

---

# GESCHÄFTSBERICHT 2021

---



# KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Bilanzsumme	80.735.568,35 €
Bilanzgewinn	220.966,69 €
Eigenkapital	35.568.383,08 €
Eigenkapital (in Prozent des Gesamtkapitals)	44,06 %
Rücklagen	29.606.441,62 €
Geschäftsguthaben	5.740.974,77 €
Zahl der Mitglieder	3.018
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	21.942
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung davon Betriebskosten	9.994.658,75 € 2.316.071,20€
Instandhaltung/Modernisierung	2.509.568,95 €
Investitionen Neubautätigkeit	7.501.893,48 €
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.602
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende ohne Vorstand)	
Kaufmännische und technische	16
Beschäftigte im Mini-Job	15



# 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	12
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 2021	27
BILANZ ZUM 31.12.2021	28
ANHANG 2021	30

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

---

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

The image features a hand holding a small, light-colored wooden model of a house with a gabled roof and two windows. The background is a blurred, warm-toned photograph of a real house, suggesting a connection between the physical model and the concept of home. The text is overlaid on the left side of the image.

**DAS SAGEN MIETER:**

**»DAS HEIMATWERK  
IST EINE  
GROSSARTIGE  
EINRICHTUNG, DIE  
ICH NUR  
WEITEREMPFEHLEN  
KANN.«**

**»ALLE MITARBEITER  
ÜBERZEUGEN  
DURCH SEHR VIEL  
MENSCHLICHKEIT.«**

**»DER KONTAKT IST  
ANDERS ALS  
BEI EINEM  
GROSSVERMIETUNGS-  
KONZERN UND  
ICH MUSS NICHT  
HUNDERTE VON  
KILOMETERN  
ENTFERNT ANRUFEN,  
WENN ICH EINEN  
HANDWERKER  
BRAUCHE.«**

# DIE GENOSSENSCHAFT

---

## BERICHT DES VORSTANDES

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit fast zwei Jahren leben wir jetzt mit der Covid-19-Pandemie. Die „vierte Welle“ der Infektionen türmt sich weiter auf und wird nach Aussage der Virologen Ende Februar 2022 ihren Höhepunkt erreichen. Wir hoffen sehr, dass sich das Leben danach wieder normalisieren wird – trotz der vielen Menschen, die einer Impfung skeptisch gegenüberstehen. An etliche Einschränkungen haben wir uns inzwischen gewöhnt und unseren Lebensrhythmus angepasst. Homeoffice, Kontaktbeschränkungen, weniger Restaurantbesuche oder reduzierte Urlaubsreisen... niemand kann sich den Auswirkungen entziehen. Die meisten Menschen verbringen mehr Zeit in ihren Wohnungen; der Wohnraum wird zum Büro oder zum Klassenzimmer mit Homeschooling. Mit einer kompetenten Genossenschaft als Vermieterin kann man sich in seinen vier Wänden wohl und sicher fühlen!

Durch staatliche Förderungen und Unterstützungen konnten glücklicherweise viele Unternehmen bis heute ihre Existenz bewahren. Entgegen vieler Vorhersagen stabilisierten sich die wirtschaftlichen Verhältnisse über dem Niveau von 2020, erreichten aber noch nicht die Werte vor der Pandemie. Dies betrifft das Bruttoinlandsprodukt ebenso wie die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer.

Große Unsicherheit brachten die Material- und Lieferengpässe. Insbesondere der Mangel an Halbleitern (dem wichtigsten Bestandteil von Mikrochips) führte zu Produktionsausfällen in der Fahrzeug- und Maschinenbauindustrie. Die Lieferengpässe beispielsweise bei Bauholz oder Baustahl haben sich erstaunlicherweise nicht sehr auf Genehmigungszahlen und Fertigstellungen in der Bauwirtschaft ausgewirkt: Sie blieben weiterhin stabil.

Beeinträchtigend für Wirtschaft und privaten Konsum könnte jedoch die in der zweiten Jahreshälfte 2021 gestiegene Inflation sein: Im Jahresdurchschnitt lag die Teuerungsrate bei 3,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr – das war so hoch wie seit fast 30 Jahren nicht mehr. Verantwortlich waren dafür vor allem die stark steigenden Energiepreise. Aber auch Preiserhöhungen bei den öffentlichen Abgaben und Dienstleistungen trugen dazu bei. Insgesamt müssen wir damit rechnen, dass die „zweite Miete“ (Heiz- und Betriebskosten) die privaten Haushalte deutlich mehr belasten wird als bisher. Ein Ende der Preisspirale ist noch nicht absehbar.

Die Arbeitsabläufe unter Pandemiebedingungen sind im Heimatwerk inzwischen viel geübte Praxis. Die Mitarbeiter beachten Kontaktbeschränkungen und Hygie-

nevorschriften in allen Geschäftsbereichen gewissenhaft, insbesondere bei Zusammentreffen mit Mietern, Interessenten und Handwerkern.

Eher oberflächlich gingen leider die Handwerker selbst bei der praktischen Umsetzung unserer Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen damit um. Offensichtlich hatte dies zur Folge, dass es gelegentlich zu Verschiebungen oder sogar Absagen von Firmen hinsichtlich der Ausführungstermine kam. Das war bedauerlich,

denn bei den geplanten Großprojekten kam es dadurch zu einigen Verzögerungen. Diese Maßnahmen versuchen wir in 2022 neu anzugehen. Die geplante Anzahl der Wohnungseinzelmodernisierungen konnten wir hingegen erheblich ausweiten.

Neben den Herausforderungen des Geschäftsjahres nutzten wir die Gelegenheit, um unsere Geschäftsprozesse weiter zu digitalisieren und Arbeitsabläufe zu optimieren.

## NEUBAUPROJEKTE

Bei unseren Neubauten der vergangenen Jahre stellte die Wohnanlage in Hannover-Stöcken die größte Herausforderung dar. Im Herbst 2021 konnten wir, wenn auch mit einigen Verzögerungen, den ersten Bauabschnitt auf dem ehemaligen Kirchgrundstück fertigstellen. Es entstehen in zwei Bauabschnitten insgesamt 40 Wohnungen, eine Tiefgarage, zwei Gewerbeeinheiten und Räumlichkeiten für zwei Wohngruppen mit je fünf Wohnplätzen. Der Bau des letzten Gebäudeteils mit sechs Wohnungen startete im September, nach dem Rückbau des Pfarrhauses. Die Bewohner des Pfarrhauses sind bereits im August in neue Räume an der Eichsfelder Straße umgezogen und fühlen sich in ihrem modernen Umfeld schon sehr wohl. Die Erstellung der Außenanlagen und Restarbeiten schließen wir planmäßig im III. Quartal 2022 ab.

Nach dem Rückbau eines unsanierten Bestandsgebäudes aus dem Jahr 1951 haben wir Ende 2020 mit dem Bau einer Wohnanlage in Hannover-Mittelfeld begon-

nen. In Systembauweise errichtet die Firma ImmoControl GmbH dort für uns zwei Gebäude mit je 14 Wohnungen. 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 Quadratmetern und sind barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar. Die ersten Wohnungen sind bereits vermietet und werden ab April 2022 bezogen.

Die Zuverlässigkeit der Firma ImmoControl durch Kostensicherheit, die präzise Ausführung in Systembauweise und die exakte Einhaltung der Termine verdienen besondere Anerkennung.

## MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

In 2021 konnten wir nicht alle geplante Modernisierungsprojekte umsetzen. Die Gründe hierfür waren vielfältig. Zum einen bremste uns die Pandemie, zum anderen machten uns der Handwerkerangel und die Baustoffknappheit zu schaffen. Auf Ausschreibungen von Bauleistungen, die wir verschickt haben, bekamen wir häufig Absagen der angefragten Firmen.

In 2022 haben wir uns zum Ziel gesetzt, das Modernisierungsvolumen wieder zu erhöhen.

Aus den oben genannten Gründen konnten im vergangenen Jahr die geplanten Projekte im Roncallihof 25 bis

31 in Hannover-Oberricklingen und in der Dresdener Straße 67 bis 71 in Hannover-Vahrenheide nicht realisiert werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist nun für 2022 vorgesehen.

Im Roncallihof werden Grundleitungen erneuert und Kelleraußenwände abgedichtet, die Dresdener Straße wird neue Balkone erhalten.

Planmäßig durchgeführt haben wir zwei weitere Strangmodernisierungen in den Häusern Am Kalkbruche 1 und 1c in Hannover-Badenstedt. Zehn Bäder wurden teilweise im bewohnten Zustand modernisiert. Durch eine se-

rielle Vorfertigung der Bäder konnte die Arbeitszeit auf sieben Werktage verkürzt werden.

In der Kästnerstraße 3 und 5 in Garbsen-Berenbostel musste nach einem Ausfall die Heizungsanlage erneuert werden.

Die Außenanlagen haben wir in der Feldstraße 6 in Lehrte und in der Suthwiesenstraße 9 in Hannover-Döhren erneuert und damit aufgewertet.

Auf dem Hof unseres Firmengeländes in der Straße Am Jungfernplan 3 in Hannover-Südstadt haben wir Elektroladestationen installiert und damit den Weg in die Elektromobilität unserer Firmenfahrzeuge eingeleitet.

In der Mozartstraße 18 in Garbsen ließen wir Wohnungsstationen austauschen und eine Entkalkungsanlage installieren.

Eine neue Gegensprechanlage bekam das Haus An der Lindenhecke 13 in Hannover-Bemerode, neue Wohnungseingangstüren erhielten die Häuser in der Bürgerstraße 10, 11 in Hannover-List und in der Gerbrandtstraße 10 bis 12 in Hannover-Misburg. Neue Fenster haben wir in die Häuser an der Sven-Hedin-Straße 9 bis 11 in Hannover-Misburg einbauen lassen.

In verschiedenen Objekten haben wir insgesamt 50 Wohnungseinzelmodernisierungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 1.732.681,45 Euro durchgeführt.

Für Kleininstandhaltungen und Reparaturen haben wir im Jahr 2021 Aufwendungen in Höhe von 819.549,68 Euro getätigt.

In Neubau und Bestand haben wir im Jahr 2021 nochmals über 10 Millionen Euro investiert.

## ..... MIETEN UND MIETNEBENKOSTEN .....

In der zweiten Jahreshälfte 2021 traten in Hannover und 20 Kommunen der Region qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558d BGB in Kraft. Die amtlichen Richtwerte können bei der Einschätzung eines Wohnungsangebotes helfen. Sie dienen auch bei Mieterhöhungen als Orientierungshilfe und legen Obergrenzen bei Mietanpassungen fest.

Insbesondere bei der Mietpreisfestsetzung nach unseren Wohnungsmodernisierungen dient der Mietspiegel als Grundlage. Ausschließlich für die Mieter einer Wohnanlage erhöhten sich die Kosten entsprechend einer frühzeitig getroffenen Vereinbarung. Die Miete liegt aber weiterhin deutlich unter dem Mietspiegelvergleich.

Auf weitere Mietanpassungen konnten wir insbesondere aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage unserer Genossenschaft verzichten.

Sorge bereitet uns jedoch die zum Jahreswechsel 2021/22 überdurchschnittlich steigende Inflation. Die Preisentwicklung hat neben ihren Auswirkungen auf die Heiz- und Betriebskosten auch massiven Einfluss auf die Budgets der Instandhaltung und Modernisierung. Seit vielen Jahren können wir unsere Modernisierungen fast immer ohne unmittelbare Mieterhöhungen durchführen. Ob wir diese Strategie auch in Zukunft beibehalten können, wird sich in den kommenden Monaten und Jahren zeigen.

„Wir können den Wind nicht ändern, aber die Segel anders setzen.“

**Aristoteles**

Erfolgreich haben sich unsere Mitarbeiter den Herausforderungen durch die Pandemie gestellt. Die veränderten Arbeitsbedingungen und Prozesse in unserer genossenschaftlichen Verwaltung wurden durch außergewöhnlich gute Teamarbeit und gute Leistungen der einzelnen Mitarbeiter kompensiert. Unsere Anfang 2021 durchgeführte Mieterbefragung erbrachte zum Service, den das Team unseren Mitgliedern bietet, hervorragende Ergebnisse. Unser besonderer Dank gilt daher den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft. Für die konstruktive Zusammenarbeit bedanken wir uns bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Allen Mitgliedern, Mietern und Geschäftspartnern danken wir herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Bleiben Sie gesund und dem Heimatwerk gewogen

Der Vorstand

Jürgen Kaiser

Cord Holger Hecht

# ORGANE DER GENOSSENSCHAFT



*Jürgen Kaiser,  
Hauptamtlicher Vorstand*



*Detlef Meine,  
Mitglied im Aufsichtsrat,  
Technischer Berater*



*Cord Holger Hecht,  
Hauptamtlicher Vorstand*



*Carola Bonorden,  
Mitglied im Aufsichtsrat,  
Speditionskauffrau*



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



*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*

## **DAS SAGEN MIETER:**

**»IN VIELEN  
JAHREN DER  
MITGLIEDSCHAFT  
HABE ICH MICH  
VOM ERSTEN TAG AN  
HIER WOHLGEFÜHLT,  
UND ICH  
BEABSICHTIGE  
KEINEN  
WOHNUNGSWECHSEL.«**

**»ICH BIN ALS  
WOHNUNGS-  
SUCHENDER SEHR  
GUT BEHANDELT  
WORDEN.«**

**»DAS HEIMATWERK  
BIETET MIR ALS  
ROLLSTUHLFAHRER  
EINE RUNDUM  
ROLLSTUHL-  
GERECHTE  
WOHNUNG. DAFÜR  
BIN ICH SEHR  
DANKBAR!«**

Quelle: Mieterumfrage des  
Heimatwerks 2021



# 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.

In 2015 wurde ein Kaufvertrag für ein Kirchgrundstück in Hannover-Stöcken abgeschlossen. Durch eine aufschiebende Bedingung im Kaufvertrag trat der Besitzübergang in 2017 ein. Am 03.06.2019 wurde mit den Bauarbeiten des ersten Bauabschnitts für 34 Wohnungen, zwei Wohngruppen und zwei Gewerbeeinheiten begonnen. In der zweiten Jahreshälfte 2021 wurden diese

fertig gestellt und planmäßig vermietet. Der zweite Bauabschnitt mit weiteren sechs Wohnungen wird in 2022 unseren Wohnungsbestand erweitern.

Die Heimatwerk Hannover eG verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2021 über einen Bestand von 1.602 Mietwohnungen in 197 Häusern.

Ein zum Rückbau bestimmtes Gebäude in Hannover-Mittelfeld mit drei Häusern und 18 Wohnungen wurde im Jahresabschluss 2019 als Abgang verbucht und im Frühjahr 2020 zurückgebaut. Am 28.10.2020 wurde auf dem Grundstück der erste Spatenstich für zwei Häuser mit je 14 Wohnungen vollzogen. Die Fertigstellung der beiden Wohngebäude erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2022.

