

# Live

## WOHNMAGAZIN

FÜR MITGLIEDER  
DER HEIMATWERK  
HANNOVER EG

### Freundlich zur Umwelt

Der neue Toyota Yaris mit  
Hybridantrieb ergänzt den  
Fuhrpark

### Das sind die neuen Zahlen

Lesen Sie einen Auszug aus  
dem Geschäftsbericht 2017

# Jetzt geht es im Zooviertel los!

# Inhalt



6



4



14

## HEIMATWERKER

- 03 Editorial
- 12 Stimmungsvoll: Adventsfeier für Senioren in Garbsen
- 12 Spenden für Hausbauprojekt in Nicaragua und Kita in Garbsen
- 16 Frank Greiser – Von Haus zu Haus unterwegs

## SERVICE

- 14 Katastrophenschutz: Richtiges Verhalten bei Hochwasser und Sturm
- 16 Kontakt – Ihre Ansprechpartner beim Heimatwerk

## WOHNEN

- 04 Neubau Zeppelinstraße: Das alte Gebäude ist schon abgerissen
- 13 Pilotprojekt mit enercity: Automatisches Ablesen von Strom- und Gaszählern

## AKTUELL

- 06 Neu im Fuhrpark: Ein Toyota Yaris mit Hybridmotor
- 07 Gewinner Preisausschreiben
- 08 Geschäftsbericht 2017
- 10 Bilanz 2017
- 11 Gewinn- und Verlustrechnung 2017

## 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](mailto:info@heimatwerk.de)  
[www.heimatwerk.de](http://www.heimatwerk.de)

**VORSTAND**  
Jürgen Kaiser (ViSDP)  
Cord Holger Hecht

**REDAKTION**  
Melanie Mahn, Sigrid Krings

**GRAFIKKONZEPT & LAYOUT**  
Lill Design  
Katrin Schütze-Lill

**FOTOS**  
Christian Behrens, Daniel Junker, Fotolia, Heimatwerk, Gesellschaft Deutscher Versicherer, DESWOS, chora blau, Sigrid Krings

**HINWEIS**  
Trotz sorgfältiger Prüfung der Informationen kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion. Entwürfe und Pläne unterliegen dem Schutz des Urheberrechts. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos keine Haftung.



Mitglied des Vereins  
Wohnungsbaugenossen-  
schaften Hannover  
und Region





## Realistisch oder eine Utopie?

Liebe Mitglieder,

am 24. September 2017 haben wir einen neuen Bundestag gewählt. Die nächste Wahl wird – soweit sich eine Regierung gebildet hat, die diese Zeit übersteht – Ende 2021 stattfinden. Fast sechs Monate lang haben wir nun politische Verweigerungen, endlose Sondierungsverhandlungen und unschönes Personalgerangel um Ministerposten über uns ergehen lassen müssen.

Auch im Mietrecht haben diese Verhandlungen zwar viel Papier, aber wenig Konkretes hervorgebracht. So sollen in dieser Legislaturperiode von vier Jahren insgesamt 1,5 Millionen Wohnungen gebaut werden. Ich frage mich: Ist das realistisch? Im Heimatwerk machen wir im Moment die Erfahrung, dass unser Neubauprojekt in Stöcken drei bis vier Jahre Bearbeitungszeit bei der Bauverwaltung und den politischen Gremien bis zur Herstellung des Baurechts benötigt. Eine Realisierung der Ergebnisse der Sondierung erscheint mir vor diesem Hintergrund geradezu utopisch.

Auch sorgen weitere Absichtserklärungen in diesem Verhandlungspapier für Unmut bei den Investoren. So sollen die Mietspiegel „reformiert“, also Möglichkeiten zu Mietanpassungen weiter eingeschränkt, oder die Modernisierungsumlage reduziert werden. Eine Verschärfung der Mietpreisbremse, die sich bisher als wirkungslos erwiesen hat, soll überprüft werden.

Sicherlich gibt es manche gute Ansätze, zum Beispiel die geplante Ausweitung der Fördermittel. Gegenläufig entwickeln sich jedoch rasant steigende Baukosten oder der Fachkräftemangel in den Bauverwaltungen, den Planungsbüros bis hin zu den am Bau tätigen Firmen.

Man darf sehr skeptisch sein, ob die gesteckten Ziele erreicht werden können und die hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt ausgeglichen werden kann. Hoffen wir auf eine konstruktive Zusammenarbeit der neuen Regierung mit guten pragmatischen Entscheidungen.

Einen fröhlichen und bunten Frühling wünscht



Jürgen Kaiser



## NEUBAU ZEPPELINSTRASSE

# Das alte Gebäude ist gewichen

An der **Zeppelinstraße/Lüerstraße** sind die Abrissarbeiten beendet. Im Sommer beginnt das Heimatwerk mit dem Neubau.

**E**s war schon ein sehr spannender Moment, als im November 2017 im schicken Zooviertel von Hannover die Bagger anrückten. Ihr Ziel: Das leerstehende Gebäude an der Zeppelinstraße/Ecke Lüerstraße. Ihre „Mission“: Der Abriss des in den 1960er Jahren errichteten Mehrfamilienhauses. Es wurde Platz für einen eleganten Neubau geschaffen. „Wir verdichten das Quartier in einer für die Umgebung typischen Art und Weise nach“, beschreibt Vorstand Cord Holger Hecht.

