



2012 Geschäftsbericht





HEIMATWERK HANNOVER

Eingetragene Wohnungsgenossenschaft

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

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

2012 Geschäftsbericht



Heimatwerk im Überblick



Wallensteinstraße 114 C



Bergiusstraße 25-33

	2012	2011	2010
Bilanzsumme	57.043 T€	56.077 T€	54.531 T€
Bilanzgewinn	151 T€	131 T€	115 T€
Eigenkapital	25.020 T€	24.044 T€	22.609 T€
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	43,86	42,88	41,46
Rücklagen	20.740 T€	19.975 T€	19.052 T€
Geschäftsguthaben	4.129 T€	3.938 T€	3.442 T€
Zahl der Mitglieder	2.959	2.965	2.951
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	15.916	15.124	13.133
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung davon Betriebskosten	8.026 T€ 1.808 T€	8.033 T€ 1.929 T€	7.898 T€ 1.841 T€
Instandhaltung- / Modernisierung (inkl. aktivierte Modernisierungen)	2.085 T€	2.266 T€	3.011 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.511	1.511	1.512
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende) ohne Vorstand			
Kaufmännische und technische	17	16	16
Auszubildende	1	2	1
Beschäftigte im Mini-Job	28	27	32

Einladung zur Mitgliederversammlung

Zu unserer Mitgliederversammlung am 14. Mai 2013, um 18.00 Uhr laden wir Sie herzlich in den Fritz – Haake – Saal des Freizeithomes Ricklingen, Ricklinger Stadtweg 1, 30459 Hannover, ein.

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

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

Tagesordnung der Mitgliederversammlung des Heimatwerkes am Dienstag, 14. Mai 2013, 18.00 Uhr im Freizeithem Ricklingen

1. Begrüßung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit
3. Geschäftsbericht des Vorstandes
4. Bericht des Aufsichtsrates
5. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses für das Jahr 2012
6. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Jahr 2012
(Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
7. Verwendung des Bilanzgewinns 2012
Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 150.945,35 € als Dividende in Höhe von 4 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben auszuschütten.
8. Entlastung des Vorstandes
9. Entlastung des Aufsichtsrates
10. Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern

**Heimatwerk Hannover
eingetragene Wohnungsgenossenschaft**

Dr. Pia Leipertz
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht Georg Richwien
Vorstand

Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft

Aufsichtsrat



Leipertz, Dr. Pia
Syndikusanwältin;
Vorsitzende



Meine, Detlef
Technischer Berater;
stellv. Vorsitzender



Faul, Alexander
Dipl.-Bauing.



Grieb, Bernhard
Betriebswirt



Bonorden, Carola
Speditionskauffrau



Rasche, Frank
Pressesprecher MI Nds.



Westphal, Hildegunde
Dipl. Sparkassen-
betriebswirtin

DER AUFSICHTSRAT

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

Vorstand



Kaiser, Jürgen



Hecht, Cord Holger



Richwien, Georg

DER VORSTAND

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

LAGEBERICHT

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

1. Unsere Genossenschaft

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

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

Die Genossenschaft befasste sich im Geschäftsjahr mit der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Dies sind derzeit 1.511 Mietwohnungen in 191 Häusern. Weiterhin wurde in 2011 ein Neubauprojekt mit 25 Wohnungen für die Generation 50+ begonnen. Die Bautätigkeit in 2012 verlief planmäßig, so dass der Bezug ab 01.03.2013 erfolgen kann. Den Wohnungsbestand werden wir in den nächsten Jahren auch mit eigener Planung und Regie weiter ausbauen.

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

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

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zum dritten Mal in Folge konnte sich die deutsche Wirtschaft von den Entwicklungen in Europa deutlich abgrenzen. Das Wirtschaftswachstum setzte sich mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr weiter fort, kühlte sich jedoch in der zweiten Jahreshälfte etwas ab. Die Aufholprozesse nach der Wirtschaftskrise 2009 (4,2 % in 2010 und 3,0 % in 2011) zeigen sich damit weitestgehend abgeschlossen.