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 Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konn-

te sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundes-

amtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (-363.000 Personen bzw. -0,8%). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1% gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5%). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutenden Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuer-

senkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist.

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 auf hohem Niveau. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere unter Berücksichtigung stark steigender Material- und Personalkosten ungewiss.

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 auch die „zweite Miete“. Nach moderaten Erhöhungen der letzten Jahre ist ein deutlicher Anstieg zu erkennen. Massive Preisanpassungen werden derzeit von vielen Energieversorgern für Strom und Gas angekündigt oder sind bereits umgesetzt. Mit den finanziellen Auswirkungen werden viele Kunden erst bei der nächsten Jahresabrechnung konfrontiert. Auch aufgrund der bereits beschlossenen Erhöhungen der CO<sub>2</sub>-Steuer wird sich diese Entwicklung weiter fortsetzen.

Der durch die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt prognostizierte Anstieg der Einwohner in den nächsten zehn Jahren in der gesamten Region bleibt abzuwarten. Durch die Pandemie mit ihren persönlichen und wirtschaftlichen Veränderungen für viele Arbeitnehmerhaushalte sind die nachfolgenden Prognosezeiträume neu zu bewerten.

## 2.2. Geschäftsverlauf

Der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2021 in unserer Genossenschaft weiter fortgesetzt werden. Negative Einflüsse und widrige Rahmenbedingungen durch die Pandemie wirkten sich nicht mindernd auf die Ergebnisse unserer Geschäftsfelder aus.

Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und In-

standhaltung lagen aufgrund personeller coronabedingter Auswirkungen bei den ausführenden Firmen leicht unter dem Vorjahrswert jedoch weit über den Vergleichszahlen der letzten Jahre.

Steigende Umsatzerlöse waren insbesondere aufgrund der ersten Vermietungen in Neubau Hannover-Stöcken zu verzeichnen. Trotz hoher Valutierungen bei der Neubaufi-

finanzierung konnten durch die planmäßigen Tilgungsleistungen die Zinsaufwendungen für die Objektfinanzierung weiter reduziert werden. Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung führten insbesondere erste Preissteigerungen für Energie und Fremdleistungen zu erhöhten Kosten.

Steigende Personalkosten und Abschreibungen minderten ebenfalls das Ergebnis.

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

	Plan 2021 T€	Ergebnis 2021 T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	7.594	7.679	7.469
Modernisierung/Instandhaltung	2.900	2.510	2.965
Zinsaufwendungen	635	622	684
Jahresüberschuss	1.062	1.490	896

Die Umsatzerlöse erhöhten sich maßgeblich durch optimalen Vermietungsstart im Neubau Hannover-Stöcken. Rückläufige Auswirkungen durch Leerstandszeiten infolge der Wohnungseinzel- und Strangmodernisierungen wurden bereits in den Planzahlen berücksichtigt. Der Anstieg des Jahresüberschusses stellt sich auch aufgrund verminderter Modernisierungsaufwendungen gegenüber den Planungen positiv dar.

Die Quote der Leerstandzeiten belief sich auf 0,9% und ist damit stark rückläufig gegenüber dem Vorjahr. Durch Optimierung der Abläufe der pandemiebedingten Hygienevorschriften bei Mieterwechsel und Modernisierungsarbeiten konnten Leerstandzeiten reduziert werden.

Die Fluktuation reduzierte sich von 135 Mieterwechsel in 2020 auf 127 in 2021. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 8% (Vj. 8,6%) unseres Wohnungsbestandes.

## NUTZUNGSGEBÜHREN

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 167 T€ (Vj. um 198 T€). Maßgeblich ist der Anstieg auf die Erstvermietungen der Wohnanlage in Hannover-Stöcken und Vollausswirkungen im Zooviertel von Hannover zurückzuführen. Mieterhöhungen erfolgten 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 6,26 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Vj. 6,20 €). Die Durchschnittskaltmiete im Neubau beträgt 9,17 € einschließlich der öffentlich geförderten Wohnungen.

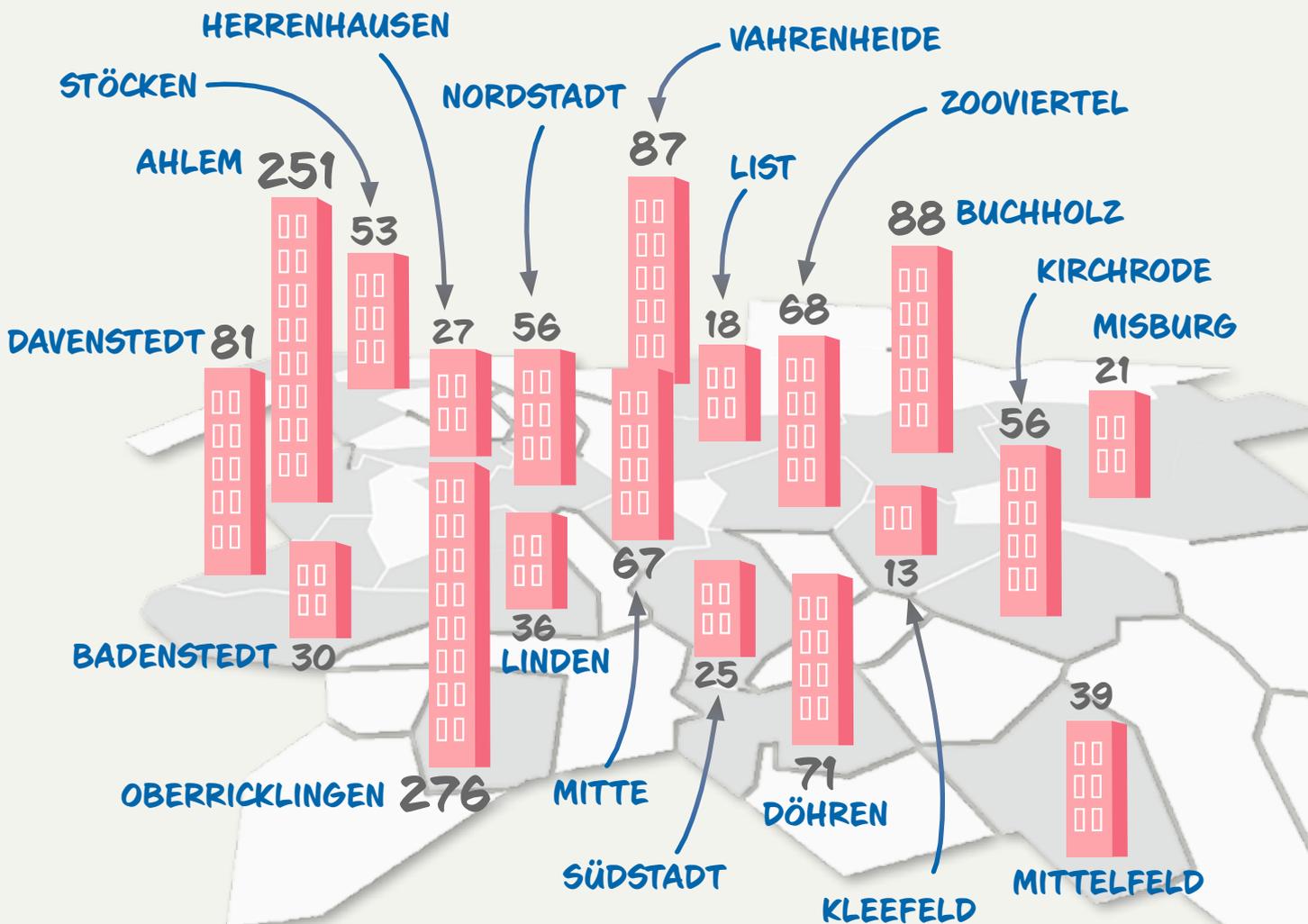
Die Betriebskosten des Jahres 2020 wurden in 2021 durchschnittlich mit 1,57 € (Vj. 1,53 €) mtl./m<sup>2</sup> abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.283 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Für 1.524 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen (97% unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,41 € Heizkosten mtl./m<sup>2</sup> abgerechnet (Vj. 0,42 €). Für eine 65 m<sup>2</sup> große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 26,65 € an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

