

Wohnen und Leben

IN EINER STARKEN
GEMEINSCHAFT

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



GESCHÄFTSBERICHT 2020



Kennzahlen im Überblick

Bilanzsumme	73.643 T€
Bilanzgewinn	224 T€
Eigenkapital	34.347 T€
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	46,6 %
Rücklagen	28.337 T€
Geschäftsguthaben	5.785 T€
Zahl der Mitglieder	2.964
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	22.125
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung davon Betriebskosten	9.731 T€ 2.262 T€
Instandhaltung/Modernisierung	2.965 T€
Investitionen Neubautätigkeit	7.932 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.567
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende) ohne Vorstand Kaufmännische und technische Auszubildende	15 1 15
Beschäftigte im Mini-Job	

INHALTSVERZEICHNIS

DIE GENOSSENSCHAFT

Kennzahlen im Überblick	2
Bericht des Vorstandes	5
Organe der Genossenschaft	7

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

1. Grundlagen der Genossenschaft	9
2. Wirtschaftsbericht	9
2.1 Rahmenbedingungen	9
2.2 Geschäftsverlauf	10
2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	12
2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	16
3. Chancen- und Risikobericht	16
4. Prognosebericht	17

JAHRESABSCHLUSS

Gewinn- und Verlustrechnung 2020	19
Bilanz zum 31.12.2020	20
Anhang 2020	22

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates	29
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis	30
Impressum	30
Mitgliedschaften und Beteiligungen	31



GENOSSENSCHAFT

BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Kalenderjahr 2020 wird einen besonderen Eintrag in die Geschichtsbücher erhalten. Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie zu Beginn des Jahres und der damit verbundene erste Lockdown hat unzählige positive Trends der vergangenen Jahre abrupt unterbrochen. Einer kurzfristigen Erholung der Lage am Anfang der zweiten Jahreshälfte folgte die „zweite Welle“ – wieder mit erheblichen persönlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen. Viele Menschen waren oder sind vom Corona-Virus gesundheitlich betroffen oder mussten sogar ihr Leben lassen. Im Gesundheitswesen kommen Krankenhäuser mit ihren technischen Geräten an Kapazitätsgrenzen. Arbeitnehmer in allen Pflegebereichen befinden sich häufig am Limit ihrer Leistungsfähigkeit.

Durch neue gesetzliche Eingriffe wurden unsere als selbstverständlich angesehenen und durch das Grundgesetz rechtlich abgesicherten Freiheiten erheblich aus dem Gleichgewicht gebracht. Kontaktbeschränkungen, AHA-Regeln, Hygienevorschriften, Reisebeschränkungen und Versammlungsverbote sind nur einige Vorschriften, die unseren Lebensrhythmus beeinträchtigen. Durch die Einschränkungen haben insbesondere die sicheren eigenen vier Wände wieder einen besonders wichtigen Stellenwert erhalten.

Viele Unternehmen, Restaurantbetriebe und auch Ladenbesitzer mussten ihre Angestellten in Kurzarbeit schicken. Die mittel- und langfristigen Folgen für den Arbeitsmarkt und die damit verbundenen persönlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen für die Arbeitnehmer sind noch nicht absehbar. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung verzeichnet seit Ausbruch der Pandemie einen erheblichen Rückgang. Es bleibt zu hoffen, dass durch die anstehenden Impfungen in der Bevölkerung das Virus eingedämmt wird und wir zu unserer gewohnten Lebensweise zurückkehren können.

ARBEITEN UNTER PANDEMIEBEDINGUNGEN

Auch wir mussten die Arbeitsabläufe in unserer Genossenschaft aufgrund der Pandemie erheblich anpassen. Das Team arbeitet seit Monaten wechselweise im Homeoffice, alle halten die Hygiene- und Abstandsvorschriften ein. Wir haben Geräte zur Luftfilterung für die Verwaltungsräume Am Jungfernplan, Desinfektionsmittel und Masken angeschafft. Persönliche Kontakte mit den Mitgliedern, Mietern und Interessenten haben wir bis auf das Notwendigste reduziert.

Auch für die Handwerksfirmen gab es neue, bindende Vorgaben. Dies führte dazu, dass sie Modernisie-

rungen vereinzelt nicht so schnell umsetzen konnten wie geplant. Insgesamt haben wir aber unsere Ziele bei der Anzahl der Wohnungseinzelmodernisierungen weit übertroffen.

NEUBAUPROJEKTE

Positiv können wir ebenfalls über die Neubautätigkeit berichten. Hier kam es kaum zu Verzögerungen oder Störungen in den Arbeitsabläufen. Eines der größten Bauprojekte der vergangenen Jahre machte 2020 sichtbare Fortschritte. Auf dem ehemaligen Kirchengelände in Hannover-Stöcken wurde der erste und größte Bauabschnitt zu weiten Teilen fertiggestellt.

Im Jahr 2021 wird die noch im ehemaligen Pfarrhaus lebende Wohngruppe in den Neubau umziehen. Dann kann das alte Gebäude abgerissen und an gleicher Stelle mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen werden. Insgesamt entstehen auf dem Kirchengrundstück 40 Wohnungen, eine Tiefgarage, zwei Gewerbeeinheiten und Räumlichkeiten für zwei Wohngruppen mit je fünf Wohnplätzen. Die komplette Fertigstellung inklusive der Außenanlagen wird im Jahr 2022 erfolgen.

Im Februar 2020 konnten wir im wunderschönen Zoo-viertel Hannovers die dort gebauten 13 Wohnungen an unsere neuen Mieter und Mitglieder übergeben. Dort ist ein Vorzeigeprojekt entstanden, welches das Stadtbild erheblich aufwertet. Nach Einzug der Mieter wurden im vergangenen Jahr zum Abschluss der Bauarbeiten die Außenanlagen angelegt.

Parallel haben wir im Jahr 2020 mit einem weiteren, dritten Neubau begonnen. Nachdem zum Ende 2019 alle Mieter aus dem Bestandsgebäude Spittastraße 8 bis 12 in Hannover-Mittelfeld ausgezogen waren, konnte es im Frühjahr 2020 abgerissen werden. Nun werden an gleicher Stelle zwei neue Gebäude gebaut. Diese sogenannten „ClimaBalance“-Häuser werden in Systembauweise errichtet. Sie gewinnen ihre gesamte Energie aus Erdwärme und Photovoltaik. Die Wärme wird im Winter über wärmeaktivierte Außenwände und über eine Fußbodenheizung in die Räume abgegeben. Umgekehrt werden im Sommer die Räume hierüber gekühlt. Durch die hohe energetische Qualität erreichen die Häuser den KfW-Standard 40.