Der Außenhandel erwies sich angesichts eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds als sehr stabil. Im Jahr 2012 konnten preisbereinigt 4,1 % mehr Waren und Dienstleistungen als im Vorjahr exportiert werden.

Die Binnennachfrage entwickelte sich unterschiedlich. Den höheren Konsumausgaben standen erstmals seit 2009 geringere Ausgaben für Investitionen gegenüber. Die Bauinvestitionen verringerten sich um 1,1 %, die Ausrüstungsinvestitionen (u.a. Maschinenbau) sogar um 4,4 %.

Der Arbeitsmarkt hat sich in Deutschland 2012 als robust erwiesen und gemessen an der Zahl der Erwerbstätigen und Erwerbslosen insgesamt sehr positiv entwickelt. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren im Jahr 2012 in Deutschland 41,6 Millionen Menschen erwerbstätig – so viele wie nie zuvor. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein Anstieg um jahresdurchschnittlich 449.000 Personen (+ 1,1 %). Damit ist die Zahl der Erwerbstätigen im siebten Jahr in Folge gestiegen.

Die Zahl der Erwerbslosen verminderte sich im Jahr 2012 um 184.000 Personen (– 7,4 %) auf 2,32 Millionen – dem niedrigsten Stand der Erwerbslosigkeit seit 1991. Die Erwerbslosenquote beträgt damit im Jahresdurchschnitt 5,3 % und schneidet im europäischen Vergleich sehr gut ab.

Im Jahresdurchschnitt stiegen die Verbraucherpreise 2012 in Deutschland um 2,0 % gegenüber 2,3 % im Jahr 2011. Die Teuerungsrate 2012 wurde durch die überdurchschnittliche Preisentwicklung der Energieprodukte beeinflusst. Energie verteuerte sich 2012 insgesamt um 5,7 % (davon Kraftstoffe: + 5,7 %; Haushaltsenergie: + 5,6 %). Bei der

Haushaltsenergie erhöhten sich vor allem die Preise für Umlagen der Zentralheizung und Fernwärme (+ 9,4 %) sowie für leichtes Heizöl (+ 8,9 %). Im Jahr 2012 mussten die Konsumenten auch mehr für Gas (+ 5,5 %) und Strom (+ 2,8 %) zahlen als 2011.

Wohnungsmarkt

Die gute wirtschaftliche Lage des Standortes Hannover, die allgemein sinkenden Arbeitslosenzahlen und der ungebrochene Trend zum Wohnen in der Stadt wirken sich auch auf die Wohnraumnachfrage aus. Die Nachfrage steigt und Leerstände sind kaum noch zu verzeichnen. Das Preisniveau bei Neuvermietungen zieht an.

Hier wirken sich neben der Nachfrage insbesondere auch die rasant steigenden Kosten für energetische Modernisierungen aus. Die Bestandsmieten liegen nach einer Umfrage bei den Genossenschaften und Wohnungsunternehmen jedoch im Rahmen des Mietspiegels der Stadt Hannover.

In den kommenden Jahren wird mit leicht steigenden Einwohner- und Haushaltszahlen gerechnet. Insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte wird weiter steigen und den Bedarf nach kleinen Wohnungen erhöhen. Die nachlassende Mobilität bei älteren Menschen wird den Bedarf nach barrierefreien Wohnungen deutlich steigern.

Bei den zu erwartenden Energiepreissteigerungen wird die „Warme Miete“ mehr und mehr zum Nachfragekriterium bei der Wohnungssuche.

Unter den derzeitigen Annahmen ist eine Ausweitung des Neubaus auch im Geschosswohnungsbau unabdingbar. Ob im Neubau bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten realisiert werden kann, ist wesentlich auch von kommunalpolitischen Rahmenbedingungen, gesetzlicher Vorgaben bei der energetischen Bauweise und einer zielgerichteten Förderpolitik abhängig.

3. Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft

Der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre setzte sich auch in 2012 weiter fort.

Einen hohen Stellenwert nahm hierbei das Bauprojekt in Garbsen mit den 25 Wohnungen für die Generation 50+ ein.

