsatz unterstützen sie die Verwaltungsarbeit vor Ort in den Wohnanlagen.

| | |
|--|----|
| Angestellte in Vollzeit beschäftigt | 8 |
| Angestellte in Teilzeit beschäftigt | 4 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Raumpflege | 3 |
| Auszubildende | 2 |
| Hauswarte im „Mini-Job“ | 14 |

› Soziales Engagement

Mit einer Reihe von Geld- und Sachspenden unterstützen wir kirchliche-soziale Projekte im Umfeld unserer Wohnanlagen. Als Sponsor durften wir die Feierlichkeiten zum 300. Kirchweihjubiläum der Basilika St. Clemens im Jahr 2018 begleiten.

Adelante — Seit 2013 unterstützen das Heimatwerk und seine Mitarbeiter das Projekt „Adelante“, der IHK-Hannover. Junge Frauen und Männer aus Spanien absolvieren in Hannover eine Ausbildung und müssen dringend mit Wohnraum versorgt werden. Das Heimatwerk stellt den jungen Leuten während ihrer Ausbildungszeit kostengünstig Wohnraum zur Verfügung.

Gesund, stark und selbstbewusst – so sollen Kinder aufwachsen. Dabei unterstützt sie „Klasse 2000“, das in

Deutschland am weitesten verbreitete Unterrichtsprogramm zur Gesundheitsförderung, Sucht- und Gewaltvermeidung in der Grundschule. Das Heimatwerk unterstützt den Unterricht mit einer Patenschaft für eine Grundschulklasse an der Kardinal-Bertram-Schule in Hannover-Döhren.

Die „Pausenprofis“ versorgen ehrenamtlich Kinder mit gesunder Bioschulverpflegung in den Pausen. Auch in diesem Projekt engagieren wir uns regelmäßig mit einer Geldspende.

Auch im Jahr 2018 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 2018 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 1.670.776,24 € auf 64.766.770,99 €.

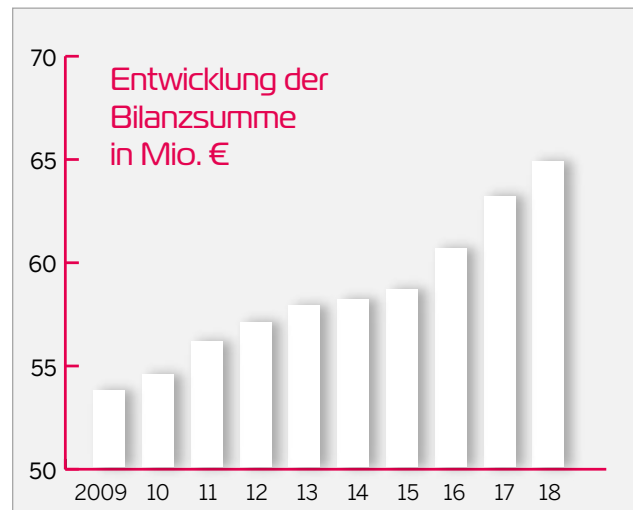
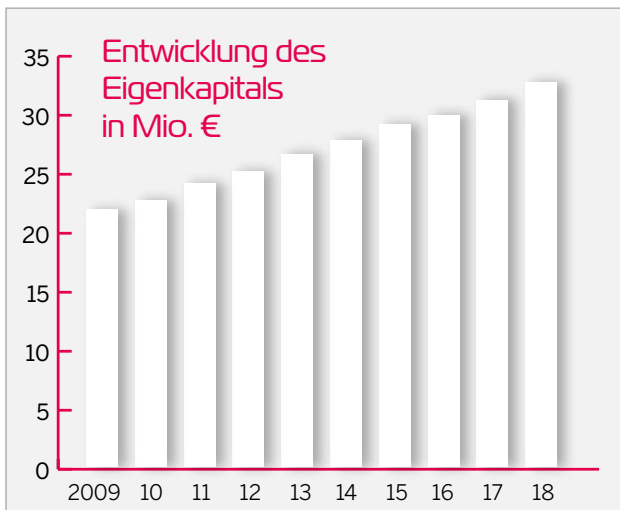
Das Anlagevermögen erhöhte sich um 1.323.232,17 €. Den nachträglichen Baukosten für 37 Wohneinheiten in Barsinghausen, Bauvorbereitungskosten für das Projekt in Hannover Stöcken und Baukosten im Zooviertel standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Sachanlagevermögens wurden in Höhe von 1.312.195,87 € verbucht.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 49,3 im Vorjahr auf 50,3%. Die Eigenmittel konnten nominal um 1.540.429,08 € gesteigert werden. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss (1.713 T€) und die Erhöhung bei den Geschäftsguthaben (43 T€) der ver-

bleibenden Mitglieder. Gegenläufig wirkten die Dividendenausschüttungen in Höhe von 215 T€.