Pro Gebäude entstehen auf drei Geschossen und einem Staffelgeschoss jeweils 14 Wohnungen. Alle Wohnungen sind barrierefrei und zwischen 65 und 90 Quadratmetern groß. Jede Wohnung hat drei Zimmer. Die Gebäude werden mit Aufzügen ausgestattet. Die Fer-

tigstellung der insgesamt 28 Wohnungen ist für Anfang 2022 geplant. Im Anschluss werden die Außenanlagen hergerichtet.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Obwohl es ein schweres und stark von der Corona-Pandemie geprägtes Jahr war, haben wir uns auch im Jahr 2020 aufwändig um unseren umfangreichen Häuserbestand gekümmert. 3,1 Millionen Euro wurden insgesamt in die Modernisierung und Instandhaltung der Häuser und Wohnungen investiert.

In den Häusern an der Gerbrandstraße 10, 11, 12 in Misburg wurden neue Fenster, Hauseingangs- und Kellertüren eingebaut. Die Räume zur Hauptstraße wurden mit Schallschutzfenstern ausgestattet. Balkone wurden saniert und die Fassade erhielt einen neuen Anstrich.

Im Frühjahr wurden bei den Häusern am Röhrbeinweg 6 bis 12 in Ahlem sämtliche Wohnungseingangstüren erneuert.

In der Marschnerstraße 39, 41 in der Nordstadt wurde die Heizungsanlage erneuert und anschließend ein hydraulischer Abgleich in den Wohnungen durchgeführt.

Der Eingangsbereich vor dem Haus an der Hallerstraße 5 in der List wurde neugestaltet.

Aufgrund von Überschwemmungen bei Starkregen wurden die maroden Grundleitungen unter den Sohlplatten in der Bürgerstraße 10 und 11 in der List stillgelegt und entlang der Kellerwände neu verlegt.

Bei den Häusern an der Clemensstraße 10, 11 und 12 in der Calenberger Neustadt wurde das komplette Dach erneuert. Dachflächenfenster und Dämmung wurden ersetzt und abschließend Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Fledermäuse montiert.

Eine Strangmodernisierung der Bäder wurde in den Häusern Am Kalkbruche 1 und 1c in Davenstedt durchgeführt. Insgesamt zehn Bäder sind teilweise im bewohnten Zustand erneuert worden, pro Badezimmer wurden nur sieben Tage Arbeitszeit benötigt. Dies war nur möglich, weil die Bäder seriell vorgefertigt waren. Dies hat die Montagezeit erheblich verringert.

In verschiedenen Objekten haben wir insgesamt 62 Wohnungseinzelmodernisierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 1.239.445,49 Euro durchgeführt. Das waren so viele wie noch nie. Für Kleininstandhaltung und Reparaturen haben im Jahr 2020 Aufwendungen in Höhe von 705.408,29 Euro getätigt.

Mit insgesamt über zehn Millionen Euro an Investitionen in Neubau und Bestand konnten wir trotz der widrigen Rahmenbedingungen eine für das Heimatwerk neue Höchstmarke erreichen.

MIETEN UND MIETNEBENKOSTEN

Einige große politische Themen der Wohnungswirtschaft – wie Mietpreisbremse, Mietendeckel oder Enteignung – rückten angesichts der Pandemie etwas in den Hintergrund der Diskussion und Berichterstattung.

Direkte Auswirkungen erwarten wir als Genossenschaft mit unserem nach wie vor guten Preis-Leistungsverhältnis im Wohnungsangebot nicht. Bei Neuvermietungen beachten wir die Rahmenbedingungen des Mietspiegels.

Bei den Mietnebenkosten sorgen insbesondere die Grundsteuern für ungewisse Kostenentwicklungen. Bis 2025 muss für die Grundsteuer von den Bundesländern ein neues Berechnungsmodell vorgelegt werden. Das Bundesgesetz zur Grundsteuerreform beinhaltet eine Öffnungsklausel, die eine unterschiedliche Berechnung in den einzelnen Bundesländern zulässt. Ein Gesetzentwurf sieht für Niedersachsen ein Flächenmodell vor, in dem die Lage des Grundstücks nur eine untergeordnete Rolle einnimmt. Die Auswirkungen für die Wohnungsbestände des Heimatwerkes sind noch nicht absehbar. Auch die Umlagefähigkeit im Rahmen der Betriebskosten befindet sich noch in der politischen Diskussion.

Ein für uns wichtiges Thema ist die seit 1. Januar 2021 zu zahlende CO₂-Steuer. Sie wurde eingeführt, damit durch die CO₂-Schadstoffreduzierung die Klimaziele erreicht werden können. Die Finanzierung der Energiewende soll gesichert werden. Ab Januar 2021 werden 25 Euro je Tonne CO₂ fällig. Dieser Betrag steigt bis 2025 auf 55 Euro an. Dieses entspricht einer zusätzlichen Belastung von jährlich durchschnittlich 33 Euro für eine mit Gas beheizte Wohnung des Heimatwerkes. Auch hier ist die Umlage im Rahmen der Heizkostenabrechnung noch nicht endgültig geklärt.

*„Eine positive Einstellung
zu lösbaren Problemen
ist bereits der halbe Erfolg.“*

Ernst Ferstel

Dieses Zitat steht für die erfolgreiche Arbeit der Mitarbeiter des Heimatwerkes in dieser nicht einfachen Zeit. Hohe Motivation und gute Teamarbeit ermöglichten es, dass wir die zu Jahresbeginn 2020 gesetzten Ziele mehr als erreicht haben. Unser großer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft. Bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates bedanken wir uns für die konstruktiven Beratungen und die gute loyale Zusammenarbeit. Allen Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern danken wir herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Der Vorstand