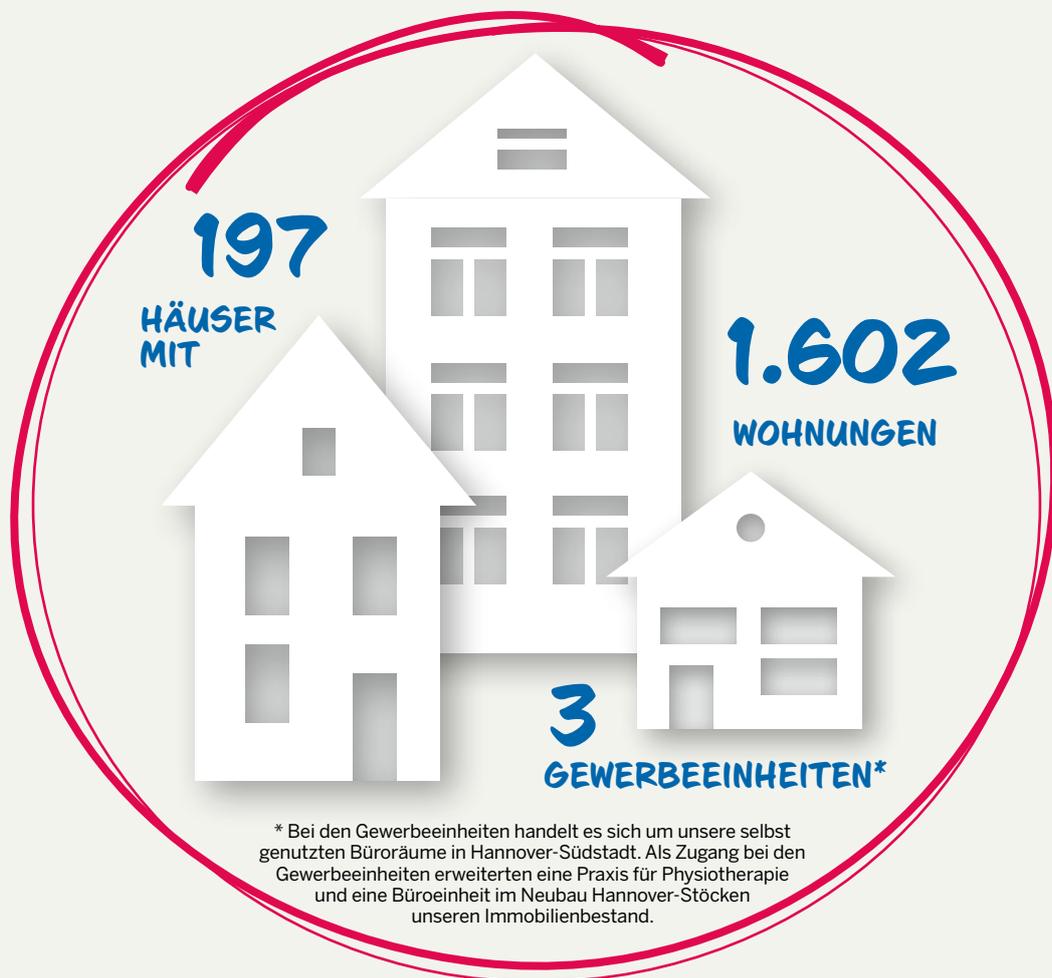
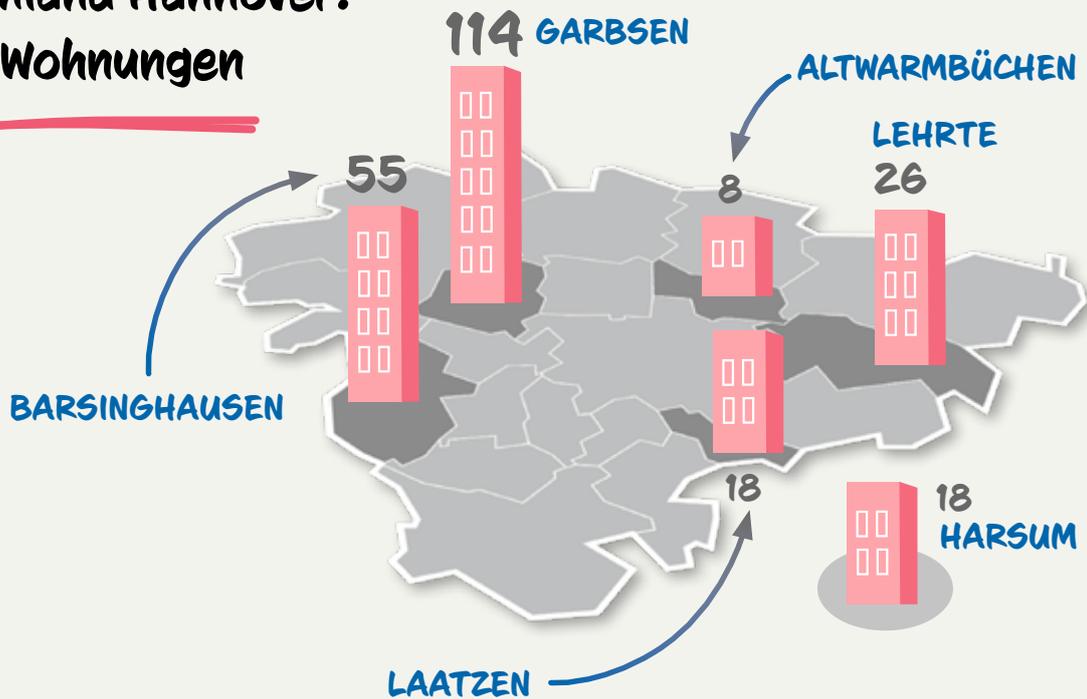
# WOHNUNGSBESTAND

... über den unsere Genossenschaft unter Berücksichtigung der Teilfertigstellung des Neubaus Hannover-Stöcken und einer Wohnungszusammenlegung am 31.12.2021 verfügte.

## >> Stadt Hannover: 1363 Wohnungen



**>> Umland Hannover:  
239 Wohnungen**



\* Bei den Gewerbereinheiten handelt es sich um unsere selbst genutzten Büroräume in Hannover-Südstadt. Als Zugang bei den Gewerbereinheiten erweiterten eine Praxis für Physiotherapie und eine Büroeinheit im Neubau Hannover-Stöcken unseren Immobilienbestand.