Im Februar 2018 war das Haus abgebrochen, der letzte Bauschutt war vom Grundstück beseitigt. Seitdem klafft an der Stelle des ehemaligen Gebäudes ein großes Loch. Eigent-

lich sollte mit dem Neubau bereits im März begonnen werden. Diesen Plan machte der regnerische Winter jedoch zunichte. „Der Grundwasserspiegel ist durch die reichhaltigen Regenfälle der vergangenen Monate stark angestiegen und liegt zurzeit bei 2,40 Metern“, erläutert der Vorstand. Da das neue Mehrfamilienhaus mit 13 Wohnungen auch eine Tiefgarage haben wird und voll unterkellert ist, muss man für den Bau das Grundwasser deutlich absenken. Daher wird der Beginn des Neubaus auf Mitte des Jahres verschoben. „Wir gehen davon aus, dass der Grundwasserspiegel bis dahin von selbst noch deutlich fällt“, sagt Cord Holger Hecht. Dann gehe es mit den Bauarbeiten weiter.

Anfang des Jahres rückten die Bagger an der Zeppelinstraße an, um das alte Gebäude abzureißen.



## AUFGEPASST!

Einige der Wohnungen sind bereits reserviert. Interessenten können sich bei Sabina Fragge unter der Telefonnummer (0511) 85 62 58 42 melden.







## So wird **neu** gebaut

**E**s entsteht ein dreigeschossiges Gebäude mit zwei Hauseingängen und zwei Treppenhäusern, jeweils mit Aufzug in alle Etagen. Die Haustüren liegen in Richtung Straße. Das schafft Ruhe für den Innenhof. Ein kleiner Teilbereich des Gebäudes bekommt eine vierte Etage.

Die Längsseiten der Gebäudeteile richten sich südlich zur Zeppelinstraße und nördlich zum Innenhof hin aus. Die Loggien zeigen in Richtung Süden. Die Querseiten korrespondieren mit einem der anderen Häuser und der Zeppelinstraße. Die insgesamt 13 Wohnungen werden

zwei bis vier Zimmer und eine Fläche von 70 bis 115 Quadratmetern haben. Die Wohnfläche wird insgesamt im Vergleich zu vorher verdreifacht.

Jede Wohnung hat eine Loggia, eine Terrasse oder Dachterrasse und im Keller ein Abteil. Alle sind barrierefrei, in gehobenem Standard, und eine ist rollstuhlgerecht ausgebaut. Das Gebäude ist verklankert mit Vorsatzelementen aus Holz und Zink.

Der Neubau wird das Quartier aufwerten. Das neue Haus ergänzt das Ensemble aus insgesamt drei Gebäuden. Die beiden anderen Häuser wurden bereits umfassend saniert und modernisiert.

### ZAHLEN UND FAKTEN

- Abriss: November 2017 bis Februar 2018
- Bauschutt: Abtransport und Entsorgung von 914 Tonnen
- Baubeginn: Sommer 2018
- Beauftragtes Architekturbüro: n-raum
- Veranschlagte Baukosten: 5,25 Mio. Euro
- Fertigstellungstermin: 31. Dezember 2019
- Vermietung: ab 1. Januar 2020

## DER NEUE TOYOTA YARIS

# Klein, leise und freundlich zur

Für die beiden Auszubildenden des Heimatwerks wurde ein **neues Fahrzeug** angeschafft. Nun gibt es seltener Engpässe bei der Nutzung des Fuhrparks.

**W**o genau geht's als erstes hin?", fragt Franziska Bruku ihren Kollegen Niklas Meyer. „Wir fahren erst zum Roncallihof in Oberricklingen, da muss ich schnell etwas erledigen. Dann schauen wir noch in der Wallensteinstraße vorbei“, schlägt der 20-Jährige vor. Die beiden Auszubildenden des Heimatwerks sind üblicherweise selten zusammen unterwegs. Sie lernen in unterschiedlichen Teams, haben also verschiedene Aufgaben. Franziska Bruku ist dem Team Vermietung und Mitgliederbetreuung zugeordnet, Niklas Meyer dem Team Technik.

Heute ist eine Ausnahme: Sie wollen zeigen, wie angenehm und leise sich das neue Auto – ein silberfarbener Toyota Yaris mit Hybridmotor und Automatikgetriebe – fährt. Der flotte Kleinwagen wurde vor allem für die beiden Azubis angeschafft. Bislang nämlich gab es bei der Nutzung der Fahrzeuge des Heimatwerk-Fuhrparks hin und wieder Engpässe. „Das klappt jetzt super“, freut sich die 22-jährige angehende Immobilienkauffrau.

## Gewählt wird automatisch

Niklas Meyer öffnet mit dem Fernschlüssel die Fahrertür. Einmal auf den Startknopf gedrückt und schon springt der Wagen an. Zunächst läuft der Benzinmotor und zwar so lange, bis sich der Akku des Elektromotors ausreichend mit Strom aufgeladen hat. Das Auto hört sich also erst einmal so an, wie man das von einem „ganz normalen“ Benzinmotor kennt,

vielleicht etwas sanfter. Als der junge Mann den Fuß vom Gas nimmt, wechselt der Antrieb in den Elektromodus. Jetzt fährt der Toyota ganz leise. Das Display im Armaturenbrett zeigt jeden Wechsel zwischen den Motoren an, gewählt wird automatisch. Erster Stopp Roncallihof. Anschließend weiter zur Wallensteinstraße. Die Parklücke ist klein – doch der Yaris passt ohne weiteres hinein.