Jürgen Kaiser

Cord Holger Hecht



ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand



Jürgen Kaiser



Cord Holger Hecht

Aufsichtsrat



Jürgen Köhler (59)
Beruf: Dipl.-Ing. Versorgungstechnik,
tätig seit: 20.05.2014



Petra Engelhart (58)
Beruf: Bilanzbuchhalterin,
tätig seit: 09.05.2017



Alexander Faul (45)
Beruf: Dipl.-Bauingenieur,
tätig seit: 26.05.2009



Carola Bonorden (51)
Beruf: Speditionskauffrau,
tätig seit: 26.05.2009



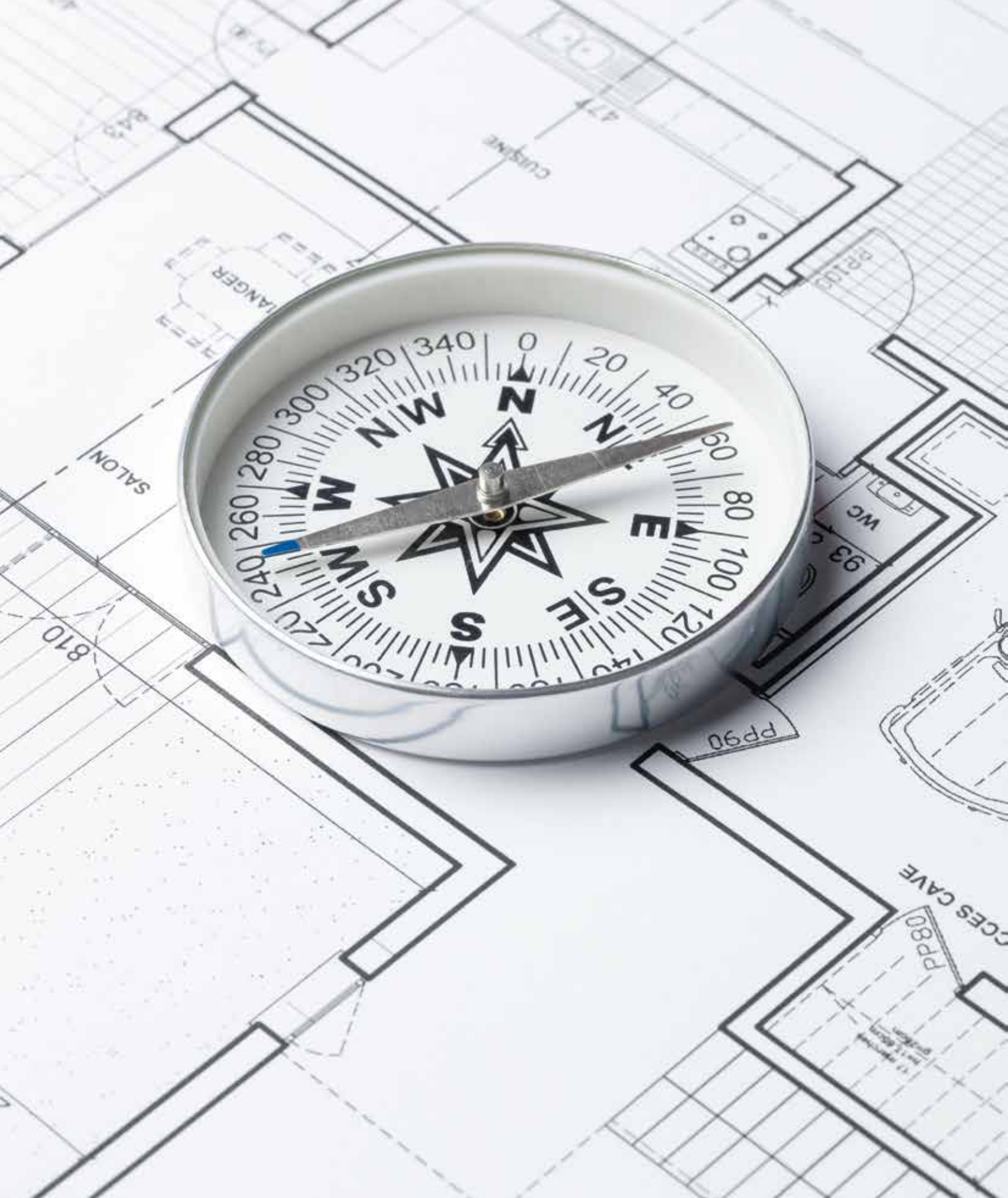
Frank Rasche (56)
Beruf: Pressesprecher MI Nds.,
tätig seit: 19.05.2010



Dr. Pia Leipertz (56)
Beruf: Syndikusanwältin,
tätig seit: 19.05.2010



Detlef Meine (61)
Beruf: technischer Berater,
tätig seit: 26.05.2009



LAGEBERICHT

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

1. GRUNDLAGEN DER 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.

Mitte 2018 haben die Bauarbeiten für einen Neubau mit dreizehn Wohneinheiten auf dem Grundstück in Hannover-Zooiertel begonnen. Die Wohnungen wurden am 31.01.2020 an die neuen Mieter übergeben.

Die Heimatwerk Hannover eG verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2020 über einen Bestand von 1.567 Mietwohnungen in 194 Häusern.

Ein zum Rückbau bestimmtes Gebäude in Hannover-Mittelfeld mit drei Häusern und 18 Wohnungen wurde im Jahresabschluss 2019 als Abgang verbucht und im Frühjahr 2020 zurück gebaut. Am 28.10.2020 wurde auf dem Grundstück der erste Spatenstich für zwei Häuser mit je 14 Wohnungen vollzogen.

In 2015 wurde ein Kaufvertrag für ein Kirchgrundstück in Hannover-Stöcken abgeschlossen. Durch eine aufschiebende Bedingung im Kaufvertrag trat der Besitzübergang in 2017 ein. Am 03.06.2019 wurde mit den Bauarbeiten für 40 Wohnungen, zwei Wohngruppen und zwei Gewerbeeinheiten begonnen. Die Fertigstellung ist in zwei Bauabschnitten für 2021 und 2022 geplant.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

■ 2.1 Rahmenbedingungen

Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie wirkte sich in 2020 maßgeblich auf alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche aus. Viele Erwerbstätige sind von Kurzarbeit betroffen oder verlieren sogar ihren Arbeitsplatz. Aufgrund des angeordneten „Lockdown“ dürfen Dienstleistungen nicht angeboten werden und die Produktion vieler Waren und Investitionsgüter kommt ins Stocken. Anders stellt sich die Situation u.a. im Gesundheitswesen dar. Hier kommen Arbeitnehmer und technische Ausrüstungen an die Grenzen der Kapazität und Belastbarkeit. Die zum Jahresende 2020 begonnene Impfkampagne macht Hoffnung auf eine Entspannung im Jahr 2021.

Der positive konjunkturelle Trend der vergangenen Jahre erfuhr durch die Pandemie im zweiten Quartal des Jahres eine Vollbremsung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) brach das Bruttoinlandsprodukt BIP um fast 10 % ein. Eine Erholung im dritten Quartal drehte durch die zweite Corona-Welle gegen Ende des Jahres wieder ins Negative. Für das gesamte Jahr berechnete das Statistische Bundesamt einen kalenderbereinigten Rückgang des BIP um 5,3 %.

Im Dezember 2020 waren nach vorläufigen Berechnungen (Destatis) rund 44,6 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang von 731.000 Personen. Im Jahresdurchschnitt lag die Arbeitslosenquote bei 5,9 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2020 um 0,5 % gegenüber 2019. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, lag die Jahresteuersatzrate 2020 damit niedriger als im Vorjahr (2019 + 1,4 %).

Die Preise für Neubau in konventionell gefertigter Bauweise sind im November 2020 um 0,1 % gegenüber November 2019 gesunken. Laut Destatis ist der Preisrückgang auf die befristete Mehrwertsteuersenkung im Rahmen der Maßnahmen zur Bekämpfung der Folgen der Pandemie zurückzuführen.

