
GESCHÄFTSBERICHT 2022



KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Bilanzsumme	83.373.175,42 €
Bilanzgewinn	219.218,99 €
Eigenkapital	36.632.362,98 €
Eigenkapital (in Prozent des Gesamtkapitals)	43,90 %
Rücklagen	30.713.893,99 €
Geschäftsguthaben	5.699.250,00 €
Zahl der Mitglieder	3.073
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	22.191
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung davon Betriebskosten	10.730.824,50 € 2.517.518,62 €
Instandhaltung/Modernisierung	2.942.881,00 €
Investitionen Neubautätigkeit	3.062.524,40 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.636
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende ohne Vorstand)	29
Kaufmännische und technische Beschäftigte im Mini-Job	16 13



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 2022	27
BILANZ ZUM 31.12.2022	28
ANHANG 2022	30

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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



**NACH 28
JAHREN ALS
VORSTAND DER
GENOSSENSCHAFT
ÜBERGAB JÜRGEN
KAISER 2022 DIE
LEITUNG DES
HEIMATWERKS AN
MELANIE MAHN.**

DIE GENOSSENSCHAFT

BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwei Jahre lang hat uns die Covid-19-Pandemie extrem beschäftigt, im Februar vergangenen Jahres rechneten wir mit einer vierten Welle. Diese verlief dann viel milder als erwartet, im Laufe des Jahres haben wir uns nach und nach an das Leben mit dem Virus gewöhnt. Das öffentliche Leben konnte in 2022 überwiegend ohne Einschränkungen stattfinden. In der Verwaltung des Heimatwerks haben wir die Anwesenheit aller Mitarbeiter in den Büros und den – früher normalen – Austausch miteinander genossen.

Doch mit dem 24. Februar 2022 kam ein weiterer Tag, dessen brutales Geschehen außerhalb unserer Vorstellungskraft lag: Mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine herrscht wieder Krieg in Europa. Tausende Menschen starben bereits und Millionen Menschen flüchten bis heute vor den Grausamkeiten des Krieges. Die Gedanken daran begleiten uns seitdem täglich. Nach der unterschweligen oder ganz realen Angst vor einer zerstörerischen Krankheit ist die Sorge, dass dieser zerstörerische Krieg auch unser Land erreichen könnte, in unsere Herzen eingezogen.

Uns ist es wichtig, unseren Mietern gerade in diesen Zeiten Sicherheit und Zuversicht zu vermitteln und Ansprechpartner für Sorgen und Nöte zu sein.

Die Auswirkungen von Pandemie und Krieg zeigen sich deutlich in unserer Wirtschaft: Die Verteuerung

von Konsumgütern sorgte mit anderen Preistreibern für eine steigende Inflationsrate. Seit Juli 2021 liegt die Inflation in Deutschland auf einem Rekordniveau. Im Dezember 2022 lag die Inflationsrate bei 8,1 % lt. Destatis.

Schon zu Beginn des vergangenen Jahres zeichnete sich eine sprunghafte Verteuerung vor allem der Gas- und Ölpreise ab. Durch die langfristigen Verträge, die wir mit Versorgern abgeschlossen haben, konnten die Gaspreise für unseren Bestand für 2022 auf einem relativ niedrigen Niveau gehalten werden. Generell konnten durch staatliche Unterstützung in Form von Energiepauschalen die Erhöhungen der Energiepreise bislang zumindest in Teilen abgefedert werden. Weitere Maßnahmen wie die Deckelung des Preises für Gas, Fernwärme und Strom, zumindest für einen Teil des Verbrauches, sollen auch in diesem Jahr zu einer Entlastung der Haushalte führen. Die Senkung der Mehrwertsteuer von 19% auf 7% für Gas und Fernwärme bis zum 31.03.2024 wird ebenfalls zu einer Entlastung beitragen.

Dennoch erwarten wir einen stärkeren Preisanstieg der Heizkosten für das Jahr 2023, welches in 2024 abgerechnet wird. Da auch viele Dienstleister – von Gartenpflege bis Treppenhausreinigung – ihre Preise angepasst haben, wird diese Abrechnung erneut höher

ausfallen. Die Auswirkungen werden sich erst im Jahr 2024 endgültig bemerkbar machen.

Es zahlt sich aus, dass wir bereits seit vielen Jahren auf die energetische Sanierung unseres Gebäudebestands setzen. Im Jahr 2022 wurde für den Gebäudebestand des Heimatwerkes eine CO₂-Bilanzierung durchgeführt. Eine Erkenntnis daraus war, dass der Dämmstandard der Gebäude auf einem guten Niveau liegt. Daneben ist es bis zum Jahr 2045 unerlässlich, regenerative Energien zur Wärme- und Stromgewinnung einzusetzen. Nur auf diesem Weg wird es möglich werden, auch im Heimatwerk Klimaneutralität zu erreichen.

NEUBAUPROJEKTE

Im vergangenen Jahr konnten wir zwei großartige Neubauprojekte fertigstellen: In Hannover Stöcken steht nun mit insgesamt 40 Wohnungen, einer Tiefgarage, zwei Gewerbeeinheiten und Räumlichkeiten für zwei Wohngruppen mit je fünf Wohnplätzen sowie einem großen Gemeinschaftsraum für alle Bewohner einer der größten Neubauten des Heimatwerkes der vergangenen Jahre. Allerdings war bis zum Einzug der Mieter ein langer und steiniger Weg zu beschreiten.

Die ersten Verkaufsverhandlungen mit der Katholischen Kirchengemeinde begannen bereits im Jahr 2014, im Jahr 2015 wurden sie erfolgreich abgeschlossen. 2016 folgte ein Architektenwettbewerb, anschließend wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt. Erst 2018 konnte der Bauantrag eingereicht werden, der 2019 genehmigt wurde. Der Abriss der Katholischen Kirche Sankt Christophorus begann 2019, im Anschluss gab es den Spatenstich für den Neubau. 2022 wurde der zweite Bauabschnitt vollendet, alle Wohnungen wurden bezogen und die Außenanlagen final angelegt.

In Hannover Mittelfeld ist der Neubau von zwei ne-

Die Koalition der Bundesregierung hat vereinbart, gesetzlich festzuschreiben, dass ab dem 1. Januar 2024 möglichst jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll.

Auf Basis dieser Erkenntnisse entwickeln wir zurzeit einen Klimapfad bis zum Jahr 2045, der entscheidend die zukünftigen Modernisierungsprogramme beeinflussen wird. Erste Auswirkungen lassen sich bereits in diesem Jahr erkennen. Der Einbau von Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen nimmt einen unübersehbaren Stellenwert ein.

beneinander stehenden Häusern mit je 14 Wohnungen im Jahr 2022 beendet worden. Im September konnten die letzten Mieter einziehen. Die Gebäude sind in einer kurzen Zeit von eineinhalb Jahren in Systembauweise entstanden. Diese „ClimaBalance-Häuser“ gewinnen ihre Energie aus Erdwärme und mit Hilfe von Photovoltaikanlagen. Wärmeaktivierte Außenwände und Fußbodenheizungen sorgen in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und können im Sommer zur Kühlung eingesetzt werden. Das Warmwasser wird in den Wohnungen durch Wärmerückgewinnung aus der Abluft erzeugt. Die 28 Wohnungen verfügen über eine Fläche von 65 bis 90 Quadratmeter und sind barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar. Bei der Errichtung der Außenanlagen wurde sehr auf ökologische Elemente gesetzt. Naturbelassene Wege, eine Bienenwiese und ein Insektenhotel runden das Bild ab.