Zur Finanzierung des Wohnungsneubau im Zooviertel von Hannover und zur Umschuldung wurde ein Darlehen in Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen. Ein weiteres Darlehen, in Höhe von 180 T€ wurde zur Finanzierung energetischer Modernisierungen verwendet. Weiterhin wurde die Schlusszahlung eines Förderdarlehens für den Neubau in Barsinghausen verbucht. Außerplanmäßig wurden Darlehen in Höhe von 904 T€ getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.351 T€.

Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:



Garbsen: Mozartstraße 18





| | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | | Veränderungen |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Vermögensaufbau | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| immaterielle Vermögensgegenstände | 3,8 | 0,0 | 3,2 | 0,0 | 0,6 |
| Sachanlagen | 59.561,0 | 92,0 | 58.238,6 | 92,4 | 1.322,4 |
| Finanzanlagen | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| | 59.564,9 | 92,0 | 58.241,9 | 92,4 | 1.323,0 |
| Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten | | | | | |
| unfertige Leistungen und andere Vorräte | 2.261,1 | 3,4 | 2.210,9 | 3,5 | 50,2 |
| flüssige Mittel | 2.843,3 | 4,4 | 2.549,9 | 4,0 | 293,4 |
| übrige Aktivposten | 97,4 | 0,2 | 93,3 | 0,1 | 4,1 |
| | 5.201,8 | 8,0 | 4.854,1 | 7,6 | 347,7 |
| Gesamtvermögen | 64.766,7 | 100,0 | 63.096,0 | 100,0 | 1.670,7 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 5.868,8 | 9,1 | 5.826,2 | 9,3 | 42,6 |
| Ergebnisrücklagen | 26.511,9 | 40,8 | 25.026,7 | 39,7 | 1.485,2 |
| Bilanzgewinn | 227,5 | 0,4 | 214,8 | 0,3 | 12,7 |
| | 32.608,2 | 50,3 | 31.067,7 | 49,3 | 1.540,5 |
| Fremdkapital | | | | | |
| lang- und mittelfristig | | | | | |
| Rückstellungen | 275,5 | 0,4 | 257,4 | 0,4 | 18,1 |
| Verbindlichkeiten | 28.488,4 | 44,1 | 28.402,0 | 45,0 | 86,4 |
| | 28.763,9 | 44,5 | 28.659,4 | 45,4 | 104,5 |
| kurzfristig | | | | | |
| übrige Rückstellungen | 167,0 | 0,3 | 81,0 | 0,1 | 86,0 |
| Verbindlichkeiten | 3.227,6 | 4,9 | 3.287,9 | 5,2 | -60,3 |
| | 3.394,6 | 5,2 | 3.368,9 | 5,3 | 25,7 |
| Gesamtkapital | 64.766,7 | 100,0 | 63.096,0 | 100,0 | 1.670,7 |

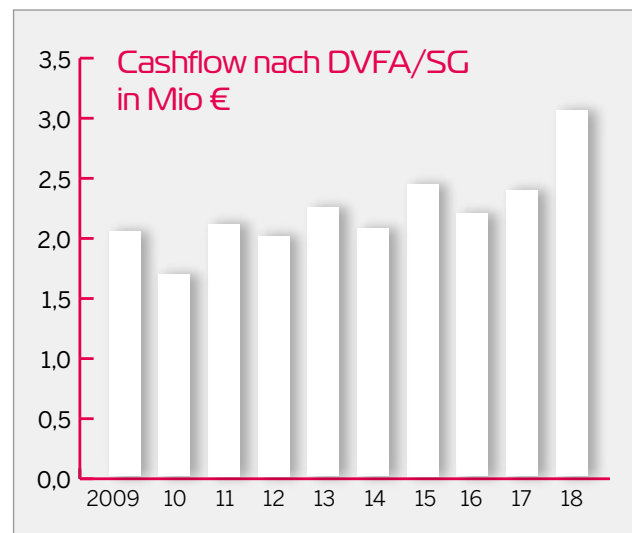
› Finanzlage

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 die 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 Schuldenanteile zu folgendem Ergebnis:



| Finanzmittelbestand | 31.12.2018 | | 31.12.2017 | | Veränderungen T€ |
|--|------------|----------------|------------|----------------|---------------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ | |
| Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld) | | 2.843,3 | | 2.549,9 | 293,4 |
| zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte | 2.358,5 | | 2.304,3 | | |
| abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungs- mittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)“ | -3.325,2 | -966,7 | -3.368,9 | -1.064,6 | 97,9 |
| Liquidität (Nettogeldvermögen) | | 1.876,6 | | 1.485,3 | 391,3 |

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.876,6 T€. Bei Bedarf können neue Giro-Kreditlinien kurzfristig vereinbart werden. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen ggf. für weitere Investitions- oder Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus wurden

Forwardkonditionen zur Darlehensverlängerung für nachfolgende Geschäftsjahre in Höhe von 3,6 Mio. € gesichert.

