



# KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Bilanzsumme	82.065.500,63
Bilanzgewinn	221.570,00
Eigenkapital	37.454.278,02
Eigenkapital (in Prozent des Gesamtkapitals)	45,6
Rücklagen	31.532.198,02
Geschäftsguthaben	5.700.510,00
Zahl der Mitglieder	3.076
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	21.815
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung davon Betriebskosten	11.289.560,62 2.667.774,22
Instandhaltung/Modernisierung	3.540.511,83
Investitionen Neubautätigkeit	398.592,21
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.636
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende ohne Vorstand)	26
Kaufmännische und technische Beschäftigte im Mini-Job	16 10



# INHALTSVERZEICHNIS

## **DIE GENOSSENSCHAFT**

---

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK	2
BERICHT DES VORSTANDES	5
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	8

## **LAGEBERICHT DES VORSTANDES**

---

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT	11
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	11
2.1 RAHMENBEDINGUNGEN	11
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	13
2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT	16
2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	21
3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	21
4. PROGNOSEBERICHT	22

## **JAHRESABSCHLUSS**

---

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023	27
BILANZ ZUM 31.12.2023	28
ANHANG 2023	30

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

---

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	39
ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS	42
MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN	41
IMPRESSUM	42



# 50

**WOHNUNGSEINZEL-  
MODERNISIERUNGEN  
WURDEN IM JAHR 2023  
DURCHGEFÜHRT.**



Die Häuser an der Dresdener Straße  
bekamen neue Balkone.

# DIE GENOSSENSCHAFT

---

## BERICHT DES VORSTANDES

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach vier Jahren haben wir uns an das Covid-19-Virus gewöhnt, es gehört nun zum Leben dazu. In großen Teilen haben wir endlich unseren vorherigen Alltag wieder.

Doch an eines können und sollten wir uns nicht gewöhnen: an Kriege. Immer noch tobt der von Russland heraufbeschworene Krieg in der Ukraine, hinzugekommen ist ein weiterer Krieg in Nahost. In beiden Konflikten sterben weiterhin Tausende von Menschen, Millionen Menschen werden aus ihrem Zuhause vertrieben, sind als Binnenflüchtlinge in ihrem eigenen Land geblieben oder begeben sich auf weite und gefährliche Wege, um dem Krieg soweit wie möglich zu entfliehen. Hinzu kommen Menschen, die auf der Flucht vor anderen Konfliktherden sind – seien sie politischer, sozialer oder klimatischer Art. Die meisten dieser Auslöser sind uns hier im alltäglichen Leben gar nicht so präsent.

Die weltpolitischen Veränderungen zeigen sich weiterhin deutlich in unserer Wirtschaft. Als Exportnation spürt die deutsche Industrie eine schwache Weltwirtschaft sehr stark. Auch die hohen Energiekosten hemmen in Deutschland die stark vertretenden energieintensiven Branchen.

Die Baubranche ist nahezu zum Erliegen gekommen. Viele Unternehmen beenden noch die angefangenen Neubauten, fangen aber keine neuen Bauvorhaben an – auch das Heimatwerk nicht. Damit wird weder

der Mangel an Wohnungen gemindert noch werden die politisch versprochenen 400.000 Wohnungen gebaut.

Im Moment erreichen uns tagtäglich viele Anfragen nach Wohnungen. Wir können sie nicht bedienen. Der Wohnungsmarkt bleibt vor allem in der Stadt Hannover weiter angespannt.

Allen Mietern, die bei uns wohnen, werden wir weiterhin mit Rat und Tat zur Seite stehen und unseren Wohnungsbestand unter den gegebenen Bedingungen weiter Instand halten und modernisieren. Dies geschieht nur nicht immer in der Zeit, die wir uns vorstellen. Immer wieder fehlt es an Material und häufig in den Handwerksbetrieben an Fachkräften. Beides wirkt sich unmittelbar auf unsere Modernisierungs- und Bauvorhaben aus.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich laut Destatis im Jahresdurchschnitt 2023 um 5,9 % gegenüber 2022 erhöht. Damit fiel die Inflationsrate geringer aus als im Jahr 2022 mit 6,9 %. Die Energiepreisentwicklung ist ein wesentlicher Grund für die hohe Inflation auch in 2023. Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber dem Vorjahr um 5,3 %, nach einem enormen Anstieg um 29,7 % im Jahr 2022. Im Jahresverlauf entspannten sich die Energiepreise.

Auf die Entwicklung der Energiepreise (+4,1 % zum Vorjahresmonat) wirkte im Dezember 2023 ein Basis-

effekt infolge der sogenannten „Dezember-Soforthilfe“. In deren Rahmen hatte der Bund im Dezember 2022 einmalig den Monatsabschlag der privaten Haushalte für Gas und Wärme übernommen. Diese Maßnahme der Bundesregierung hatte sich im Dezember 2022 dämpfend auf den Gesamtindex ausgewirkt, im Dezember 2023 hatte sie folglich einen steigernden Effekt.

Die Heizkosten sind, wie erwartet, für das Jahr 2023 höher ausgefallen. Da wir die Vorauszahlung frühzeitig angepasst haben, ist nur mit moderaten Nachzahlungen zu rechnen. Auch die Preiserhöhungen bei den anderen Betriebskosten können gut durch die angepassten Vorauszahlungen aufgefangen werden.

Das Erreichen der Klimaziele 2045 ist zurzeit die beherrschende Aufgabe im Heimatwerk. Nachdem für das Jahr 2020 eine Klimabilanz erstellt worden ist, wurde diese für die Jahre 2021 und 2022 fortgeschrieben. Erfreulicherweise konnte pro Quadratmeter Wohnfläche eine Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes festgestellt werden.

Die Klimastrategie (oder der Klimapfad) befindet

sich im Aufbau und zeigt erste Ergebnisse. Durch die in Hannover bereits fertiggestellte kommunale Wärmeplanung ist es nun möglich, konkrete Umsetzungsmöglichkeiten zu definieren. Bis 2035 werden alle im sogenannten Ausbaugelände befindlichen Gebäude des Heimatwerkes an die Fernwärme angeschlossen. Im dezentralen Gebiet wird die Wärmepumpentechnologie erste Wahl sein.

Die Reihenfolge der Modernisierungen richtet sich nach dem Prinzip „Worst First“: die „schlechtesten“ Gebäude werden vorrangig saniert.

Zurzeit werden daher die letzten 30 Wohnungen im Heimatwerkbestand von Gaskombithermen auf erneuerbare Energien umgestellt.

Zukünftig wird sich der technische Aufwand vereinfachen, da der größte Teil aller Gebäude über eine Gaszentralheizung und Durchlauferhitzer verfügt und einen vergleichbaren energetischen Zustand hat.

Diese Tatsache wird die Umstellung auf die Wärmepumpentechnologie erleichtern und eine systematische Vorgehensweise ermöglichen.

## NEUBAUPROJEKTE

Im Jahr 2023 wurde im Zooviertel final eine Carportanlage fertiggestellt. Diese offene Stellplatzanlage bietet Platz für zwölf PKW.

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind momentan keine weiteren Neubauten geplant.

## MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Jahr 2023 konnten wir das Modernisierungsvolumen nochmals erhöhen.

Die Umsetzung der Vorhaben verlief aber nicht immer problemlos. Einerseits konnten wir geplante Projekte nicht vollständig umsetzen und andererseits kamen nicht vorgesehene Maßnahmen auf uns zu.

Insbesondere der Austausch von Heizungsanlagen stellte uns vor neue, unbekannte Probleme. Die Umstellung auf klimaneutrale Wärmepumpentechnologie erweist sich als Aufgabe mit Hürden. Waren Rahmenbedingungen wie die Verfügbarkeit von Wärmepumpen und Heizungsbaufirmen gesichert, scheiterte die Umsetzung an der fehlenden Vergrößerung der elektrischen Hausanschlüsse seitens des Versorgers.