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

Im Zoovierteil wurde ein alter Garagenhof abgerissen und durch eine Carportanlage ersetzt.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Jahr 2022 konnten wir das Modernisierungsvolumen wieder erhöhen. Nachdem im Vorjahr viele geplante Projekte aufgrund von Pandemie, Handwerkermangel und Baustoffknappheit nicht umgesetzt werden konnten, hat sich die Lage im vergangenen Jahr geringfügig entspannt. Positiv bemerkbar machte sich der Rückgang der Pandemie. Weiterhin negativ beeinflusst haben uns der Handwerkermangel und die steigenden Baupreise.

Die im Jahr 2021 verschobenen Projekte im Roncallihof 25 bis 31 in Oberricklingen und in der Dresdner Straße 67 bis 71 in Vahrenheide konnten wir im vergangenen Jahr umsetzen. Im Roncallihof wurden Kelleraußenwände abgedichtet und Grundleitungen erneuert. Die Dresdner Straße erhielt neue Vorstellbalkone.

Planmäßig durchgeführt haben wir drei weitere Strangmodernisierungen in den Häusern Am Kalkbru-

che 1, 1C und 1F in Badenstedt. Fünfzehn Bäder wurden teilweise im bewohnten Zustand modernisiert. Durch eine serielle Vorfertigung der Bäder konnte die Arbeitszeit auf sieben Werktage verkürzt werden.

Unplanmäßig war ein Heizungsausfall in der Spittastraße 14 bis 24 in Mittelfeld. Nur durch viel Geschick und Improvisation konnten wir die alte Gasheizung in der Kürze der Zeit erfolgreich durch eine Luftwärmepumpe ersetzen.

Das Programm zur Erneuerung von Wohnungseingangstüren haben wir fortgesetzt. In der Marschnerstraße 39, 41 und 45 bis 49 in der Nordstadt erhielten 32 Wohnungen neue Türen. Diese sicheren, schalldämmten und wärmeisolierten Türen wurden ebenfalls im Wolkerhof in Badenstedt eingebaut.

In der Wallensteinstraße in Ricklingen wurden Garagentore erneuert und in der Jabobsstraße in Linden die Kellerdecke ertüchtigt.

In den Wohnungen des gesamten Bestands mussten wir nach zehn Jahren die Rauchwarnmelder austauschen lassen. Die neuen Geräte wurden vom Heimatwerk erworben und werden zukünftig durch eine Fremdfirma gewartet. Fast 6.500 Rauchwarnmelder wurden ersetzt.

In verschiedenen Objekten haben wir insgesamt 37

Wohnungseinzelmodernisierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 870.794,61 € durchgeführt. Hinzu kamen Aufwendungen in Höhe von 741.621,80 € für Kleinstandhaltungen und Reparaturen.

Mit Investitionen in Höhe von 6.649.424,03 € für Neubau und Bestand haben wir im Jahr 2022 weiterhin auf sehr hohem Niveau agiert.

Als zusätzliche Aufgabe standen für uns im vergangenen Jahr die Abwicklung der Neubauten und die damit verbundenen Vermietungen an. Die gestiegenen Herausforderungen im Bereich der Kundenerwartung und Marktanforderungen meistern die Mitarbeitenden mit großem Einsatz. Mit viel Engagement der einzelnen Abteilungen bilden wir unsere Auszubildenden zu angehenden Immobilienkaufleuten aus. Auch in Sachen Digitalisierung haben wir mit dem neuen Workflow des Rechnungslaufes einen weiteren Schritt in Richtung eines papierarmen Büros getan.

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

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

Der Vorstand

Melanie Mahn

Cord Holger Hecht

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



*Jürgen Kaiser,
Hauptamtlicher Vorstand
bis 30.06.2022*



*Melanie Mahn,
Hauptamtliche Vorständin
seit 1.04.2022*



*Cord Holger Hecht,
Hauptamtlicher Vorstand*



*Detlef Meine,
Vorsitzender des Aufsichtsrates,
Technischer Berater*



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



*Carola Bonorden,
Mitglied im Aufsichtsrat,
Speditionskauffrau*



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



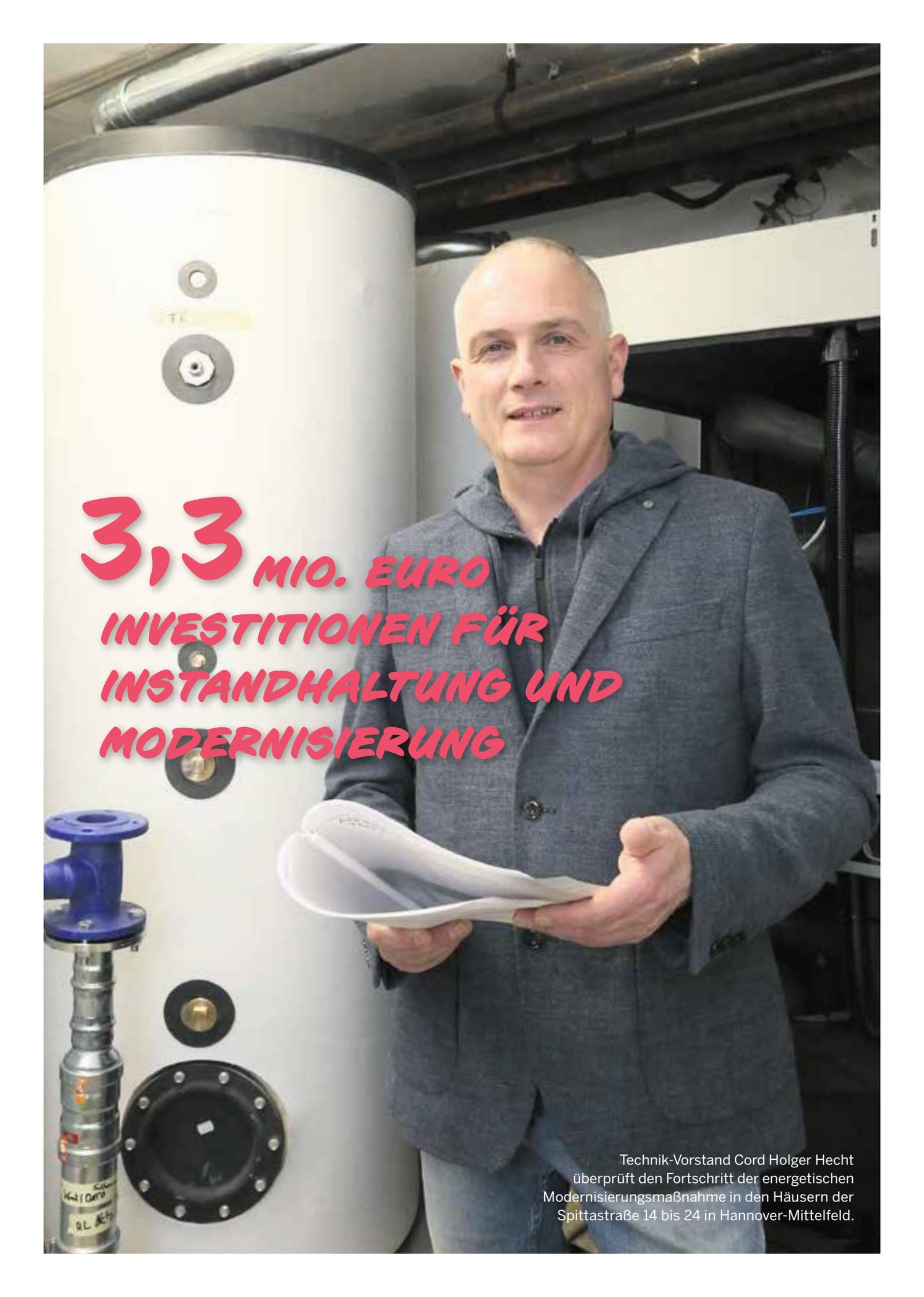
*Frank Rasche,
Mitglied im Aufsichtsrat,
Pressesprecher MI Nds.*



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



*Petra Engelhart,
Mitglied im Aufsichtsrat,
Bilanzbuchhalterin*

A man with a shaved head, wearing a grey jacket, stands in a technical room. He is holding a stack of white papers. To his left is a large white cylindrical tank with various pipes and valves. The room has a dark ceiling with exposed pipes and electrical conduits.

