



# 2011 Geschäftsbericht







Eingetragene Wohnungsgenossenschaft

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

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

# 2011 Geschäftsbericht



# Heimatwerk im Überblick



Stenhusenstraße 25 + 27



Krugerstraße 32

	2011	2010	2009
Bilanzsumme	56.077 T€	54.531 T€	53.666 T€
Bilanzgewinn	131 T€	115 T€	110 T€
Eigenkapital	24.044 T€	22.609 T€	21.796 T€
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	42,88	41,46	40,61
Rücklagen	19.975 T€	19.052 T€	18.611 T€
Geschäftsguthaben	3.938 T€	3.442 T€	3.075 T€
Zahl der Mitglieder	2.965	2.951	2.982
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	15.124	13.133	11.518
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung davon Betriebskosten	8.033 T€ 1.929 T€	7.898 T€ 1.841 T€	7.635 T€ 1.715 T€
Instandhaltung- / Modernisierung (inkl. aktivierte Modernisierungen und Regieleistungen)	2.266 T€	3.011 T€	2.274 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.511	1.512	1.512
Bauleistungen der Genossenschaft WE Neubau	0	0	33
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende) ohne Vorstand Kaufmännische und technische Auszubildende Beschäftigte im Mini-Job	16 2 27	16 1 32	16 2 32

# Einladung zur Mitgliederversammlung

*Zu unserer Mitgliederversammlung am 08. Mai 2012, um 18.00 Uhr  
laden wir Sie herzlich in den Fritz – Haake – Saal des  
Freizeitheimes Ricklingen, Ricklinger Stadtweg 1, 30459 Hannover, ein.*

Wir begrüßen gern auch Angehörige und Interessenten, die nicht Mitglieder unserer Genossenschaft sind, auch wenn diese als Nichtmitglieder kein Stimmrecht haben. Unsere Mitgliederversammlung möchten wir mit einem Imbiss ausklingen lassen.

Im Anschluss stehen Ihnen die Mitglieder des Aufsichtsrates, des Vorstandes und der Verwaltung im Foyer des Freizeitheimes für Ihre persönlichen Fragen zur Verfügung.

## **Tagesordnung der Mitgliederversammlung des Heimatwerkes am Dienstag, 08. Mai 2012, 18.00 Uhr im Freizeitheim Ricklingen**

1. Begrüßung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit
3. Geschäftsbericht des Vorstandes
4. Bericht des Aufsichtsrates
5. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2011
6. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Jahr 2011  
(Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
7. Verwendung des Bilanzgewinns 2011  
Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 130.588,90 € als Dividende in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben auszuschütten.
8. Entlastung des Vorstandes
9. Entlastung des Aufsichtsrates
10. Beschluss einer neuen Satzung
11. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

### **Heimatwerk Hannover eingetragene Wohnungsgenossenschaft**

Dr. Pia Leipertz  
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jürgen Kaiser    Cord Holger Hecht  
Vorstand

Georg Richwien





# Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft

## Aufsichtsrat



**Leipertz, Dr. Pia**  
Syndikusanwältin;  
Vorsitzende



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



**Faul, Alexander**  
Dipl.-Bauing.



**Grieb, Bernhard**  
Betriebswirt



**Bonorden, Carola**  
Speditionskauffrau



**Rasche, Frank**  
Pressesprecher MI Nds.



**Westphal, Hildegunde**  
Dipl. Sparkassen-  
betriebswirtin,

## DER AUFSICHTSRAT

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

## Vorstand



**Kaiser, Jürgen**



**Hechrt, Cord Holger**



**Richwien, Georg**

## DER VORSTAND

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

# LAGEBERICHT

1. **Unsere Genossenschaft**
2. **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**
3. **Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft**
4. **Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**
5. **Nachtragsbericht**
6. **Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung**
7. **Ausblick**

## 1. Unsere Genossenschaft

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

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

Die Genossenschaft befasste sich im Geschäftsjahr mit der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Dies sind derzeit 1.511 Mietwohnungen in 191 Häusern. Weiterhin wurde für ein Neubauprojekt mit 25 Wohnungen für die Generation 50+ am 01.11.2011 der erste Spatenstich vollzogen. Den Wohnungsbestand werden wir in den nächsten Jahren auch mit eigener Planung und Regie weiter ausbauen.

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

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

## 2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im vergangenen Jahr trotzte die deutsche Wirtschaft der Krise im Euroraum zum zweiten Mal in

Folge. 2011 konnte mit 3 % (2010 3,7 %) realer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) wieder ein weit überdurchschnittliches Wachstum in der Nachkriegsgeschichte erzielt werden. Wesentliche Impulse lieferten hierzu die private Konsumfreude der Verbraucher, kräftige Investitionstätigkeit in fast allen wirtschaftlichen Bereichen und ein neuer Rekord im Außenhandel. Im vergangenen Jahr haben die Unternehmen hierzulande Waren im Wert von über einer Billion Euro exportiert. Die Unsicherheit über die Entwicklung der Schuldenkrise in einigen europäischen Ländern könnte die deutsche Konjunktur in den nächsten Monaten aber belasten.

Im Zuge der wirtschaftlichen Dynamik konnte sich auch die Konsolidierung am Arbeitsmarkt fortsetzen. Immer mehr Bundesbürger befinden sich in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis (28,4 Mio. Arbeitnehmer). Im Jahresdurchschnitt 2011 wurden 43,54 Mio. Erwerbspersonen statistisch erfasst. Dies sind rund 90.000 mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote nahm im Jahresdurchschnitt von 7,7 % auf 7,1 % ab.

Für das Jahr 2011 waren zum Teil deutlich höhere Preise als im Vorjahr zu verzeichnen. Der Index für Verbraucherpreise stieg um 2,3 % gegenüber 2010 an. Der Vorjahreswert lag bei nur 1,1 %. Insbesondere bei Kraftstoffen und Haushaltsenergie sind die Preise um rund 10 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Dienstleistungen wurden in 2011 mit 1,3 % gegenüber 2010 nur geringfügig teurer. Die Wohnungsmieten waren in diesem Segment mit einer Steigerung von 1,2 % vertreten (Nettokaltmieten).

## Wohnungsmarkt

Seit einigen Jahren ist ein neuer Trend erkennbar. Junge Familien, aber auch Singles und ältere Menschen zieht es wieder in die Stadt Hannover. In der Stadt wohnen ist „cool“. Um rund 5.000 auf 523.000 ist die Einwohnerzahl in den letzten fünf Jahren in der Landeshauptstadt gestiegen. Prognosen gehen von einem Anstieg auf rund 550.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2030 aus. Gleichzeitig wird ein Anstieg der Haushalte um 4 % erwartet.



Folglich wird insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte deutlich steigen und den Bedarf nach kleinen Wohnungen erhöhen. Die Demographische Entwicklung wird als maßgeblicher Faktor diese Tendenz verstärken. „Mobilitätsgerecht“ und „energetisch auf neusten Stand“ werden neben dem Mietpreis vorrangige Nachfragekriterien bei der Wohnungsauswahl sein.

Im Geschosswohnungsbau der Nachkriegszeit ist jedoch die Barrierefreiheit nur sehr begrenzt und mit hohen finanziellen Aufwendungen erreichbar. Wohnungsneubau ist angesichts steigender Nachfrage bei entsprechender Ausstattung dringend erforderlich. Wohnungen, die den Trends der Nachfrage nicht nachkommen, werden zunehmend mit hohen Leerstandsquoten zu rechnen haben. Die Leerstandsquote in Hannover liegt inzwischen unter 2,9 % und wird erwartungsgemäß weiter sinken.