## 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### ERTRAGSLAGE

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2021 ergeben sich funktional gegliedert folgende Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

	2021 T €	2020 T €	Veränderung T €
Hausbewirtschaftung	1.583,6	1.023,5	560,1
Bautätigkeit Anlagevermögen	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-101,5	-92,3	-9,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.482,1</b>	<b>931,2</b>	<b>550,9</b>
Finanzergebnis	-6,6	-7,4	0,8
Neutrales Ergebnis	14,4	-27,9	42,3
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.489,9</b>	<b>895,9</b>	<b>594,0</b>
Steuern vom Einkommen	0,0	0,2	-0,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.489,9</b>	<b>896,1</b>	<b>593,8</b>

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 262.982,21 € (Vj. 160.335,34 €). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 163 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Erstvermietung der Wohneinheiten sowie einer Gewerbeinheit in Hannover-Stöcken. Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um 58.194,65 €.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 53.346,54 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind insbesondere Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen 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 455.844,12 € auf 2.509.568,95 € reduziert.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.489.946,03 € (Vj. 896.079,32 €).

Die Steigerung des Jahresüberschusses 2021 gegenüber 2020 ist maßgeblich durch den Anstieg der Erlöse für die Hausbewirtschaftung und den Rückgang der Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung begründet. Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2021 4,3 % (Vj. 2,6 %).

### VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 7.092.724,89 € auf 80.735.568,35 €.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 7.624.868,72 €. Den Baukosten für 40 Wohnungen zwei Wohngruppen und zwei Gewerbeeinheiten in der Wohnanlage des ersten und zweiten Bauabschnitts in Hannover Stöcken und dem Neubau von 28 Wohnungen in Hannover-Mittelfeld

standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 1.479.312,91 € verbucht.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 46,6 % im Vorjahr auf 44,1 %. Die Eigenmittel konnten nominal um 1.221.268,82 € gesteigert werden. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.489.946,03 €. Gegenläufig wirkten die Dividendenaus-

schüttung in Höhe von 224.234,53 € und die Abgänge bei den Geschäftsguthaben in Höhe von 44.442,68 €.

Zur Finanzierung der Wohnungsneubauprojekte wurden Darlehen in Höhe von 4,2 Mio. € für Hannover-Stöcken in Anspruch genommen, für das Projekt in Hannover-Mit-

telfeld 3,36 Mio. €. Außerplanmäßig wurden Darlehen in Höhe von 160 T€ getilgt. Tilgungszuschüsse wurden in Höhe von 65.000 € verrechnet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern minderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.667,8 T€.

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensaufbau</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	11,3	0,0	15,3	0,0	-4,0
Sachanlagen	76.647,1	95,0	70.466,8	95,8	6.180,3
Finanzanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
	76.658,5	95,0	70.482,2	95,8	6.176,3
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.526,6	3,1	2.311,1	3,1	215,5
flüssige Mittel	1.473,8	1,8	691,1	0,9	782,7
übrige Aktivposten	76,7	0,1	158,7	0,2	-82,0
	4.077,1	5,0	3.160,9	4,2	916,2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>80.735,6</b>	<b>100,0</b>	<b>73.643,1</b>	<b>100,0</b>	<b>7.092,5</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	5.741,0	7,1	5.785,4	7,9	-44,4
Ergebnisrücklagen	29.606,4	36,7	28.337,5	38,5	1.268,9
Bilanzgewinn	221,0	0,3	224,2	0,3	-3,2
	35.568,4	44,1	34.347,1	46,7	1.221,3
<b>Fremdkapital</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	331,9	0,4	311,5	0,4	20,4
Verbindlichkeiten	39.283,1	48,7	33.786,0	46,0	5.497,1
	39.615,0	49,1	34.097,5	46,4	5.517,5
<b>kurzfristig</b>					
übrige Rückstellungen	186,0	0,2	161,0	0,2	25,0
Verbindlichkeiten	5.366,2	6,6	5.037,5	6,7	328,7
	5.552,2	6,8	5.198,5	6,9	353,7
<b>Gesamtkapital</b>	<b>80.735,6</b>	<b>100,0</b>	<b>73.643,1</b>	<b>100,0</b>	<b>7.092,5</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 ausreichend

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

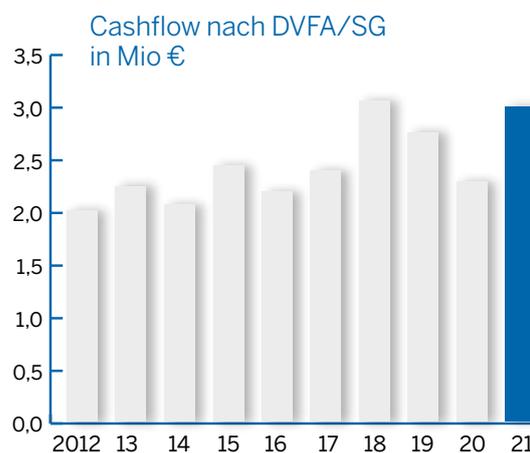
Kurz und mittelfristige Gelddispositionen werden flexibel auf den Geld- und Kapitalmarkt abgestimmt. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau sind sichergestellt.

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

Finanzmittelbestand	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		1.473,8		691,1	782,7
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	2.603,3		2.469,8		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-3.750,8	-1.147,5	-3.569,2	-1.099,4	-48,1
<b>Liquidität (Nettogeldvermögen)</b>		<b>326,3</b>		<b>-408,3</b>	<b>734,6</b>

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 326,3T€. 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 2.988,6T€ (Vj. 2.276,3T€) 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 2021

## Mittelherkunft und Mittelverwendung

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	1.489,9	896,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.479,3	1.370,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	20,4	16,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,0	-6,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.988,6</b>	<b>2.276,3</b>
Abnahme (Vorjahr Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	25,0	-13,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-198,6	-59,1
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Passiva	158,7	451,1
Zinsaufwendungen	615,5	676,6
Ertragsteueraufwand(+)/-ertrag(-)	0,0	-2,0
Ertragsteuerzahlungen	0,0	2,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.589,2</b>	<b>3.331,9</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	-3,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1,0	6,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.715,7	-8.139,1
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-7.714,7</b>	<b>-8.136,5</b>
Einzahlung aus der Valutierung / Umfinanzierung von Darlehen	7.561,4	6.850,7
Planmäßige Tilgungen	-1.667,8	-1.567,2
Außerplanmäßige Tilgungen	-161,4	-834,4
Einzahlung aus Baukostenzuschüssen	60,1	54,0
Gezahlte Zinsen	-615,5	-676,6
Gezahlte Dividenden	-224,2	-229,2
Veränderung der Geschäftsguthaben	-44,4	-64,2
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.908,2</b>	<b>3.533,1</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>782,7</b>	<b>-1.271,5</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	691,1	1.962,6
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>1.473,8</b>	<b>691,1</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.473,8	691,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.473,8</b>	<b>691,1</b>