Der Wohnungsmarkt in der Region Hannover zeigt pandemiebedingt keine Auswirkungen. Es ist weiterhin eine hohe Nachfrage insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment zu verzeichnen. Wohnungsleerstände sind weiterhin faktisch nicht zu vermerken. Der Wohnungsneubau übertrifft leicht die von der Stadt Hannover und der Wohnungswirtschaft in einer Wohnbauoffensive vereinbarten Ziele.

Bei Neuvermietung nach Mieterwechsel ergeben sich durch weiterhin 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. Insbesondere die

Heizkosten werden durch die neue CO₂-Steuer in den kommenden Jahren massiv ansteigen.

Der durch die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt prognostizierte Anstieg der Einwohner in den nächs-

ten zehn Jahren in der gesamten Region bleibt abzuwarten. Durch die Pandemie mit ihren persönlichen und wirtschaftlichen Veränderungen für viele Arbeitnehmerhaushalte sind die nachfolgenden Prognosezeiträume neu zu bewerten.

■ 2.2 Geschäftsverlauf

Ungeachtet der negativen Prognosen zu Beginn der Pandemie und der widrigen Rahmenbedingungen setzte sich der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre in unserer Genossenschaft fort. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurden gegenüber den Vorjahren sogar noch gesteigert und erreichten einen historisch hohen Wert in der Genossenschaft. Steigenden Umsatzerlösen und rückläufigen

Zinsen für die Objektfinanzierung standen um 19 % gestiegene Modernisierungsaufwendungen sowie durch einen Gebäuderückbau erhöhte betriebliche Aufwendungen gegenüber. Steigende Personalkosten und Abschreibungen minderten ebenfalls das Ergebnis.

Die wichtigsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich weiterhin sehr positiv dar:

	Plan 2020 T€	Ergebnis 2020 T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	7.440	7.469	7.296
Modernisierung/Instandhaltung	2.720	2.965	2.493
Zinsaufwendungen	666	684	737
Jahresüberschuss	1.148	896	1.383

Die Umsatzerlöse verminderten sich gegenüber der Planzahl aufgrund der erweiterten Leerstandszeiten infolge der um 50 % gesteigerten Wohnungseinzel- und Strangmodernisierungen. Im Wesentlichen wurden durch die gestiegenen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen die Planungen des Jahresüberschusses negativ beeinflusst.

Die Quote der Leerstandzeiten belief sich im Ge-

schäftsjahr auf 1,72 % und ist auf die hohe Anzahl der Modernisierungen zurückzuführen. Auch die internen Hygienevorschriften bei Mieterwechsel und den Modernisierungsarbeiten machten zusätzliche Leerstände erforderlich.

Die Fluktuation erhöhte sich von 118 Mieterwechsel in 2019 auf 135 in 2020. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 8,6 % (Vj. 7,6 %) unseres Wohnungsbestandes.

NUTZUNGSGEBÜHREN

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 198 T€ (im Vorjahr um 32 T€). Maßgeblich ist der Anstieg auf die Erstvermietung der Wohnanlage im Zooquartier von Hannover zurückzuführen. Mieterhöhungen erfolgten auch bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen.

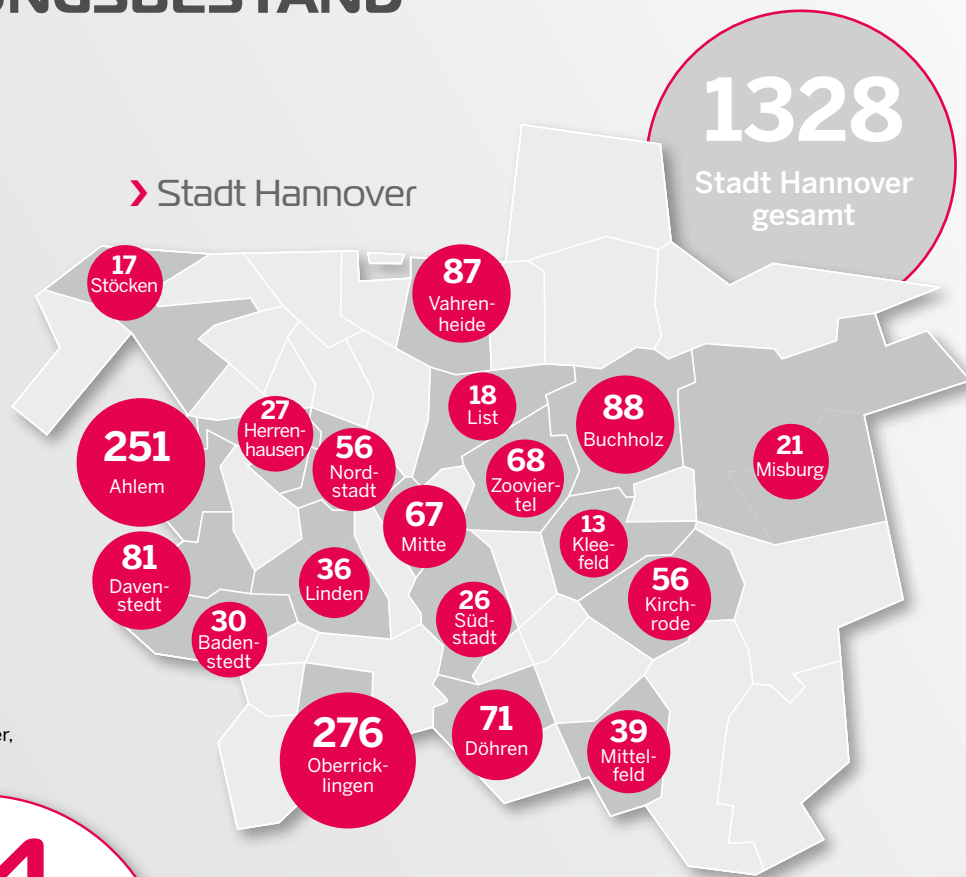
Die Festsetzung der Nutzungsgebühren erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien. Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard werden bei der Berechnung der Nutzungsgebühren unter Beachtung des Mietspiegels berücksichtigt. Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 6,20 € je m² Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 6,06 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2019 wurden in 2020 durchschnittlich mit 1,53 € (Vj. 1,49 €) mtl./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.