Für das Jahr 2023 war geplant, die vorhandenen Gaskombithermen der Häuser Mendelssohnstraße 9, Isarstraße 2 und 4 durch Wohnungsstationen und Wärmepumpen zu ersetzen. Aus oben genanntem Grund

konnten die Maßnahmen nicht abgeschlossen werden. Sie werden im Jahr 2024 fortgesetzt.

Weitere Schwierigkeiten bereiteten fehlende sogenannte Wandlerschränke, für elektrische Bauteile, die aufgrund sehr langer Lieferzeiten nicht zur Verfügung standen. Aus diesem Grunde konnten wir die bereits fertig aufgestellten Wärmepumpenanlagen in der Spittastraße 14 bis 24 und im Antareshof 7 in Garbsen nicht in Betrieb nehmen. Eine Photovoltaikanlage, die auf dem Dach des Antareshof 7 installiert wurde und zukünftig Mieterstrom liefern soll, kann ebenfalls erst im Jahr 2024 klimafreundlichen Strom ins Netz einspeisen.

Neben vielen begonnenen Maßnahmen konnten wir jedoch auch etliche vollständig umsetzen.

Im Hegebläck 8, 9 und 10 in Herrenhausen wurden Fassaden und Balkone saniert. Anschließend sind die Außenanlagen wiederhergestellt worden.



Die Häuser in der Flandes- und Weizenfeldstraße erhielten neue Fenster. Auch Am Kalkbruche 1, 1A und 1B wurden die Fenster erneuert.

Fahrradgaragen wurden in den Wohnanlagen Zum Anger in Gleidingen und in der Wallensteinstraße aufgestellt, zusätzlich erhielten die Garagen in der Wallensteinstraße neue Tore.

Durch die Aufstellung zusätzlicher gelber Tonnen des Abfallentsorgers aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover mussten die Müllplätze im Roncalihof, in der Clemens-, Gellert-, Marschner-, Mendelssohn- und Jacobsstraße erweitert werden. Das Haus in der Mendelssohnstraße erhielt zusätzlich eine neue Kellertreppe, um den Transport von Fahrrädern zu erleichtern.

Nachdem Balkone an das Haus in der Dresdener Straße angebaut worden waren, wurden im Jahr 2023 die Außenanlagen wieder hergestellt.

Außerplanmäßig fielen die Heizungsanlagen im Seelhorster Garten und in Gleidingen aus. Sie wurden kurzfristig ersetzt.

In einigen Häusern wurde ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Heizungsanlagen wurden optimiert und teilweise mit einem Monitoring ausgestattet.

In verschiedenen Objekten haben wir insgesamt 50 Wohnungseinzelmodernisierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 1.320.956,69 € durchgeführt.

Für Kleininstandhaltungen und Reparaturen wurden im Jahr 2023 Aufwendungen in Höhe von 891.975,41 € getätigt.

Mit Investitionen in Höhe von mehr als 3.500.000 € haben wir im Jahr 2023 weiterhin auf sehr hohem Niveau agiert.

Dem Aufsichtsrat danken wir für konstruktive Sitzungen und eine respektvolle Zusammenarbeit, stets mit dem gemeinsamen Ziel der positiven Entwicklung unserer Genossenschaft.

Für die engagierte und zielorientierte Arbeit danken wir den Mitarbeitenden in unserer Verwaltung. Wir freuen uns auf die weitere vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Der Vorstand

Melanie Mahn

Cord Holger Hecht

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



*Melanie Mahn,  
Hauptamtliche Vorständin*



*Cord Holger Hecht,  
Hauptamtlicher Vorstand*



*Detlef Meine,  
Vorsitzender des Aufsichtsrates,  
Technischer Berater*



*Dr. Pia Leipertz,  
Mitglied im Aufsichtsrat,  
Syndikusanwältin*





*Alexander Faul,  
Mitglied im Aufsichtsrat,  
Dipl.-Bauingenieur*



*Carola Bonorden,  
Mitglied im Aufsichtsrat,  
Speditonskauffrau*



*Frank Rasche,  
Mitglied im Aufsichtsrat,  
Pressesprecher MI Nds.*



*Jürgen Köhler,  
Mitglied im Aufsichtsrat,  
Dipl.-Ing.-Versorgungstechnik*



*Petra Engelhart,  
Mitglied im Aufsichtsrat,  
Bilanzbuchhalterin*



**0,9** PROZENT  
BETRUG DIE  
LEERSTANDSQUOTE.

Die Außenanlagen  
des Neubaus in Stöcken  
wurden fertiggestellt.



# LAGEBERICHT

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

## 1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

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

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

Das Unternehmen kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Die Heimatwerk Hannover eG verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2023 über einen Bestand von 1.636 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten in 199 Häusern.

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1. Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/ Kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 %.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das 9. Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt corona bedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird

von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 % (nach 2,5/3,6/4,3 % in den Vorjahren).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein

kleines Plus von 0,2 %. Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen

positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage wider.

## ..... **RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU** .....

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Anderes wurde zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW

waren davon 1/3 des geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

## ..... **ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND AUF NEUEM HÖCHSTSTAND** .....

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht, ein Höchstwert. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 % bzw. 333.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben (- 0,8 %). Die Beschäftigung nahm 2023 u.a. durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte damit einen neuen historischen Höchststand, nachdem bereits im Jahr 2022 der vormalige Höchstwert aus dem Jahr 2019 (45,3 Millionen Personen) um 320.000 oder 0,7 % überschritten worden war.

2023 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,29 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg 2023 auf 5,7% (davor 5,3%).

Zum Jahresende 2023 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) rund 84,7 Millionen Menschen. Gegenüber

dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung damit um gut 0,3 Millionen Personen. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 und war deutlich geringer als im Jahr 2022, in dem die Bevölkerungszahl vor allem infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine um 1,1 Millionen Menschen gestiegen war.

Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) war auch im Jahr 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle auch 2023 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit Folgen ggf. für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer



Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet (- 680.000). Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum. Über den konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevölkerung begründet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2022 stieg deren Zahl um gut 9 % (auf knapp 41 Mio. – darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte). Im Vergleich dazu legte die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um knapp 2,6 % zu. Auch wenn es 2022 im Vergleich zu 2021 einen minimalen Rückgang gab, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen seit langem stabil aufwärtsgerichtet (auch vor 2000).

Der Wohnungsmarkt in der Region Hannover zeigt

sich weiterhin stabil. Gute Nachfrage ist insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment zu verzeichnen. Wohnungsleerstände sind fast ausschließlich auf Umbauten oder Modernisierungen zurückzuführen. Der Wohnungsneubau ist in Hannover rückläufig. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Inflation mit stark steigenden Material- und Personalkosten sowie des steigenden Zinsniveaus ungewiss. Aufgrund dieser schwer kalkulierbaren Rahmenbedingungen wurden mehrere Bauvorhaben zurückgestellt.

Deutliche Anpassungen sind auch bei den Modernisierungskosten zu erkennen und führen zu weiter steigenden Mietpreisen bei den am Markt angebotenen Wohnungen. Im Aufwärtstrend der Preisspirale befindet sich sehr stark auch die „zweite Miete“. Massive Preisadjustierungen wurden bereits von vielen Energieversorgern für Strom und Gas und Dienstleistern umgesetzt. Mit den finanziellen Auswirkungen werden derzeit viele Kunden bei ihren Jahresabrechnungen konfrontiert. Die CO<sub>2</sub>-Steuer wird diese Entwicklung verstärken.

## 2.2. Geschäftsverlauf

Der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2023 in unserer Genossenschaft weiter fortgesetzt werden. Negative Einflüsse und widrige Rahmenbedingungen durch den Ukraine Krieg, den Nahostkonflikt und die Inflation wirkten sich nur geringfügig auf die Ergebnisse unserer Geschäftsfelder aus.

Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung lagen wieder weit über den Vergleichszahlen der letzten Jahre. Wie im letzten Jahr angekündigt standen in diesem Jahr Investitionen für den Klimaschutz und die Energieeinsparung im Vordergrund.

Steigende Umsatzerlöse waren insbesondere aufgrund der Vollauswirkung der Vermietung der Neubauten Hannover-Stöcken und Hannover Mittelfeld zu verzeichnen.

Zusätzlich wurden Mietanpassungen bei der Neuvermietung von Wohnungen vorgenommen.

Fällige Darlehen wurden frühzeitig mit niedrigen Zinssätzen prolongiert.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung und die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten Preissteigerungen für Energie und Fremdleistungen zu deutlich erhöhten Kosten.

Die durch den Neubau erhöhten Abschreibungen und die steigenden Verwaltungskosten minderten ebenfalls das Ergebnis.

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

	Plan 2023 T€	Ergebnis 2023 T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	8.490	8.610	8.202
Modernisierung/Instandhaltung	3.000	3.540	2.943
Zinsaufwendungen	527	621	617
Jahresüberschuss	1.473	1.039	1.327

Die Umsatzerlöse erhöhten sich durch die Vollauswirkung der Neubauten Hannover-Mittelfeld und des 2. Bauabschnitts in Hannover-Stöcken sowie die Vollauswirkung der Mietanpassung. Rückläufige Auswirkungen durch Leerstandszeiten infolge der Wohnungseinzelmodernisierungen wurden bereits in den Planzahlen berücksichtigt. Durch erhöhte Investitionen in die Modernisierung unse-

rer Wohnanlagen konnte der Jahresüberschuss nicht in geplanter Höhe realisiert werden.

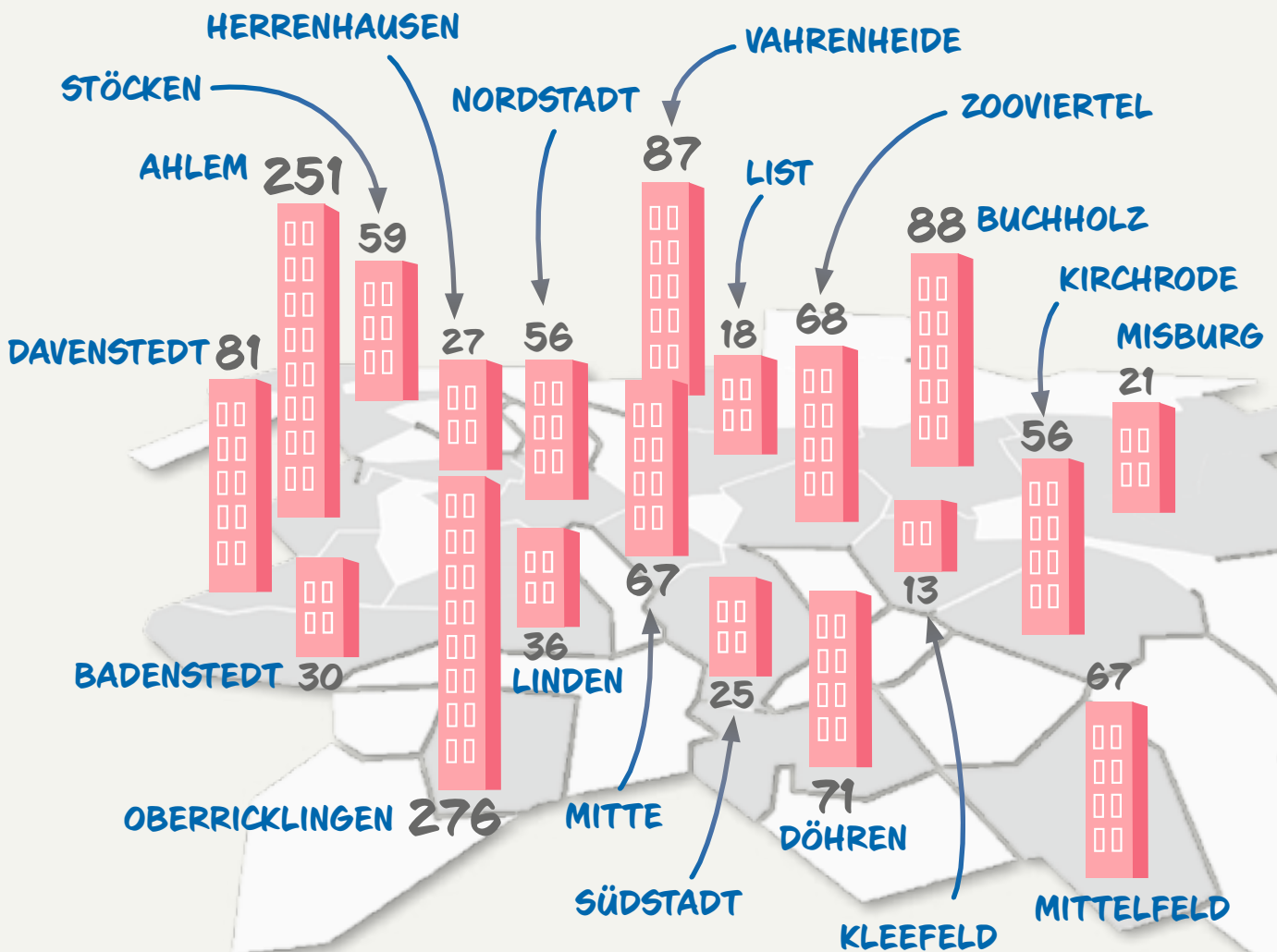
Die Quote der Leerstandzeiten belief sich auf 0,9 % und befindet sich damit wieder auf Vorjahresniveau.

Die Fluktuation reduzierte sich von 124 Mieterwechsel in 2022 auf 117 in 2023. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 7,2 % (Vj. 7,6 %) unseres Wohnungsbestandes.