Bei den Wohnraummietsen ist seit ca. 3 Jahren ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Die Auswirkungen des neuen, in 2011 in Kraft getretenen, „qualifizierten Mietspiegels“ sind aktuell noch nicht erkennbar. Der Mietspiegel basiert auf den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches und wurde vom Rat der Stadt anerkannt. Er soll eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete geben und Mietern und Vermietern zur Information über Miethöhen dienen. Auf seiner Grundlage können Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einen angemessenen Mietpreis ermitteln.

### 3. Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft

Der Geschäftsverlauf der Heimatwerk Hannover eG entwickelte sich in 2011 weiterhin im positiven Trend der vergangenen Geschäftsjahre. Ein erfolgreiches Vermietungsgeschäft sichert die Grundlage für umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Hohe Ansprüche stellen wir weiterhin an die energetisch relevanten Gebäudeausstattungen.

Für Wärmedämmungen, Heizanlagen und neue Fenster wurden erhebliche Anteile des Modernisierungsbudgets bereitgestellt.

Aber auch Wohnungsneubau ist wieder Fokus unserer Genossenschaft. Am 01.11.2011 erfolgte der erste Spatenstich für unser Wohnprojekt 50+ in Garbsen bei Hannover. Schon wenige Tage nach Baubeginn setzte eine rege Nachfrage nach den barrierefreien Wohnungen ein.

## Neuvermietung

Die Neuvermietung innerhalb unseres Wohnungsbestandes verlief auch im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr positiv. Die Leerstandsquote in unseren Bestandswohnungen ist mit 1,0 % weiterhin sehr niedrig. Für gekündigte Wohnungen konnten stets kurzfristig nach Mietende oder Abschluss von Modernisierungsarbeiten neue Anschlussvermietungen erfolgen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 149 Mieterwechsel (Vorjahr 143) in den Wohnungen des Heimatwerkes bearbeitet. Bezogen auf den Wohnungsbestand ergibt sich eine seit vielen Jahren konstante Fluktuation von rund 10 % (Vj. 9,5 %).

### Die Hauptgründe für die 149 Wohnungswechsel sind

	2011	2010
Beruflicher oder privat bedingter Umzug in eine andere Stadt	42 %	29 %
Umzug im Bestand des Heimatwerkes	8 %	14 %
Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung	11 %	11 %
Tod des Mitgliedes	10 %	12 %
Umzug in eine Pflege- oder Betreuungseinrichtung	15 %	14 %
Bau oder Kauf von Wohneigentum	11 %	13 %
Zwangsräumung / Kündigung durch das Heimatwerk	1 %	1 %
sonstige	2 %	6 %

Der Geschäftsverlauf unserer Bestandsvermietung entspricht den allgemeinen Tendenzen des regionalen Wohnungsmarktes.

## Nutzungsgebühren

Anpassungen der Miethöhen erfolgten fast ausschließlich bei Mieterwechsel, nach Modernisierungen und Balkonanbauten. Bei bestehenden Mietverhältnissen wurde nur in einem Gebäude eine Erhöhung nach dem neuen qualifizierten Mietspiegel der Stadt Hannover vorgenommen. Die Einnahmen für Wohnungs- und Garagenvermietung konnten insgesamt um 59 T€ gesteigert werden (im Vorjahr um 146 T€).



Neben der Wirtschaftlichkeit der Objekte werden weitere Kriterien wie Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard bei der Festlegung der Nutzungsgebühren herangezogen. Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 5,21 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 5,18 €).

Die Aufwendungszuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind weiter rückläufig und reduzierten sich auf 44.974,52 € (./ 9.343,09 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2010 wurden in 2011 durchschnittlich mit 1,16 € (Vj. 1,13 €) mtl./je m<sup>2</sup> abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.171 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Für die 1.362 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen wurden durchschnittlich 0,58 € Heizkosten mtl. je m<sup>2</sup> für 2010 in 2011 abgerechnet (2009 : 0,56 €). Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

Die in 2010 rückläufigen Energiekosten wurden durch die kalten und schneereichen Wintermonate Januar, Februar, März und Dezember kompensiert, so dass die Kosten geringfügig angestiegen sind. Für das Kalenderjahr 2011 wurden aufgrund der milden Witterung erhebliche Einsparungen erzielt. Bei den Energiekosten sind jedoch bereits wieder Preiserhöhungen zu verzeichnen.

## Wohnungsbestand

### Am 31.12.2011 verfügte unsere Genossenschaft über

47	eigene Wohnanlagen mit
191	Häusern und
1.511	Wohnungen
1	Gewerbereinheit
317	Garagen und Tiefgaragenplätze und
168	Kfz-Einstellplätze

Bei der Gewereinheit handelt es sich um unsere Büroräume in 30171 Hannover, Am Jungfernenplan 3.

## Neubau

Die Baugenehmigung für den Neubau in Garbsen, Stadtteil Altgarbsen, Mozartstr. 18 wurde im April 2011 erteilt. Im Anschluss wurden die Rohbauarbeiten ausgeschrieben. Aufgrund der guten Konjunktur im Bausektor wurde der Baubeginn unsererseits auf den 01.11.2011 verschoben. Im Vergleich zu dem Jahr 2010 hatte sich eine deutliche Preissteigerung eingestellt, die aber durch den nach hinten verschobenen Baubeginn teilweise wieder aufgefangen werden konnte. Der milde Winter erlaubte es uns dann, bis Ende Januar zügig am Rohbau zu arbeiten. Bis Ende 2012 wird das Gebäude voraussichtlich fertig gestellt sein.

Die Seniorenwohnanlage soll sich durch ihren Standort, ihrer Anlage und Ausstattung an den besonderen Bedürfnissen älterer oder körperlich beeinträchtigter Menschen orientieren, um den zukünftigen Bewohnern möglichst lange eine selbständige Lebensführung zu ermöglichen.

## Modernisierung des Bestandes

Für Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes, einschließlich der eigenen Regiekosten, wurden im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 2.259.727,10 € investiert.

Ergebniswirksam sind in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Aufwand für Fremdkosten rund 1.685.000,- € verbucht.

Durch Fassadendämmung, Dachbodendämmung, Kellerdeckendämmung und neue Fenster wurde das Gebäude in der Luerstraße 12 A zum Energiesparhaus aufgewertet.

Zusätzlich wurden neue Balkone errichtet. Für die ebenfalls als nachträgliche Herstellkosten zu aktivierende Gesamtmaßnahme wurden 331 T€ bereitgestellt.

Die aktivierten Beträge werden das Betriebsergebnis der kommenden Jahre über die jährlichen Abschreibungen mindern.

Mit Unterstützung von KfW-Finanzierungsdarlehen konnten wir unser aufwändiges Fensterprogramm weiterführen. Erneuert wurden die Fenster in den Gebäuden:

- Ahornstraße 9
- A Sternstraße 2 A
- Schraderstraße 6
- Roncallihof 9 bis 15
- Roncallihof 31
- Wallensteinstraße 110 bis 110 E
- Wallensteinstraße 112 bis 112 E
- Lürstraße 12 A

In der Bergiusstraße 27, 29, 31 und 33 erfolgte die Erneuerung der Hauseingangstüren, Briefkastenanlagen und der Einbau von Gegensprechanlagen.

Die Dacheindeckung wurde in der Marschnerstraße 39 und 41 erneuert. Gleichzeitig erhielten die Häuser in der Marschnerstraße 39, 41, 45, 47 und 49 eine Dachbodendämmung. Auch in der Suthwiesenstraße 9 wurde eine Dachbodendämmung aufgebracht.



Fahrradgaragen A Stern- /Ahornstraße , Garbsen

Um das Abstellen von Fahrräder und Rollatoren zu erleichtern, wurden in folgenden Wohnanlagen Fahrradgaragen aufgestellt:

- A Sternstraße 2 A
- Beethovenstraße 15 A
- Roncallihof 1 bis 7

Die Garagendächer in der Leipziger Straße 68 erhielten eine neue Abdichtung. Die Häuser im Röhrebeinweg 6, 8 und 10 wurden mit neuen Vordächern versehen.