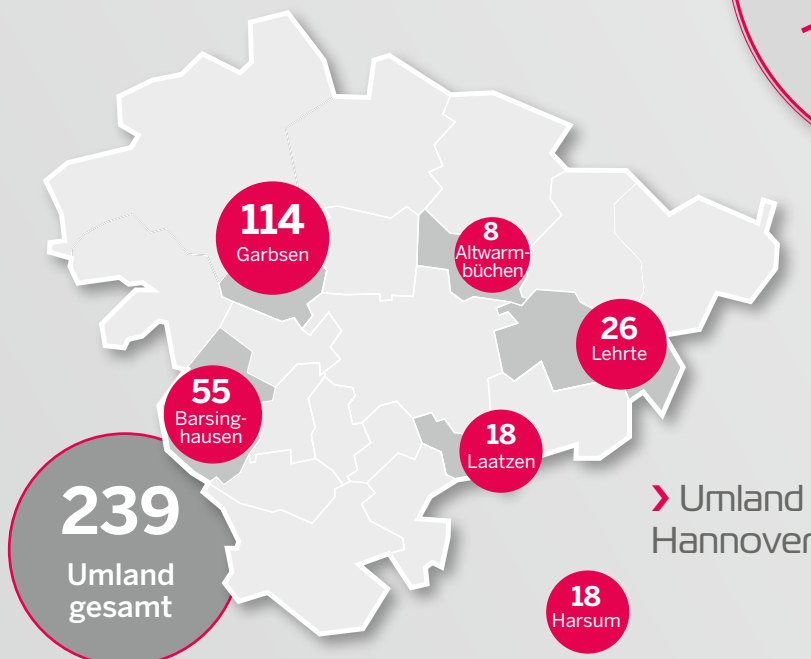
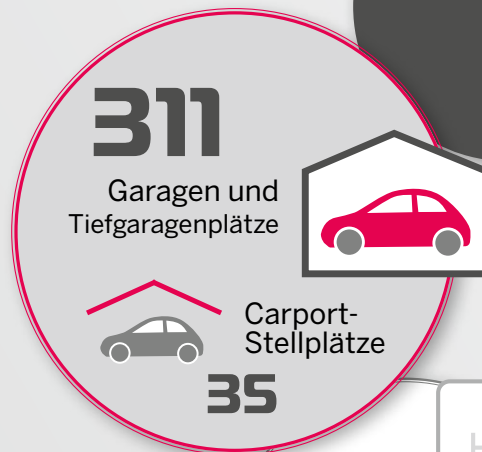
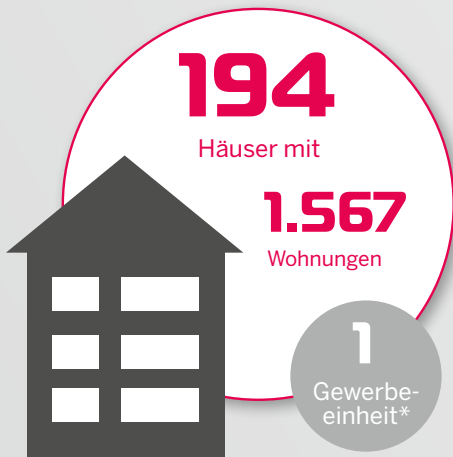
Für die inzwischen 1.519 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen (97 % unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,41 € Heizkosten mtl./m² abgerechnet (im Vorjahr 0,42 €). Für eine 65 m² große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 26,65 € an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

WOHNUNGSBESTAND

am 31.12.2020



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



■ 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

ERTRAGSLAGE

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2020 ergeben sich funktional gegliedert folgende Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

	2020 T €	2019 T €	Veränderung T €
Hausbewirtschaftung	1.023,5	1.445,4	-421,9
Bautätigkeit Anlagevermögen	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-92,3	-76,3	-16,0
Betriebsergebnis	931,2	1.369,1	-437,9
Finanzergebnis	-7,4	-8,3	0,9
Neutrales Ergebnis	-27,9	22,0	-49,9
Ergebnis vor Steuern	895,9	1.382,8	-486,9
Steuern vom Einkommen	0,2	0,0	0,2
Jahresüberschuss	896,1	1.382,8	-486,7

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 160.335,34 € (Vj. 49.435,64 €). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 203 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuvermietung der 13 Wohneinheiten im Zooviertel von Hannover.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um 6.734,40 €. Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 46.035,58 € zum Ergebnis bei. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere 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 472.889,82 € auf 2.965.413,07 € erhöht.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 896.079,32 € (im Vorjahr 1.382.827,32 €). Die Minderung des Jahresüberschusses für 2020 ist maßgeblich durch den Anstieg der Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung begründet. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2020 2,6 % (im Vorjahr 4,1 %).

VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2020 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 5.483.836,92 € auf 73.643.140,46 €.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 6.653.661,01 €. Den Baukosten für 13 Wohnungen im Zooviertel, der Wohnanlage in Hannover Stöcken und dem Neubau von 28 Wohnungen in Hannover-Mittelfeld standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 1.370.376,99 € verbucht.

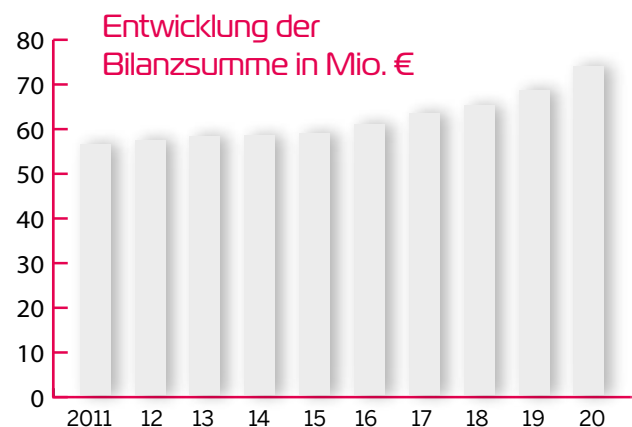
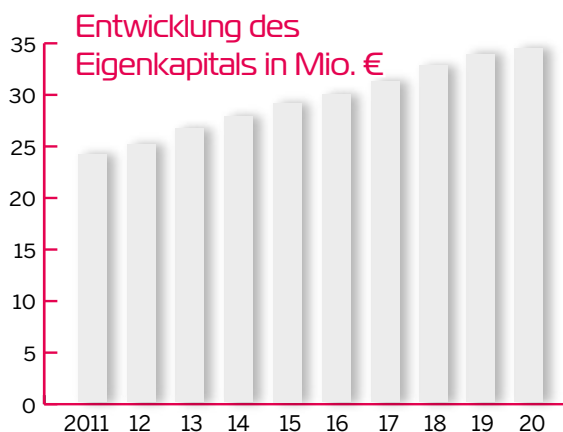
Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 49,5 % im Vorjahr auf 46,6 %. Die Eigenmittel konnten nominal um 602.765,19 € gesteigert werden. Der Anstieg

resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 896.079,32 €. Gegenläufig wirkten die Dividendenausschüttung in Höhe von 229.170,93 € und die Abgänge bei den Geschäftsguthaben in Höhe von 64.143,20 €.

Zur Finanzierung des Wohnungsneubauprojektes in Hannover-Stöcken wurden Darlehen in Höhe von 6,85 Mio. € in Anspruch genommen. Außerplanmäßig wurden Darlehen in Höhe von 834,4 T€ getilgt sowie ein Tilgungszuschuss von 22,5 T€ verrechnet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.592,4 T€.

Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	15,3	0,0	15,3	0,0	0,0
Sachanlagen	70.466,8	95,8	63.813,1	93,7	6.653,7
Finanzanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
	70.482,2	95,8	63.828,5	93,7	6.653,7
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.311,1	3,1	2.266,5	3,3	44,6
flüssige Mittel	691,1	0,9	1.962,6	2,9	-1.271,5
übrige Aktivposten	158,7	0,2	101,7	0,1	57,0
	3.160,9	4,2	4.330,8	6,3	-1.169,9
Gesamtvermögen	73.643,1	100,0	68.159,3	100,0	5.483,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	5.785,4	7,9	5.849,5	8,6	-64,1
Ergebnisrücklagen	28.337,5	38,5	27.665,6	40,6	671,9
Bilanzgewinn	224,2	0,3	229,2	0,3	-5,0
	34.347,1	46,7	33.744,3	49,5	602,8
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	311,5	0,4	295,1	0,4	16,4
Verbindlichkeiten	33.786,0	45,9	30.849,7	45,4	2.936,3
	34.097,5	46,3	31.144,8	45,8	2.952,7
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	161,0	0,2	174,0	0,3	-13,0
Verbindlichkeiten	5.037,5	6,8	3.096,2	4,4	1.941,3
	5.198,5	7,0	3.270,2	4,7	1.928,3
Gesamtkapital	73.643,1	100,0	68.159,3	100,0	5.483,8



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 aus-

reichend 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.

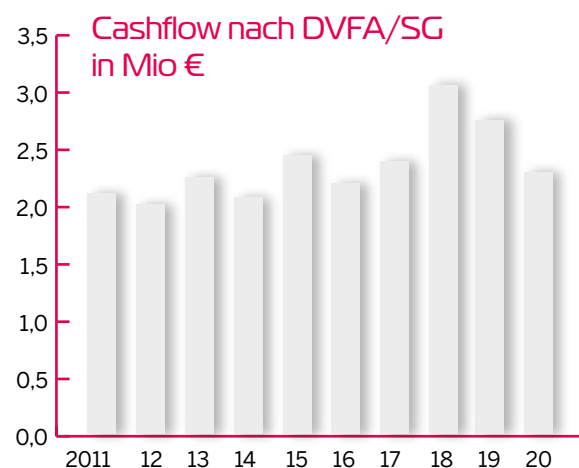
Die Finanzlage führt bei Gegenüberstellung der kurzfristigen Vermögens- und Schuldschichten zu folgendem Ergebnis:

Finanzmittelbestand	31.12.2020		31.12.2019		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		691,1		1.962,6	-1.271,5
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	2.469,8		2.368,1		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-3.569,2	-1.099,4	-3.181,5	-813,4	-286,0
Liquidität (Nettogeldvermögen)		-408,3		1.149,2	-1.557,5

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten die verfügbaren Finanzmittel um 408,3 T€. Die Unterdeckung ergibt sich aus der termingerechten Einbuchung der bis zum Ende des Geschäftsjahres erfassten Verbindlichkeiten aus der Bautätigkeit. Diesen stehen bereits valutierte Darlehen in Höhe von 5,2 Mio.€ gegenüber.

Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen ggf. für weitere Investitions- oder Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.276,3 T€ (Vorjahr 2.736,4 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben, den erheblichen Modernisierungsaufwand und die Finanzierung der Fremdkapitalkosten, insbesondere der planmäßigen Tilgungen. Neben dem Cashflow stehen umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.



Kapitalflussrechnung 2020

Mittelherkunft und Mittelverwendung

	2020 T€	2019 T€
Jahresüberschuss	896,1	1.382,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.370,3	1.334,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	16,4	19,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6,5	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.276,3	2.736,4
Abnahme (Vorjahr Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-13,0	7,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-59,1	-9,7
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Passiva	451,1	-153,9
Zinsaufwendungen	676,6	728,4
Ertragsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	-2,0	0,0
Ertragsteuerzahlungen	2,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.331,9	3.308,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,9	-19,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	6,5	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.139,1	-5.578,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.136,5	-5.597,5
Einzahlung aus der Valutierung / Umfinanzierung von Darlehen	6.850,7	4.131,5
Planmäßige Tilgungen	-1.567,2	-1.497,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-834,4	-250,8
Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	54,0	0,0
Gezahlte Zinsen	-676,6	-728,4
Gezahlte Dividenden	-229,2	-227,5
Veränderung der Geschäftsguthaben	-64,2	-19,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.533,1	1.408,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.271,5	-880,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.962,6	2.843,3
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	691,1	1.962,6

Zusammensetzung Finanzmittelbestand	T€	T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	691,1	1.962,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	691,1	1.962,6

■ 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2020	2019
Eigenkapitalquote	46,6 %	49,5 %
Eigenkapitalrentabilität	2,6 %	4,1 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,20 € m ² /mtl.	6,06 € m ² /mtl.
Fluktuationsquote	8,6 %	7,6 %
Leerstandsquote zum Stichtag	1,5 %	1,3 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	32,85 € m ² /p.a.	27,76 € m ² /p.a.

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken durch die Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit möglichen Kostensteigerungen.

Derzeit sind noch keine Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Vermietungsgeschäft oder die Ertragslage des Heimatwerkes erkennbar. Durch den pandemiebedingten Anstieg von Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit bestehen in allen Mietpreissegmenten geringe Risiken des Mietausfalls.

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 und sichern eine nachhaltige Neuvermietung.

Der Neubau auf dem ehemaligen Kirchengrundstück in Hannover-Stöcken, Baubeginn 03.06.2019, sowie ein Ersatzneubau in Hannover-Mittelfeld, Baubeginn 28.10.2020, 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 Rückbau und anschließende Neubebauung sinnvoll sein.

Aufgrund der guten Erfahrungen ist zu erwarten, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird. Moderate Mietanpassun-

gen 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. Insbesondere im mittleren Preissegment ist weiterhin mit sehr starker Nachfrage zu rechnen. Den Preisänderungsrisiken durch Baukostensteigerungen und Fachkräftemangel im Handwerk wird durch Kostenkalkulation im Rahmen des Projektcontrollings begegnet. 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 2021 und 2022 Jahresüberschüsse in Höhe von 1.062 T€ bzw. 1.100 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von über 2,9 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. Dem Leerstandsrisiko wird durch Investitionen in Bestand und Neubau begegnet.

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 unter-

steht. 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.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

4. PROGNOSEBERICHT

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich auch in der Pandemie weiterhin positiv.

Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswerten Leerstände oder Mietausfälle zu erwarten. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit wird zukunftsorientiert fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohn- oder Gewerbeimmobilien sind nicht geplant.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 1.062 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

	Ist 2020 T€	Plan 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.469	7.594
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	2.965	2.900
Zinsaufwendungen	684	612
Jahresüberschuss	896	1.062

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen Neubau und Modernisierung weiter verbessert.