Dessen ungeachtet haben wir unser Modernisierungsprogramm auf hohem Niveau fortgesetzt. Der Austausch der gesamten Fenster in 18 Häusern, Dacherneuerungen, Austausch und Zusammenlegung von Heizanlagen sowie zahlreiche Wohnungsmodernisierungen bildeten die Schwerpunkte unserer technischen Bestandsmodernisierung. Durch Neu- und Aufrüstungsinstallationen wurden die Kabelnetze im gesamten Wohnungsbestand auf eine Vollsternstruktur mit 862 MHz aufgerüstet.

Neuvermietung

Im Vermietungsgeschäft konnten die guten Kennzahlen der vergangenen Jahre noch übertroffen werden. Die Quote der Leerstandszeiten in den Wohnungen reduzierte sich auf 0,7 % und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen oder wenige nicht vermietete Tage bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Anzahl der Mieterwechsel reduzierten sich ebenfalls erheblich. Mit 123 Mieterwechseln, nach 150 und 155 in den Vorjahren, verringerte sich diese Kennzahl auf 8 % (Vj. 10%) des Wohnungsbestandes.

Das erfolgreiche Vermietungsgeschäft bildet das Fundament für unsere weiterhin umfangreichen Modernisierungsvorhaben, bei denen wir der Einsparung von Energie auch zukünftig oberste Priorität einräumen.

Die Hauptgründe für die 123 Wohnungswechsel sind

	2012	2011
Beruflicher oder privat bedingter Umzug in eine andere Stadt	49 %	42 %
Umzug im Bestand des Heimatwerkes	4 %	8 %
Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung	16 %	11 %
Tod des Mitgliedes	7 %	10 %
Umzug in eine Pflege- oder Betreuungseinrichtung	13 %	15 %
Bau oder Kauf von Wohneigentum	7 %	11 %
Zwangsräumung / Kündigung durch das Heimatwerk	1 %	1 %
sonstige	3 %	2 %

Der Geschäftsverlauf unserer Bestandsvermietung entspricht den positiven Tendenzen des Wohnungsmarktes der Stadt Hannover und der Region.

Nutzungsgebühren

Auf Basis von Mieter-Vereinbarungen wurden in 2012 geringe Anpassungen bei Wohnungsmieten durchgeführt, die als vergleichsweise niedrig gegenüber dem Durchschnittswert festgestellt wurden. Mieterhöhungen erfolgten insbesondere auch bei Mieterwechsel nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen. Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 103 T€ (im Vorjahr um 59 T€).

Neben der Wirtschaftlichkeit der Objekte werden weitere Kriterien wie Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard bei der Festlegung der Nutzungsgebühren herangezogen. Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 5,32 € je m² Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 5,21 €).

Die Aufwendungszuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind weiter rückläufig und reduzierten sich auf 37.405,72 € (./ 7.568,80 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2011 wurden in 2012 durchschnittlich mit 1,21 € (Vj. 1,16 €) mtl./ je m² abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.266 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet. Preistreibend bei den Nebenkosten wirkte sich insbesondere die Grundsteuererhöhung der Stadt Hannover aus.

Für die 1.362 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen wurden durchschnittlich 0,46 € Heizkosten mtl. je m² für 2011 in 2012 abgerechnet (für 2010: 0,58 €). Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

Wohnungsbestand

Am 31.12.2012 verfügte unsere Genossenschaft über

47	eigene Wohnanlagen mit
191	Häusern und
1.511	Wohnungen
1	Gewerbereinheit
306	Garagen und Tiefgaragenplätze
25	Carport-Stellplätze
158	Kfz-Einstellplätze
73	Fahrradgaragen

Bei der Gewerbeinheit handelt es sich um unsere Büroräume in 30171 Hannover, Am Jungfernanplan 3.

Neubau Mozartstraße 18 in Garbsen

Nachdem am 01.11.2011 mit dem ersten Spatenstich die Arbeiten begonnen haben, war das Jahr 2012 durchgehend von einer großen Bautätigkeit gekennzeichnet. Der Rohbau war Mitte des Jahres fertiggestellt, so dass am 29.06.2012 das Richtfest gefeiert wurde. Sämtliche zu erbringenden Leistungen wurden ausgeschrieben und an zuverlässige Firmen vergeben. Im Vergleich zu dem Jahr 2011 war eine deutliche Preissteigerung erkennbar. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für den 01.03.2013 geplant.