## SO FUNKTIONIERT EIN HYBRID-MOTOR

Aus zwei mach' eins: Im Hybrid-Motor arbeiten zwei Motoren eng zusammen und ergänzen sich aufs Beste. Ein Benzin- oder Dieselmotor und ein Elektromotor. Zusätzlich ist im Hybrid-Auto ein Akku eingebaut. Ein intelligentes Steuerungssystem entscheidet darüber, welcher der beiden Motoren in der aktuellen Situation der effektivste und energiesparendste ist. Hin und wieder kann es auch sein, dass beide gleichzeitig eingesetzt werden.

Im eher langsamen Stadtverkehr kommt meist der Elektromotor zum Einsatz. Die Folge: Das Auto fährt fast lautlos und außerdem ohne Schadstoffe auszustoßen. Auf längeren und schnelleren Strecken, zum Beispiel bei Überland- oder Autobahnfahrten, sorgt der Verbrennungsmotor für den Antrieb. Durch die Koppelung der beiden Antriebe spart der Autobesitzer sehr viel Kraftstoff.



Beim Rückwärtsfahren assistiert eine Kamera, Niklas Meyer hat alles im Blick.

## Das Fahren macht Spaß

Nach der Besichtigung steuert er zurück zum Heimatwerk, wo er das neue Auto im Hof parkt. „Das Fahren macht Spaß und funktioniert wunderbar. Ganz nebenbei ist es auch noch umweltfreundlicher als mit einem reinen Benzinmotor“, fassen die beiden zusammen. Und wer weiß: Vielleicht ist die nächste Ergänzung des Fuhrparks ja irgendwann ein reines Elektrofahrzeug?



# Umwelt



Franziska Bruku und Niklas Meyer sind gerne mit dem neuen Toyota unterwegs. Das Display ist übersichtlich und zeigt jeden Wechsel zwischen den Motoren an.

## Dieses Auto ergänzt den Fuhrpark

Der Fuhrpark des Heimatwerks wurde im Oktober 2017 durch das Hybridauto Modell „Toyota Yaris“ erweitert. Der silbergraue Wagen mit Automatikgetriebe und fünf Türen ist der perfekte Stadtfliker: er ist klein und kompakt, passt in fast jede Parklücke und verbraucht bei einer Fahrtstrecke von 100 Kilometern nur 3,6 Liter Benzin. Die CO<sub>2</sub>-Emission ist mit 82,00 Gramm pro Kilometer sehr gering.



Das Heimatwerk hatte vor der Anschaffung des Toyota Yaris aus Klimaschutzgründen damit geliebäugelt, ein reines Elektrofahrzeug zu kaufen. Dann hätte man jedoch auch eine Stromtankmöglichkeit auf dem Hof des Verwaltungsgebäudes Am Jungfernenplan gebraucht. Da es immer noch sehr aufwändig und teuer ist, eine solche neu zu installieren, hat die Genossenschaft zunächst davon abgesehen.

## PREISAUSSCHREIBEN

### Hurra, gewonnen!

Die Glücksfee, in diesem Jahr die Praktikantin Julia Hogrefe, hat tief in die Dose mit den Karten gegriffen, um die Gewinner des Preisausschreibens zu ziehen. Sie holte die Antwortkarten von **Hans Linke** aus Hannover, **Rita Rebel** aus Hannover sowie **Hella** und **Friedrich Bartens** aus Barsinghausen heraus.

Die Chancen auf einen Gewinn standen besonders gut: Die drei Kreuzchen des Gewinnspiels aus dem Live Wohnmagazin 02/17 hatten dieses Mal knapp 25 fleißige Leser an der richtigen Stelle gesetzt und ihre Kärtchen in die Verwaltung geschickt.

Die drei Gewinner können sich wieder über Gutscheine im Wert von je 80 Euro für das GOP Varieté-Theater Georgspalast Hannover freuen.

Das Heimatwerk gratuliert sehr herzlich und wünscht ganz viel Spaß!



Julia Hogrefe hat in diesem Jahr die Gewinner gezogen.

# Die wesentlichen Inhalte

Wie in den Vorjahren erhalten Sie in den folgenden Absätzen und Tabellen auszugsweise die wesentlichen Inhalte des Jahresabschlusses. Möchten Sie den Geschäftsbericht vollständig einsehen? Dann haben Sie mehrere Möglichkeiten: Entweder Sie laden sich die Datei geschäftsbericht2017.pdf von der Internetseite des Heimatwerkes ([www.heimatwerk.de](http://www.heimatwerk.de)) auf Ihren Computer oder Ihr Smartphone. Oder Sie rufen uns an, falls Sie eine Ausfertigung in gewohnter Papierform wünschen. Sie erhalten umgehend, auch zukünftig, ein Exemplar in gedruckter Form.