**3,3 MIO. EURO
INVESTITIONEN FÜR
INSTANDHALTUNG UND
MODERNISIERUNG**

Technik-Vorstand Cord Holger Hecht
überprüft den Fortschritt der energetischen
Modernisierungsmaßnahme in den Häusern der
Spittastraße 14 bis 24 in Hannover-Mittelfeld.

LAGEBERICHT

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

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

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

Das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Kirchgrundstück in Hannover Stöcken konnte in 2022 mit weiteren

6 Wohnungen vollendet werden. Insgesamt wird mit diesem Objekt der Wohnungsbestand um 40 Wohnungen, Wohnraum für 2 Wohngruppen und 2 Gewerbeeinheiten erweitert. Ebenfalls konnte das Bauvorhaben in Hannover Mittelfeld mit 28 Wohnungen in 2022 fertiggestellt werden.

Die Heimatwerk Hannover eG verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2022 über einen Bestand von 1.636 Mietwohnungen 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

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad; trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.

Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restrik-

tionen beigetragen. Dadurch erreicht auch der private Konsum fast wieder das Vor-Corona-Niveau.

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Löhne und Gehälter stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 % (davor 3,4 %). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit + 11,9 % deutlicher zu als das verfügbare Einkommen. Entsprechend stark sank die Sparquote (- 4 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich

2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise.

Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %.

Die hohen Baupreise und die sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die

Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit.

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

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchfüh-

rung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme wie z.B. die Wohngeldnovelle zur Wohnkostenunterstützung.

..... **ANSTIEG DER ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND AUF EINEN NEUEN HÖCHSTSTAND**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine.

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61 Mio. €). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 weiter auf 5,3% (davor 5,7%)

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort. Dies ist das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5

auf 45 Jahre gestiegen. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet.

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 befindet sich in Hannover noch auf hohem Niveau. 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“. Nach modera-

ten Erhöhungen der letzten Jahre ist ein deutlicher Anstieg zu erkennen. Massive Preisanpassungen wurden bereits von vielen Energieversorgern für Strom und Gas und Dienstleistern umgesetzt. Mit den finanziellen Aus-

wirkungen werden derzeit viele Kunden bei ihren Jahresabrechnung konfrontiert. Auch aufgrund der bereits beschlossenen Erhöhungen der CO₂-Steuer wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen.

2.2. Geschäftsverlauf

Der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2022 in unserer Genossenschaft weiter fortgesetzt werden. Negative Einflüsse und widrige Rahmenbedingungen durch die Pandemie, den Ukraine Krieg und die steigende Inflation wirkten sich nur geringfügig auf die Ergebnisse unserer Geschäftsfelder aus. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung lagen wieder weit über den Vergleichszahlen der letzten Jahre. Aufgrund der Inflation und der steigenden Zinsen ist hier jedoch ein Rückgang der Neubautätigkeit zu erwarten. Zukünftig werden Investitionen für den Klimaschutz und die Energieeinsparung im Vordergrund stehen. Steigende Umsatzerlöse waren insbesondere aufgrund der vollständigen Vermietungen in den Neubauten Hannover-Stöcken und Hannover Mittelfeld zu ver-

zeichnen. Zusätzlich wurden moderate Mietanpassungen im Bestand umgesetzt. Trotz hoher Valutierung bei der Neubaufinanzierung konnten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen und die gute Ausnutzung von Forward Konditionen die Zinsaufwendungen für die Objektfinanzierung weiter reduziert werden. 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 2022 T€	Ergebnis 2022 T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	8.198	8.202	7.679
Modernisierung/Instandhaltung	3.000	2.943	2.510
Zinsaufwendungen	627	617	622
Jahresüberschuss	1.198	1.327	1.490

Die Umsatzerlöse erhöhten sich maßgeblich durch optimalen Vermietungsstart im Neubau Hannover-Mittelfeld und die Vollauswirkung des Neubaus in Hannover Stöcken. Rückläufige Auswirkungen durch Leerstandszeiten infolge der Wohnungseinzel- und Strangmodernisierungen wurden bereits in den Planzahlen berücksichtigt. Der Anstieg des Jahresüberschusses stellt sich trotz erhöhter Aufwendungen für

Modernisierungen und Instandhaltungen durch eine Mietanpassung im Bestand positiv gegenüber den Planungen dar.

Die Quote der Leerstandzeiten belief sich auf 0,9 % und befindet sich damit auf Vorjahresniveau. Die Fluktuation reduzierte sich von 127 Mieterwechsel in 2021 auf 124 in 2022. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 7,6 % (Vj. 8 %) unseres Wohnungsbestandes.

..... NUTZUNGSGEBÜHREN

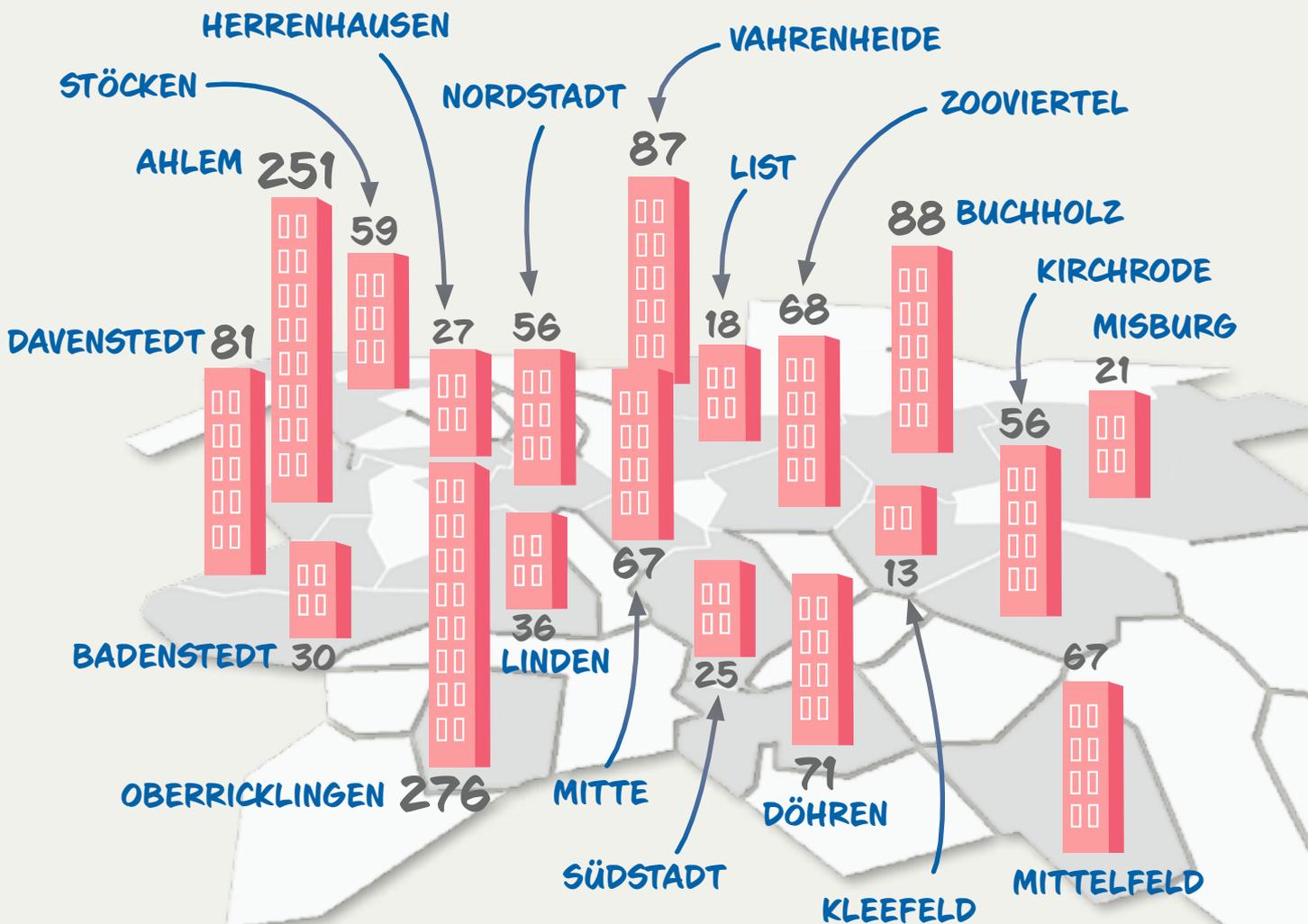
Die Sollmieten für Wohnungs-, Gewerbe- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 534 T€ (Vj. um 167 T€). Maßgeblich ist der Anstieg durch die Erstvermietungen der Wohnanlage in Hannover-Mittelfeld, Vollauswirkungen in Hannover Stöcken und die Anpassung bei den Bestandsmieten. Mieterhöhungen erfolgten 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 Bilanzstichtag auf 6,46 € je m² Wohnfläche monatlich (Vj. 6,26 €).