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 3.045,1 (Vorjahr 2.379,1 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben und den erheblichen Modernisierungsaufwand. Neben dem Cashflow stehen umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.



| Kapitalflussrechnung | 2018 T€ | 2017 T€ |
|--|-----------------|-----------------|
| Jahresüberschuss | 1.712,7 | 1.142,1 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.314,2 | 1.240,3 |
| Zunahme langfristiger Rückstellungen | 18,2 | 12,2 |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | 0,0 | -2,0 |
| Erträge aus Teilschulderlass | 0,0 | -13,5 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 3.045,1 | 2.379,1 |
| Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen | 86,0 | -1,0 |
| Abnahme sonstiger Aktiva (Vorjahr Zunahme) | -54,1 | -72,3 |
| Zunahme sonstiger Passiva | -194,8 | 298,4 |
| Zinsaufwendungen | 773,3 | 881,1 |
| Ertragsteueraufwand | 0,5 | 0,6 |
| Ertragsteuerzahlungen | -0,5 | -1,6 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 3.655,5 | 3.484,3 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 0,0 | 2,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -2.637,4 | -4.475,4 |
| Erhaltene Zinsen | 0,0 | 1,8 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -2.637,4 | -4.471,6 |
| Veränderung der Geschäftsguthaben | 42,6 | 295,4 |
| Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen | 5.286,6 | 2.784,4 |
| Planmäßige Tilgungen | -1.351,0 | -1.243,2 |
| Außerplanmäßige Tilgungen | -3.714,8 | -545,8 |
| Gezahlte Zinsen | -773,3 | -882,9 |
| Gezahlte Dividenden | -214,8 | -206,2 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -724,7 | 201,7 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 293,4 | -785,6 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 2.549,9 | 3.335,5 |
| FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12. | 2.843,3 | 2.549,9 |

| Zusammensetzung Finanzmittelbestand | T€ | T€ |
|--|----------------|----------------|
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 2.843,3 | 2.549,9 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | 2.843,3 | 2.549,9 |

› Ertragslage

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 244.835,27 € (Vj. 368,5 T€). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 133 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Vollauswirkung der Erstvermietung des Neubauprojektes in Barsinghausen und Mietanpassungen nach Einzelmodernisierung der Wohnungen.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um 50 T€.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 66.587,64 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im wesentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen und Fördergelder 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 270 T€ auf 2.251 T€ vermindert. Im Zuge der Verringerung der Mieterwechsel reduzierten sich die Wohnungseinzelmodernisierungen um 25 %.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.712.710,97 € (im Vorjahr 1.142.057,36 €).

Der Anstieg des Jahresüberschusses für 2018 ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Sollmieten, verringerte Aufwendungen für Instandhaltung, geringere Zinsaufwendungen sowie höheren Versicherungserstattungen begründet.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2018 5,25 % (im Vorjahr 3,68 %).

3. 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. Hierbei haben die Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierung hohe Priorität.


Der im Juni 2018 begonnene Ersatzneubau im Zooquartier sowie die Planungen zur Bebauung des 2015 erworbenen Grundstücks in Hannover-Stöcken bieten gute Chancen zur Erweiterung unserer Wohnungsbestände. Wenn bei einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen technisch und wirtschaftlich eine Modernisierung in Frage gestellt werden muss, kann auch Abriss und anschließende Neubebauung sinnvoll sein.

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. Durch die anhaltende Wohnraumverknappung ist eine anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere in den innerstädtischen Lagen deutlich erkennbar.

Bei den langfristigen Zinsen ist in den kommenden Jahren mit einer Zinswende und damit verbundenen Steigerungen bei den Kapitalkosten zu rechnen. 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 Geschäftsjahre 2019 und 2020 Jahresüberschüsse in Höhe von 955 T€ bzw. 1.020 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von über 2,5 Mio. € geplant. Steigende Umsatzerlöse und Eigenleistungen bei den Neubauprojekten wirken sich positiv



auf die Ergebnisse der nächsten Jahre aus. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar.

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 Risikoma-

agementsystems. 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.

Hannover, 14. Februar 2019

Heimatwerk Hannover eG

Der Vorstand
Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht

Hannover-Stöcken: Moosbergstraße und Eichsfelder Straße



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2018 die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat kam im vergangenen Jahr zu insgesamt 8 Aufsichtsratssitzungen - davon sechs gemeinsam mit dem Vorstand - zusammen.

Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.