Hannover, 12. Februar 2021

Heimatwerk Hannover eG
Der Vorstand

Jürgen Kaiser

Cord Holger Hecht



JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.731.675,54	9.571.340,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		44.661,17	5.362,64
Andere aktivierte Eigenleistungen		46.035,58	71.128,14
Sonstige betriebliche Erträge		152.435,32	152.026,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.958.240,47	-4.422.748,82
ROHERGEBNIS		5.016.567,14	5.377.108,16
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-979.998,20		-935.595,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 28.388,41 €	-226.556,18	-1.206.554,38	-220.959,28 (29.585,38)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.370.376,99	-1.333.981,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-426.512,69	-337.400,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	2,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-684.002,94	-736.742,54
Steuern vom Einkommen		210,98	-29,55
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.329.331,12	1.812.401,22
Sonstige Steuern		-433.251,80	-429.573,90
Jahresüberschuss		896.079,32	1.382.827,32
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-671.844,79	-1.153.656,39
BILANZGEWINN		224.234,53	229.170,93

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		15.305,01	15.301,73
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.962.509,65		54.489.602,01
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.802,39		215.242,69
Anlagen im Bau	11.258.389,77		9.096.199,38
		70.466.839,88	
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	70,00
		70.482.214,89	
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.311.120,19		2.266.459,02
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.319.931,20	8.811,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.634,70		39.546,40
Sonstige Vermögensgegenstände	101.440,85	148.075,55	51.431,90
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	691.076,64	691.076,64	1.962.575,21
		3.159.083,39	
Rechnungsabgrenzungsposten Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.842,18	1.926,12
BILANZSUMME		73.643.140,46	68.159.303,54

PASSIVSEITE

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	225.250,00		235.947,51
der verbleibenden Mitglieder	5.529.417,45		5.611.863,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.750,00	5.785.417,45	1.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	1.832,55 €		(3.189,35)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.300.000,00		5.100.000,00
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	13.037.462,28	28.337.462,28	12.565.617,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	471.844,79 €		(953656,39)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	896.079,32		1.382.827,32
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	671.844,79	224.234,53	1.153.656,39
Eigenkapital insgesamt		34.347.114,26	33.744.349,07
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	305.920,00		289.544,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	166.600,00	472.520,00	179.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.932.965,72		17.306.641,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.345.226,08		13.545.054,43
Erhaltene Anzahlungen	2.577.334,73		2.566.340,06
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.408,22		24.933,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	917.349,91		466.485,72
Sonstige Verbindlichkeiten	24.600,67	38.813.885,33	27.874,27
davon aus Steuern	0,00 €		0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	9.620,87	9.620,87	8.480,44
BILANZSUMME		73.643.140,46	68.159.303,54

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2020 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 aktuellen Fassung. 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. Die Anschaffungskosten werden 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. Herstellungskosten wurden unter Berücksichtigung eigener Architektenleistungen und Verwaltungskosten verbucht.

Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei den Bauten auf fremden Grundstücken wurde eine Gesamtnut-

zungsdauer 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

Unter der Position Anlagen im Bau sind Planungs- und Baukosten sowie eigene Architektenleistungen und Verwaltungsleistungen für zwei Neubauten ausgewiesen:

- Hannover-Stöcken 40 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten, zwei Wohngruppen und eine Tiefgarage
- Hannover-Mittelfeld, 28 Wohneinheiten

Die Zugänge für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 7,7 % bis 33 1/3 % abgeschrieben. Die Anschaffungskosten werden in Höhe von 250,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 20%.

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

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskos-

ten 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.

Die Berechnung der Rückstellung für Pensionen er-

folgte 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 2,3 %.

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

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Bei den Anschaffungskosten wurden Zuschüsse in Höhe von insgesamt 122.750,- € bei folgenden Positionen verrechnet/ausgezahlt: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 65.000,- €, Anlagen im Bau 54.000,- € und Betriebs- und Geschäftsausstattung 3.750,- €.

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich 2.311.120,19 € 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 €
Prüfungskosten	28.000,00 €
Prozesskosten	16.000,00 €
interne Jahresabschlusskosten	11.000,00 €
Mitgliederversammlung	10.000,00 €
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	8.000,00 €
Urlaubsansprüche	6.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	10.600,00 €

Anlagenspiegel für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

	ANSCHAFFUNGSWERTE				
	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endbestand
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	119.581,05	3.927,00	0,00	0,00	123.508,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.380.640,56	1.104.194,02	0,00	4.665.523,40	91.150.357,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00	0,00	61.034,50
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00	0,00	6.306,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	517.900,72	88.203,19	-48.271,93	0,00	557.831,98
Anlagen im Bau	9.096.199,38	6.827.713,79	0,00	-4.665.523,40	11.258.389,77
SACHANLAGEN	95.062.081,57	8.020.111,00	-48.271,93	0,00	103.033.920,64
FINANZANLAGEN	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	95.181.732,62	8.024.038,00	-48.271,93	0,00	103.157.498,69

ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
Anfangsbestand	Abgang	Abschreibung des Geschäftsjahres	Endbestand	Anfangsbestand	Endbestand
-104.279,32	0,00	-3.923,72	-108.203,04	15.301,73	15.305,01
-30.891.038,55	0,00	-1.296.809,78	-32.187.848,33	54.489.602,01	58.962.509,65
-48.896,43	0,00	0,00	-48.896,43	12.138,07	12.138,07
-6.306,41	0,00	0,00	-6.306,41	0,00	0,00
-302.658,03	48.271,93	-69.643,49	-324.029,59	215.242,69	233.802,39
0,00	0,00	0,00	0,00	9.096.199,38	11.258.389,77
-31.248.899,42	48.271,93	-1.366.453,27	-32.567.080,76	63.813.182,15	70.466.839,88
0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
-31.353.178,74	48.271,93	-1.370.376,99	-32.675.283,80	63.828.553,88	70.482.214,89

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

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt €	davon			gesichert €	gesichert Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.932.965,72	935.932,01	3.954.184,90	17.042.848,81	21.932.965,72	Grundpfandrechte
Vorjahr	17.306.641,62	863.525,16	4.011.780,32	12.431.336,14		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.345.226,08	695.280,28	2.977.715,49	9.672.230,31	13.345.226,08	Grundpfandrechte
Vorjahr	13.545.054,43	735.577,64	3.149.326,88	9.660.149,91		
Erhaltene Anzahlungen	2.577.334,73	2.577.334,73				
Vorjahr	2.566.340,06	2.566.340,06				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.408,22	16.408,22				
Vorjahr	24.933,93	24.933,93				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	917.349,91	778.749,25	138.600,66			
Vorjahr	466.485,72	378.125,15	88.360,57			
Sonstige Verbindlichkeiten	24.600,67	24.149,15	451,52			
Vorjahr	27.874,27	27.391,36	482,91			
GESAMTBETRAG	38.813.885,33	5.027.853,64	7.070.952,57	26.715.079,12	35.278.191,80	
Vorjahr	33.937.330,03	4.595.893,30	7.249.950,68	22.091.486,05		

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	7.468.955,30 €	7.296.439,14 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	2.262.720,24 €	2.274.901,06 €
	9.731.675,54 €	9.571.340,20 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.862.807,59 €	1.808.178,43 €
Modernisierung und Instandhaltung	2.965.413,97 €	2.492.523,25 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	130.018,91 €	122.047,14 €
	4.958.240,47 €	4.422.748,82 €

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 58.076,03 € (Vj. 58.076,03) angefallen.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 7.441,00 € verbucht (Vj. 8.255,00 €).