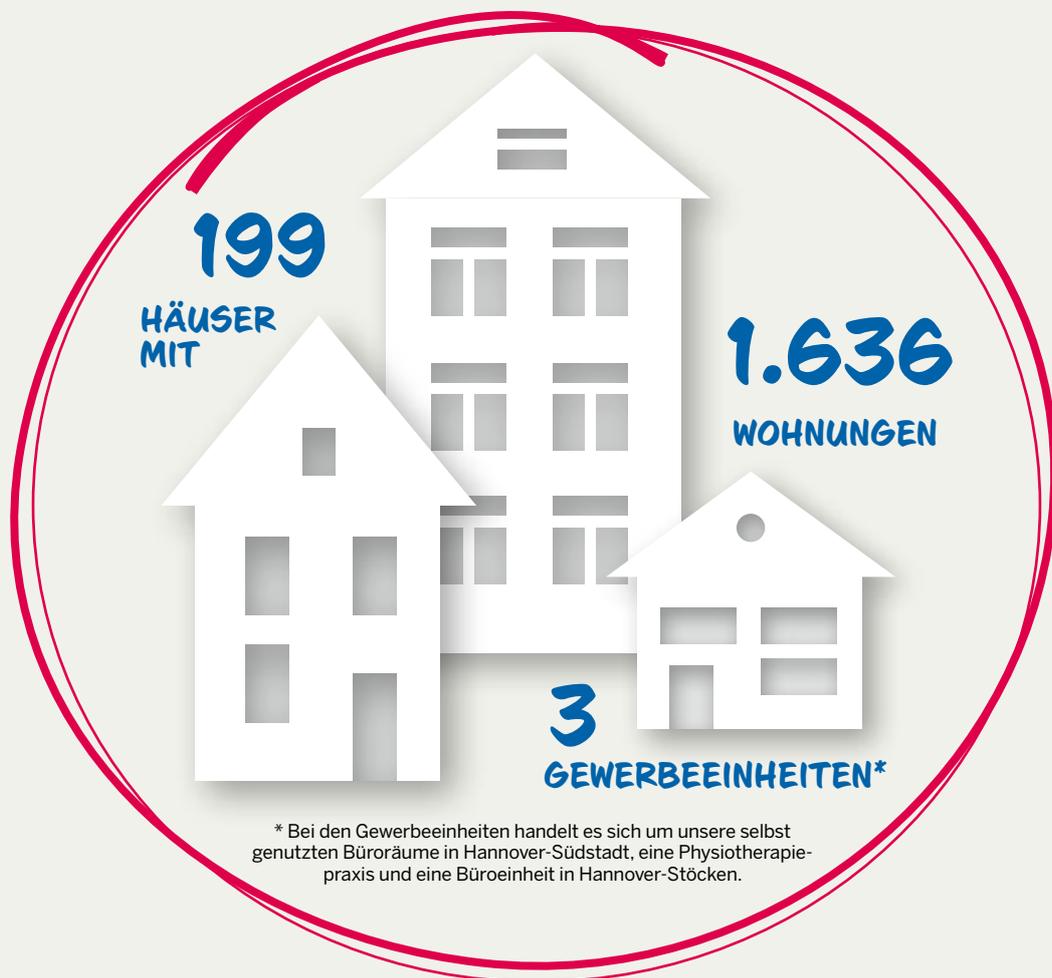
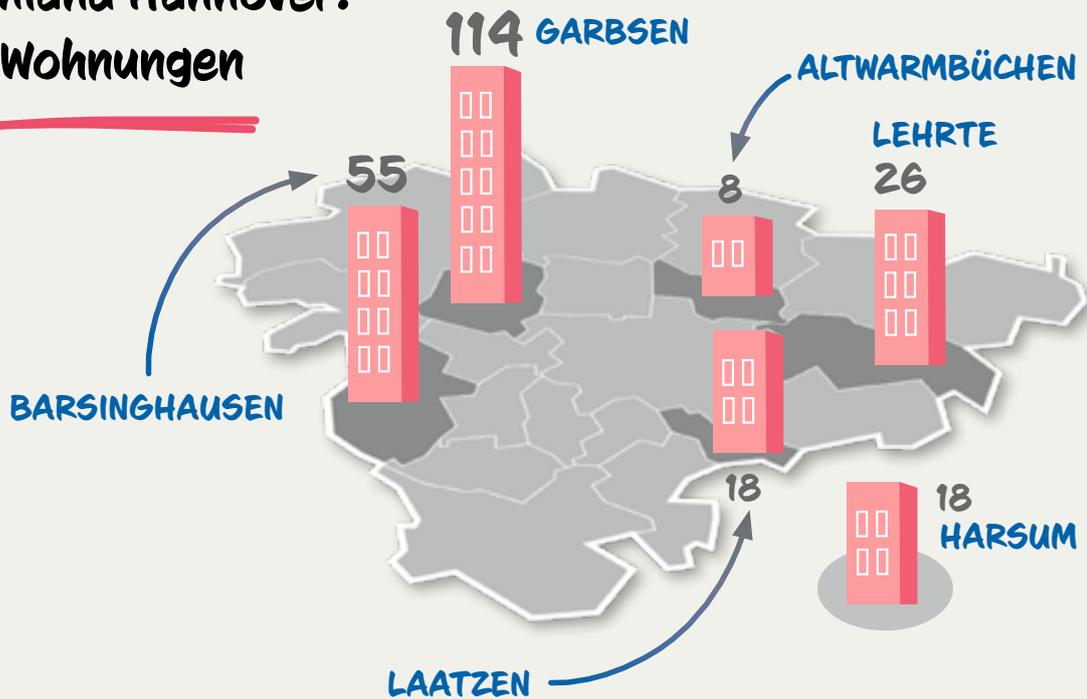
WOHNUNGSBESTAND

... über den unsere Genossenschaft am 31.12.2022 verfügte.