Die Seniorenwohnanlage soll sich durch ihren Standort, ihrer Anlage und Ausstattung an den besonderen Bedürfnissen älterer oder körperlich beeinträchtigter Menschen orientieren, um den zukünftigen Bewohnern möglichst lange eine selbstständige Lebensführung zu ermöglichen. Die gesamten Grundstücks- und Baukosten werden mit ca. 4,66 Mio. € geplant.

Modernisierung des Bestandes

Für Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes, einschließlich der eigenen Architektenleistungen, wurden im Geschäftsjahr 2012 insgesamt 2.084.702,51 € investiert. Ergebniswirksam sind in der Gewinn-und-Verlust-Rechnung als Aufwand für Fremdkosten rund 1,9 Mio. € verbucht.

Die Gebäude Zeppelinstraße 6, 7, 7 A und Lüerstraße 12 A im Zooviertel wurden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Hannover angeschlossen.

In Ahlem, im Flebbeweg 18, wurde eine neue Gasheizung installiert. Durch Heizungszusammenlegungen im Flebbeweg 6, 8 und 10 und in der Leisewitzstraße 40 und 42 wurde ein weiterer Beitrag zur Energieeinsparung geleistet.

In der Stenhusenstraße 25 und 27 ist die Dacheindeckung erneuert und in der Ahornstraße 9 das vorhandene Flachdach durch eine Steildachkonstruktion ersetzt worden.

Auch in 2012 konnten wir unser aufwändiges Fensterprogramm weiter fortführen. Erneuert wurden die Fenster in den Gebäuden:

- Am Graswege 12
- Roncallihof 17 bis 23 und 25 bis 29
- Stenhusenstraße 25, 27
- Wallensteinstraße 106 bis 108

In der Wohnanlage Zum Anger in Gleidingen wurde eine Carportanlage mit 4 Einstellplätzen errichtet. Um das Abstellen von Fahrrädern und Rollatoren zu erleichtern, wurden in folgenden Wohnanlagen Fahrradgaragen aufgestellt:

- Flebbeweg 6, 8
- Feldstraße 6
- Vincenz-von-Paul-Straße 9
- Wolkerhof 1 bis 7

Die einzeln abschließbaren Fahrradgaragen stehen interessierten Mietern zu geringen Nutzungsgebühren zur Verfügung.

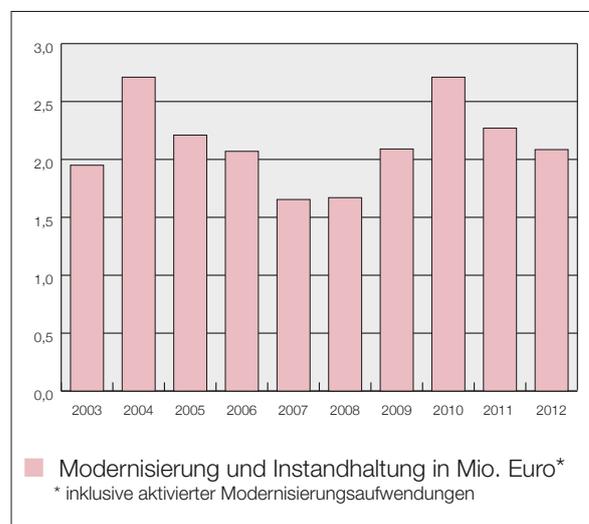
In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 36 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 469.175,32 € durchgeführt.

Für Kleininstandhaltung und Reparaturen mussten in 2012 Aufwendungen in Höhe von 775.393,62 € getätigt werden. Schnelle Bewertung durch unsere Mitarbeiter, kurzfristige Beauftragung und der Einsatz zuverlässiger Handwerksbetriebe sichern eine schnellstmögliche und qualitativ hochwertige Instandsetzung.

Für Reparaturen, die von den Gebäudeversicherungen erstattet wurden, sind Kosten in Höhe von 45.753,32 € angefallen.