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt fast 40 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von ca. 600.000,- € durchgeführt.

Für Kleininstandhaltung und Reparaturen mussten in 2011 Aufwendungen in Höhe von 681.508,65 €

getätigt werden. Schnelle Bewertung durch unsere Mitarbeiter, kurzfristige Beauftragung und der Einsatz zuverlässiger Handwerksbetriebe sichern eine schnellstmögliche und qualitativ hochwertige Instandsetzung.

Für Reparaturen, die von den Gebäudeversicherungen erstattet wurden, sind Kosten in Höhe von 23.660,08 € angefallen.

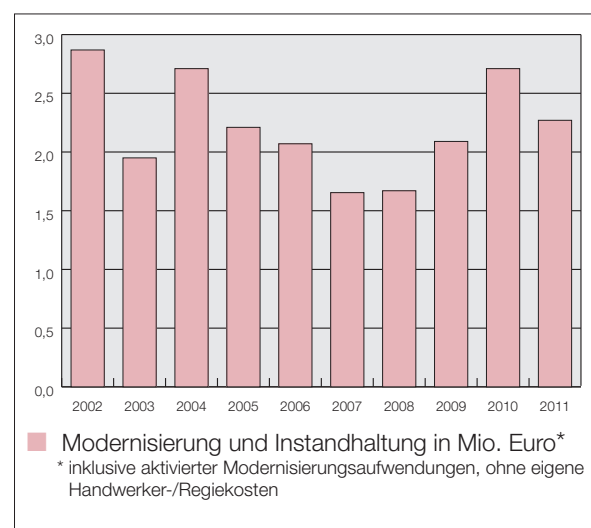
Bei Mieterwechsel werden in den Wohnungen regelmäßig Kabel, Steckdosen, Schalter und Sicherungen auf Zustand und Funktion durch eine Fachfirma überprüft.

Statistisch wurden somit je Quadratmeter Wohnfläche in 2011 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 23,29 € investiert. (inkl. Aktivierungspflichtige Herstellungskosten und eigener Handwerker- und Regiekosten)

### Modernisierungsprogramm 2012

Auch im Geschäftsjahr 2012 wird das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm mit großem Aufwand fortgesetzt. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits 2,11 Mio. € an Fremdleistungen eingeplant. Hinzu kommen wieder eigene Handwerker und Regieleistungen von ca. 100.000,- €.

Das größte Vorhaben wird die Sanierung der Kabelnetze sein. Mit diesem Schritt wird das Kabelnetz zukunftsfähig und das Fernsehprogramm für die Mieter attraktiver.



Nach Abschluss der Maßnahmen wird das Heimatwerk Hannover eine zukunftssichere Netzstruktur haben. Jeder Mieter wird alle Sender in hervorragender Bild- und Tonqualität genießen können. Zusätzlich können kostengünstig Telefonie und Internet bestellt werden. Damit wird es ein optimales Programm- und Leistungsangebot geben.

Mit der Aufnahme von KfW-Darlehen ist wieder ein umfangreiches Fensterprogramm vorgesehen. Der Austausch erfolgt in den Häusern:

- Wallensteinstr. 108 bis 108 B
- Wallensteinstr. 106 bis 106 B
- Roncallihof 17 bis 23

In bis zu 40 Wohnungen sind teilweise oder vollständige Modernisierungen eingeplant. Eine Vollmodernisierung ist nicht selten mit über 15 T€ zu kalkulieren. Für die Erneuerung oder Ausbesserung von Fliesen in Bad und Küche, Sanitärobjekten, Wasser-/Abwasserleitungen, Heizkörpern, Elektro-

kabeln und Schaltern, Kabelfernsehen, Fußbodenbelägen, Malerarbeiten und anderen Gewerken stehen uns zuverlässige und qualitätsbewusste Handwerksunternehmen zur Seite.

Um den Komfort für die Radfahrer zu erhöhen ist der Bau von weiteren „Fahrradgaragen“ vorgesehen.

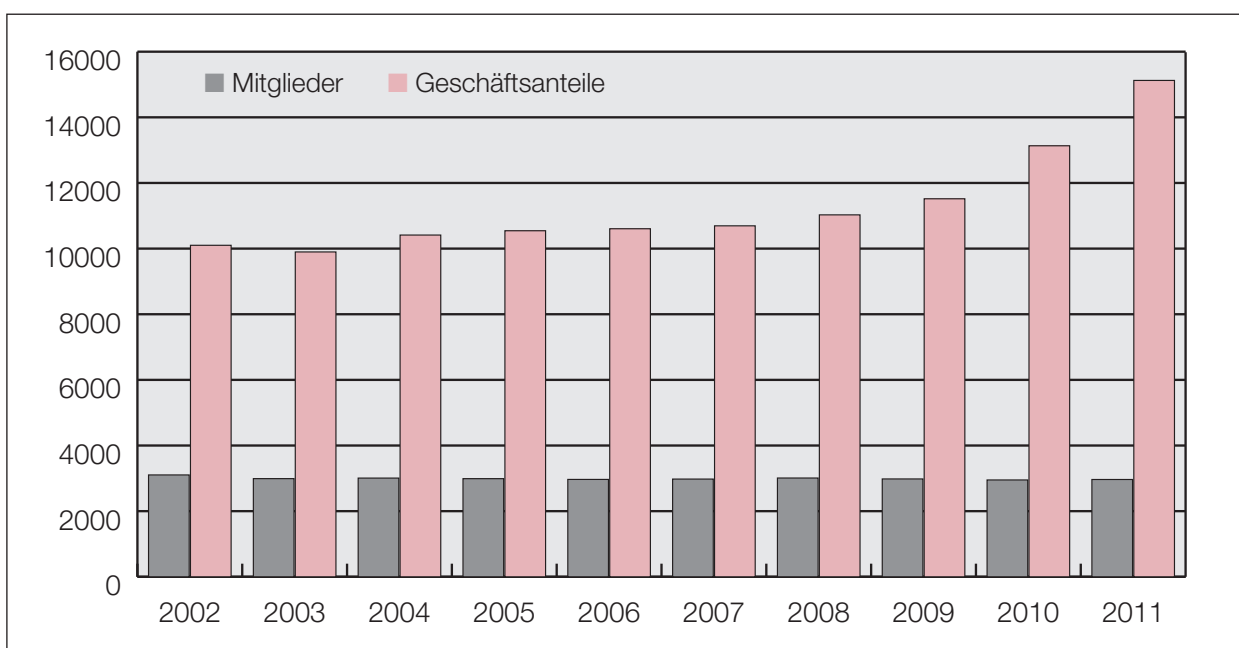
### Verwaltung

Die Liegenschaft Kästnerstr. 3 / 5 in Garbsen – Berenbostel, mit 9 Wohnungen, wird weiterhin durch das Heimatwerk verwaltet. Sieben Wohnungen und drei Garagen der Wohnanlage befinden sich im Besitz des Heimatwerkes.

### Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder nahm im Geschäftsjahr 2011 um 14 Personen zu. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 1.991

Geschäftsjahr	2007	2008	2009	2010	2011
Zugänge Mitglieder	197	228	236	152	193
Abgänge Mitglieder	186	196	264	183	179
Stand am 31.12.	2.978	3.010	2.982	2.951	2.965
Mit Anteilen	10.694	11.028	11.518	13.133	15.124



Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.965 Mitglieder mit 15.124 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt.

Im Rahmen unserer Kundenorientierung ist die persönliche Beratung der Mitglieder, Mieter und Wohnungssuchenden ein wichtiger Bestandteil unserer genossenschaftlichen Verwaltungsarbeit. Veranstaltungen in den Wohnanlagen, Mieterversammlungen und auch die Mitgliederversammlung bieten Gelegenheiten zur Diskussion und zum Informationsaustausch.