>> Stadt Hannover: 1397 Wohnungen



**>> Umland Hannover:
239 Wohnungen**



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

Die Betriebskosten des Jahres 2021 wurden in 2022 durchschnittlich mit 1,60 € (Vj. 1,57 €) mtl./m² 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 die 1.578 Wohnungen

mit Zentralheizungsanlagen (97 % unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,51 € Heizkosten mtl./m² abgerechnet (Vj. 0,41 €). Für eine 65 m² große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 33,15 € 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 2022 ergeben sich funktional gegliedert folgende Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

	2022 T €	2021 T €	Veränderung T €
Hausbewirtschaftung	1.384,9	1.583,6	-198,7
Bautätigkeit Anlagevermögen	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-67,3	-101,5	34,2
Betriebsergebnis	1.317,6	1.482,1	-164,5
Finanzergebnis	-6,0	-6,6	0,6
Neutrales Ergebnis	17,7	14,4	3,3
Ergebnis vor Steuern	1.329,3	1.489,9	-160,6
Steuern vom Einkommen	-2,6	0,0	-2,6
Jahresüberschuss	1.326,7	1.489,9	-163,2

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 736.165,75 € (Vj. 262.982,21 €). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 534 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Erstvermietung der Wohneinheiten in Hannover Mittelfeld, die Vollausswirkung in Hannover Stöcken und moderaten Anpassungen bei den Bestandsmieten.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um 203.507,93 €.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 55.161,06 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Schadensersatzleistungen von Versiche-

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

Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 433.312,18 € auf 2.942.881,13 € erhöht.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.326.671,36 € (Vj. 1.489.946,03 €).

Die Minderung des Jahresüberschusses 2022 gegenüber 2021 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 2022 3,6 % (Vj. 4,3 %).

VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2022 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 2.637.607,07 € auf 83.373.175,42 €.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 2.149.750,85 €. Den Baukosten für 34 Wohnungen in Hannover Stöcken und Hannover-Mittelfeld standen die planmäßigen Ab-

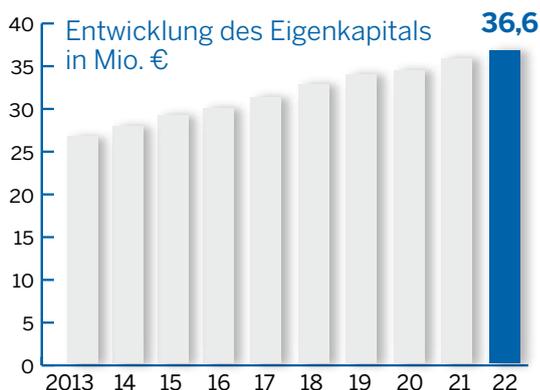
schreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 1.693.877,68 € verbucht.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 44,1 % im Vorjahr auf 43,9 %. Die Eigenmittel konnten nominal um 1.063.979,90 € gesteigert werden. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.326.671,36 € und den Abgängen bei den Geschäftsguthaben in Höhe von 41.724,77 €. Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung in Höhe von 220.966,69 €.

Zur Finanzierung der Wohnungsneubauprojekte wurden Darlehen in Höhe von 3,6 Mio. € für Hannover-Stöcken in Anspruch genommen. Außerplanmäßig wurden Darlehen in Höhe von 954 T€ getilgt. Tilgungszuschüsse wurden in Höhe von 672.000,-€ und Baukostenzuschüsse in Höhe von 36.000,- € verrechnet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern minderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.754,5 T€.

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	7,3	0,0	11,3	0,0	-4,0
Sachanlagen	78.800,9	94,5	76.647,1	94,9	2.153,8
Finanzanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
	78.808,3	94,5	76.658,5	94,9	2.149,8
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.717,6	3,3	2.526,6	3,1	191,0
flüssige Mittel	1.041,9	1,2	1.473,8	1,8	-431,9
übrige Aktivposten	805,4	1,0	76,7	0,2	728,7
	4.564,9	5,5	4.077,1	5,1	487,8
Gesamtvermögen	83.373,2	100,0	80.735,6	100,0	2.637,6
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	5.699,3	6,8	5.741,0	7,1	-41,7
Ergebnisrücklagen	30.713,9	36,8	29.606,4	36,7	1.107,5
Bilanzgewinn	219,2	0,3	221,0	0,3	-1,8
	36.632,4	43,9	35.568,4	44,1	1.064,0
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	339,4	0,4	331,9	0,4	7,5
Verbindlichkeiten	42.154,7	50,6	39.283,1	48,7	2.871,6
	42.494,1	51,0	39.615,0	49,1	2.879,1
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	209,6	0,3	186,0	0,2	23,6
Verbindlichkeiten	4.037,1	4,8	5.366,2	6,6	-1.329,1
	4.246,7	5,1	5.552,2	6,8	-1.305,5
Gesamtkapital	83.373,2	100,0	80.735,6	100,0	2.637,6



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 Schuldenanteile zu folgendem Ergebnis:

Finanzmittelbestand	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		1.041,9		1.473,8	-431,9
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.523,0		2.603,3		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-4.246,7	-723,7	-3.770,4	-1167,1	443,4
Liquidität (Nettogeldvermögen)		318,2		306,7	11,5

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 318,2 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 3.019,8 T€ (Vj. 2.988,6 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben, den erheblichen Modernisierungsaufwand und die Finanzierung der Fremdkapitalkosten, insbesondere der planmäßigen Tilgungen. Neben dem Cashflow stehen umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.



KAPITALFLUSSRECHNUNG 2022

Mittelherkunft und Mittelverwendung

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	1.326,7	1.489,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.693,9	1.479,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	7,5	20,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-8,3	-1,0
Cashflow nach DVFA/SG	3.019,8	2.988,6
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	21,0	25,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-211,7	-198,6
Zunahme sonstiger Passiva	651,3	158,7
Zinsaufwendungen	611,1	615,5
Ertragsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	2,6	0,0
Ertragsteuerzahlungen	0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.094,1	3.589,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-16,5	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	8,3	1,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.535,1	-7.715,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.543,3	-7.714,7
Einzahlung aus der Valutierung	3.600,0	7.561,4
Planmäßige Tilgungen	-1.754,5	-1.667,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-954,4	-161,4
Einzahlung aus Zuschüssen	0,0	60,1
Gezahlte Zinsen	-611,1	-615,5
Gezahlte Dividenden	-221,0	-224,2
Veränderung der Geschäftsguthaben	-41,7	-44,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	17,3	4.908,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-431,9	782,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.473,8	691,1
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	1.041,9	1.473,8

Zusammensetzung Finanzmittelbestand

	T€	T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.041,9	1.473,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.041,9	1.473,8

BESTAND AN PARKPLÄTZEN

am 31.12.2022

GARAGEN UND
TIEFGARAGENPLÄTZE



348



CARPORT-STELLPLÄTZE



230

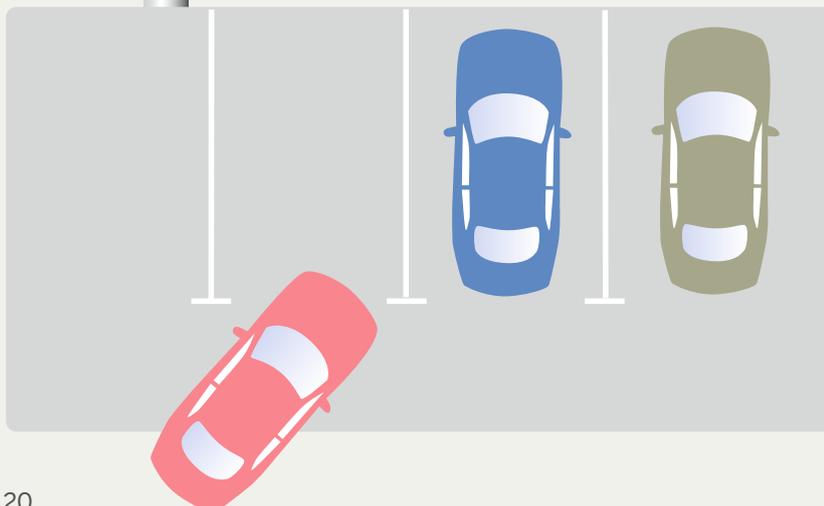
KFZ-EINSTELLPLÄTZE



203



FAHRRADGARAGEN



2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2022	2021
Eigenkapitalquote	43,9 %	44,1 %
Eigenkapitalrentabilität	3,6 %	4,3 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,46 € m ² /mtl.	6,26 € m ² /mtl.
Fluktuationsquote	7,6 %	8,0 %
Leerstandsquote zum Stichtag	1,5 %	0,9 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	27,97 € m ² /p.a.	25,12 € m ² /p.a.