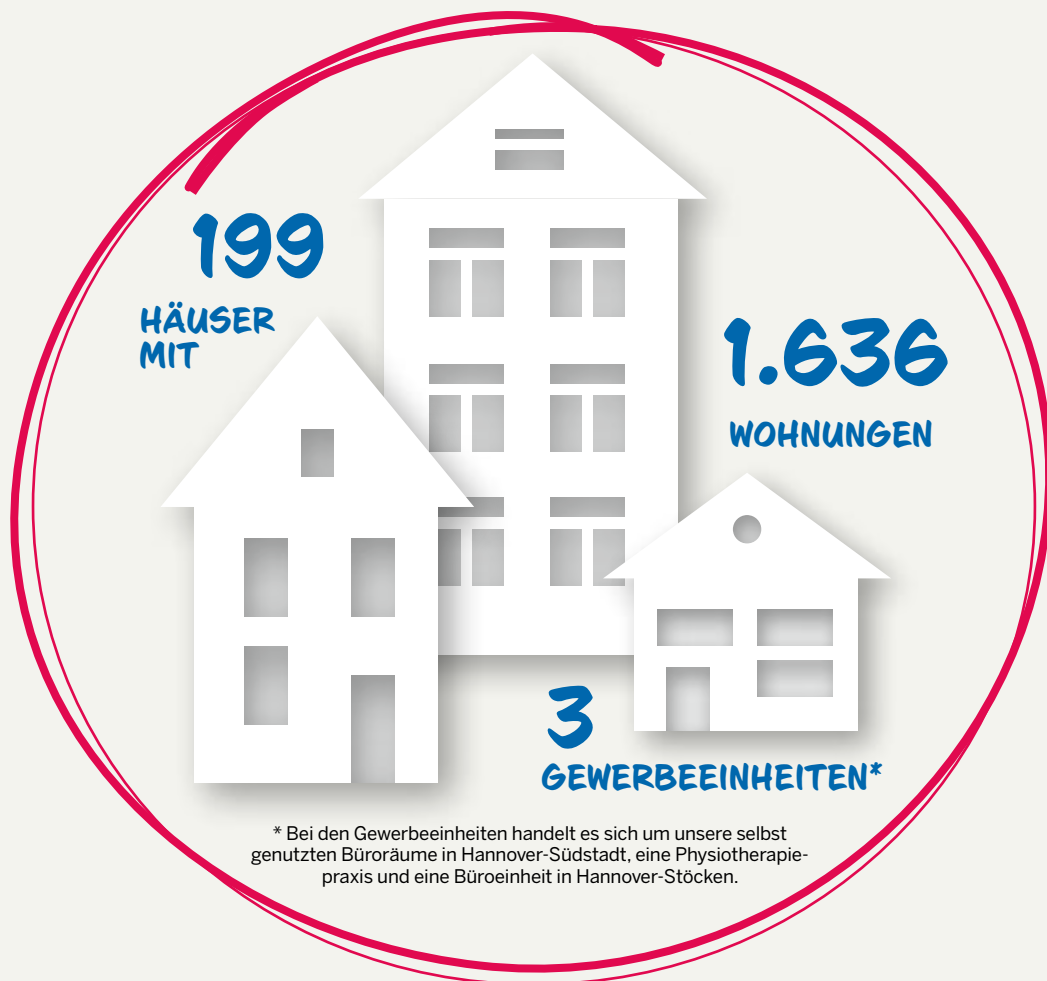
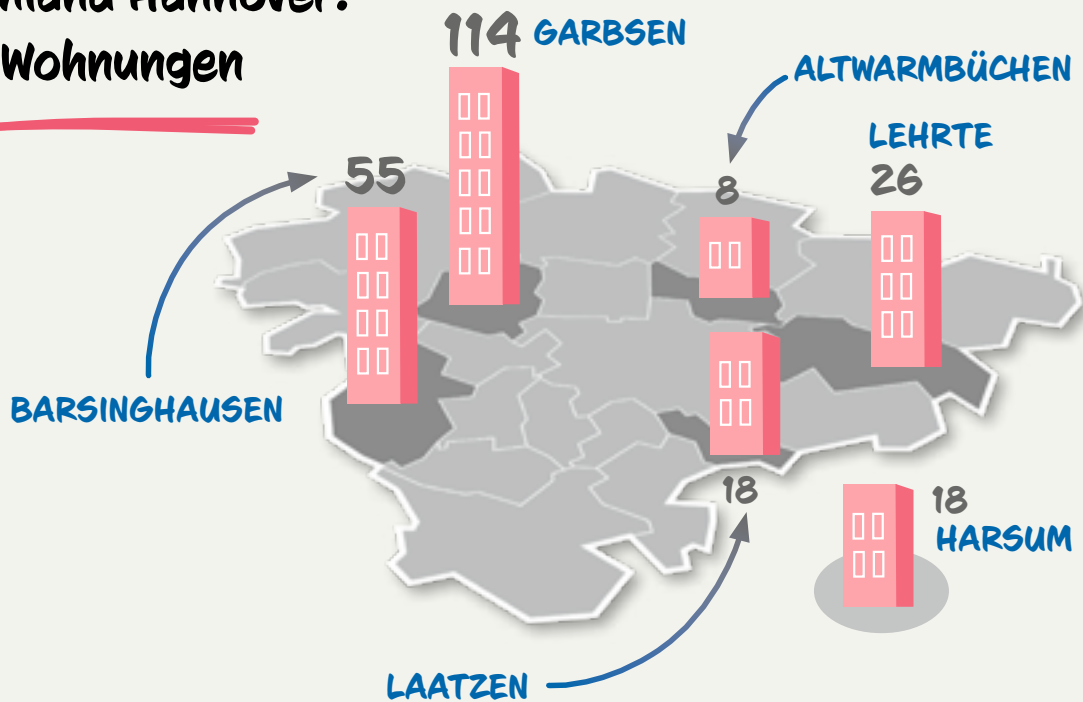
# WOHNUNGSBESTAND

... über den unsere Genossenschaft am 31.12.2023 verfügte.

## >> Stadt Hannover: 1397 Wohnungen



**>> Umland Hannover:  
239 Wohnungen**



\* Bei den Gewerbeeinheiten handelt es sich um unsere selbst genutzten Büroräume in Hannover-Südstadt, eine Physiotherapiepraxis und eine Büroeinheit in Hannover-Stöcken.

## NUTZUNGSGEBÜHREN

Die Sollmieten für Wohnungs-, Gewerbe- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 408 T€ (Vj. um 534 T€). Dies ist durch die Vollausswirkungen bei den Neubauten mit Fertigstellung in 2022 und Anpassungen bei den Bestandsmieten zu erklären. Mieterhöhungen erfolgten auch bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen.

Die Festsetzung der Nutzungsgebühren erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien. Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard werden bei der Berechnung der Nutzungsgebühren unter Beachtung des Mietspiegels berücksichtigt.

Die Durchschnittskaltmiete unter anteiliger Berücksichtigung des Neubaus beläuft sich zum Bilanzstich-

tag auf 6,69 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Vj. 6,46 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2022 wurden in 2023 durchschnittlich mit 1,62 € (Vj. 1,60 €) mtl./ m<sup>2</sup> abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.353 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Für 1.580 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen (97 % unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,57 € Heizkosten mtl./m<sup>2</sup> abgerechnet (Vj. 0,51 €). Für eine 65 m<sup>2</sup> große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 37,05 € an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

## 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### ERTRAGSLAGE

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 ergeben sich funktional gegliedert folgende Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

	2023 T €	2022 T €	Veränderung T €
Hausbewirtschaftung	955,4	1.384,9	429,5
Bautätigkeit Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-53,9	-67,3	13,4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>901,5</b>	<b>1.317,6</b>	<b>-416,1</b>
Finanzergebnis	-2,3	-6,0	3,7
Neutrales Ergebnis	140,7	17,7	123,0
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.039,9</b>	<b>1.329,3</b>	<b>-289,4</b>
Steuern vom Einkommen	0,0	-2,6	2,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.039,9</b>	<b>1.326,7</b>	<b>-286,8</b>

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 558.736,12 € (Vj. 736.165,75 €). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 366 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Vollausswirkung in Hannover Stöcken und Mittelfeld und Anpassungen bei den Bestandsmieten.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich auf Grund gestiegener Energiekosten um rund 150.000,- €.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 3.629,44 € zum Ergebnis bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 318.499,83 € sind im Wesentlichen durch Auflösung von

Rückstellungen und Erstattung von Versicherungsschäden entstanden.

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

Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 562.479,89 € auf 3.540.511,83 € erhöht.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.039.874,03 € (Vj. 1.326.671,36 €). Die Minderung des Jahresüberschusses 2023 gegenüber 2022 ist durch erhöhte Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung, höhere Abschreibungen und die Verwaltungskosten begründet. Gegenläufig wirkten gestiegene Umsatzerlöse für die Hausbewirtschaftung. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2023 2,8 % (Vj. 3,6 %).



## ..... VERMÖGENSLAGE .....

Im Geschäftsjahr 2023 verringerte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 1.307.674,79 € auf 82.065.500,63 €.