Für individuelle Angelegenheiten, beispielsweise der Umbau eines Badezimmers, stehen die Mitarbeiter des Heimatwerkes gern vor Ort oder in unseren Büroräumen zur Verfügung.

### **Tätigkeit der Organe**

Am 17. Mai 2011 um 18.00 Uhr fand unsere Mitgliederversammlung wieder im Fritz-Haake-Saal des Freizeitheimes in Hannover-Ricklingen, unter der Leitung der Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Frau Dr. Pia Leipertz, statt. Es waren 236 stimmberechtigte Mitglieder anwesend oder wurden durch Vollmacht vertreten. An der Veranstaltung nahmen 17 Gäste teil.

Der Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben erfolgte unter Tagesordnungspunkt 7. Unter TOP 8 und 9 wurde dem Aufsichtsrat und dem Vorstand Entlastung erteilt.

Nach Beschluss der Mitgliederversammlung aus 2010 besteht der Aufsichtsrat aus sieben Personen. Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2011 endete die 3-jährige Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes:

Herr Bernhard Grieb

Herr Grieb stellte sich zur Wiederwahl. Er wurde einstimmig für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 30. Mai 2011 wurden

Frau Dr. Pia Leipertz als Vorsitzende und Herr Detlef Meine als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates bestätigt.

In getrennten und gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden 2011 die satzungsmäßigen Aufgaben wahrgenommen und erforderliche Beschlüsse gefasst. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat und dessen Ausschüsse zeitnah, regelmäßig und detailliert über die laufenden Geschäfte informiert.

In 2011 haben Aufsichtsrat und Vorstand begonnen eine Novellierung der Satzung zu erarbeiten. Aus Basis gesetzlicher Veränderungen und interne Neuordnungen soll in der neu gefassten Satzung der rechtliche Rahmen für die genossenschaftliche Verwaltungsorganisation geschaffen werden. Aufsichtsrat und Vorstand werden der Mitgliederversammlung 2012 die neue Satzung zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen.

Der Vorstand bedankt sich bei den Damen und Herren des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

### **Personalwesen**

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 17. Mai 2011 wurde Herr Dipl. Ing. (FH) Cord Holger Hecht mit Wirkung vom 01.07.2011 für 5 Jahre zum hauptamtlichen Technischen Vorstandsmitglied des Heimatwerkes bestellt. Seit 1. August 2011 absolviert Frau Mareike Albers ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau in unserer Genossenschaft. Am 31. Oktober 2011 wurde unser technischer Mitarbeiter, Herr Dipl. Ing (FH) Wolfgang Thomas in die passive Phase der Altersteilzeit verabschiedet.

Neben Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk am 31.12.2011 insgesamt 16 hauptberufliche Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, zwei Auszubildende und 27 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt.

Angestellte in Vollzeit beschäftigt	7
Angestellte in Teilzeit beschäftigt	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Raumpflege	5
Auszubildende	2
Geringfügig Beschäftigte „Mini-Job“	
Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	27

Die Qualifikation der Mitarbeiter wird durch Schulungen und Seminare weiter ausgebaut. Mit hoher

Motivation und Leistungsbereitschaft tragen die Mitarbeiter zur erfolgreichen Umsetzung der Unternehmensziele bei. Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern für ihr großes Engagement und die hohe Leistungsbereitschaft.

Ein besonderer Dank richtet sich an die Damen und Herren, die in unseren Wohnanlagen als Hauswarte tätig sind. Mit großem persönlichem Einsatz unterstützen sie die Verwaltungsarbeit vor Ort in den Wohnanlagen.

#### 4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2011 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 1.546.514,46 € auf 56.077.411,34 €.

Das Anlagevermögen verminderte sich um 52.848,97 €. Den Aktivierungen von Modernisie-

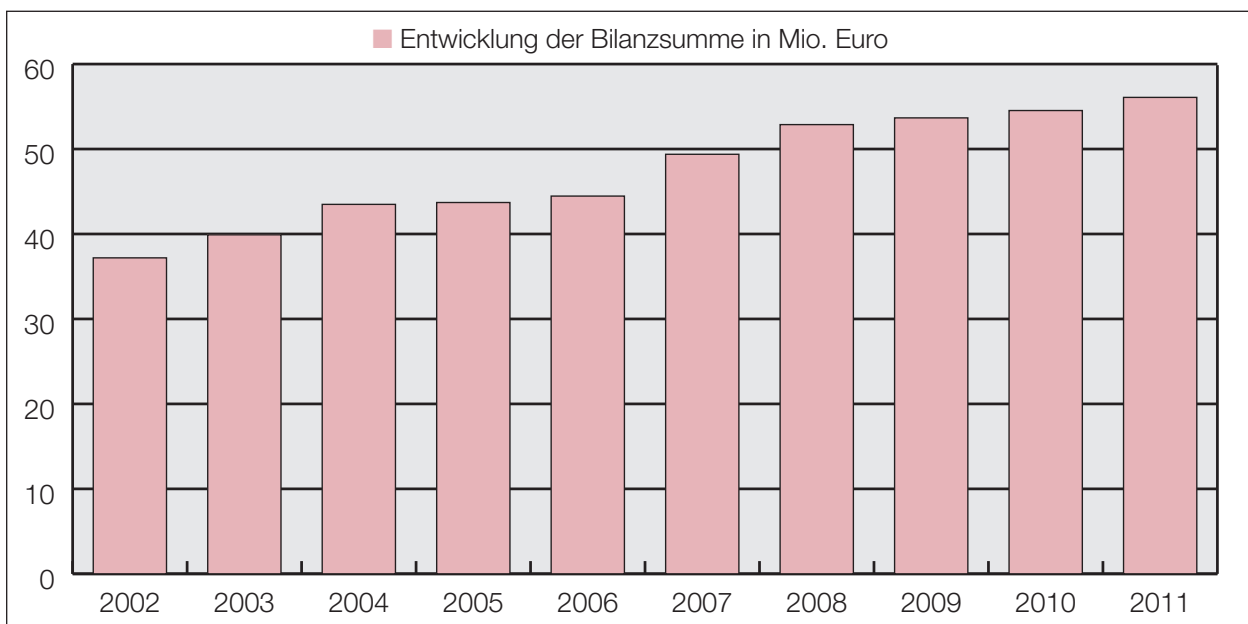
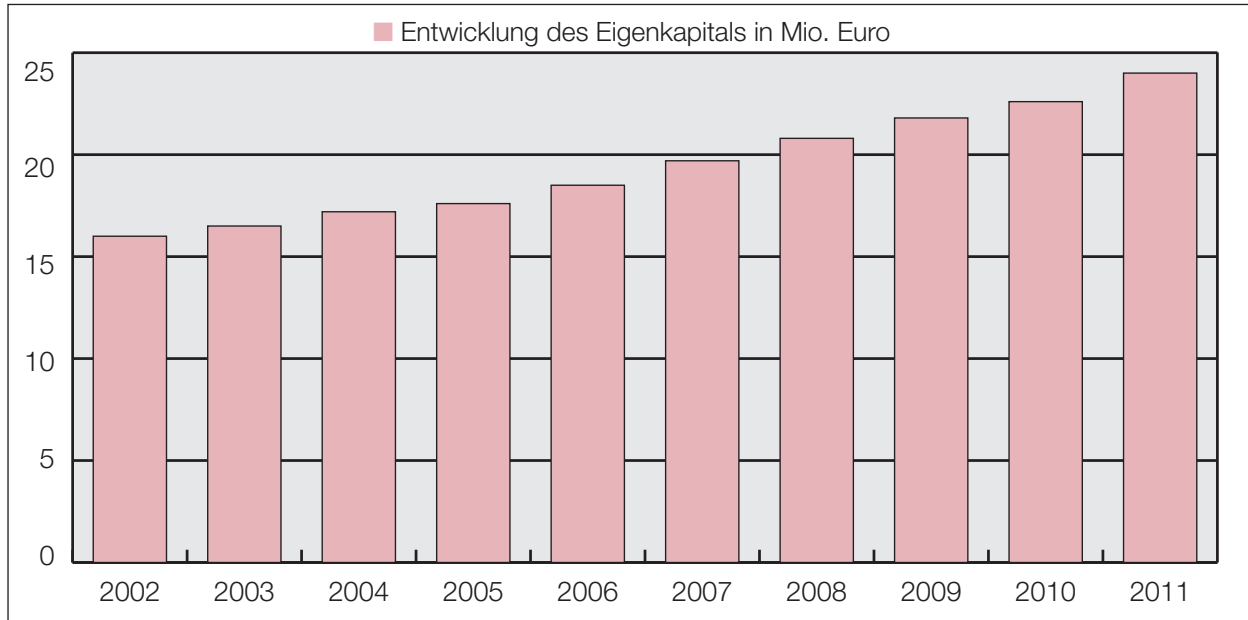
rungsmaßnahmen, Balkonanbauten sowie Bauvorbereitungs- und Baukosten für den Neubau in Garbsen standen höhere planmäßige Abschreibungen von 1.069.987,50 € gegenüber.