Im Rahmen der Zusammenarbeit konnte sich der Aufsichtsrat stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die, für das Unternehmen, relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Im Vorfeld der Sitzungen hatte der Aufsichtsrat stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berich-

ten auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war. Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschauberechnungen nachvollziehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. Ebenso zeitnah informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die laufenden, sowie geplanten Neubauvorhaben und Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Der Aufsichtsrat konnte sich stets davon überzeugen, dass der Vorstand alle Vorkehrungen getroffen hat, um bestehende und künftige Aufgaben unserer Genossenschaft abzusichern. Mögliche Risiken und Chancen sind vom Vorstand kontinuierlich analysiert und bewertet worden. So konnte die wirtschaftlich sehr starke und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft

Hannover-Kirchrode: Seelhorster Garten, An der Lindenhecke 3 und 5





Heimatwerk e.G. auch im Jahr 2018 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

Ein Schwerpunkt der Genossenschaft lag im Berichtszeitraum auf das Neubauprojekt „Zooviertel“ in Hannover. Der geplante Neubau von 13 Wohnungen wurde Mitte des Jahres mit dem obligatorischen ersten Spatenstich begonnen. Es entsteht ein dreigeschossiges Gebäude mit zwei Hauseingängen und zwei Treppenhäusern, jeweils mit Aufzug in alle Etagen.

Für die umfangreichen Maßnahmen im Bereich der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2018 ca. 2,2 Mio. € investiert.

Im Oktober 2018 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2019 zugestimmt. Dieses wird mit ca. 2,7 Mio. € auf dem Durchschnittsniveau der Vorjahre liegen.

Soweit Vorgänge der Zustimmung bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

› Jahresabschluss zum 31.12.2018

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 25.02.2019 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2018 auseinandergesetzt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers rechtzeitig und umfassend 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

am 01.04.2019 ausführlich behandelt. In der Sitzung hat der Prüfer auch 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 2018 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

› Der Aufsichtsrat

Frau Carola Bonorden, Herr Alexander Faul und Herr Detlef Meine beendeten im Mai 2018 turnusmäßig ihre 3-jährige Amtszeit. Im Zuge der Neuwahlen wurden sie erneut für drei Jahre im Amt bestätigt.

In der konstituierenden Sitzung vom 28. Mai 2018 hat der Aufsichtsrat Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt und Frau Dr. Pia Leipertz als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr großes Engagement und wiederum sehr erfolgreiche

Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch ihr unermüdliches Engagement konnte das Geschäftsjahr wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 01.04.2019

Detlef Meine
Aufsichtsratsvorsitzender

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten | | 3.780,73 | 3.155,98 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 55.713.607,03 | | 56.489.110,59 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 12.138,07 | | 12.138,07 |
| Grundstücke ohne Bauten | 505.386,68 | | 504.553,08 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 0,00 | | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 157.798,22 | | 171.471,13 |
| Anlagen im Bau | 2.118.869,58 | | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 1.053.358,58 | | 1.061.277,87 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | | 0,00 |
| | | 59.561.158,16 | |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | 70,00 | 70,00 | 70,00 |
| | | 59.565.008,89 | |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.261.096,38 | | 2.210.932,45 |
| Geleistete Anzahlungen | 8.811,01 | 2.269.907,39 | 8.811,01 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 30.228,45 | | 30.626,17 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 56.155,28 | 86.383,73 | 51.787,52 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 2.843.323,22 | 2.843.323,22 | 2.549.935,73 |
| | | 5.199.614,34 | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.147,76 | 2.125,15 |
| BILANZSUMME | | 64.766.770,99 | 63.095.994,75 |

Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 126.250,00 | | 134.500,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 5.733.523,15 | | 5.691.749,82 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 9.000,00 | 5.868.773,15 | 0,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf 1.976,85€ | | | (7.750,18) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 4.900.000,00 | | 4.700.000,00 |
| 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 | 11.611.961,10 | 26.511.961,10 | 10.326.700,13 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 1.285.260,97 € | | | (727.252,14) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 1.712.710,97 | | 1.142.057,36 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 1.485.260,97 | 227.450,00 | 927.252,14 |
| Eigenkapital insgesamt | | 32.608.184,25 | 31.067.755,17 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 269.917,00 | | 251.741,00 |
| Steuerrückstellungen | 0,00 | | 0,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 172.600,00 | 442.517,00 | 86.600,00 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 14.233.074,86 | | 14.688.944,57 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 14.257.444,67 | | 13.580.784,97 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.580.872,85 | | 2.546.446,98 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 29.765,69 | | 26.049,09 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 562.239,48 | | 792.224,97 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 41.756,11 | 31.705.153,66 | 44.509,01 |
| davon aus Steuern 0,00 € | | | 0,00 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € | | | 0,00 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 10.916,08 | 10.916,08 | 10.938,99 |
| BILANZSUMME | | 64.766.770,99 | 63.095.994,75 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|-------------------------------|-----------------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 9.521.904,56 | 9.277.069,29 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 50.163,93 | 52.692,28 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 66.587,64 | 41.140,00 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 254.195,63 | 120.356,38 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | -4.163.961,04 | -4.439.327,13 |
| ROHERGEBNIS | | 5.728.890,72 | 5.051.930,82 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -903.316,45 | | -836.402,15 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 26.702,15 € | -208.418,50 | -1.111.734,95 | -179.596,86 (19.890,07) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -1.314.189,12 | -1.240.298,00 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -377.889,82 | -343.808,73 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 2,28 | 1.849,50 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -782.251,99 | -892.317,63 |
| Steuern vom Einkommen | | -542,25 | -569,68 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | 2.142.284,87 | 1.560.787,27 |
| Sonstige Steuern | | -429.573,90 | -418.729,91 |
| Jahresüberschuss Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen | | 1.712.710,97 -1.485.260,97 | 1.142.057,36 -927.252,14 |
| BILANZGEWINN | | 227.450,00 | 214.805,22 |