## Bericht über den Jahresabschluss 2017

**A**uch im Geschäftsjahr 2017 setzte sich der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre unvermindert fort. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegten sich weiterhin auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre. Den durch den Wohnungsneubau steigenden Umsatzerlösen standen erhebliche Aufwendungen für Modernisierung sowie leicht steigende Personal- und Verwaltungskosten gegenüber. Die positive Veränderung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Sollmieten und der Belastung des Vorjahresergebnisses durch eine Sonderabreibung wegen Rückbau eines Gebäudes bedingt. Die wichtigsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich weiterhin sehr positiv dar:

**5,94 €**  
Durchschnittliche Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Neuvermietung der freien Wohnungen wurde auch im Geschäftsjahr 2017 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 1,0 % und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen und kurze Zeiten bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Anzahl der Mieterwechsel reduzierte sich von 135 in 2016 auf 121 in 2017.

Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 7,7 % (Vj. 8,8 %) unseres Wohnungsbestandes.

### ■ Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 394 T€ (im Vj. um 58 T€). Der überdurchschnittliche Anstieg resultiert aus der Erstvermietung des

Neubaus in Barsinghausen. Mieterhöhungen erfolgten fast 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 5,94 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Vj. 5,72 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2016 wurden in 2017 durchschnittlich mit 1,45 € (Vj. 1,42 €) mtl./m<sup>2</sup> abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.266 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Für die inzwischen 1.455 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen (94,8 % unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,45 € Heizkosten mtl./m<sup>2</sup> abgerechnet (Vj. 0,47 €). Für eine 65 m<sup>2</sup> große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 29,25 € an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

**1455**  
Wohnungen mit Zentralheizung

	Ergebnis 2017 Tausend Euro	Vorjahr Tausend Euro
Umsatzerlöse aus Vermietung	7.115	6.763
Instandhaltungsaufwendungen	2.521	2.612
Zinsaufwendungen	892	892
Jahresüberschuss	1.142	835



# Ankauf, Neubau und Modernisierung

## ■ Neubautätigkeit

### Barsinghausen - Am Reitbach

In 2017 wurde der Neubau fertiggestellt. Die ersten Wohnungen konnten am 1. Mai bezogen werden. Die Bauzeit betrug circa 20 Monate. Im Jahr 2017 wurden noch die Außenanlagen angelegt. Das Investitionsvolumen lag bei den geplanten 8,1 Millionen Euro. Insgesamt entstanden 37 Wohnungen mit 2.568 Quadratmetern Wohnfläche. Zum Ende des Jahres 2017 waren alle Wohnungen vermietet.

**2,5** Mio. €  
Investitionen in  
Modernisierung und  
Instandhaltung

### Hannover-Stöcken

Nach rund einjährigen Verhandlungen wurde 2015 das Grundstück der **Katholischen Kirche St. Christophorus in Hannover-Stöcken** gekauft. Um Baurecht für Wohnungsbau zu schaffen, begann man gemeinsam mit der Stadt Hannover in 2016, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Erst zum Jahresende 2017 wurde mit der Stadt ein städtebaulicher Vertrag zur Durchführung der Baumaßnahme geschlossen. Mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im März 2018 zu rechnen. In der zweiten Hälfte des Jahres 2018 wird die Kirche profaniert, geräumt und zurückgebaut. Mit einem Baubeginn ist 2019 zu rechnen.

### Hannover-Zooiertel

Der Bauantrag für den Neubau **Zeppelinstraße 6, 6A** wurde im Mai 2017 gestellt und im November genehmigt. Damit mit dem Neubau begonnen werden kann, wurde das Bestandsgebäude Zeppelinstraße 6 abgerissen. Der Neubau mit 13 Wohnungen wird ein dreigeschossiges Gebäude. Die Wohnfläche wird sich verdreifachen. Der Baubeginn ist für Mitte 2018 geplant.

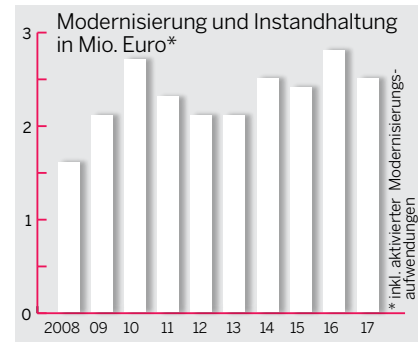
## ■ Modernisierung

In 2017 wurde ein stattliches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm bewältigt. Wichtigstes Ziel blieb

die Verbesserung der Energieeffizienz. Für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 2.521.154,28 € investiert.

An der **Wallensteinstraße 110–110 E** 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.

An der **Wallensteinstraße 112–112 E** wurde die Heizungsanlage modernisiert. Im Keller wurde eine Heizungszentrale eingebaut. Die Wohnungen erhielten moderne Wohnungsstationen. Wo sie noch nicht vorhanden waren, wurden Anschlüsse für Elektroherde eingebaut. Die umfangreichste Baumaßnahme fand an der Straße **Am Graswege 12** in der Südstadt statt. Dort wurde unter anderem das Dach neu eingedeckt, die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem und einen neuen Anstrich. In Ahlem wurde ein auf mehrere Jahre angelegtes Investitionsprogramm begonnen. Die Häuser am **Flebbeweg 2–20** haben neue Wohnungseingangstüren erhalten. Diese Türen



schützen gegen Wärmeverluste und Schall und sind ausgesprochen sicher. Dies gilt auch für die Kunststoffenster, die ebenfalls in alle Wohnungen eingebaut wurden.