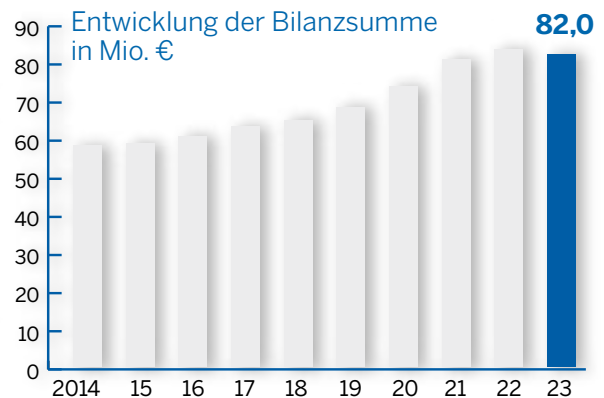
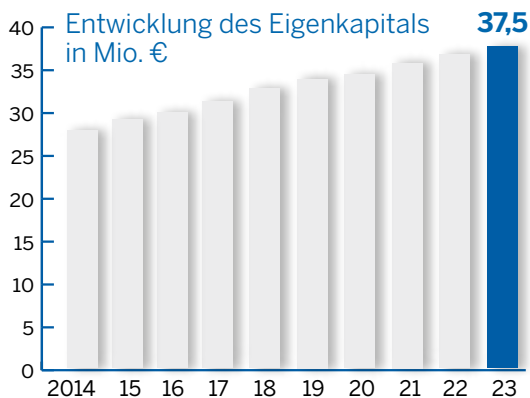
Das Anlagevermögen erhöhte sich im Wesentlichen um Restkosten für die Neubauten in Stöcken, Spittastraße und Zooviertel um 519.757,48 €. Als Abgang wurden Fördermittel in Höhe von 325.725,- € verbucht. Abschreibun-

gen minderten das Anlagevermögen um 1.789.267,03 €.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 43,9 % auf 45,6 %. Die Eigenmittel konnten nominal um 821.915,04 € gesteigert werden. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.039.874,03 €. Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung in Höhe von 219.218,99 €.

Die **Vermögenslage** stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensaufbau</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	3,3	0,0	7,3	0,0	-4,0
Sachanlagen	77.353,6	94,3	78.800,9	94,5	-1.447,3
Finanzanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
	77.357,0	94,3	78.808,3	94,5	-1.451,3
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.110,7	3,8	2.717,6	3,3	393,1
flüssige Mittel	854,5	1,0	1.041,9	1,2	-187,4
übrige Aktivposten	743,3	0,9	805,4	1,0	-62,1
	4.708,5	5,7	4.564,9	5,5	143,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>82.065,5</b>	<b>100,0</b>	<b>83.373,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.307,7</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	5.700,5	6,9	5.699,3	6,8	1,2
Ergebnisrücklagen	31.532,2	38,4	30.713,9	36,8	818,3
Bilanzgewinn	221,6	0,3	219,2	0,3	2,4
	37.454,3	45,6	36.632,4	43,9	821,9
<b>Fremdkapital</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	254,8	0,3	339,4	0,4	-84,6
Verbindlichkeiten	39.762,9	48,5	42.154,7	50,6	-2.391,8
	40.017,7	48,8	42.494,1	51,0	-2.476,4
<b>kurzfristig</b>					
übrige Rückstellungen	92,0	0,1	209,6	0,3	-117,6
Verbindlichkeiten	4.501,5	5,5	4.037,1	4,8	464,4
	4.593,5	5,6	4.246,7	5,1	346,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>82.065,5</b>	<b>100,0</b>	<b>83.373,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.307,7</b>



## FINANZLAGE

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

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

reichend Liquidität, sodass neben den Modernisierungen die Neubauprojekte ohne Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote durchgeführt werden können.

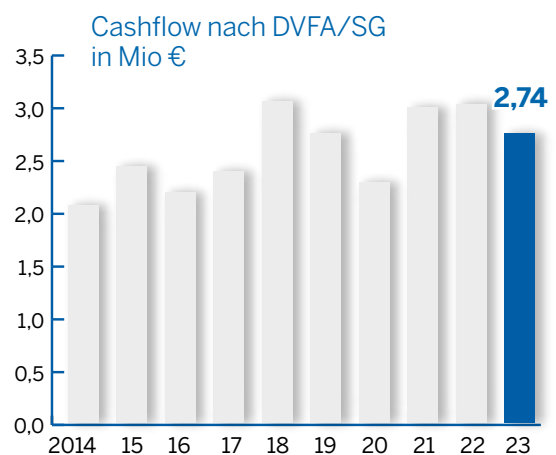
Kurz und mittelfristige Gelddispositionen werden flexibel auf den Geld- und Kapitalmarkt abgestimmt. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau sind sichergestellt.

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

Finanzmittelbestand	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		854,6		1.041,9	-187,3
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.853,9		3.523,0		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-4.593,5	-739,6	4.246,7	-723,7	-15,9
<b>Liquidität (Nettogeldvermögen)</b>		<b>115,0</b>		<b>318,2</b>	<b>-203,2</b>

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 115,0 T€. Bei Bedarf können Giro-Kreditlinien kurzfristig vereinbart werden. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen ggf. für weitere Investitions- oder Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.744,5 T€ (Vj. 3.019,8 T €) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für den erheblichen Modernisierungsaufwand und die Finanzierung der Fremdkapitalkosten, insbesondere der planmäßigen Tilgungen. Neben dem Cashflow stehen umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.



# KAPITALFLUSSRECHNUNG 2023

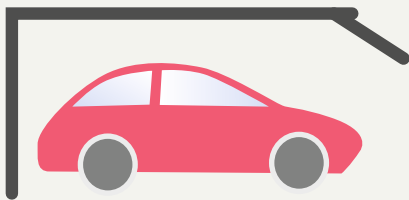
## Mittelherkunft und Mittelverwendung

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	1.039,9	1.326,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.789,2	1.693,9
Abnahme (Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-84,6	7,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-8,3
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.744,5</b>	<b>3.019,8</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-115,0	21,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-713,3	-211,7
Zunahme sonstiger Passiva	151,9	651,3
Zinsaufwendungen (+)/ -erträge (-)	612,4	611,1
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag(-)	0,0	2,6
Ertragsteuerzahlungen	-2,6	0,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.677,9</b>	<b>4.094,1</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-16,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	8,3
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-496,0	-4.535,1
erhaltene Zinsen	3,0	0,0
Einzahlungen aus Zuschüssen	36,0	0,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-457,0</b>	<b>-4.543,3</b>
Einzahlung aus der Valutierung /Umfinanzierung von Darlehen	217,1	3.600,0
Planmäßige Tilgungen	-1.792,0	-1.754,5
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-954,4
Gezahlte Zinsen	-615,4	-611,1
Gezahlte Dividenden	-219,2	-221,0
Veränderung der Geschäftsguthaben	1,3	-41,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.408,2</b>	<b>17,3</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-187,3</b>	<b>-431,9</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.041,9	1.473,8
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>854,6</b>	<b>1.041,9</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	854,6	1.041,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>854,6</b>	<b>1.041,9</b>