Anhang des Jahresabschlusses 2018 der Heimatwerk Hannover eG

eingetragene Wohnungsgenossenschaft, Am Jungfernplan 3, 30171 Hannover

Die Heimatwerk Hannover eG ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Reg.-Nr. 209

› 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 Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist. 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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. 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, wurden von 2008 bis 2017 in einem Sammelposten erfasst und werden jährlich mit 20% abgeschrieben. Seit 2018 werden Anschaffungskosten in Höhe von 251,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 20%.

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

Hannover-Döhren: Leineinsel 17 sowie Am Leinewehr 14 und 16



oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, anteiligen Verwaltungs- und eigenen Architektenkosten. In den Beträgen der Position „Bauvorbereitung“ wurden Planungs- und Nebenkosten für ein Neubaugewerbe in Hannover-Stöcken verbucht. Unter der Position Anlagen im Bau sind Planungs- und Baukosten sowie eigene Architektenleistungen für einen Neubau in Hannover, Zooviertel ausgewiesen. Die Zugänge für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 7,7 % bis 33 1/3 % abgeschrieben. Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden von 2008 bis 2017 in Höhe von 150,- € bis 1.000,- € als Sammelposten verbucht und werden mit 20 % jährlich abgeschrieben. Seit 2018 werden Anschaffungskosten in Höhe von 250,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben.

Unter den Finanzanlagen erfolgte der Ausweis von Anteilguthaben an einer Genossenschaftsbank. Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerstand wurden berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgte mit dem jeweiligen Nennbetrag.

Das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung latenter Steuern wurde nicht in Anspruch genommen. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden ebenso keine aktiven latenten Steuern gebildet, da in den nächsten 5 Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird.

› Rückstellungen für Pensionen

Die Berechnung der Rückstellung für Pensionen erfolgte nach dem PUC-Verfahren (Projected Unit Credit). Die Höhe wurde auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages aufgrund von Festzusagen keine Gehaltssteigerung berücksichtigt. Der Rententrend wurde mit 2 % angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der

Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,21 %.

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.

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

1. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

| | ANSCHAFFUNGSWERTE | | |
|--|----------------------|---------------------|-------------------|
| | Anfangsbestand | Zugang | Abgang |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | 153.063,90 | 2.618,00 | 0,00 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 85.058.534,32 | 487.143,84 | 0,00 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten | 61.034,50 | 0,00 | 0,00 |
| Grundstücke ohne Bauten | 504.553,08 | 833,60 | 0,00 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 6.306,41 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 524.679,62 | 35.875,56 | -35.565,28 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | 1.647.095,55 | 0,00 |
| Bauvorbereitungskosten | 1.061.277,87 | 463.854,74 | 0,00 |
| SACHANLAGEN | 87.216.385,80 | 2.634.803,29 | -35.565,28 |
| FINANZANLAGEN | 70,00 | 0,00 | 0,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | 87.369.519,70 | 2.637.421,29 | -35.565,28 |



Hannover-Südstadt: Am Graswege 12

Anlagenspiegel für den Zeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

| Umbuchung | Endbestand | ABSCHREIBUNGEN | | | | RESTBUCHWERTE | |
|-------------|---------------|----------------|-----------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| | | Anfangsbestand | Abgang | Abschreibung | Endbestand | Anfangsbestand | Endbestand |
| 0,00 | 155.681,90 | -149.907,92 | 0,00 | -1.993,25 | -151.901,17 | 3.155,98 | 3.780,73 |
| 0,00 | 85.545.678,16 | -28.569.423,73 | 0,00 | -1.262.647,40 | -29.832.071,13 | 56.489.110,59 | 55.713.607,03 |
| 0,00 | 61.034,50 | -48.896,43 | 0,00 | 0,00 | -48.896,43 | 12.138,07 | 12.138,07 |
| 0,00 | 505.386,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 504.553,08 | 505.386,68 |
| 0,00 | 6.306,41 | -6.306,41 | 0,00 | 0,00 | -6.306,41 | 0,00 | 0,00 |
| 0,00 | 524.989,90 | -353.208,49 | 35.565,28 | -49.548,47 | -367.191,68 | 171.471,13 | 157.798,22 |
| 471.774,03 | 2.118.869,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.118.869,58 |
| -471.774,03 | 1.053.358,58 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.061.277,87 | 1.053.358,58 |
| 0,00 | 89.815.623,81 | -28.977.835,06 | 35.565,28 | -1.312.195,87 | -30.254.465,65 | 58.238.550,74 | 59.561.158,16 |
| 0,00 | 70,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 70,00 | 70,00 |
| 0,00 | 89.971.375,71 | -29.127.742,98 | 35.565,28 | -1.314.189,12 | -30.406.366,82 | 58.241.776,72 | 59.565.008,89 |