Am **Röhrbeinweg 6–14** wurde die Heizungsanlage erneuert. In die Gebäude **Hegebläch 8, 9, 10** und **Bussilliatweg 28, 30** wurden unter anderem neue Hauseingangstüren aus Aluminium mit Briefkästen eingebaut. Am **Kirchnerhof 1–5** wurden neue Fenster verbaut, ebenso an der **Krugstraße 32 C und D**. Das Haus **An der Lindenhecke 7** erhielt einen neuen Klingel- und Sprechanlage. In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 40 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 766.508,90 € durchgeführt. Für Kleininstandhaltung und Reparaturen wurden in 2017 Aufwendungen in Höhe von 731.471,23 € getätigt.

**731** T. €  
Instandhaltung/  
Reparaturen

## EINLADUNG

Unsere diesjährige Mitgliederversammlung findet am **15. Mai 2018** im großen Saal der Brauereigaststätte Wienecke XI., in der Hildesheimer Str. 380 statt. Hierzu laden wir Sie recht herzlich ein. Eine persönliche Einladung mit der Tagesordnung erhalten Sie in den nächsten Tagen auf dem Postweg. Auch in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung (HAZ) wird die Einladung satzungsgemäß veröffentlicht.

## Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 um 27 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 1.256 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.997 Mitglieder mit 22.798 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2017 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.691.749,82 €.

**2997**  
Mitglieder

## BILANZ ZUM 31.12.2017

Ein **Auszug** aus der Bilanz

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	
	€	€		€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		<b>3155,98</b>	<b>Geschäftsguthaben</b> der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	134.500,00	
<b>Sachanlagen</b> Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.489.110,59		der verbleibenden Mitglieder	5.691.749,82	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	<b>5.826.249,82</b>
Grundstücke ohne Bauten	504.553,08		<b>Ergebnisrücklagen</b> Gesetzliche Rücklage	4.700.000,00	
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.471,13		Andere Ergebnisrücklagen	10.326.700,13	<b>25.026.700,13</b>
Anlagen im Bau	0,00		<b>Bilanzgewinn</b> Jahresüberschuss	1.142.057,36	
Bauvorbereitungskosten	1.061.277,87		Einstellungen in Ergebnisrücklagen	927.252,14	<b>214.805,22</b>
Geleistete Anzahlungen	0,00	<b>58.238.550,74</b>	<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>31.067.755,17</b>
<b>Finanzanlagen</b> Andere Finanzanlagen	70,00	<b>70,00</b>	<b>RÜCKSTELLUNGEN</b> Rückstellungen für Pensionen	251.741,00	
		<b>58.241.776,72</b>	Steuerrückstellungen	0,00	
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			Sonstige Rückstellungen	86.600,00	<b>338.341,00</b>
<b>Andere Vorräte</b> Unfertige Leistungen	2.210.932,45		<b>VERBINDLICHKEITEN</b> Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.688.944,57	
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	<b>2.219.743,46</b>	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.580.784,97	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b> Forderungen aus Vermietung	30.626,17		Erhaltene Anzahlungen	2.546.446,98	
Sonstige Vermögensgegenstände	51.787,52	<b>82.413,69</b>	Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.049,09	
<b>Flüssige Mittel</b> Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.549.935,73	<b>2.549.935,73</b>	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	792.224,97	
		<b>4.852.092,88</b>	Sonstige Verbindlichkeiten	44.509,01	<b>31.678.959,59</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b> Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>2.125,15</b>	Rechnungsabgrenzungsposten	10.938,99	<b>10.938,99</b>
<b>BILANZSUMME</b>		<b>63.095.994,75</b>	<b>BILANZSUMME</b>		<b>63.095.994,75</b>



# Die Gewinn- und Verlustrechnung

	€
Umsatzerlöse	9.277.069,29
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	52.692,28
Andere aktivierte Eigenleistungen	41.140,00
Sonstige betriebliche Erträge	120.356,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.439.327,13
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>5.051.930,82</b>
Personalaufwand	-1.015.999,01
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.240.298,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-343.808,73
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.849,50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-892.317,63
Steuern vom Einkommen	-569,68
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.560.787,27</b>
Sonstige Steuern	-418.729,91
Jahresüberschuss	1.142.057,36
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen	-927.252,14
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>214.805,22</b>

## SENIORENADVENT

Kindergesang  
versüßt den  
Nachmittag

Miteinander klönen, weihnachtlich basteln, lecker essen und auch das Tanzbein schwingen: Jedes Jahr ist die stimmungsvolle Seniorenadventsfeier ein Höhepunkt für die Mieter, die beim Heimatwerk in den Seniorenwohnungen leben. Voller Vorfreude erwarten etliche diesen Tag – sehen sie doch so manch lieb gewonnenen Bekannten nur bei dieser Gelegenheit. Dieses Mal kam zusätzlich Besuch aus der Nachbarschaft in den von den Mitarbeitern des Heimatwerks schön geschmückten Gemeindesaal der Garbsener Kirchengemeinde St. Raphael: 56 kleine Sänger der kircheneigenen Kita versüßten den Senioren den Nachmittag zusätzlich. Sie stimmten einige Weihnachtslieder an und wurden reichlich mit begeistertem Applaus belohnt.

Zur Adventsfeier werden alle Senioren, die gerne mitfeiern möchten, mit einem Bus rechtzeitig von Zuhause abgeholt. Nach dem Abendbrot am Ende der Feier geht es auf gleichem Wege sicher zurück.



Auch dieses Mal ging es bei der Feier wieder sehr fröhlich zu.