Die Eigenkapitalquote stieg von 41,5 % auf 42,9 % der Bilanzsumme. Die Eigenmittel erhöhten sich nominal um 1.435.554,54 €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss (1.054 T€) und der Einzahlung weiterer Geschäftsanteile (504 T€) der verbleibenden Mitglieder.

Neue Darlehen, in Höhe von 1.258 T€, wurden zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen verwandt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich um 128 T€. Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Vermögensaufbau	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	45,9	0,1	61,7	0,1	-15,8
Sachanlagen	50.869,8	90,7	50.904,8	93,4	-35,0
Finanzanlagen	6,1	0,0	8,1	0,0	-2,0
	50.921,8	90,8	50.974,6	93,5	-52,8
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.847,4	3,3	1.963,4	3,6	-116,0
flüssige Mittel	3.219,2	5,7	1.556,0	2,8	1.663,2
übrige Aktivposten	89,0	0,2	36,9	0,1	52,1
	5.155,6	9,2	3.556,3	6,5	1599,3
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>56.077,4</b>	<b>100,0</b>	<b>54.530,9</b>	<b>100,0</b>	<b>1546,5</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	3.938,3	7,0	3.442,0	6,3	496,3
Ergebnisrücklagen	19.975,3	35,6	19.051,7	34,9	923,6
Bilanzgewinn	130,6	0,2	114,9	0,2	15,7
	24.044,2	42,8	22.608,6	41,4	1.435,6
<b>Fremdkapital</b>					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	292,0	0,6	308,0	0,6	-16,0
Verbindlichkeiten	29.174,5	52,0	29.056,6	53,3	117,9
	29.466,5	52,6	29.364,6	53,9	101,9
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	109,0	0,2	108,0	0,2	1,0
Verbindlichkeiten	2.457,7	4,4	2.449,7	4,5	8,0
	2.566,7	4,6	2.557,7	4,7	9,0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>56.077,4</b>	<b>100,0</b>	<b>54.530,9</b>	<b>100,0</b>	<b>1.546,5</b>





Zeppelinstraße 7

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

Finanzmittelbestand	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		<b>3.219,2</b>		<b>1.556,0</b>	1.663,2
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	1.936,4		2.000,2		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-2.566,6	<b>-630,2</b>	-2.557,7	<b>-557,5</b>	-72,7
<b>Liquidität (Nettogeldvermögen)</b>		<b>2.589,0</b>		<b>998,5</b>	<b>1.590,5</b>

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.589 T€. Weiterhin stehen kurzfristig Fremdmittel in Form von Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 600 T€ zur Verfügung. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft.

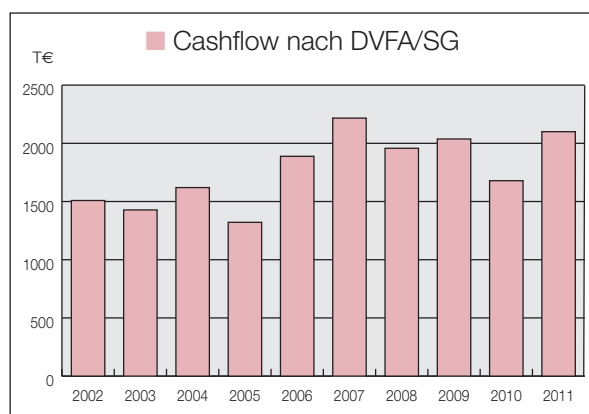
Zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus wurden zwei Forwardkonditionen zur Darlehensverlängerung und Umschuldung für die Geschäftsjahre 2013 und 2015 in Höhe von insgesamt 4,4 Mio. € gesichert.

Kapitalflussrechnung für	2011	2010
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.054,2	555,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.070,0	1.096,4
Veränderung lang- und mittelfristiger Rückstellungen	-15,9	-8,9
außerordentliche Aufwendungen aufgrund Gesetzesänderungen (BilMoG) im Bereich Rückstellungen	0,0	35,9
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.108,3</b>	<b>1.678,9</b>
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	1,0	-9,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1,4	0,0
Veränderung sonstiger Aktiva	63,9	-60,9
Veränderung sonstiger Passiva	-6,2	85,6
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.168,4	1.694,6
planmäßige Tilgungen	-1.073,7	-988,2
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>1.094,7</b>	<b>706,4</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,5	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.021,1	-778,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,0	2,0
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.018,6</b>	<b>-776,6</b>
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.258,0	4.570,5
Rückzahlungen	-52,3	-3.634,1
Veränderung Geschäftsguthaben	496,3	367,0
Auszahlung von Dividenden	-114,9	-109,6
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.587,1</b>	<b>1.193,8</b>
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.663,2	1.123,6
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	1.556,0	432,4
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>3.219,2</b>	<b>1.556,0</b>

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gewährleistet. Bei der Deutschen Kreditbank AG und der Sparkasse Hannover stehen Kontokorrentkredite in Höhe von 600 T€ zur Verfügung. Diese wurden im Geschäftsjahr 2011 nicht in Anspruch genommen. Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand sichert die Darlehensannuitäten zum 31.12. und die Eigenkapitalausstattung für die im Bau befindliche Wohnanlage mit 25 WE in Garbsen, Mozartstr.18.

Kurz- und mittelfristige Gelddispositionen werden flexibel auf den Geld- und Kapitalmarkt abgestimmt. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau sind sichergestellt.

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.108.219,83 € (Vorjahr 1.678.877,55 €) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben und den erheblichen Modernisierungsaufwand aus Eigenmitteln. Neben dem Cashflow stehen eine Kreditlinie und umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.



Die **Ertragslage** unserer Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2011 wieder positiv. Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten um 134.766,91 € (Vj. 262.626,40 €) gesteigert werden. Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 58 T€. Die Erhöhung ergibt sich aus Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen. Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um rund 83 T€. Die Zuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau reduzierten sich um 9,3 T€ auf 45 T€.

Eigene aktivierungspflichtige Architekten- und Handwerkerleistungen tragen mit 47.238,35 € zum Ergebnis bei.

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

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

Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 408 T€ auf 1.684 T€ reduziert.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.054.187,65 € (im Vorjahr 555.525,08 €). Die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den verminderten Instandhaltungs- und Modernisierungseinsatz. Sie beträgt im Geschäftsjahr 2011 4,38 % (im Vorjahr 2,46 %).

## Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das **Geschäftsjahr 2010** wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft in der Zeit vom 24. Januar 2011 bis zum 11. Februar 2011 geprüft.

Mit Datum vom 11. Februar 2011 ist der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG ausgestellt worden. Das Prüfungsergebnis wurde vom Verband wie folgt zusammengefasst:

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

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

## Grundsätzliche Feststellungen

*Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung ihrer Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.*

*Im Rahmen der Prüfung ergeben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 Abs. 2 GenG entsprechen.*

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

*Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.*

*Der Jahresabschluss zum 31.12.2010 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.*

*Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.*

*Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.*

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hannover, den 11.02.2011

*Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V.*

*Günther – Wirtschaftsprüfer  
Cammann - Vereidigter Buchprüfer*

Der Jahresabschluss für das **Geschäftsjahr 2011** wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft in der Zeit vom 21.11. - 25.11.2011 und 23.01.2012 - 14.02.2012 geprüft.

Der Prüfungsverlauf und die Abschlussbesprechung mit dem Vorstand ergaben keine Hinweise, welche einer positiven Beurteilung der Geschäftsführung und Erteilung der Prüfungsbescheinigung entgegenstehen.

## Verwendung des Bilanzgewinns 2011

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung 2012 gemäß § 34 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 130.588,90 € wie folgt zu verwenden:

Der Bilanzgewinn von 130.588,90 € wird als Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

## 5. Nachtragsbericht

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung liegen nach Schluss des Geschäftsjahres 2011 bis zur Erstellung des Lageberichtes nicht vor.

## 6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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. So können restriktive Finanzierungs politik der Banken und erhöhte Anforderungen in der Kreditvergabe die Finanzierung von Neubau und Modernisierungsmaßnahmen negativ beeinflussen. 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. Auf-

grund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Forward-Darlehen werden zur Zinssicherung eingesetzt.

Das Heimatwerk verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das der Ausrichtung des Unternehmens gerecht wird und direkt dem Vorstand untersteht. Eine Compliance-Richtlinie ist Bestandteil des RMS. 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.

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Für das im Anlagevermögen unter „Anlagen im Bau“ ausgewiesene Projekt in Garbsen sind bei Berichterstellung bereits zahlreiche Mietinteressenten vorgemerkt.

Die guten Erfahrungen belegen, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird. Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel konsequent genutzt.



Chancen sehen wir im Bereich der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Aber auch im hochwertigen Mietsegment ist weiterhin mit guter Nachfrage zu rechnen. Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht erkennbar.

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

### 7. Ausblick

Mit der Baumaßnahme für die Wohnanlage Mozartstr.18, 30823 Garbsen mit 25 Wohnungen wurde am 1.11.2011 begonnen. Es entstehen moderne, marktgerechte Wohnungen mit individuellen Angeboten für die „Zielgruppe 50 +“. Dieses sehen wir als Chance unseren Wohnungsbestand zu erweitern und die Erträge langfristig zu steigern. Die Finanzierung ist durch Eigenkapital und Kfwdarlehen vorgesehen.

Die Genossenschaft erwartet für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 Jahresüberschüsse in Höhe von 380 T€ und 500 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden gegenüber dem Geschäftsjahr um voraussichtlich 400 T€ ansteigen.

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

Hannover, 17. Februar 2012

Heimatwerk Hannover eG  
Der Vorstand

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht Georg Richwien



# NEUBAU MOZARTSTRASSE 18 IN ALTGARBSEN



Am 01.11.2011 wurde mit dem Spatenstich das Startsignal für den Neubau gegeben.

Auf dem Grundstück der profanierten Kirche St. Johannes entstehen 25 barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohnungen für die Generation 50+.

Damit wird das Heimatwerk den Bedürfnissen einer immer älter werdenden Gesellschaft gerecht. Der Neubau verfügt über einen großen Gemeinschaftsraum, der für gemeinsame Aktivitäten der zukünftigen Mieter gedacht ist. Das Gebäude bietet 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 55 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse und einen separaten Abstellraum. Energetisch ist das Gebäude als hoch gedämmtes Niedrigenergiehaus einzustufen.

Dank des milden Winters konnte der Rohbau schnell wachsen. Mit der Fertigstellung wird Ende 2012 gerechnet.



# Bericht des Aufsichtsrates

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

Ein Hauptaugenmerk der Genossenschaft lag im abgelaufenen Jahr 2011 auf dem Wohnprojekt 50+ in der Mozartstraße 18 in Garbsen. Nach Abschluss der Planungen und nach intensiven Verhandlungen mit den zuständigen Baubehörden über die gestalterische Ausführung des Objektes, den Brandschutz und die erforderlichen Fluchtwege konnte der Vorstand am 13. April 2011 die gewünschte Baugenehmigung erwirken.

Im Anschluss an diese Stufe wurde eine erste Ausschreibungsrunde für die erweiterten Rohbauarbeiten durchgeführt. Sie führte nach sorgfältigen Überlegungen und weiteren Verhandlungen mit den Anbietern im Oktober 2011 zum Abschluss entsprechender Werkverträge. Am 1. November erfolgte auf dem Grundstück in Garbsen der erste Spatenstich. Die Arbeiten wurden durch die milde Witterung, die bis Ende des Jahres anhielt, begünstigt. Die Aussicht, das Objekt – wie derzeit geplant – noch im Dezember 2012 beziehen zu können, ist realistisch. Das Interesse potentieller Mieter ist bereits hoch.

Ein weiteres Augenmerk der Genossenschaft lag auch im Geschäftsjahr 2011 wieder auf der Instandhaltung und Modernisierung des Altbestandes. In die Durchführung entsprechender Handwerksarbeiten wurden rd. Euro 2 Mio. investiert. Neben den Modernisierungen vieler Einzelwohnungen, die durch Mieterwechsel möglich wurden, erneuerte und dämmte die Genossenschaft u.a. Fenster, Türen und Dächer. In 2011 wurde ein weiteres Gebäude des Objektes in der Zeppelin-/Lüerstraße zu einem Energiesparhaus modernisiert.

## Überwachung und Begleitung des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes im Geschäftsjahr 2011 überwacht und den Vorstand beratend begleitet. Er hat sich anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert. Der Vorstand hat den

Aufsichtsrat über die wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die gemeinsamen Sitzungen waren lebhaft und konstruktiv. Sie fanden in einer vertrauensvollen Atmosphäre statt.

Der Aufsichtsrat hat in 2011 zwei Sitzungen ohne Vorstandsbeteiligung abgehalten. Er hat die Bestellung von Herrn Cord Holger Hecht zum Technischen Vorstand für die Laufzeit von fünf Jahren beschlossen und zum 01. Juli 2011 vertraglich mit Herrn Hecht umgesetzt. Den Arbeitsvertrag mit Herrn Georg Richwien, der dem Heimatwerk weiterhin als nebenamtlicher Vorstand zur Verfügung steht, hat der Aufsichtsrat bis zum 15. Juni 2013 und damit bis zu dem nach Satzung höchstmöglichen Zeitpunkt verlängert. Der Aufsichtsrat freut sich weiterhin auf eine produktive Zusammenarbeit mit den beiden Herren.

Sieben weitere Sitzungen hat der Aufsichtsrat als gemeinsame Sitzungen zusammen mit dem Vorstand veranstaltet. Zwei dieser Sitzungen wurden dazu genutzt, Bestandsobjekte des Heimatwerkes in Mittelfeld, Linden, im Zoo-Viertel, in Oberricklingen und in Hannover-Mitte zu besichtigen. Eine weitere Fahrt diente dem Besuch der angekauften Wohnungen in der Jacobsstraße in Linden, die vollständig entkernt und neu umgestaltet wurden.