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich 2.261.096,38 € 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:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| ■ Straßenausbaugebühren | 77.000,00 € |
| ■ Interne Jahresabschlusskosten | 10.000,00 € |
| ■ Mitgliederversammlung | 16.000,00 € |
| ■ Urlaubsansprüche | 16.000,00 € |
| ■ Prüfungskosten | 24.000,00 € |
| ■ Sonstige Rückstellungen | 20.600,00 € |

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

| | VERBINDLICHKEITEN | | | | | |
|--|--------------------------|--|---|--|------------------------|------------------------------|
| | insgesamt € | Restlaufzeit unter 1 Jahr € | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre € | Restlaufzeit über 5 Jahre € | gesichert € | Art der Sicherung |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 14.233.074,86 | 742.094,51 | 3.205.501,70 | 10.285.478,65 | 14.233.074,86 | Grundpfandrechte |
| Vorjahr | 14.688.944,57 | 705.027,80 | 3.067.035,64 | 10.916.881,13 | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 14.257.444,67 | 712.390,24 | 3.063.725,71 | 10.481.328,72 | 14.257.444,67 | Grundpfandrechte |
| Vorjahr | 13.580.784,97 | 611.609,55 | 2.699.077,87 | 10.270.097,55 | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.580.872,85 | 2.580.872,85 | | | | |
| Vorjahr | 2.546.446,98 | 2.546.446,98 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 29.765,69 | 29.765,69 | | | | |
| Vorjahr | 26.049,09 | 26.049,09 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 562.239,48 | 493.258,15 | 68.981,33 | | | |
| Vorjahr | 792.224,97 | 658.295,73 | 133.929,24 | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 41.756,11 | 41.273,20 | 482,91 | | | |
| Vorjahr | 44.509,01 | 44.026,10 | 482,91 | | | |
| GESAMTBETRAG | 31.705.153,66 | 4.599.654,64 | 6.338.691,65 | 20.766.807,37 | 28.490.519,53 | |
| Vorjahr | 31.678.959,59 | 4.591.455,25 | 5.900.525,66 | 21.186.978,68 | | |

| 2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen | 7.302.297,73 € | 7.114.775,66 € |
| Umlagen für Heiz- und Betriebskosten | 2.219.606,83 € | 2.162.293,63 € |
| | 9.521.904,56 € | 9.277.069,29 € |

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

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer) | 1.792.330,27 € | 1.776.341,42 € |
| Modernisierung und Instandhaltung | 2.250.533,98 € | 2.521.154,28 € |
| Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen | 121.096,79 € | 141.831,43 € |
| | 4.163.961,04 € | 4.439.327,13 € |

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 58.002,53 € (Vj. 57.237,85) angefallen.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 8.964,00 € verbucht (Vj. 9.443,- €). Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein verminderter Rückstellungsbedarf in Höhe von 29.557,- €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Garbsen: Mozartstraße 18



› D. Sonstige Angaben

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

| | Vollzeit- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 6 | 4 |
| Technische Mitarbeiter | 2 | - |
| Kaufmännische Auszubildende | 2 | - |
| Hausmeister und Reinigungskraft | 2 | 1 |
| Geringfügig beschäftigte Hauswarte etc. | - | 14 |

2. Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Geschäfts- anteile |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Bestand am Anfang des Geschäftsjahres | 2.997 | 22.798 |
| Zugang 2018 | 171 | 733 |
| Abgang 2018 | 152 | 589 |
| Bestand am Ende des Geschäftsjahres | 3.016 | 22.942 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 41.773,33 € erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

3. Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 3,6 Mio. €.

4. Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionenkonten in Höhe von 44.793,21 € zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

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

6. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

7. Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.