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Wohnungswirtschaft zeigte sich in der Pandemie als sehr widerstandsfähig. Der weitere Verlauf der Covid-19-Infektionen bleibt ungewiss und lässt daher negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf kaum zuverlässig einschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken durch die Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit möglichen Kostensteigerungen.

Derzeit sind kaum Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Vermietungsgeschäft oder die Ertragslage des Heimatwerkes erkennbar. Der pandemiebedingte Anstieg von Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit hat sich nicht fortgesetzt. Die Risiken eines hierdurch begründeten Mietausfalls haben sich minimiert.

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 CO₂-Emissionen erstellt. Zurzeit wird eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, 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.

Bei den langfristigen Zinsen hat die bereits erwartete Zinswende eingesetzt. Damit verbundenen 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 2023 und 2024 Jahresüberschüsse in Höhe von 1.473 T€ bzw. 1.300 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von über 3 Mio. € geplant. Steigende Umsatzerlöse durch Vollausswirkung bei den Neubauprojekten wirken sich positiv auf die Ergebnisse der nächsten Jahre aus. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar. Dem Leerstandsrisiko wird durch Investitionen in Bestand und Neubau begegnet.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichende Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko. Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungstromschwankungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei

den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Das 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 bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken absehbar.

4. PROGNOSEBERICHT

Der weitere Verlauf der sinkenden Covid-19-Infektionen lässt sich nicht zuverlässig einschätzen. Bei unerwartetem Anstieg der Infektionszahlen können Arbeitsabläufe kurzfristig der aktuellen Situation angepasst werden.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus dem Ukraine-Krieg ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die 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

2023 mit Unsicherheiten verbunden. Neben dem Ukraine-Krieg und der Entwicklung der Covid-19-Infektionen können sich Zinsentwicklung, Inflation, Personalmangel bei den ausführenden Unternehmen 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 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 1.473 T€ erwartet. Dieser **Jahresüberschuss** wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.202	8.490
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	2.942	3.000
Zinsaufwendungen	617	527
Jahresüberschuss	1.327	1.473

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

Hannover, 06. März 2023

Heimatwerk Hannover eG
Der Vorstand

Melanie Mahn Cord Holger Hecht



Neubau von Klima-Balance-Häusern: Die beiden in serieller Bauweise errichteten Niedrigenergiehäuser in der Spittastraße sind mit Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen ausgestattet.



DIE 28

**NEU GEBAUTEN WOHNUNGEN
IN MITTELFELD KOMMEN
OHNE FOSSILE ENERGIE AUS.**



6,6 MIO. EURO
**INVESTITIONEN
IN NEUBAU UND
BESTAND**

Die Häuser an der Dresdener Straße
erhielten neue Vorstellbalkone.

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.730.824,50	9.994.658,75
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	190.996,28	215.439,52
Andere aktivierte Eigenleistungen	55.161,06	53.346,54
Sonstige betriebliche Erträge	150.378,73	95.105,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.370.170,44	-4.709.073,33
ROHERGEBNIS	5.757.190,13	5.649.476,85
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-978.767,49	-1.028.998,72
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	-233.683,63 23.704,64 €	-1.212.451,12 (31.740,56)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.693.877,68	-1.479.312,91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-464.849,54	-336.701,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3,33	0,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-617.070,27	-622.084,28
Steuern vom Einkommen	-2.590,84	-42,20
ERGEBNIS NACH STEUERN	1.766.354,01	1.930.453,67
Sonstige Steuern	-439.682,65	-440.507,64
Jahresüberschuss	1.326.671,36	1.489.946,03
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-1.107.452,37	-1.268.979,34
BILANZGEWINN	219.218,99	220.966,69

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		7.319,78	11.312,40
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.298.772,90		71.444.891,32
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	213.643,56		201.903,88
Anlagen im Bau	276.311,75		4.988.189,54
		78.800.866,28	
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	70,00
		78.808.256,06	
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.717.555,99		2.526.559,71
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.726.367,00	8.811,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	51.804,35		42.434,24
Sonstige Vermögensgegenstände	740.446,62	792.250,97	23.597,53
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.041.881,60	1.041.881,60	1.473.789,91
		4.560.499,57	
Rechnungsabgrenzungsposten Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.419,79	1.870,74
BILANZSUMME		83.373.175,42	80.735.568,35

	Geschäftsjahr		PASSIVSEITE Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	146.750,00		238.500,00
der verbleibenden Mitglieder	5.544.000,00		5.481.224,77
aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.500,00	5.699.250,00	21.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.750,00 €			(4.275,23)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.700.000,00		5.500.000,00
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	15.013.893,99	30.713.893,99	14.106.441,62
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 907.452,37€			(1.068.979,34)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.326.671,36		1.489.946,03
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.107.452,37	219.218,99	1.268.979,34
Eigenkapital insgesamt		36.632.362,98	35.568.383,08
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	333.754,00		326.320,00
Steuerrückstellungen	2.590,84		0,00
Sonstige Rückstellungen	212.600,00	548.944,84	191.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.064.891,88		28.458.215,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.771.594,38		12.487.244,31
Erhaltene Anzahlungen	3.139.692,40		2.630.686,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.507,56		12.802,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.160.085,27		1.021.154,93
Sonstige Verbindlichkeiten	30.738,73	46.180.510,22	30.225,97
davon aus Steuern 0,00 €			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	11.357,38	11.357,38	8.935,54
BILANZSUMME		83.373.175,42	80.735.568,35

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022 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.

Unter der Position Anlagen im Bau sind Planungs- und Baukosten sowie eigene Architektenleistungen und Verwaltungsleistungen für den Neubau einer Carportanlage in der Wohnanlage im Zooviertel verbucht.

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 mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 %.

Es wurden passive latente Steuern nach §274 Abs. 1 HGB von 2,6 T€ 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

Bei den Anschaffungskosten wurden in der Position **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** Tilgungszuschüsse in Höhe von 672.000,- € und Baukostenzuschüsse von 36.000,- € verrechnet.

Die **Unfertigen Leistungen** wurden auf Basis des Vorjahres geschätzt. In dieser Position werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 2.717.555,99 € (Vj. 2.526.559,71€) ausgewiesen.

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Tilgungszuschüsse sind in Höhe von 672.000,- € und Baukostenzuschüsse von 36.000,- € als Forderung verbucht.