Regelmäßiger Tagesordnungspunkt der gemeinsamen Sitzungen war die laufende Unterrichtung des Aufsichtsrates und Diskussion einzelner Themen in Zusammenhang mit dem Neubauprojekt in Garbsen. Darüber hinaus haben sich die Teilnehmer mit der Unternehmensstrategie des Heimatwerkes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung Hannovers bis 2020 kritisch und konstruktiv auseinandergesetzt und mögliche Optionen diskutiert.

Aufgrund der Änderungen des Genossenschaftsgesetzes haben Vorstand und Aufsichtsrat in 2011 begonnen einen, den neuen gesetzlichen Anforde-



rungen entsprechenden, Satzungsentwurf für das Heimatwerk zu erarbeiten. Ein Entwurf wurde vom Satzungsausschuss bestehend aus Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates erstellt und dem vdw Hannover zur Durchsicht und Stellungnahme übersandt. Die von dort insbesondere im Hinblick auf die Regelungen der Verbandsmustersatzung gegebenen Anregungen haben der Aufsichtsrat und der Vorstand eingehend diskutiert. Soweit sie auf die Bedürfnisse des Heimatwerkes passen, wurden die Ergänzungen übernommen.

Die bisherige Verteilung der Befugnisse der einzelnen Gremien des Heimatwerkes wie Vorstand, Aufsichtsrat und Mitgliederversammlung werden durch die neue Satzung nicht angetastet. Ein Satzungsentwurf wird den Mitgliedern rechtzeitig übersandt und in der Mitgliederversammlung im Mai 2012 zur Abstimmung gestellt.

Weitere Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen waren die Ergebnis- und Liquiditätsplanung der Genossenschaft im laufenden Berichtsjahr sowie vorausschauende, entsprechende Planungen für die kommenden zehn Geschäftsjahre.

Über den Stand der für 2011 angedachten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. Im November 2011 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2012 zugestimmt. Dieses wird mit rd. Euro 2,1 Mio. auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren liegen.

Mehrere Mitglieder des Aufsichtsrates besuchten den Verbandstag des vdw Niedersachsen Bremen. Er fand im September 2011 in Bremerhaven unter dem Motto „Neue Wege in der Unternehmenskommunikation“ statt. Die Teilnehmer beschäftigten sich u.a. mit Themen wie dem Medienmix in der Wohnungswirtschaft, dem Internet/Google und dem mobilen Marketing.

### **Jahresabschluss zum 31.12.2011**

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2011 auseinandergesetzt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor.

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

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht darüber hinaus selbst geprüft und stimmt dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2011 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

### **Änderungen im Aufsichtsrat**

Herr Griebß beendete im Mai 2011 turnusgemäß seine 3-jährige Amtszeit. Im Zuge der Neuwahlen wurde er erneut für drei Jahre im Amt bestätigt.

In der konstituierenden Sitzung vom 30. Mai 2011 hat der Aufsichtsrat Frau Dr. Leipertz als Aufsichtsratsvorsitzende und Herrn Meine als stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern des Heimatwerkes für ihre in 2011 für die Genossenschaft geleistete Arbeit. Sie haben erneut zu einem geschäftlich erfolgreichen Jahr beigetragen.

Hannover, den 16. April 2012

Der Aufsichtsrat

Dr. Pia Leipertz  
Aufsichtsratsvorsitzende



Flëbbeweg 8

# Bilanz zum 31. Dezember 2011

<b>Aktivseite</b>			
		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		45.953,07	61.732,40
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.822.540,90		50.266.078,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.139,09
Grundstücke ohne Bauten	0,00		403.706,70
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.118,64		100.922,41
Anlagen im Bau	955.974,50		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,0	50.869.772,11	121.994,05
<b>Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	6.000,00		8.000,00
Andere Finanzanlagen	70,00	6.070,00	70,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.801.685,11		1.920.933,23
Andere Vorräte	36.927,64		33.670,18
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	1.847.423,76	8.811,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	24.919,32		22.940,46
Sonstige Vermögensgegenstände	61.083,17	86.002,49	10.924,93
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.219.240,56	3.219.240,56	1.556.027,57
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.949,35	2.949,35	2.945,35
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.077.411,34</b>	<b>54.530.896,88</b>

## Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	151.679,45		165.054,45
der verbleibenden Mitglieder	3.778.383,42		3.274.222,67
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.250,00	<b>3.938.312,87</b>	2.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.687,13 €		( 9.222,88)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.600.000,00		3.400.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00 €		(100.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	6.375.290,01	<b>19.975.290,01</b>	5.651.691,26
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	723.598,75 €		( 340.606,22)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.054.187,65		555.525,08
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	923.598,75	<b>130.588,90</b>	440.606,22
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>24.044.191,78</b>	22.608.637,24
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	264.477,00		266.893,00
Sonstige Rückstellungen	136.550,99	<b>401.027,99</b>	149.090,41
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.734.287,51		8.633.651,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.393.970,88		20.366.305,97
Erhaltene Anzahlungen	2.123.366,12		2.094.779,72
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.461,86		18.858,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	308.104,50		341.133,99
Sonstige Verbindlichkeiten	38.369,58	<b>31.615.560,45</b>	36.641,06
davon aus Steuern	0,00 €		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>16.631,12</b>	<b>16.631,12</b>	14.905,39
<b>Bilanzsumme</b>		<b>56.077.411,34</b>	54.530.896,88



# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.032.417,71	7.897.650,80
b) aus Betreuungstätigkeit	500,00	500,00
<b>Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	-119.248,12	75.782,07
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	47.238,35	45.561,03
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	85.121,66	97.367,94
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-3.179.410,69	-3.700.367,61
<b>Rohergebnis</b>	4.866.618,91	4.416.494,23
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-814.455,55	-777.779,31
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-182.756,45	-195.372,46
davon für Altersversorgung	15.468,27 €	(28.213,32)
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Rechte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.069.987,50	-1.096.321,06
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-295.016,24	-303.410,56
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	25.294,31	8.641,24
<b>Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens</b>	0,00	-90,41
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-1.114.230,37	-1.099.423,10
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	1.415.467,11	952.738,57
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	(-35.901,00)
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	0,00	-35.901,00
<b>Sonstige Steuern</b>	-361.279,46	-361.312,49
<b>Jahresüberschuss</b>	1.054.187,65	555.525,08
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-923.598,75	-440.606,22
<b>Bilanzgewinn</b>	130.588,90	114.918,86

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

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

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme und Lizenzen. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als 150,- € aber nicht mehr als 1.000,- € betragen, werden seit dem 01.01.2008 in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 20 %.

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

Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen

Methode nach den AfA -Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben.

Die Abschreibung in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren; Ankaufobjekte werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Ausnahmen bilden Objekte mit geringerer Nutzungsdauer infolge von kürzeren Erbpachtlaufzeiten. Bei Neubauten des Jahres 1997 wurden bis 2010 die Vorschriften des § 7 Abs. 5 EStG angewandt. Im Geschäftsjahr 2011 wurde auf eine lineare Abschreibung umgestellt (§ 7 Abs. 3 EStG).

Bei „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren, bei „Bauten auf fremden Grundstücken“ ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei diesen zwei genannten Positionen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, anteiligen Verwaltungskosten und eigenen Architektenkosten. Grundstücke ohne Bauten wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet. In den Beträgen der Position „Anlagen im Bau“ wurden Grundstückskosten und Baukosten unter Berücksichtigung eigener Architektenleistungen und Verwaltungskosten für den Neubau in der Mozartstr., Garbsen, verbucht.

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

Unter den Finanzanlagen erfolgt der Ansatz von Anteilen an anderen Finanzanlagen und Ausleihungen an Mitarbeiter. Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, sie sind zu Anschaffungskosten bewertet

worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerstand wurden berücksichtigt.