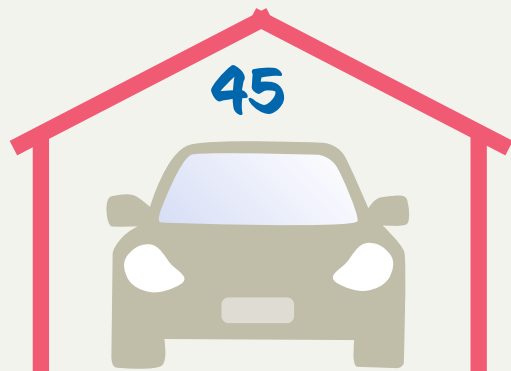
# BESTAND AN PARKPLÄTZEN

am 31.12.2023

GARAGEN UND  
TIEFGARAGENPLÄTZE



348

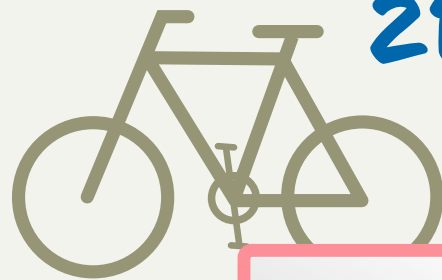


CARPORT-STELLPLÄTZE

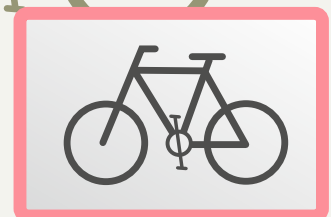


234

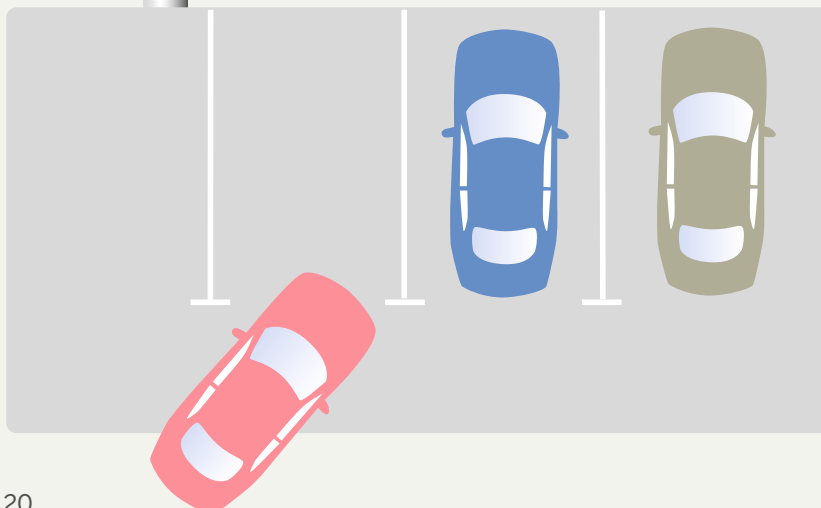
KFZ-EINSTELLPLÄTZE



216



FAHRRADGARAGEN





## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2023	2022
Eigenkapitalquote	45,6 %	43,9 %
Eigenkapitalrentabilität	2,8 %	3,6 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,69 € m <sup>2</sup> /mtl.	6,46 € m <sup>2</sup> /mtl.
Fluktuationsquote	7,2 %	7,6 %
Leerstandsquote zum Stichtag	0,9 %	1,5 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	34,34 € m <sup>2</sup> /p.a.	27,97 € m <sup>2</sup> /p.a.

## 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Wohnungswirtschaft hat sich in den vergangenen Jahren trotz der Pandemie und des Konfliktes in der Ukraine und den damit verbundenen Materialengpässen als sehr stabil erwiesen. Das Ziel der Klimaneutralität, die nicht vorhandenen Fördermittel um dies umzusetzen, bzw. eine sehr fragile Förderstruktur, immense behördliche Auflagen zum Bau von Wohnungen und die Verteuerung von Materialien und Handwerkerleistungen hemmen die Wohnungswirtschaft aktuell massiv.

Auswirkungen spürt das Heimatwerk in Form von langen Fertigstellungszeiträumen und Kostensteigerungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Erhöhte Risiken für Mietausfälle sind im Moment aufgrund eines hohen Beschäftigungsgrades in der Bevölkerung nicht erkennbar.

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt und intensiviert. Hierbei haben die Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierung hohe Priorität und sichern eine nachhaltige Neuvermietung. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft

stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen erstellt. Zurzeit wird eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, erarbeitet. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, dabei zu begegnen.

Aufgrund der guten Erfahrungen ist zu erwarten, 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. Insbesondere im mittleren Preissegment ist weiterhin mit sehr starker Nachfrage zu rechnen. Den Preisänderungsrisiken durch Baukostensteigerungen und Fachkräftemangel im Handwerk wird durch Kostenkalkulation im Rahmen des Projektcontrollings begegnet. Durch die anhaltende Wohnraumverknappung ist eine anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere in den innerstädtischen Lagen, deutlich erkennbar.

Die Zinsen haben sich zurzeit auf einem, im Vergleich zu den letzten Jahren, hohem Niveau einge-

pendelt. Steigerungen bei den Kapitalkosten wurde bereits mit Forward-Darlehen begegnet. Demographische Entwicklung, geringere Nettoeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit können sich negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist weiterhin als sehr gering einzustufen.

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 Jahresüberschüsse in Höhe von 1.213 T€ bzw. 1.300 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von über 3,25 Mio € geplant. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar. Dem Leerstandsrisiko wird durch hohe Investitionen in Bestand begegnet.

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichende 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 Annuitätendarlehen mit unter-

schiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

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

Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen ermittelt und analysiert. Ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden erfasst und in regelmäßigen Planungsrechnungen für Liquidität und Ergebnis verarbeitet.

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

Zusammenfassend sind keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken absehbar.

---

## 4. PROGNOSEBERICHT

---

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus dem Ukraine-Krieg und dem Nahost Konflikt ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Quantitative Angaben zum Einfluss der Kriege auf die beobachteten Kennzahlen sind nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Kriege und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Neben den Kriegen und weiteren Konfliktherden können sich Unwetterereignisse, bzw. Änderungen von klimatischen Bedingungen weltweit, Zinsentwicklung, Inflation, Personalmangel bei den ausführenden Unter-

nehmen oder Verzögerungen bei Materiallieferungen negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken.

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich auch unter den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswerten Leerstände oder Mietausfälle zu erwarten. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Wohnungsbestand werden zukunftsorientiert fortgeführt. Neubauvorhaben befinden sich derzeit nicht in Planung. An- und Verkäufe von Wohn- oder Gewerbeimmobilien sind nicht geplant.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 1.213 T€ erwartet. Dieser **Jahresüberschuss** wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.610	8.625
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	3.540	3.250
Zinsaufwendungen	620	527
Jahresüberschuss	1.039	1.213

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

Zukünftig wird das Thema Nachhaltigkeit vermehrt in den strategischen Fokus rücken. Die Auswirkungen der EU-Taxonomie auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wollen wir durch die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen. Chancen und Risiken unseres Handelns auf ökonomi-

sche, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte sind hierbei im Nachhaltigkeitsmanagement abzubilden. Durch eine regelmäßige Berichterstattung wollen wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten mit unseren Stakeholdern kommunizieren. Die nachhaltige Ausrichtung unserer Geschäftsaktivitäten soll insgesamt die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens stärken und die potenziellen Anforderungen des Finanzmarktes gewährleisten.

Hannover, 04. März 2024

Heimatwerk Hannover eG  
Der Vorstand

Melanie Mahn    Cord Holger Hecht

# 348

**GARAGEN BESITZT DAS  
HEIMATWERK HANNOVER.**







In der Wallensteinstraße 106–110  
wurden die Garagentore erneuert.



**3,54** MIO. EURO

**FÜR MODERNISIERUNG  
UND INSTANDHALTUNG  
INVESTIERT**



Die Häuser am Hegebläsch  
bekamen neue Balkone.

# JAHRESABSCHLUSS

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.289.560,62	10.730.824,50
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	393.151,08	190.996,28
Andere aktivierte Eigenleistungen	3.629,44	55.161,06
Sonstige betriebliche Erträge	318.499,83	150.378,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.388.797,66	-5.370.170,44
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>5.616.043,31</b>	<b>5.757.190,13</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-1.023.894,48	-978.767,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	-249.269,28 22.425,83 €	-233.683,63 (23.704,64)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.789.267,03	-1.693.877,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-428.436,10	-464.849,54
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.009,27	3,33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-620.656,27	-617.070,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-2.590,84
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.507.529,42</b>	<b>1.766.354,01</b>
Sonstige Steuern	-467.655,39	-439.682,65
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.039.874,03</b>	<b>1.326.671,36</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-818.304,03	-1.107.452,37
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>221.570,00</b>	<b>219.218,99</b>

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		3.327,18	7.319,78
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.131.856,59		78.298.772,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	209.584,32		213.643,56
Anlagen im Bau	0,00		276.311,75
		77.353.578,98	
<b>Finanzanlagen</b> Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	70,00
		77.356.976,16	
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.110.707,07		2.717.555,99
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	3.119.518,08	8.811,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	58.664,77		51.804,35
Sonstige Vermögensgegenstände	644.605,17	703.269,94	740.446,62
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b> (Vorjahr: Flüssige Mittel)			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	854.555,53		1.041.881,60
Bausparguthaben	19.796,00	874.351,53	0,00
		4.697.139,55	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b> Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.384,92	4.419,79
<b>BILANZSUMME</b>		<b>82.065.500,63</b>	<b>83.373.175,42</b>