8. Verwendung von Jahresüberschuss und Bilanzgewinn
 Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung gemäß § 35 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden: Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 in Höhe von 1.712.710,97 € wird in Höhe von 1.485.260,97 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 227.450,00 € als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

9. Name und Anschrift der zuständigen Prüfungsverbandes:

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

10. Mitglieder des Vorstandes :

Jürgen Kaiser hauptamtlich
 Cord Holger Hecht hauptamtlich

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Detlef Meine Technischer Berater
 (Vorsitzender)
 Dr. Pia Leipertz Syndikusanwältin
 (stellvertr.Vorsitzende)
 Carola Bonorden Speditionskauffrau
 Alexander Faul Dipl.- Bauing.
 Jürgen Köhler Dipl.-Ing.-Versorgungstechnik
 Frank Rasche Pressesprecher MI Nds.
 Petra Engelhart Bilanzbuchhalterin

Hannover, 14. Februar 2019

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht

Mitgliedschaften und Beteiligungen



**Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.**

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin



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

Leibnizufer 19
30169 Hannover



**Marketinginitiative der
Wohnungsbaugenossenschaften
Deutschland e.V.**

Knobelsdorfstr. 96
14050 Berlin



**Arbeitgeberverband
der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.**

Peter-Müller-Str. 19
40468 Düsseldorf



**Wohnungsbaugenossenschaften
Hannover und Region e.V.**

Stephanusstraße 58
30449 Hannover



**DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.**

Innere Kanalstr. 69
50823 Köln



**FAI
Verein zur Förderung
der Ausbildung in der
Immobilienwirtschaft e.V.**

Leibnizufer 19
30169 Hannover



**Förderverein
Klimaschutzagentur
Region Hannover e.V.**

Hildesheimer Str. 89,
30169 Hannover



**Katholischer
Siedlungsdienst e.V.**

Reinhardtstr. 13
10117 Berlin



**Industrie- und
Handelskammer Hannover**

Schiffgraben 49
30175 Hannover



**Caritasverband
Hannover e.V.**

Leibnizufer 13–15,
30169 Hannover



**Münchener
Hypothekensbank e.G**

Karl-Scharnagl-Ring
10, 80539 München



SCHUFA Holding AG

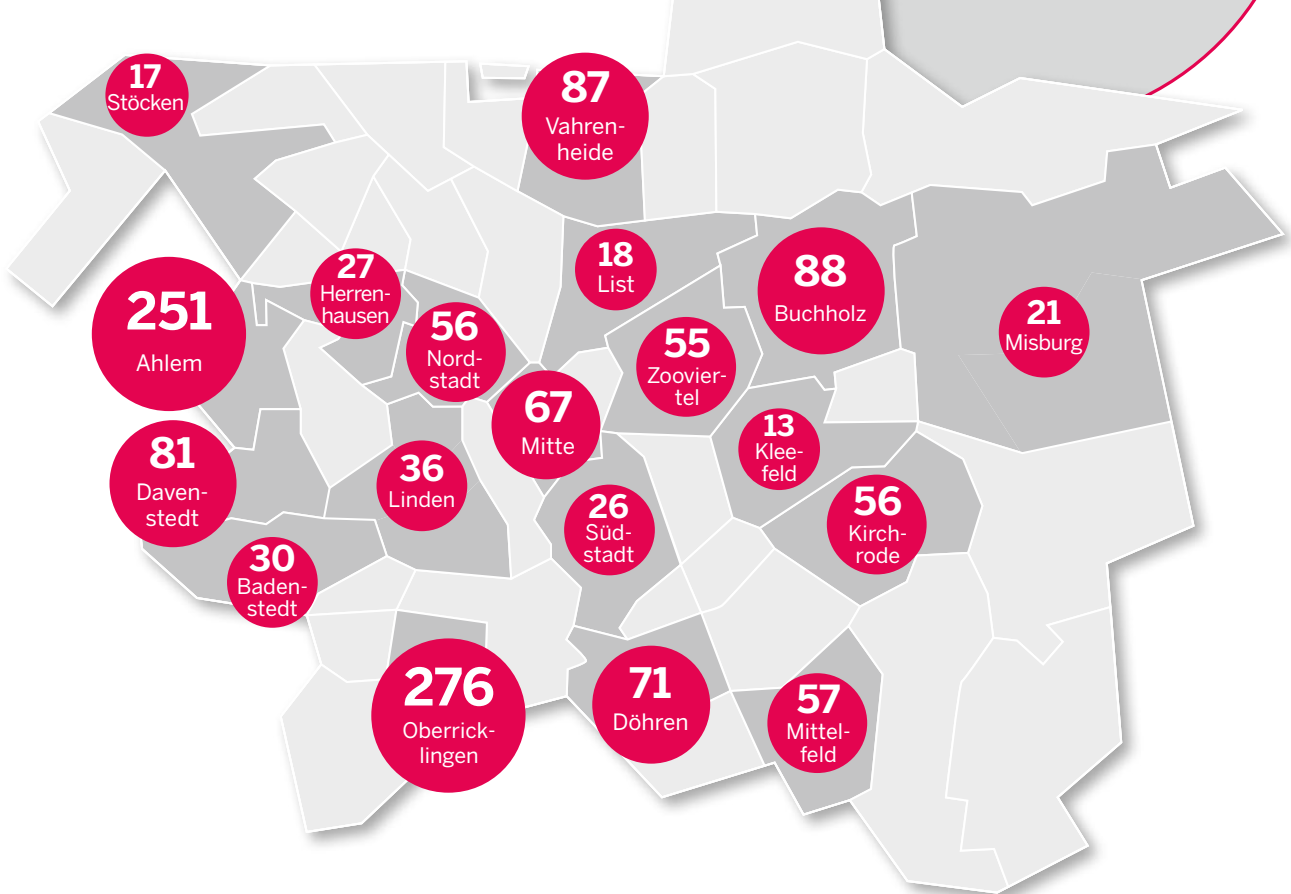
Georgstr. 11,
30159 Hannover

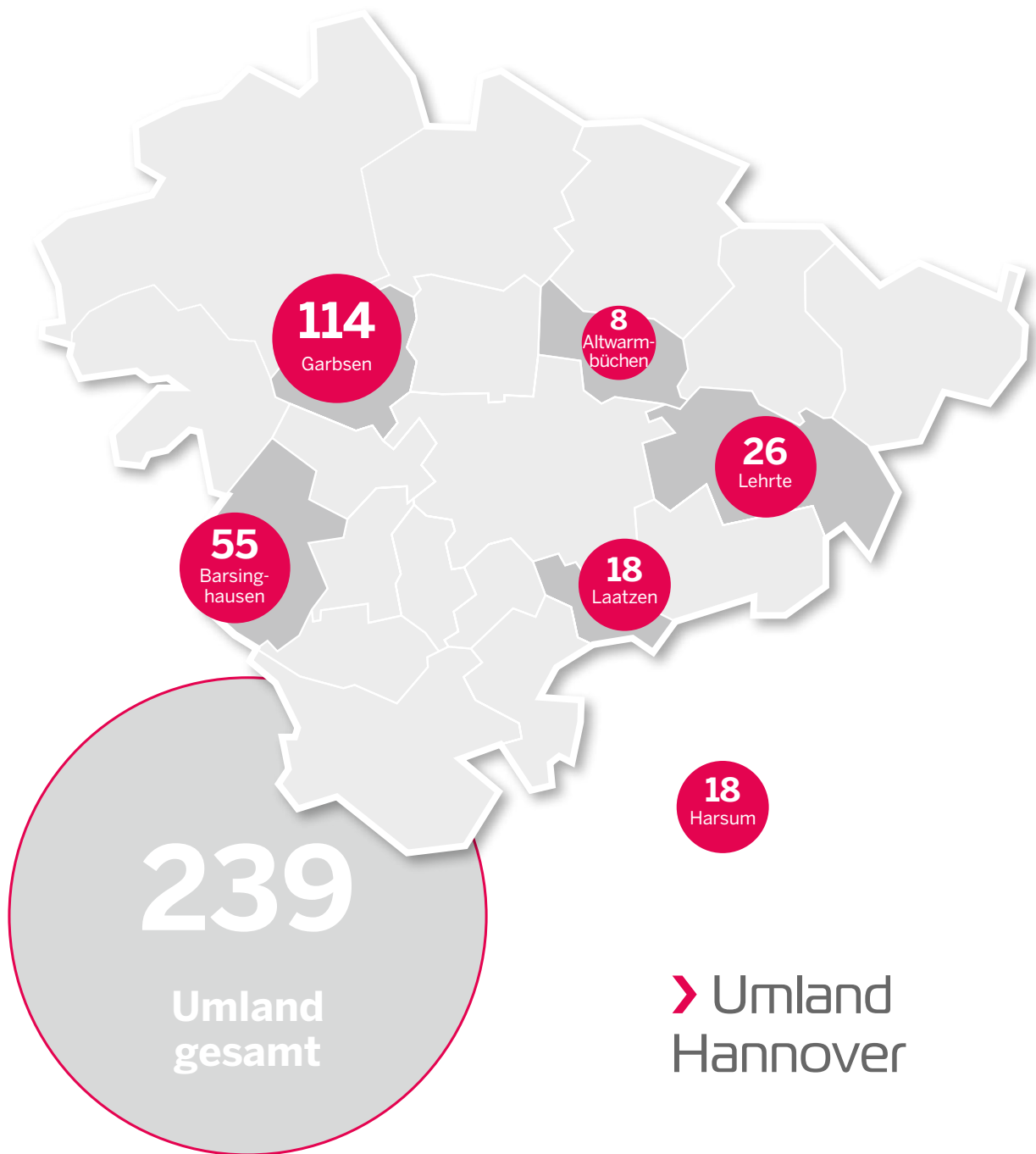
Wohnungsbestand

› Stadt
Hannover

1333

Hannover
gesamt





> Umland Hannover



Wohnungsgenossenschaft
www.heimatwerk.de

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