## SPENDEN

Endlich ein Dach  
über dem Kopf

Das Heimatwerk unterstützt über eine Spende an den Verein DESWOS ein **Hausbauprojekt in Nicaragua**. Auch die Garbsener **Kindertagesstätte St. Raphael** freute sich über eine Finanzspritze.



Die Menschen in San Gregorio freuen sich über ihre fest gemauerten neuen Häuser.

Zugegeben: San Gregorio ist ganz schön weit entfernt von Hannover. Es liegt in Nicaragua, zwischen Honduras und Costa Rica. Also einmal um die halbe Welt herum. Doch genau dort, im kleinen Örtchen San Gregorio, leben zahlreiche Familien, denen ein intaktes Dach über dem Kopf fehlt. Und diesen fühlt sich der Verein Wohnungsbaugenossenschaften Hannover und Region ganz nah. Er hilft mit einer Spende in Höhe von 3000 Euro, die kürzlich an den Verein „Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.“ (DESWOS) gemacht wurde, diesen Familien ein festes Dach über dem Kopf zu bauen. Das Heimatwerk ist seit dem vergangenen Jahr Mitglied bei DESWOS. Die DESWOS leistet in vielen Ländern Hilfe zur Selbsthilfe. Das Projekt in San Gregorio ist ein Hausbauprogramm für notleidende Familien im Ort. Fachleute der lokalen DESWOS-Partnerorganisation SofoNic beraten dort 100 Familien,

um deren Wohn- und Lebensbedingungen sicher und menschenwürdig zu gestalten: Kann das bestehende Haus saniert oder muss abgerissen und neugebaut werden? Wieviel erdbebensicherer Raum ist unbedingt für die Familie erforderlich und kann sich die Familie finanziell beteiligen? Sind ein Bad und eine Toilette vorhanden? Das Wesentliche der Arbeit des Vereins: Die Fachleute entscheiden gemeinsam mit den Familien, wie vorgegangen werden soll. Auch das Bauvorhaben selbst wird mithilfe des tatkräftigen Einsatzes der Familie umgesetzt.

## Weitere Spende geht an Kita

Eine weitere Spende des Heimatwerks in Höhe von 500 Euro kam der Kindertagesstätte St. Raphael in Garbsen zugute. Der Spendenscheck wurde im Rahmen der Seniorenadventsfeier im vergangenen Jahr an Kinder und Erzieherinnen aus der Kita feierlich übergeben.





Heimatwerk und enercity testen in einem Pilotprojekt eine neue Technik. Mit dabei (v.l.n.r.): Jürgen Kaiser, Dominik Lübke, Mark Fürstenberg und Jochen Schütz.

## PROJEKT ENERCITY

# Ablesekarten **ade!**

Heimatwerk und enercity haben ein Pilotprojekt in den Häusern am **Roncallihof** gestartet. Es läuft zunächst zwei Jahre lang.

In den Häusern am Roncallihof 6–14 in Hannover-Oberricklingen gibt es künftig kein lästiges Ablesen von Strom- und Gaszählern mehr: In einem gemeinsamen Pilotprojekt haben Heimatwerk und enercity im Dezember 2017 dort nämlich eine elektronische Messtechnik für Allgemeinstromzähler und Gaszähler installiert. Nun läuft alles präzise stichtaggenau und bequem papierlos.

### Zuverlässig und taggenau

Die neue Verbrauchswerterfassung für die jährliche Betriebskostenabrechnung erfolgt jetzt zuverlässig taggenau auf Knopfdruck und nicht mehr manuell. Das hat viele Vorteile: Es werden keine lästigen Ablesekarten mehr benötigt, die an enercity ge-

sandt werden müssen. Auch zeitraubende Begehungen der Gebäude zum Jahreswechsel entfallen. Die elektronische Erfassung in Echtzeit erspart die jeweils erforderliche Rück- oder Vorausberechnung der Werte zum Stichtag der Rechnung. Das neue System ist außerdem auch sicherer und sehr viel schneller: Durch die digitale Erfassung ist gewährleistet, dass es beim Ablesen zu keinen unbeabsichtigten Zahlendrehern kommen kann. Da die Ablesung zu einem Stichtag und die Übermittlung der Werte praktisch ohne Zeitverzug erfolgt, können folglich die Rechnungen sehr zügig gestellt werden. Jeder Mieter erhält dadurch schnell einen sicheren Überblick über seine Betriebskosten.

Die beim Heimatwerk installierte Technik kann nun genau zum Stichtag – 31. Dezember um 0:00 Uhr eines Jahres – selbständig ablesen und diesen Ablesewert automatisch an enercity senden. Ohne, dass ein Bewohner zuhause sein muss, ganz ohne Personal vor Ort und nach technischem Ermessen ohne Fehlerrisiko. Grundsätz-

lich ist die Fernablesung so eingestellt, dass jeden Tag eine Ablesung erfolgt und damit auch außergewöhnliche Abweichungen, zum Beispiel durch technische Defekte, frühzeitig erkannt werden können.