	Geschäftsjahr		PASSIVSEITE
	€	€	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	243.510,00		146.750,00
-der verbleibenden Mitglieder	5.452.000,00		5.544.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.000,00	5.700.510,00	8.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	1.990,00 €		(3.750,00 €)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.900.000,00		5.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00 €		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00		10.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	15.632.198,02	31.532.198,02	15.013.893,99
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	618.304,03 €		(907.452,37)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.039.874,03		1.326.671,36
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	818.304,03	221.570,00	1.107.452,37
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		37.454.278,02	36.632.362,98
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	249.172,00		333.754,00
Steuerrückstellungen	0,00		2.590,84
Sonstige Rückstellungen	97.600,00	346.772,00	212.600,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.545.206,03		30.064.891,88
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.044.359,48		11.771.594,38
-Erhaltene Anzahlungen	3.551.670,52		3.139.692,40
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.896,92		13.507,56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.036.225,95		1.160.085,27
Sonstige Verbindlichkeiten	60.140,19	44.253.499,09	30.738,73
davon aus Steuern	25.429,62 €		0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	10.951,52	10.951,52	11.357,38
<b>BILANZSUMME</b>		<b>82.065.500,63</b>	<b>83.373.175,42</b>

---

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2023 DER HEIMATWERK HANNOVER EG

eingetragene Wohnungsgenossenschaft, Am Jungfernplan 3, 30171 Hannover

---

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

## A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der aktuellen Fassung. Es gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für kleine Gesellschaften. Erleichterungsvor-

schriften wurden teilweise in Anspruch genommen.

Die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Gliederungssystematik des Gesamtkostenverfahrens. Der Posten Verbindlichkeiten aus Vermietung wurde entgegen der Angaben in der Formblattverordnung hinzugefügt.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreswerte sind vergleichbar.

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

Die erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme und Lizenzen. Die Anschaffungskosten werden in Höhe von 250,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben.

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. Ursprüngliche Herstellungskosten wurden unter Berücksichtigung eigener Architektenleistungen und Verwaltungskosten verbucht.

Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei den Bauten auf fremden Grundstücken wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei diesen zwei genannten Positionen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die ursprünglichen Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, anteiligen Verwaltungs- und eigenen Architektenkosten.

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

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

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

## ..... RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN .....

Die Berechnung der Rückstellung für Pensionen erfolgte nach dem PUC-Verfahren (Projected Unit Credit).

Die Höhe wurde auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Dr. Heubeck berechnet. Für zwei Pensionen wurden die Teilwerte ermittelt. Weitere Anwartschaften bestehen nicht. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages aufgrund von Festzusagen keine Gehaltssteigerung berücksichtigt. Der Rententrend wurde mit 2 % angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen

10 Jahre und mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,83 %.

Rückstellungen für Passive latente Steuern wurden unter Anwendung des § 274 a Nr. 4 HGB nicht gebildet.

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

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

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

### I. BILANZ

#### Entwicklung des Anlagevermögens

Die Herstellungskosten der Position „**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**“ wurden um einen in 2023 verbuchten Tilgungszuschuss als Abgang in Höhe von 325.725,00 € gemindert.

Die **Unfertigen Leistungen** wurden auf Basis des Vorjahres geschätzt. In dieser Position werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 3.110.707,07 € (Vj. 2.717.555,99 €) ausgewiesen.

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Tilgungszuschüsse sind in Höhe von 325.725,00 € verbucht.

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

Prozesskosten	7.000,00 €
Urlaubsansprüche	10.000,00 €
Prüfungskosten	30.000,00 €
Mitgliederversammlung	25.000,00 €
interne Jahresabschlusskosten	13.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	12.600,00 €
	<b>97.600,00 €</b>

# ANLAGENSPIEGEL FÜR 1.1.2023 - 31.12.2023

	ANSCHAFFUNGSWERTE				
	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugang des Geschäftsjahres €	Abgang des Geschäftsjahres €	Umbuchung des Geschäftsjahres €	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12. €
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>140.012,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140.012,95</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.441.695,49	603.472,06	-325.725,00	276.311,75	113.995.754,30
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00	0,00	61.034,50
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00	0,00	6.306,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	637.470,27	60.240,07	-12.419,82	0,00	685.290,52
Anlagen im Bau	276.311,75	0,00	0,00	-276.311,75	0,00
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>114.422.818,42</b>	<b>663.712,13</b>	<b>-338.144,82</b>	<b>0,00</b>	<b>114.748.385,73</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>114.562.901,37</b>	<b>663.712,13</b>	<b>-338.144,82</b>	<b>0,00</b>	<b>114.888.468,68</b>



# DEN ZEITRAUM

ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
Kummulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Kummulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
<b>-132.693,17</b>	<b>-3.992,60</b>	<b>0,00</b>	<b>-136.685,77</b>	<b>3.327,18</b>	<b>7.319,78</b>
-35.142.922,59	-1.720.975,12	0,00	-36.863.897,71	77.131.856,59	78.298.772,90
-48.896,43	0,00	0,00	-48.896,43	12.138,07	12.138,07
-6.306,41	0,00	0,00	-6.306,41	0,00	0,00
-423.826,71	-64.299,31	12.419,82	-475.706,20	209.584,32	213.643,56
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276.311,75
<b>-35.621.952,14</b>	<b>-1.785.274,43</b>	<b>12.419,82</b>	<b>-37.394.806,75</b>	<b>77.353.578,98</b>	<b>78.800.866,28</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70,00</b>	<b>70,00</b>
<b>-35.754.645,31</b>	<b>-1.789.267,03</b>	<b>12.419,82</b>	<b>-37.531.492,52</b>	<b>77.356.976,16</b>	<b>78.808.256,06</b>

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

	davon					gesichert Art der Sicherung
	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.545.206,03	1.241.799,80	5.067.099,85	22.236.306,38	28.545.206,03	Grundpfandrechte
Vorjahr	30.064.891,88	1.054.133,85	4.829.073,05	24.181.684,98	30.064.891,88	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.044.359,48	658.521,77	2.770.273,17	7.615.564,54	11.044.359,48	Grundpfandrechte
Vorjahr	11.771.594,38	617.749,49	2.725.131,28	8.428.713,61	11.771.594,38	
Erhaltene Anzahlungen	3.551.670,52	3.551.670,52				
Vorjahr	3.139.692,40	3.139.692,40				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.896,92	15.896,92				
Vorjahr	13.507,56	13.507,56				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.036.225,95	861.530,51	174.695,44			
Vorjahr	1.160.085,27	840.448,24	319.637,03			
Sonstige Verbindlichkeiten	60.140,19	59.714,23	425,96			
Vorjahr	30.738,73	30.312,77	425,96			
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>44.253.499,09</b>	<b>6.389.133,75</b>	<b>8.012.494,42</b>	<b>29.851.870,92</b>	<b>39.589.565,51</b>	
Vorjahr	46.180.510,22	5.695.844,31	7.874.267,32	32.610.398,59	41.836.486,26	

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	8.610.530,40 €	8.202.049,88 €
Aufwendungszuschüsse	11.256,00 €	11.256,00 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	2.667.774,22 €	2.517.518,62 €
	<b>11.289.560,62 €</b>	<b>10.730.824,50 €</b>

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	2.657.454,24 €	2.263.462,24 €
Modernisierung und Instandhaltung	3.540.511,83 €	2.942.881,13 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	190.831,59 €	163.827,07 €
	<b>6.388.797,66 €</b>	<b>5.370.170,44 €</b>

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbau-

rechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 62.634,85 € (Vj. 61.053,22) angefallen.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden bei den Pensionsrückstellungen Aufzinsungsbeträge in Höhe von 5.267,00 € verbucht (Vj. 6.038,00 €).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen

zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Rückstellungsbedarf in Höhe von 251.539,00 €. Der Betrag in Höhe von 3.267,00 € ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

## D. Sonstige Angaben

**1. Personal:** Neben zwei Vorstandsmitgliedern waren beim Heimatwerk in 2023 durchschnittlich 15 hauptberuflich Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit und zwei Auszubildende angestellt. 10 Hauswarte und Aushilfen wurden im „Mini-Job“ beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	4	5
Kfm. Auszubildende	2	-
Technische Mitarbeiter	3	-
Hausmeister	3	-
Geringfügig beschäftigte Hauswarte	-	10

**2. Mitgliederbewegung:** Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2023 um 3 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Abgang von 376 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 3.076 Mitglieder mit 21.815 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2023 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.452.000,00 €.