# BESTAND AN PARKPLÄTZEN

am 31.12.2021

GARAGEN UND  
TIEFGARAGENPLÄTZE



348



CARPORT-STELLPLÄTZE

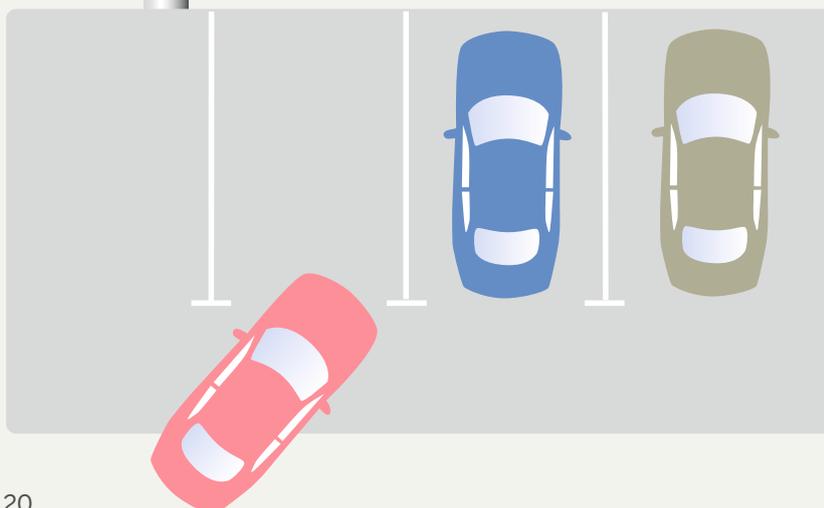


219

KFZ-EINSTELLPLÄTZE



FAHRRADGARAGEN



## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020
Eigenkapitalquote	44,1 %	46,6 %
Eigenkapitalrentabilität	4,3 %	2,6 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,33 € m <sup>2</sup> /mtl.	6,20 € m <sup>2</sup> /mtl.
Fluktuationsquote	8,0 %	8,6 %
Leerstandsquote zum Stichtag	0,9 %	1,5 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	25,12 € m <sup>2</sup> /p.a.	32,85 € m <sup>2</sup> /p.a.

## 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Wohnungswirtschaft zeigt sich in der Pandemie weiterhin als widerstandsfähig. Der weitere Verlauf der Pandemie 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. Durch den pandemiebedingten Anstieg von Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit bestehen in allen Mietpreissegmenten geringe Risiken des Mietausfalls.

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Hierbei haben die Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierung hohe Priorität und sichern eine nachhaltige Neuvermietung. 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 mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen.

Im weiteren Verlauf ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch- wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. 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 ist in den kommenden Jahren mit einer Zinswende und damit verbundenen Steigerungen bei den Kapitalkosten zu rechnen. Demographische Entwicklung, geringere Nettoeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit können sich negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist weiterhin als sehr gering einzustufen.

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 Jahresüberschüsse in Höhe von 1.438 T€ bzw. 1.200 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von über 3 Mio. € geplant. Steigende Umsatzerlöse und Eigenleistungen bei den Neubauprojekten wirken sich positiv auf die Ergebnisse der nächsten Jahre aus. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar. Dem Leerstandrisiko 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 Zahlungsstromschwankungen sind

nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Das historisch niedrige Zinsniveau wird konsequent zur Umschuldung und Abschluss von Forward-Darlehen zur Zinssicherung genutzt.

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

Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen ermittelt und analysiert.

Ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden erfasst und in regelmäßigen Planungsrechnungen für Liquidität und Ergebnis verarbeitet.

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

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar.

---

## 4. PROGNOSEBERICHT

---

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten

verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich auch in der Pandemie weiterhin positiv. Aufgrund der aktuellen Marktlage sind keine nennenswerten Leerstände oder Mietausfälle zu erwarten. Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Wohnungsbestand und die Neubautätigkeit wird zukunfts-

orientiert fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohn- oder Gewerbeimmobilien sind nicht geplant.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplans ein Ergebnis von 1.438 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

	<b>Ist 2021</b>	<b>Plan 2022</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Umsatzerlöse aus Mieten	7.679	7.594
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	2.510	3.000
Zinsaufwendungen	622	627
Jahresüberschuss	1.490	1.438

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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt

der Aufstellung des Lageberichts noch 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.

Hannover, 28. Februar 2022

Heimatwerk Hannover eG

Der Vorstand

Jürgen Kaiser     Cord Holger Hecht





# 97,7 %

**DER MIETER DES  
HEIMATWERKS  
SIND MIT DEM  
VERHÄLTNISS  
DER MIETE  
ZUR WOHNUNG  
ZUM SERVICE  
ZUFRIEDEN.**

*Quelle: Mieterumfrage des Heimatwerks 2021*

Schlüsselübergabe an die neuen Mieter  
zum Erstbezug des Neubaus am  
Stöckener Markt im August 2021.

**DAS SAGEN MIETER:**

**»WIR WOHNEN HIER  
GERN UND WÜRDEN  
NICHT UMZIEHEN  
WOLLEN. 35 JAHRE  
HABEN SICH  
BEWÄHRT.«**

**»PREIS/LEISTUNG  
TOP! SUPER SERVICE,  
VERTRAUENSWÜRDIG«**

**» WIR LEBEN SEHR  
GERNE IN UNSEREM  
STADTTEIL. UNSERE  
WOHNANLAGE  
MIT DEN KLEINEN  
WOHNEINHEITEN  
ERHÖHEN DEN  
FAKTOR DES  
WOHLBEFINDENS UND  
DER ZUFRIEDENHEIT  
ERHEBLICH.  
EIN DICKES  
DANKESCHÖN AN DAS  
HEIMATWERK!«**



# JAHRESABSCHLUSS

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.994.658,75	9.731.675,54
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	215.439,52	44.661,17
Andere aktivierte Eigenleistungen	53.346,54	46.035,58
Sonstige betriebliche Erträge	95.105,37	152.435,32
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.709.073,33	-4.958.240,47
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>5.649.476,85</b>	<b>5.016.567,14</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-1.028.998,72	-979.998,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	-251.884,55 31.740,56 €	-1.280.883,27 (28.388,41)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.479.312,91	-1.370.376,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-336.701,40	-426.512,69
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,88	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-622.084,28	-684.002,94
Steuern vom Einkommen	-42,20	210,98
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.930.453,67</b>	<b>1.329.331,12</b>
Sonstige Steuern	-440.507,64	-433.251,80
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.489.946,03</b>	<b>896.079,32</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-1.268.979,34	-671.844,79
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>220.966,69</b>	<b>224.234,53</b>

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021

## AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		11.312,40	15.305,01
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.444.891,32		58.962.509,65
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Grundstücke ohne Bauten	0,00		0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.903,88		233.802,39
Anlagen im Bau	4.988.189,54		11.258.389,77
		76.647.122,81	
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	70,00
		76.658.505,21	
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.526.559,71		2.311.120,19
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.535.370,72	8.811,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	42.434,24		46.634,70
Sonstige Vermögensgegenstände	23.597,53	66.031,77	101.440,85
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.473.789,91	1.473.789,91	691.076,64
		4.075.192,40	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.870,74	1.842,18
<b>BILANZSUMME</b>		<b>80.735.568,35</b>	<b>73.643.140,46</b>

	Geschäftsjahr		PASSIVSEITE Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	238.500,00		225.250,00
der verbleibenden Mitglieder	5.481.224,77		5.529.417,45
aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.250,00	5.740.974,77	30.750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.275,23€			(1.832,55)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	5.500.000,00		5.300.000,00
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	14.106.441,62	29.606.441,62	13.037.462,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.068.979,34 €			(471.844,79)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.489.946,03		896.079,32
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.268.979,34	220.966,69	671.844,79
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		35.568.383,08	34.347.114,26
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	326.320,00		305.920,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	191.600,00	517.920,00	166.600,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.458.215,16		21.932.965,72
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.487.244,31		13.345.226,08
Erhaltene Anzahlungen	2.630.686,86		2.577.334,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.802,50		16.408,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.021.154,93		917.349,91
Sonstige Verbindlichkeiten	30.225,97	44.640.329,73	24.600,67
davon aus Steuern 0,00 €			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	8.935,54	8.935,54	9.620,87
<b>BILANZSUMME</b>		<b>80.735.568,35</b>	<b>73.643.140,46</b>

---

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2021 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. Erleich-

terungsvorschriften wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme und Lizenzen. Die Anschaffungskosten werden in Höhe von 251,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 20%.

Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den AfA -Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben.

Die Abschreibung in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Herstellungskosten wurden unter

Berücksichtigung eigener Architektenleistungen und Verwaltungskosten verbucht.

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

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

- Hannover-Stöcken 6 Wohneinheiten des zweiten Bauabschnitts
- Hannover-Mittelfeld, 28 Wohneinheiten

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

verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 20%.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wur-

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

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

Das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung latenter Steuern wurde nicht in Anspruch genommen. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden ebenso keine aktiven latenten Steuern gebildet, da in den nächsten 5 Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird.

## ..... 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 laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages aufgrund von Festzusagen keine Gehaltssteigerung berücksichtigt. Der Rententrend wurde mit 2% angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnitt-

lichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,3%.

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

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

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

## I. BILANZ

### Entwicklung des Anlagevermögens

Bei den Anschaffungskosten wurden Zuschüsse in Höhe von insgesamt 60.100,- € bei folgenden Positionen verrechnet/ausgezahlt: Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 54.000,- € und Betriebs- und Geschäftsausstattung 6.100,- €.

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich 2.526.559,71 € noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Es bestehen keine „**Forderungen**“ mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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

Straßenausbaugebühren	77.000,00 €
Prüfungskosten	29.000,00 €
Prozesskosten	14.000,00 €
interne Jahresabschlusskosten	12.000,00 €
Mitgliederversammlung	10.000,00 €
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	9.000,00 €
Urlaubsansprüche	30.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	10.600,00 €

# ANLAGENSPIEGEL FÜR 01.01.2021 – 31.12.2021

	ANSCHAFFUNGSWERTE				
	Anfangs- bestand €	Zugang €	Abgang €	Umbuchung €	Endbestand €
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>123.508,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123.508,05</b>
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	91.150.357,98	3.020.455,27	0,00	10.852.639,42	105.023.452,67
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	557.831,98	52.708,77	-30.734,51	0,00	579.806,24
Anlagen im Bau	11.258.389,77	4.582.439,19	0,00	-10.852.639,42	4.988.189,54
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>103.033.920,64</b>	<b>7.655.603,23</b>	<b>-30.734,51</b>	<b>0,00</b>	<b>110.658.789,36</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>103.157.498,69</b>	<b>7.655.603,23</b>	<b>-30.734,51</b>	<b>0,00</b>	<b>110.782.367,41</b>

# DEN ZEITRAUM

Anfangsbestand €	ABSCHREIBUNGEN			RESTBUCHWERTE	
	Abgang €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Endbestand €	Anfangsbestand €	Endbestand €
<b>-108.203,04</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.992,61</b>	<b>-112.195,65</b>	<b>15.305,01</b>	<b>11.312,40</b>
-32.187.848,33	0,00	-1.390.713,02	-33.578.561,35	58.962.509,65	71.444.891,32
-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
-324.029,59	30.734,51	-84.607,28	-377.902,36	233.802,39	201.903,88
0,00	0,00	0,00	0,00	11.258.389,77	4.988.189,54
<b>-32.567.080,76</b>	<b>30.734,51</b>	<b>-1.475.320,30</b>	<b>-34.011.666,55</b>	<b>70.466.839,88</b>	<b>76.647.122,81</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>-32.675.283,80</b>	<b>30.734,51</b>	<b>-1.479.312,91</b>	<b>-34.123.862,20</b>	<b>70.482.214,89</b>	<b>76.658.505,21</b>

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

	insgesamt €	davon			gesichert €	gesichert Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.458.215,16	1.056.972,01	5.036.406,01	22.364.837,14	28.458.215,16	Grundpfandrechte
Vorjahr	21.932.965,72	935.932,01	3.954.184,90	17.042.848,81		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.487.244,31	726.683,12	3.103.328,14	8.657.233,05	12.487.244,31	Grundpfandrechte
Vorjahr	13.345.226,08	695.280,28	2.977.715,49	9.672.230,31		
Erhaltene Anzahlungen	2.630.686,86	2.630.686,86				
Vorjahr	2.577.334,73	2.577.334,73				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.802,50	12.802,50				
Vorjahr	16.408,22	16.408,22				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.021.154,93	900.312,64	120.842,29			
Vorjahr	917.349,91	778.749,25	138.600,66			
Sonstige Verbindlichkeiten	30.225,97	29.800,01	425,96			
Vorjahr	24.600,67	24.149,15	451,52			
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>44.640.329,73</b>	<b>5.357.257,14</b>	<b>8.261.002,40</b>	<b>31.022.070,19</b>	<b>40.945.459,47</b>	
Vorjahr	38.813.885,33	5.027.853,64	7.070.952,57	26.715.079,12		

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	7.678.587,55 €	7.468.955,30 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	2.316.071,20 €	2.262.720,24 €
	<b>9.994.658,75 €</b>	<b>9.731.675,54 €</b>

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	2.060.497,91 €	1.862.807,59 €
Modernisierung und Instandhaltung	2.509.568,95 €	2.965.413,97 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	139.006,47 €	130.018,91 €
	<b>4.709.073,33 €</b>	<b>4.958.240,47 €</b>

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbauverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 59.348,58 € (Vj. 58.076,03) angefallen.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 6.569,00 € verbucht (Vj. 7.441,00 €). 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 20.304,- €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

## D. Sonstige Angaben

**1. Personal:** Neben zwei Vorstandsmitgliedern waren beim Heimatwerk in 2021 durchschnittlich 16 hauptberuflich Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit und eine Auszubildende angestellt. 15 Hauswarte wurden im „Mini-Job“ beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	7	3
Technische Mitarbeiter	3	-
Hausmeister	3	-
Geringfügig beschäftigte Hauswarte	-	15

**2. Mitgliederbewegung:** Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 um 54 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Abgang von 183 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 3.018 Mitglieder mit 21.942 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2021 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.481.224,77 €.

Geschäftsjahr	2021	2020
Zugänge Mitglieder	198	156
Abgänge Mitglieder	144	141
Stand am 31.12.	3.018	2.964
Geschäftsanteile	21.942	22.125

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 48.192,68 € reduziert. 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 3,5 Mio. €. Im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten wurden Sicherungsbürgschaften über 400 T€ beantragt.

**4.** Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionskonten in Höhe von 41.330,62 € 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 derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Heimatwerk Hannover eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

**8. Verwendung von Jahresüberschuss und Bilanzgewinn:** Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung gemäß § 35 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden: Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 1.489.946,03 € wird in Höhe von 1.268.979,34 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 220.966,69 € als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

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

### 10. Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Kaiser hauptamtlich  
Cord Holger Hecht hauptamtlich

### 11. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Detlef Meine (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, 12. Februar 2022

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht

A photograph of a playground area. In the foreground, there is a wooden swing set with a blue seat. To the left, a large, leafy green tree dominates the scene. In the background, a multi-story residential building is visible. The ground is covered with light-colored gravel and some young trees are planted in the foreground.

# 94,4 %

**DER MIETER DES  
HEIMATWERKS  
SIND MIT IHRER  
WOHNANLAGE  
ZUFRIEDEN.**

*Quelle: Mieterumfrage des Heimatwerks 2021*

Nach dem Bezug des Neubaus in der Zeppelinstraße im Zooviertel sind im vergangenen Jahr die Außenanlagen fertiggestellt worden.