### Heimatwerk ist gerne Partner

Das Heimatwerk und enercity haben für dieses eigens für den Roncallihof gestartete Pilotprojekt zunächst eine Vereinbarung über zwei Jahre geschlossen. Enercity verfolgt mit dem Pilotprojekt das Ziel, technischen Lösungen für den breiten Einsatz in der Wohnungswirtschaft zu evaluieren, beziehungsweise weiter zu entwickeln. „Da stehen wir als Partner natürlich sehr gerne zur Seite“, betont Cord Holger Hecht, Technik-Vorstand des Heimatwerks. Und Carlo Kallen, Pressesprecher von enercity, ergänzt: „Das Pilotprojekt mit dem Heimatwerk ist ein gutes Beispiel dafür, wie Energiedienstleister und Wohnungsunternehmen ihren Kunden das Leben einfacher machen können“.

## KATASTROPHENSCHUTZ

Für den **Fall** des Falles

Nein, es ist nicht nur ein Gefühl. Es ist eine Tatsache: Die extremen Wetterlagen haben stark zugenommen. Es regnet oft stärker, wenn es regnet. Es kommt immer wieder zu Überschwemmungen. Es windet häufig heftiger. Die Sommertage sind heißer, die Winter sind insgesamt milder, aber mancherorts auch viel kälter. Und das, obwohl es insgesamt wärmer wird auf der Welt? Genau. Aber nicht obwohl, sondern weil es insgesamt wärmer wird auf der Welt. Das Heimatwerk steuert der Klimaerwärmung entgegen, indem es seine Häuser nachhaltig modernisiert und energetisch auf den neusten Stand bringt. Die Wohnungsgenossenschaft ist Mitglied im Förderverein der Klimaschutzagentur Region Hannover. Auch wenn alle Wohnungen des Heimatwerks in eigentlich unproblematischen Gebieten liegen – man sollte auf das Eintreten von extremen Wetterlagen gut vorbereitet sein. Damit Sie, liebe Leserinnen und Leser, wissen, wie Sie sich im Gefahrenfall richtig verhalten, haben wir auf dieser Doppelseite einige Tipps und Hinweise für Sie zusammengestellt\*.

\*Die Verhaltenstipps basieren auf den Informationen des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK)



**GENERELL GILT  
BEI ALLEN EXTREMEN  
WETTERSITUATIONEN**

**Helfen Sie anderen, bringen Sie aber nicht sich selbst in Gefahr.**

**Bringen Sie Kinder rechtzeitig in Sicherheit.**

**Halten Sie sich an die Anweisungen der Einsatzkräfte.**

## So verhalten Sie sich richtig bei **Unwetter/Sturm**

### ■ Im Haus

- Schließen Sie die Fenster. Halten Sie sich von ungeschützten Öffnungen fern.
- Meiden Sie Kellerräume!
- Nehmen Sie empfindliche Geräte bei Gewitter vom Stromnetz.

### ■ Draußen

- Suchen Sie, wenn möglich, Schutz in einem Gebäude. Bei Gewitter sind Sie auch im Auto sicher! Gibt es keinen Schutzraum in der Nähe, gehen Sie mit möglichst eng stehenden Füßen in die Hocke.

- Meiden Sie offenes Gelände, Berggipfel, Bäume, Türme, Masten und Antennen und lehnen Sie sich nicht an Zäune an. Bedenken Sie, dass auch herumfliegende Gegenstände wie Dachziegel oder Äste eine große Gefahr darstellen können.
- Halten Sie zu Überlandleitungen einen Abstand von 50 Metern ein!
- Kommen Sie nicht mit Gegenständen in Berührung, die aus Metall sind oder Metallteile enthalten (zum Beispiel Fahrrad, Regenschirm, Nordic-Walking-Stöcke).







## So handeln Sie richtig bei Hochwasser/Überschwemmung

### ■ Im Haus

#### Vor dem Hochwasser:

- Wenn Sie noch ausreichend Zeit haben: Räumen Sie die Kellerräume, in die Grundwasser eindringen kann oder die volllaufen können, aus. Grundsätzlich rät das Heimatwerk: Lagern Sie auch sonst im Keller nichts direkt auf dem Boden.
- Versuchen Sie, wenn möglich, Fenster, Türen und Abflussöffnungen im Keller und Erdgeschoss noch abzudichten.
- Schalten Sie elektrische Geräte und Heizungen in Räumen, die volllaufen können, ab oder schalten Sie den Strom insgesamt ab.
- Halten Sie die wichtigsten Dokumente (zum Beispiel Personalausweis, Versicherungskarte) und nötigen Medikamente griffbereit.

#### Während des Hochwassers:

- Bleiben Sie ruhig!
- Achtung Stromschlag! Betreten Sie volllaufende Räume keinesfalls, wenn nicht der Strom vorher ausgeschaltet wurde.
- Öffnen Sie keine Türen, hinter denen das Wasser steht!

#### Nach dem Hochwasser:

- Machen Sie eine gründliche Bestandsaufnahme und fotografieren Sie so genau wie möglich. Die Fotos sind wichtige Dokumente für die Versicherungen.
- Räumen und wischen Sie Schlamm und Wasserreste aus dem Haus.
- Lassen Sie elektrische Geräte, die überflutet wurden, sicherheitshalber vom Fachmann überprüfen.
- Wurden Schadstoffe (beispielsweise Farben, Lacke, Öle,

Pflanzenschutzmittel) vom Wasser erreicht, rufen Sie die Feuerwehr.