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

Statistisch wurden somit je Quadratmeter Wohnfläche in 2012 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 24,90 € investiert (inkl. aktivierungspflichtige Herstellungskosten und eigener Regiekosten).



Modernisierungsprogramm 2013

Auch im Geschäftsjahr 2013 wird das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm mit großem Aufwand fortgesetzt. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits 2,2 Mio. € an Fremdleistungen eingeplant.

Geplant sind in den Häusern Gellertstraße 47 und 49 und in der Suthwiesenstraße 9 die Erneuerung der Dacheindeckung, der Fenster und das Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystemes.

Auch die Gebäude in der Clemensstraße 10, 11 und 12 werden neue Fenster erhalten.

In der Feldstraße 6 in Lehrte sollen die Fenster, die Wohnungseingangstüren in den Laubengängen und die Hauseingangstüren erneuert werden. Außerdem werden der Dachboden und die Kellerdecke gedämmt und das Haus erhält einen Trep-

penlift, damit die 14 Wohnungen im 1. Obergeschoss barrierefrei erreicht werden können.

Für bis zu 40 Wohnungen sind teilweise oder vollständige Modernisierungen eingeplant. Eine Vollmodernisierung ist nicht selten mit über 15 T€ zu kalkulieren. Für die Erneuerung oder Ausbesserung von Fliesen in Bad und Küche, Sanitärobjekten, Wasser-/Abwasserleitungen, Heizkörpern, Elektrokabeln und Schaltern, Kabelfernsehen, Fußbodenbelägen, Malerarbeiten und anderen Gewerken stehen uns zuverlässige und qualitätsbewusste Handwerksunternehmen zur Seite.

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

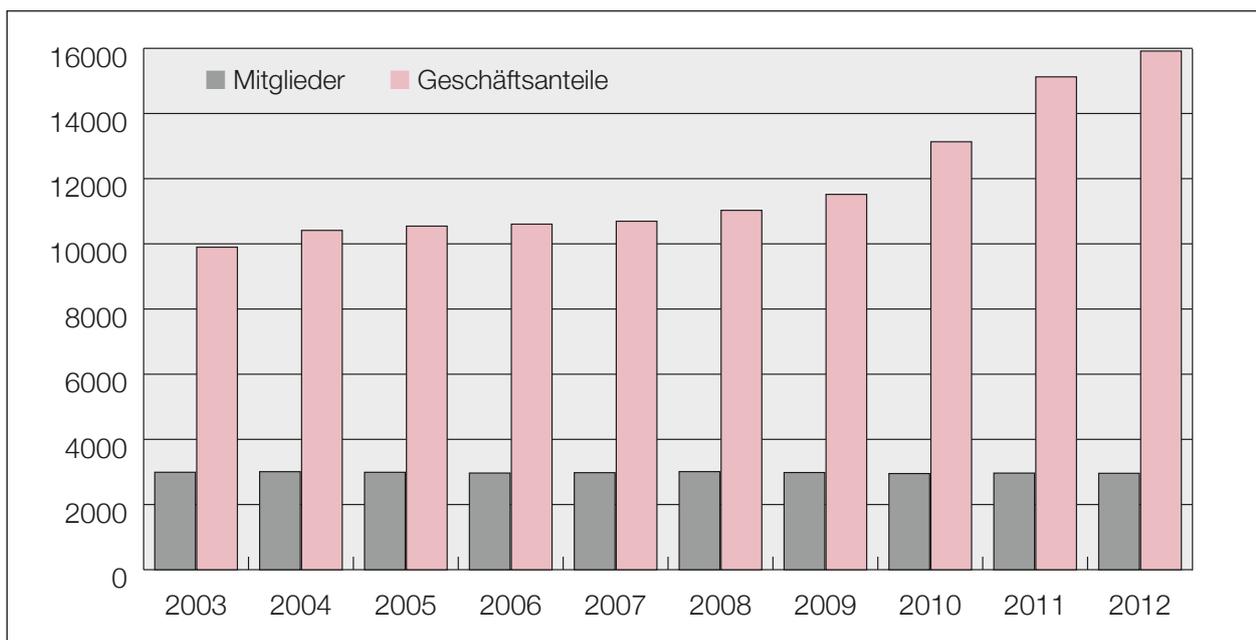
Verwaltung

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

Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr 2012 um 6 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 792 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.959 Mitglieder mit 15.916 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt.