In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende

Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für Betriebskosten	64.000,00 €
Prozesskosten	43.000,00 €
Urlaubsansprüche	31.000,00 €
Prüfungskosten	29.000,00 €
Mitgliederversammlung	20.000,00 €
interne Jahresabschlusskosten	13.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	12.600,00 €
	212.600,00 €

ANLAGENSPIEGEL FÜR 1.1.2022 - 31.12.2022

	ANSCHAFFUNGSWERTE				
	Anfangs- bestand €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung €	Endbestand €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	123.508,05	16.504,90	0,00	0,00	140.012,95
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	105.023.452,67	3.430.053,28	0,00	4.988.189,54	113.441.695,49
Grundstücke und grundstücks- gleiche 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	579.806,24	120.758,60	-63.094,57	0,00	637.470,27
Anlagen im Bau	4.988.189,54	276.311,75	0,00	-4.988.189,54	276.311,75
SACHANLAGEN	110.658.789,36	3.827.123,63	-63.094,57	0,00	114.422.818,42
FINANZANLAGEN	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	110.782.367,41	3.843.628,53	-63.094,57	0,00	114.562.901,37

DEN ZEITRAUM

ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
Anfangsbestand €	Abgang €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Endbestand €	Anfangsbestand €	Endbestand €
-112.195,65	0,00	-20.497,52	-132.693,17	11.312,40	7.319,78
-33.578.561,35	0,00	-1.564.361,24	-35.142.922,59	71.444.891,32	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
-377.902,36	63.094,57	-109.018,92	-423.826,71	201.903,88	213.643,56
0,00	0,00	0,00	0,00	4.988.189,54	276.311,75
-34.011.666,55	63.094,57	-1.673.380,16	-35.621.952,14	76.647.122,81	78.800.866,28
0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
-34.123.862,20	63.094,57	-1.693.877,68	-35.754.645,31	76.658.505,21	78.808.256,06

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

	davon					
	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	gesichert Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.064.891,88	1.054.133,85	4.829.073,05	24.181.684,98	30.064.891,88	Grundpfandrechte
Vorjahr	28.458.215,16	1.056.972,01	5.036.406,01	22.364.837,14		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.771.594,38	617.749,49	2.725.131,28	8.428.713,61	11.771.594,38	Grundpfandrechte
Vorjahr	12.487.244,31	726.683,12	3.103.328,14	8.657.233,05		
Erhaltene Anzahlungen	3.139.692,40	3.139.692,40				
Vorjahr	2.630.686,86	2.630.686,86				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.507,56	13.507,56				
Vorjahr	12.802,50	12.802,50				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.160.085,27	840.448,24	319.637,03			
Vorjahr	1.021.154,93	900.312,64	120.842,29			
Sonstige Verbindlichkeiten	30.738,73	30.312,77	425,96			
Vorjahr	30.225,97	29.800,01	425,96			
GESAMTBETRAG	46.180.510,22	5.695.844,31	7.874.267,32	32.610.398,59	41.836.486,26	
Vorjahr	44.640.329,73	5.357.257,14	8.261.002,40	31.022.070,19		

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	8.202.049,88 €	7.678.587,55 €
Aufwendungszuschüsse	11.256,00 €	0,00 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	2.517.518,62 €	2.316.071,20 €
	10.730.824,50 €	9.994.658,75 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	2.263.462,24 €	2.060.497,91 €
Modernisierung und Instandhaltung	2.942.881,13 €	2.509.568,95 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	163.827,07 €	139.006,47 €
	5.370.170,44 €	4.709.073,33 €

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

Aufwendungen für Erbbauzinsen sind in Höhe von 61.053,22 € (Vj. 59.348,58) angefallen. Bei den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen wurden

Aufzinsungsbeträge in Höhe von 6.038,00 € verbucht (Vj. 6.569,00 €).

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 12.874,- €.

Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

D. Sonstige Angaben

1. Personal: Neben zwei Vorstandsmitgliedern waren beim Heimatwerk in 2022 durchschnittlich 14 hauptberuflich Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit und zwei Auszubildende angestellt. 13 Hauswarte und Aushilfen wurden im „Mini-Job“ beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Kfm. Auszubildende	2	
Technische Mitarbeiter	3	-
Hausmeister	2	-
Geringfügig beschäftigte Hauswarte	-	13

2. Mitgliederbewegung: Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 um 55 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 249 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 3.073 Mitglieder mit 22.191 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2022 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.544.000,00 €.

Geschäftsjahr	2022	2021
Zugänge Mitglieder	197	198
Abgänge Mitglieder	142	144
Stand am 31.12.	3.073	3.018
Geschäftsanteile	22.191	21.942

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 62.775,23 € erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

3. Finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse: 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 310 T€. Im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten bestehen Sicherungsbürgschaften über 397 T€.

4. Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionskonten in Höhe von 38.268,33 € zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

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

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

7. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Im Geschäftsjahr 2022 führten die ansteigende Inflation, steigende Energiekosten, Zinserhöhungen am Kapitalmarkt, sowie Lieferengpässe im Bau- und produzierenden Gewerbe verbunden mit gestiegenen Einkaufspreisen zu geringen negativen Einflüssen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Auswirkungen auf die Mietforderungen sind bisher nicht zu verzeichnen. Quantitative Angaben über die zukünftigen Auswirkungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses nicht möglich.

8. Verwendung von Jahresüberschuss und Bilanzgewinn: Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung gemäß § 35 Abs. 1c unserer Satzung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden: Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 1.326.671,36 € wird in Höhe von 1.107.452,37 € den Ergebnissrücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 219.218,99 € als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

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

10. Mitglieder des Vorstandes:

Cord Holger Hecht	hauptamtlich
Melanie Mahn	hauptamtlich ab 01.04.2022
Jürgen Kaiser	hauptamtlich bis 30.06.2022