### ■ Im Auto

- Stellen Sie Ihr Auto nicht an gefährdeten Plätzen ab oder entfernen Sie es rechtzeitig von dort. Bedenken Sie: Wer sein Auto wissentlich nicht entfernt oder an einem gefährdeten Platz abstellt, riskiert die Ersatzleistungen durch die Kaskoversicherung!
- Meiden Sie Tiefgaragen – sie können zur tödlichen Falle werden. Versuchen Sie nicht, Ihr Auto aus einer überfluteten Tiefgarage zu fahren!
- Fahren Sie nicht durch überflutete Straßen und halten Sie sich an Absperungen!



Mehr Informationen unter:

[www.bbk.bund.de](http://www.bbk.bund.de)

[www.hochwasserzentralen.de](http://www.hochwasserzentralen.de)

Die NINA Notfall-Informations- und Nachrichten-App des BBK, lässt sich auf der Internetseite für Apple- und Androidgeräte herunterladen.

Für Kinder: [www.max-und-flockehelferland.de](http://www.max-und-flockehelferland.de)

## Heimatwerk-Bestand ist gut versichert

Treten Naturkatastrophen auf, ist man froh, wenn vorher die richtige Versicherung abgeschlossen wurde. Für alle Häuser des Heimatwerks bestehen Wohngebäudeversicherungen samt Elementarversicherung. Sie ersetzen Schäden, die durch Unwetter oder Feuer entstehen. Hinzu kommt die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Sie deckt Schäden ab, die vom Grundstück und Haus ausgehen. Schäden am Privateigentum der Mieter sind durch mietereigene Hausrats- oder an Fahrzeugen durch die Teilkaskoversicherung gedeckt.

## NOTFALLNUMMERN

**Feuerwehr/Rettungsdienst/Notarzt: 112**

**Polizei/Notruf: 110**

**Krankentransport: 19222**

**Giftnotruf: 0551/19240**

Hinweis: E-Mail ist nicht für Notfälle geeignet!

**Die fünf W's, die bei einem Notruf beachtet werden sollten:**

Wer meldet?

Was ist passiert?

Wo ist es passiert?

Wie viele Personen sind beteiligt?

Warten auf Rückfragen!

## DER HAUSMEISTER

## Frank Greiser – von Haus zu Haus unterwegs



Frank Greiser arbeitet schon lange für das Heimatwerk. Jetzt ist er angestellt.

Er ist das neuste Gesicht in der Verwaltung des Heimatwerks – und dennoch vielen Mietern schon lange vertraut: Frank Greiser. Seit Januar 2018 ist der 52-Jährige in Vollzeit als hauptamtlicher Hausmeister für die Wohnungsgenossenschaft tätig. Gemeinsam mit Maik Warneken ist er im Team Objektbetreuung dafür verantwortlich, dass in den Häusern des Bestands alles gut läuft. Montags bis freitags macht er mit einem roten Transporter, voll bepackt mit allen wichtigen Utensilien, seine Runde durch die in den nördlichen Stadtteilen Hannovers und im nördlichen Umland gelegenen Häuser. „Wir haben das gan-

ze Gebiet in etwa mittig aufgeteilt, damit alle Mieter einen festen Ansprechpartner haben“, sagt er. Etliche von ihnen kennen Frank Greiser schon lange. Denn auch als er noch im Unternehmen seines Vaters, der „Greiser und Ege Heizungstechnik GmbH“, tätig war, war er schon für die Wartung vieler Heizungen des Heimatwerks zuständig. Und das seit mehr als 30 Jahren. Das Schöne: „Es fühlt sich immer noch sehr gut an“, so der gelernte Heizungsbauer, der auch in seiner Freizeit gern im eigenen Haus und Garten in Kaltenweide handwerklich tätig ist oder hin und wieder für die sportliche Fitness zum Squash-Schläger greift.

## Das Team des Heimatwerks ist gern für Sie da.

## VORSTAND

Kfm. Verwaltung Technik



Jürgen Kaiser  
85 62 58-3



Cord Holger Hecht  
85 62 58-3

ASSISTENTIN  
DES VORSTANDS

Melanie Mahn  
85 62 58-47

## EMPFANG/SEKRETARIAT



Karin Niegel  
85 62 58-3



Tanja Wieland  
85 62 58-3

## OBJEKTBETREUUNG



Frank Greiser  
0160/97 57 78 35



Maik Warneken  
0170/6 36 27 02

VERMIETUNG UND  
MITGLIEDERBETREUUNG

Sabina Fragge  
85 62 58-42



Ute Schuster  
85 62 58-41



Insa Kübler  
85 62 58-41

## KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG

Finanzbuchhaltung



Sabrina Philipp  
85 62 58-45

Kreditoren-/  
Finanzbuchhaltung

Jutta Schütte  
85 62 58-53

Kreditoren-/  
Finanzbuchhaltung

Franziska Bruku  
85 62 58-45

Rechnungswesen/IT  
Heiz-/Betriebskosten

Torsten Uhde  
85 62 58-48

## TECHNIK



Peter Hampus  
85 62 58-44



Henning Scholz  
85 62 58-49

## AZUBI



Niklas Meyer

## Sprechzeiten

Montag: 15 – 18 Uhr

Dienstag – Freitag: 9 – 12 Uhr

Heimatwerk Hannover eG  
Am Jungfernpfad 3  
30171 Hannover

Tel.: 0511/85 62 58-3

Fax: 0511/85 62 58-55

info@heimatwerk.de

www.heimatwerk.de