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 26.174,- €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

■ D. Sonstige Angaben

1. Personal

Neben zwei Vorstandsmitgliedern waren beim Heimatwerk in 2020 durchschnittlich 15 hauptberuflich Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit und eine Auszubildende angestellt. 15 Hauswarte wurden im „Mini-Job“ beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische MitarbeiterInnen	6	3
Technische Mitarbeiter	3	-
Kaufmännische Auszubildende	1	-
Hausmeister	3	-
Geringfügig beschäftigte Hauswarte	-	15

2. Mitgliederbewegung

Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2020 um 15 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Abgang von 335 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.964 Mitglieder mit 22.125 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2020 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.529.417,45 €.

Geschäftsjahr	2020	2019
Zugänge Mitglieder	156	109
Abgänge Mitglieder	141	176
Stand am 31.12.	2.964	2.949
Geschäftsanteile	22.125	22.460

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 82.445,69 € reduziert. 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 8,9 Mio. €.

4. Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionenkonten in Höhe von 41.328,76 € 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 2020 in Höhe von 896.079,32 € wird in Höhe von 671.844,79 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 224.234,53 € als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

9. Name und Anschrift des 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
(stellv. Vorsitzende)
Carola Bonorden Speditionskauffrau
Alexander Faul Dipl.- Bauingenieur
Jürgen Köhler Dipl.-Ing.-Versorgungstechnik
Frank Rasche Pressesprecher MI Nds.
Petra Engelhart Bilanzbuchhalterin

Hannover, 12. Februar 2021

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Für alle überraschend, brach im März 2020 die Covid-19-Pandemie aus und versetzte das gesamte Land in einen Ausnahmezustand. Davon ist auch unsere Genossenschaft betroffen, das Leben ihrer Mitglieder und Bewohner, die Arbeit ihrer Organe und Gremien, sowie die Arbeit der Mitarbeiter der Heimatwerk eG. Vieles hat sich seither im persönlichen, beruflichen und genossenschaftlichen Umfeld verändert. Der Vorstand hat unverzüglich einen „Pandemie-Plan“ aufgestellt und alle erforderlichen Maßnahmen zum eingeschränkten (Präsenz-) Betrieb unter Beachtung des Infektionsschutzes ergriffen. Die Corona-Krise führte zu Umstellungen und Herausforderungen.

In Folge der Corona-Krise und auf Grundlage des „Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafrecht“ wurde gemeinschaftlich von Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen, die Mitgliederversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren, ohne Anwesenheit der Mitglieder, durchzuführen. Die notwendigen Beschlüsse wurden in schriftlicher Form gefasst. Die auslaufenden Mandate von Aufsichtsratsmitgliedern verlängerten sich bis zur nächstmöglichen Neuwahl auf einer Mitgliederversammlung.

Dennoch hat der Aufsichtsrat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten, sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2020 wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Heimatwerk Hannover eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes im Geschäftsjahr 2020 überwacht und den Vorstand beratend begleitet. Insgesamt 8 Sitzungen, davon 7 gemeinsam mit dem Vorstand – teilweise als Videokonferenz oder Präsenzsitzung – wurden im laufenden Geschäftsjahr abgehalten. 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 Berichten auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Über den Stand der für 2020 angesetzten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vor-

stand den Aufsichtsrat regelmäßig. Im November 2020 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2021 zugestimmt. Dieses wird mit erneut rd. 2,9 Mio. € auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr liegen.

Es wurden vom Vorstand alle Vorkehrungen getroffen, 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 Heimatwerk Hannover eG – trotz der Pandemie – auch im Jahr 2020 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2020

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 01.03.2021 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2020 auseinandergesetzt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor. Die Unterlagen wurden in einer Hybrid-Sitzung in Gegenwart des beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen angestellten Abschlussprüfers in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 12.04.2021 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.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht kann der Jahresabschluss, abweichend von § 48 Abs. 1 GenG durch den Aufsichtsrat festgestellt werden. Der Jahresabschluss 2020 der Heimatwerk Hannover eG wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 12.04.2021 festgestellt und beschlossen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr großes Engagement -in dieser schwierigen Zeit- und wiederum sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch ihr unermüdliches Engagement konnte das Geschäftsjahr 2020 wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 12. April 2021

Detlef Meine
Aufsichtsratsvorsitzender

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der §§ 316 ff HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISS 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 31.12.2020 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.

Hannover, den 12.02.2021

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

Cammann
vereidigter Buchprüfer

Wagner
Wirtschaftsprüferin

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

GRAFIKKONZEPT & LAYOUT
Lill Design, Katrin Schütze-Lill

FOTOS UND VISUALISIERUNGEN
Heimatwerk (Titel), pressmaster/
stock.adobe.com (S. 2), H_Ko/stock.
adobe.com (S. 4), Christian Behrens
(S. 7), STUDIO GRAND WEB/stock.
adobe.com (S. 8), joel_420/stock.
adobe.com (S. 18), Andrey Popov/
stock.adobe.com (S. 28), contrast-
werkstatt /stock.adobe.com (S. 30),
Heimatwerk (S. 32)



Mitglied des
Vereins Wohnungsbaugenossenschaften
Hannover und Region

MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Str. 19
40468 Düsseldorf



Industrie- und Handelskammer Hannover
Schiffgraben 49
30175 Hannover



SCHUFA Holding AG
Georgstr. 11
30159 Hannover



Katholischer Siedlungsdienst e.V.
Reinhardtstr. 13
10117 Berlin



Caritasverband Hannover e.V.
Leibnizufer 13–15
30169 Hannover



Münchener Hypothekendarlehenbank e.G.
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München



Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
Knobelsdorffstr. 96
14050 Berlin



Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin



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



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



DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Innere Kanalstr. 69
50823 Köln



Wohnungsbaugenossenschaften Hannover und Region e.V.
Stephanusstraße 58
30449 Hannover



HEIMATWERK 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