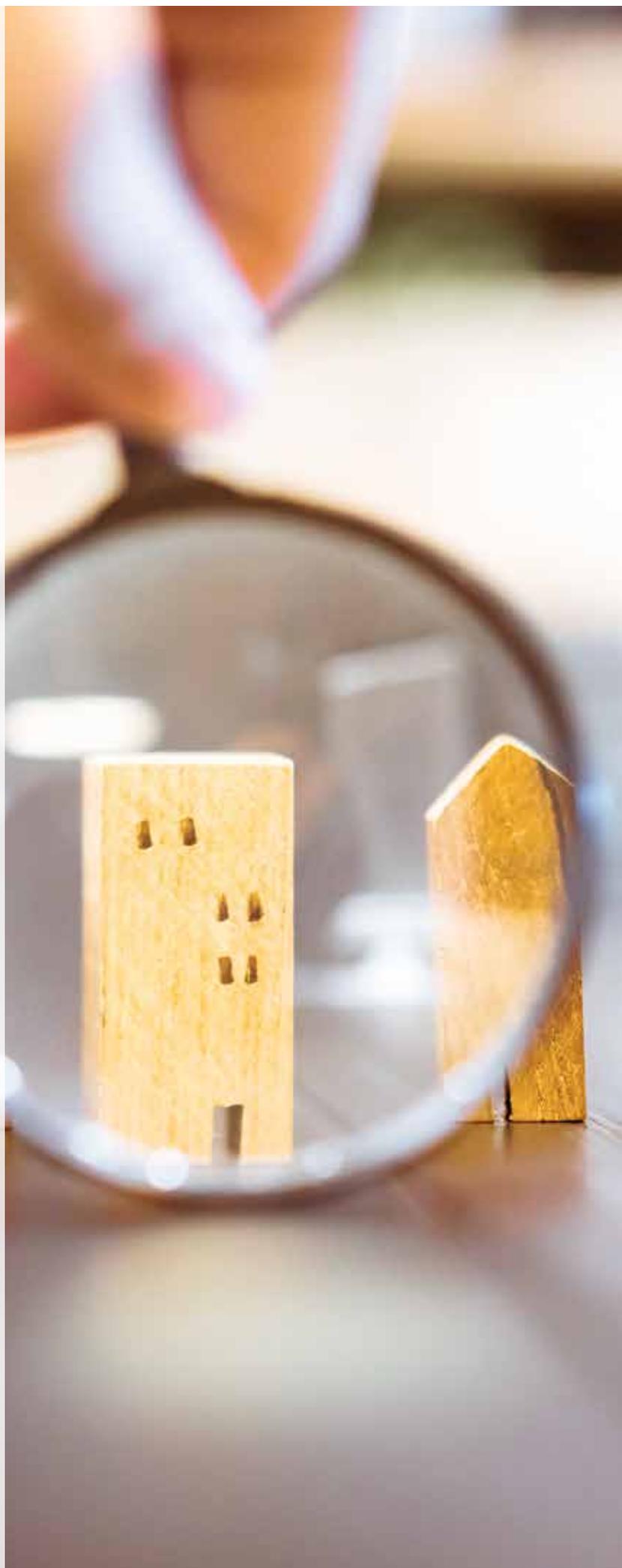
**DAS SAGEN MIETER:**

**»ICH WOHNE IN  
DER SCHÖNSTEN  
WOHNANLAGE  
HANNOVERS!«**

**»DAS HEIMATWERK  
IST IMMER  
ANSPRECHBAR UND  
ALS VERMIETER  
SCHNELL, DIREKT  
UND KOMPETENT.  
HABE MICH DORT  
IMMER GUT  
BETREUT UND  
ERNST GENOMMEN  
GEFÜHLT.«**

**»DIE  
MIETERHÖHUNGEN  
SIND IM VERGLEICH  
ZUR ORTSÜBLICHEN  
MIETE UND DEM  
VORHANDENEN  
MIETANGEBOT MEHR  
ALS FAIR.«**

Quelle: Mieterumfrage des  
Heimatwerks 2021



---

# 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 6 Sitzungen, davon 5 gemeinsam mit dem Vorstand, teilweise als Videokonferenz oder Präsenzsitzung, wurden im laufenden Geschäftsjahr abgehalten.

Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

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

richtet. 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 2021 angesetzten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig.

Im November hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2022 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 - auch im Jahr 2021 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

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

## ..... JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2021 .....

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 28.02.2022 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2021 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 21.03.2022 ausführlich behandelt. In der Sitzung hat der Prüfer auch über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht darüber hinaus selbst geprüft und stimmt dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer zu.

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

Der Jahresabschluss 2021 der Heimatwerk Hannover eG wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 28.02.2022 festgestellt.

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

Die Mitgliederversammlung 2021 und die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern fanden im schriftlichen Umlaufverfahren statt.

Es wurden turnusmäßig zwei Mitglieder gewählt, deren Amtszeit im Jahr 2020 endete.

Frau Petra Engelhart und Herr Jürgen Köhler wurden durch die Mitgliederversammlung 2021 im schriftlichen Umlaufverfahren wiedergewählt, die Amtszeit endet mit der Mitgliederversammlung 2023.

Weiter wurden turnusmäßig Frau Carola Bonorden, Herr Detlef Meine und Herr Alexander Faul im schriftlichen Umlaufverfahren für drei weitere Jahre wiederge-

wählt, die Amtszeit endet mit der Mitgliederversammlung 2024.

In der konstituierenden Sitzung vom 28. Juni 2021 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 -in dieser schwierigen Zeit- und wiederum sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch ihr unermüdliches Engagement konnte das Geschäftsjahr 2021 wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 21.03.2022

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 Klimaschutz-agentur 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 Hypothekenbank 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 31.12.2021 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 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 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 28.02.2022

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

Cammann  
vereidigter Buchprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

---

## IMPRESSUM

---

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

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

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

**VORSTAND**  
Jürgen Kaiser (V.i.S.d.P.)  
Cord Holger Hecht

**REDAKTION**  
Melanie Mahn

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

**FOTOS**  
Christian Behrens (Titel, S. 8, 9,  
24), natali\_mis/stock.adobe.com  
(S. 4), VadimGuzhva/stock.adobe.com  
(S. 10), zephyr\_p/stock.adobe.com  
(S. 26), Heimatwerk  
(S. 36, 44), sommart/stock.adobe.com  
(S. 38)



Mitglied  
des Vereins  
Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft  
Hannover und  
Region

# AUSSTATTUNG, MIETE UND FLUKTUATION

DURCHSCHNITTLICHE  
KALTMIETE

**6,33 €**  
mtl./m<sup>2</sup>



**819.549,68 €**

KLEININSTANDHALTUNGEN  
UND REPARATUREN

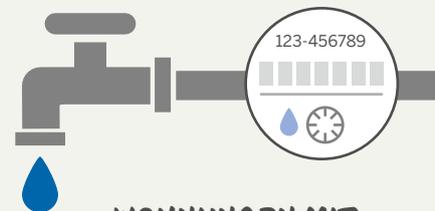


**1524**

WOHNUNGEN MIT  
ZENTRALHEIZUNGEN



**1283**



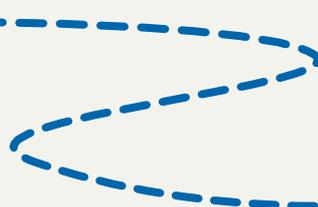
WOHNUNGEN MIT  
WASSERUHREN



MITGLIEDERBEWEGUNG

**144**

ABGÄNGE



ZUGÄNGE

**198**

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)