Geschäftsjahr	2023	2022
Zugänge Mitglieder	143	197
Abgänge Mitglieder	140	142
Stand am 31.12.	3.076	3.073
Geschäftsanteile	21.815	22.191

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 92.000,00 € vermindert. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

**3. Finanzielle Verpflichtungen:** In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 250 T€.

**4.** Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionenkonten in Höhe von 32.376,84 € zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

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

**6.** Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres, aber bis zur Beendigung der Aufstellung des Abschlusses eingetreten sind, und die weder in Bilanz noch Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

**7. Verwendung von Jahresüberschuss und Bilanzgewinn:** Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung gemäß § 35 Abs.1c i.V.m. § 40 unserer Satzung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden: Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 1.039.874,03 € wird in Höhe von 818.304,03 € den Ergebnisrücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 221.570,00 € als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

**8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:** Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover

### 9. Mitglieder des Vorstandes:

Cord Holger Hecht hauptamtlich  
Melanie Mahn hauptamtlich

### 10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Hannover, 04. März 2024

Melanie Mahn Cord Holger Hecht





216

**FAHRRADGARAGEN  
HAT DAS HEIMATWERK  
BISHER FÜR SEINE  
MITGLIEDER GEBAUT.**






40

39

 HEIMATWERK  
HANNOVER

Neu gebaute Fahrradgaragen an  
der Wallensteinstraße 112.





**3.076**

**MITGLIEDER ZÄHLT DIE  
GENOSSENSCHAFT.**

Auf das Dach des Antareshofes  
wurde ein Technikcontainer für  
die Wärmepumpe aufgestellt.

---

# Bericht des Aufsichtsrates

---

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

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

Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Im Rahmen der Zusammenarbeit konnte sich der Aufsichtsrat stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die, für das Unternehmen, relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Im Vorfeld der Sitzungen hatte der Aufsichtsrat stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Der Aufsichtsrat hat sich mit allen für unsere Wohnungsbaugenossenschaft relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements auseinandergesetzt. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat jeweils über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die aktuellen Maßnahmen der Genossenschaft, die wirtschaftliche Entwicklung in den einzelnen Geschäfts-

feldern sowie über die Personalentwicklung. Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat zusätzliche schriftliche Informationen über die Plan-Ist-Vergleiche von Wirtschafts- und Finanzplänen, die Fluktuationsraten in den Mietobjekten, über die Zinssituation und die allgemeine wirtschaftliche Situation in Deutschland im Kontext zu unserer Genossenschaft.

Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft, konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschauberechnungen nachvollziehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. Ebenso zeitnah informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die laufenden Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen.

Mögliche Risiken und Chancen sind vom Vorstand kontinuierlich analysiert und bewertet worden. So konnte die wirtschaftlich sehr starke und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk Hannover e.G. auch im Jahr 2023 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

Für die umfangreichen Maßnahmen im Bereich der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2023 über 3,5 Mio. € investiert.

Im Oktober 2023 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm in Höhe von 3,25 Mio. €, für das Geschäftsjahr 2024, zugestimmt.

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

## ..... JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2023 .....

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 04.03.2024 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2023 auseinandergesetzt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor.

Die Unterlagen wurden in Gegenwart des beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen angestellten Abschlussprüfers in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand

am 08.04.2024 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 2023 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

## ..... AUFSICHTSRAT .....

Frau Petra Engelhart und Herr Jürgen Köhler beendeten im Mai 2023 turnusmäßig ihre 3-jährige Amtszeit. Im Zuge der Neuwahlen wurden sie erneut für drei Jahre im Amt bestätigt.

In der konstituierenden Sitzung vom 12. Juni 2023 hat der Aufsichtsrat Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt und Frau Dr. Pia Leipertz als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt.

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

Hannover, den 08.04.2024

Detlef Meine

Aufsichtsratsvorsitzender



# MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN



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



**Industrie- und Handelskammer Hannover**  
Bischofsholer Damm 91  
30173 Hannover



**Katholischer Siedlungsdienst e.V.**  
Kleine Alexanderstr. 12  
10178 Berlin



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



**Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin



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



**FAI – Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft e.V.**  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover



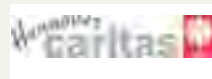
**Förderverein Klimaschutzagentur Region Hannover e.V.**  
Friedrichswall 15  
30159 Hannover



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



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



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



**Münchener Hypothekenbank e.G.**  
Karl-Scharnagl-Ring 10  
80539 München



**SCHUFA Holding AG**  
Komoranweg 5  
65201 Wiesbaden



**Initiative Wohnen 2050**  
Schaumainkai 47,  
60596 Frankfurt am Main

---

# ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

---

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

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 und Abs. 2 HGB.

## Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

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

## Feststellung der wirtschaftlichen 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 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hannover, den 04.03.2024

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

Kopischke  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

---

## IMPRESSUM

---

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

GENOSSENSCHAFTSREGISTER  
Amtsgericht Hannover  
Gen.-Reg.-Nr. 209

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

VORSTAND  
Melanie Mahn (ViSdP)  
Cord Holger Hecht

REDAKTION  
Melanie Mahn, Franziska Bruku  
GRAFIKKONZEPT & LAYOUT  
Lill Design, Katrin Schütze-Lill

FOTOS  
Christian Behrens  
(Titel, 8, 9, 24, 36) und  
Heimatwerk (4, 10, 26, 38, 44)



Mitglied  
des Vereins  
Wohnungsbau-  
genossenschaften  
Hannover und  
Region

# AUSSTATTUNG, MIETE UND FLUKTUATION

DURCHSCHNITTLICHE  
KALTMIETE

6,69 €

mtl./m<sup>2</sup>



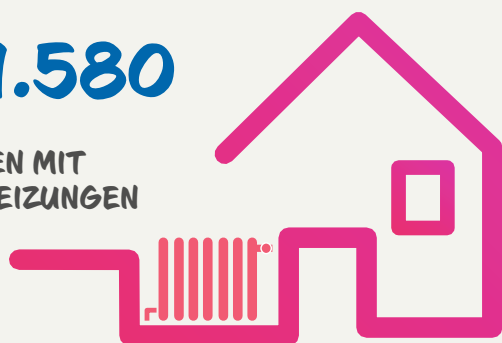
891.975,41 €

KLEININSTANDHALTUNGEN  
UND REPARATUREN

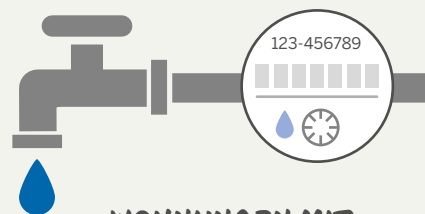


1.580

WOHNUNGEN MIT  
ZENTRALHEIZUNGEN



1.353



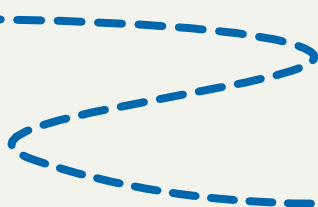
WOHNUNGEN MIT  
WASSERUHREN



MITGLIEDERBEWEGUNG

140

ABGÄNGE



ZUGÄNGE

143

Heimatwerk Hannover  
Am Jungfernplan 3  
30171 Hannover

Telefon (0511) 856258-3  
Telefax (0511) 856258-55

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