11. 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, 06. März 2023

Melanie Mahn Cord Holger Hecht

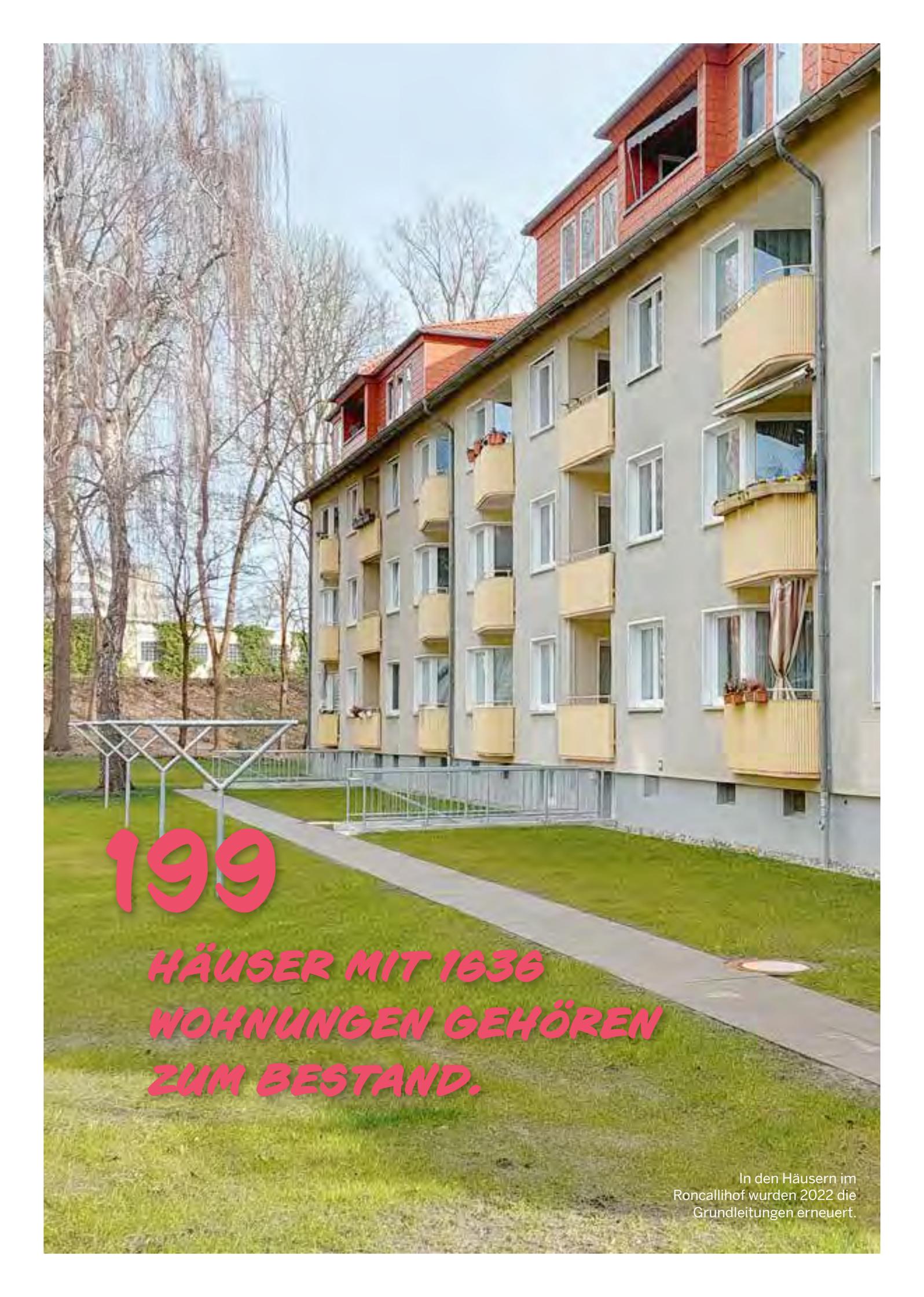


145

**WOHNUNGEN HAT DAS
HEIMATWERK IN DEN
VERGANGENEN ZEHN
JAHREN GEBAUT.**



Die Außenanlagen des Neubaus an der Moosbergstraße/Eichsfelder Straße in Stöcken wurde im Herbst 2022 fertiggestellt,

A photograph of a multi-story apartment building with balconies, a lawn, and trees. The building is light-colored with red-tiled roofs and balconies. The foreground shows a green lawn and a paved path. The text '199' is overlaid in large red font.

199

**HÄUSER MIT 1636
WOHNUNGEN GEHÖREN
ZUM BESTAND.**

In den Häusern im
Roncallihof wurden 2022 die
Grundleitungen erneuert.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Heimatwerk eG regelmäßig beraten und seine Tätigkeit überwacht. In alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Der Vorstand unterrichtete regelmäßig, anlassbezogen und umfassend über seine Planungen, den Gang der Geschäfte, die strategische Weiterentwicklung sowie die aktuelle Lage des Unternehmens. Die bedeutenden Geschäftsvorgänge wurden auf Basis der Vorstandsvorlagen ausführlich erörtert und nach gründlicher Prüfung und Beratung beschlossen.

Insgesamt 10 Sitzungen, davon 8 gemeinsam mit dem Vorstand, teilweise als Videokonferenz oder Präsenzsitzung, wurden im laufenden Geschäftsjahr abgehalten.

Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Im Rahmen der Zusammenarbeit konnte sich der Aufsichtsrat stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit überzeugen. Der Vorstand kam seinen Informationspflichten jederzeit nach und hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die, für das Unternehmen, relevan-

ten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Im Vorfeld der Sitzungen hatte der Aufsichtsrat stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Über den Stand der für 2022 angesetzten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig.

Im November hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2023 zugestimmt. Dieses wird mit erneut rd. 3,0 Mio. € auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr liegen.

Es wurden vom Vorstand alle Vorkehrungen getroffen, um bestehende und künftige Aufgaben unserer Genossenschaft abzusichern. Mögliche Risiken und Chancen sind vom Vorstand kontinuierlich analysiert und bewertet worden. So konnte die wirtschaftlich sehr starke und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk Hannover eG – trotz der Pandemie und des Krieges in der Ukraine – auch im Jahr 2022 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

..... JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2022

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 06.03.2023 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2022 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 Nieder-

sachsen Bremen angestellten Abschlussprüfers in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 17.04.2023 ausführlich behandelt.

In der Sitzung hat der Prüfer auch über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht darüber hinaus selbst geprüft und stimmt

dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer zu.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde der Jahresabschluss, abweichend von § 48 Abs. 1 GenG durch den Aufsichtsrat festgestellt werden.

..... **VORSTAND**

Mit Ablauf des 30. Juni 2022 wurde unser langjähriger kaufmännischer Vorstand, Herr Jürgen Kaiser, nach 28 Jahren in den Altersruhestand verabschiedet und schied aus dem Vorstand aus. 28 Jahre hat Herr Kaiser die sehr positive Entwicklung der Heimatwerk eG mitgeprägt.

Wir danken Herrn Kaiser für sein außerordentliches Engagement beim Heimatwerk und wünschen ihm für seinen Ruhestand alles Gute.

Der Aufsichtsrat hat zum 1. April 2022 Frau Melanie Mahn, bislang Assistentin des Vorstandes, in den Vorstand berufen.

Durch das Ausscheiden von Herrn Kaiser, erfolgte der Führungswechsel zum 01. Juli 2022.

Wir wünschen Frau Mahn in Ihrer neuen Funktion als Vorständin viel Erfolg.

..... **AUFSICHTSRAT**

Die Mitgliederversammlung 2022 und die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern fanden im schriftlichen Umlaufverfahren statt.

Nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19 Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht wurde die Mitgliederversammlung, abweichend von § 48 Abs. 1 GenG, im Umlaufverfahren durchgeführt werden.

Es wurden turnusmäßig zwei Mitglieder gewählt, deren Amtszeit im Jahr 2022 endete.

Frau Dr. Pia Leipertz und Herr Frank Rasche wurden durch die Mitgliederversammlung 2022 im schriftlichen

Umlaufverfahren wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung vom 26. Juni 2022 hat der Aufsichtsrat, Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzenden 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 -in dieser schwierigen Zeit- und wiederum sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch ihr unermüdliches Engagement konnte das Geschäftsjahr 2022 wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 17.04.2023

Detlef Meine

Aufsichtsratsvorsitzender

MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN



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



Industrie- und Handelskammer Hannover
Schiffgraben 49
30175 Hannover



Katholischer Siedlungsdienst e.V.
Reinhardtstr. 13
10117 Berlin



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



Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Str. 57
14197 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.
Hildesheimer Str. 89
30169 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 Hypothekendarlehenbank e.G.
Karl-Scharnagl-Ring 10
80539 München



SCHUFA Holding AG
Georgstr. 11
30159 Hannover



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, 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 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 31.12.2022 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 01.01.2022 bis 31.12.2022 geprüft.

Der Lagebericht für 2022 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 06.03.2023

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

Günther
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, 4, 8, 9, 10, 24, 26, 36) und
Heimatwerk (26, 28, 44)



Mitglied
des Vereins
Wohnungsbau-
genossenschaften
Hannover und
Region

AUSSTATTUNG, MIETE UND FLUKTUATION

DURCHSCHNITTLICHE
KALTMIETE

6,46 €

mtl./m²



741.621,85 €

KLEININSTANDHALTUNGEN
UND REPARATUREN

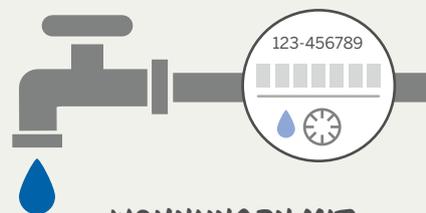


1578

WOHNUNGEN MIT
ZENTRALHEIZUNGEN



1353



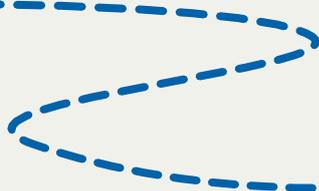
WOHNUNGEN MIT
WASSERUHREN



MITGLIEDERBEWEGUNG

142

ABGÄNGE



ZUGÄNGE

197

Heimatwerk Hannover
Am Jungfernplan 3
30171 Hannover

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

info@heimatwerk.de
www.heimatwerk.de