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

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

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

### **Rückstellungen für Pensionen**

Nach § 249 HGB n. F. sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB n. F.) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB n. F.) zu beachten. Für die Bewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB n. F. Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der „Projected Unit Credit-Methode“ (PUCM) auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2005 G“. Bei einer angenommen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannte durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 5,14 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde aufgrund von Festzusagen in einem Fall keine Dynamik, in den anderen Fällen 1% bzw. 2% der Lohn- und Gehaltsentwicklung und eine Fluktuation von 0 % unterstellt.

### **Rückstellungen für Altersteilzeit**

Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind nach der Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß

von 4,39 %, eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0% sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,0 % zugrunde gelegt.

Die zur Sicherung zukünftiger Verpflichtungen aus Altersteilzeitverpflichtungen bestehenden Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen in Höhe ihres Zeitwertes von 66.057,34 € (Vj. 44T€) wurden entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB n. F. mit den zum Bilanzstichtag bestehenden Altersteilzeitverpflichtungen von 88.008,33 € saldiert.

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 mit ihren Rückzahlungsbeträgen passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

### **Sonstige Angaben**

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



Am Jungfernpfad 3

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

### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2011 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>								
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	143.097,65	0,00	0,00	0,00	-97.144,58	61.732,40	45.953,07	-15.779,33
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	71.220.427,71	582.286,46	0,00	0,00	-21.980.173,27	50.266.078,99	49.822.540,90	-1.025.824,55
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00	0,00	-48.896,43	12.139,09	12.138,07	-1,02
Grundstücke ohne Bauten	403.706,70	0,00	0,00	-403.706,70	0,00	403.706,70	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00	0,00	-6.306,41	0,51	0,00	-0,51
Betriebs- und Geschäftsausstattung	302.435,74	8.507,35	-13.566,53	0,00	-218.257,92	100.922,41	79.118,64	-28.382,09
Anlagen im Bau	0,00	430.273,75	0,00	525.700,75	0,00	0,00	955.974,50	0,00
Bauvorbereitungskosten	121.994,05	0,00	0,00	-121.994,05	0,00	121.994,05	0,00	0,00
	72.115.905,11	1.021.067,56	-13.566,53	0,00	-22.253.634,03	50.904.841,75	50.869.772,11	-1.054.208,17
<b>Finanzanlagen</b>								
Sonstige Ausleihungen	8.000,00	0,00	-2.000,00	0,00	0,00	8.000,00	6.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00	0,00
	8.070,00	0,00	-2.000,00	0,00	0,00	8.070,00	6.070,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>72.267.072,76</b>	<b>1.021.067,56</b>	<b>-15.566,53</b>	<b>0,00</b>	<b>-22.350.778,61</b>	<b>50.974.644,15</b>	<b>50.921.795,18</b>	<b>-1.069.987,50</b>

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind 1.801.685,11 € 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. Gegenüber dem Finanzamt besteht eine Steuerrückforderung in Höhe von 460,- €.

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

■ interne Jahresabschlusskosten	31.000,00 €
■ Prüfungskosten	22.000,00 €

■ Mitgliederversammlung	18.000,00 €
■ Urlaubsansprüche	19.000,00 €
■ Rückstellungen für Altersteilzeit	21.950,99 €
■ sonstige Rückstellungen	24.600,00 €

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

Verbindlichkeiten		davon					
		insgesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	gesichert	
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€	Art der Sicherung		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.734.287,51	436.287,23	1.595.900,08	6.702.100,20	8.734.287,51	Grundpfandrechte
	Vorjahr	8.633.651,35	414.170,66				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		20.393.970,88	644.038,69	2.781.924,97	16.968.007,22	20.393.970,88	Grundpfandrechte
	Vorjahr	20.366.305,97	675.060,87				
Erhaltene Anzahlungen		2.123.366,12	2.123.366,12				
	Vorjahr	2.094.779,72	2.094.779,72				
Verbindlichkeiten aus Vermietung		17.461,86	17.461,86				
	Vorjahr	18.858,75	18.858,75				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		308.104,50	255.834,06	52.270,44			
	Vorjahr	341.133,99	274.750,26				
Sonstige Verbindlichkeiten		38.369,58	37.564,88	804,70			
	Vorjahr	36.641,06	35.830,48				
<b>Gesamtbetrag</b>		<b>31.615.560,45</b>	<b>3.514.552,84</b>	<b>4.430.900,19</b>	<b>23.670.107,42</b>	<b>29.128.258,39</b>	
	Vorjahr	<b>31.491.370,84</b>	<b>3.513.450,74</b>				



## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	6.058.344,63 €	6.002.240,86 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	1.929.098,56 €	1.841.092,33 €
Aufwendungszuschüsse	44.974,52 €	54.317,61 €
	<b>8.032.417,71 €</b>	<b>7.897.650,80 €</b>

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.407.945,16 €	1.525.601,22 €
Modernisierung und Instandhaltung	1.684.443,88 €	2.092.469,14 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	87.021,65 €	82.297,25 €
	<b>3.179.410,69 €</b>	<b>3.700.367,61 €</b>

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind wie im Vorjahr in Höhe von 51.670,88 € (Vj. 51.191,63) angefallen.

Der gesamte „**Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand**“ betrug im Geschäftsjahr 1.684.443,88 €, im Vorjahr 2.092.469,14 €.

## D. Sonstige Angaben

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

	<b>Voll- beschäftigte</b>	<b>Teilzeit- beschäftigte</b>
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4
Technische Mitarbeiter	3	–
Kaufmännische Auszubildende	2	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	1
Geringfügig beschäftigte Hauswarte etc.	–	29

2. Mitgliederbewegung

	<b>Mitglieder</b>	<b>Geschäfts- anteile</b>
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.951	13.133
Zugang 2011	193	2.704
Abgang 2011	179	713
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	2.965	15.124

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 504.160,75 € vermehrt.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

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

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Kaiser            hauptamtlich  
Cord Holger Hecht    hauptamtlich  
Georg Richwien        nebenamtlich

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Pia Leipertz (Vorsitzende)  
Syndikusanwältin

Carola Bonorden  
Speditionskauffrau

Alexander Faul  
Dipl.- Bauing.

Bernhard Grieb  
Betriebswirt i.R.

Detlef Meine  
Technischer Berater

Frank Rasche  
Pressesprecher MI Nds.

Hildegunde Westphal  
Sparkassenbetriebswirtin, Dipl.

Hannover, 17. Februar 2012

Heimatwerk Hannover eG  
Der Vorstand

Jürgen Kaiser   Cord Holger Hecht   Georg Richwien

# Das Team vom Heimatwerk Hannover eG



**Mareike Albers**  
Auszubildende



**Manfred Brückner**  
Maler



**Sabina Fragge**  
Vermietung/  
Mitgliederbetreuung  
Tel. 85 62 58 42



**Winfried Hoffmann**  
Techniker  
Tel. 85 62 58 45



**Melanie Mahn**  
Sekretariat/  
Mietbuchhaltung  
Tel. 85 62 58 47



**Karin Niegel**  
Empfang  
Tel. 85 62 58 3



**Andy Reick**  
Maler



**Henning Scholz**  
Techniker  
Tel. 85 62 58 49



**Ute Schuster**  
Vermietung/Mit-  
gliederbetreuung  
Tel. 85 62 58 41



**Jutta Schütte**  
Kreditoren-/  
Finanzbuchhaltung  
Tel. 85 62 58 53



**Carina Starke**  
Auszubildende



**Torsten Uhde**  
Finanzbuchhaltung/IT/  
Heiz- u. Betriebskosten  
Tel. 85 62 58 48



**Maik Warneken**  
Objektbetreuung  
Tel. 0170 62 63 702



**Marc Wieland**  
Maler



**Tanja Wieland**  
Sekretariat  
Tel. 85 62 58 3



**Karin Windgasse**  
Gebäudeservice