Geschäftsjahr	2008	2009	2010	2011	2012
Zugänge Mitglieder	228	236	152	193	171
Abgänge Mitglieder	196	264	183	179	177
Stand am 31.12.	3.010	2.982	2.951	2.965	2.959
Mit Anteilen	11.028	11.518	13.133	15.124	15.916



Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist die Grundlage hoher Kundenzufriedenheit. Veranstaltungen in den Wohnanlagen, Mieterversammlungen und auch die Mitgliederversammlung bieten Gelegenheiten zur Diskussion und zum Informationsaustausch.

Für individuelle Angelegenheiten, beispielsweise der barrierefreien Wohnraumanpassung, stehen die Mitarbeiter des Heimatwerkes den Mitgliedern gern vor Ort oder in unseren Büroräumen zur Verfügung.

Tätigkeit der Organe

Am 08. Mai 2012 um 18.00 Uhr fand unsere Mitgliederversammlung wieder im Fritz-Haake-Saal des Freizeitheimes in Hannover-Ricklingen, unter der Leitung der Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Frau Dr. Pia Leipertz, statt.

Es waren 261 stimmberechtigte Mitglieder anwesend oder wurden durch Vollmacht vertreten. An der Veranstaltung nahmen 11 Gäste teil.

Der Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben erfolgte unter Tagesordnungspunkt 7.

Unter TOP 8 und 9 wurde dem Aufsichtsrat und dem Vorstand Entlastung erteilt.

Der Beschluss über eine neue Satzung wurde unter TOP 10 behandelt. Die Erfordernisse ergaben sich u.a. aus der Novellierung des Genossenschaftsgesetzes und der Modifizierung einzelner Aufgaben der Gremien des Heimatwerkes. Die neue Satzung wurde mit 259 Zustimmungen und zwei Enthaltungen beschlossen.

Der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft besteht gemäß § 24 der Satzung aus sieben Personen. Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2012 endete die 3-jährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Frau Carola Bonorden, Herr Detlef Meine und Herr Alexander Faul.

Die Personen stellten sich zur Wiederwahl und wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 04. Juni 2012 wurden Frau Dr. Pia Leipertz als Vorsitzende und Herr Detlef Meine als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates bestätigt.

In getrennten und gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden 2012 die satzungsmäßigen Aufgaben wahrgenommen und erforderliche Beschlüsse gefasst. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat und dessen Ausschüsse zeitnah, regelmäßig und detailliert über die laufende und geplante Geschäftstätigkeit informiert.

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

Personalwesen

Seit dem 1. April 2012 ist Herr Peter Hampus als Dipl. Ing. in unserer technischen Abteilung angestellt.

Am 25. Juni 2012 bestand Frau Carina Starke erfolgreich die IHK-Prüfung zur Immobilienkauffrau. Nach Beendigung der Ausbildung wurde Frau Starke befristet übernommen und unterstützt die technische Abteilung im Heimatwerk.

Neben Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk am 31.12.2012 insgesamt 18 hauptberufliche Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, eine Auszubildende und 28 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt.

Angestellte in Vollzeit beschäftigt	9
Angestellte in Teilzeit beschäftigt	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Raumpflege	5
Auszubildende	1
Geringfügig Beschäftigte „Mini-Job“: Hauswarte, Reinigungskräfte etc.	28

Die im Rahmen der Neubautätigkeit am Seelhorster Garten eingerichtete Malerabteilung musste zum Ende des Geschäftsjahres 2012 aus wirtschaftlichen Gründen wieder geschlossen werden. In den Wohnanlagen des Heimatwerkes waren am 31.12.2012 insgesamt 28 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt. Mit viel Engagement bewältigen die Da-

men und Herren als Bindeglied zwischen Mieter und Verwaltung ihre Aufgaben. Der Vorstand bedankt sich für die geleistete Arbeit sehr herzlich.

4. Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

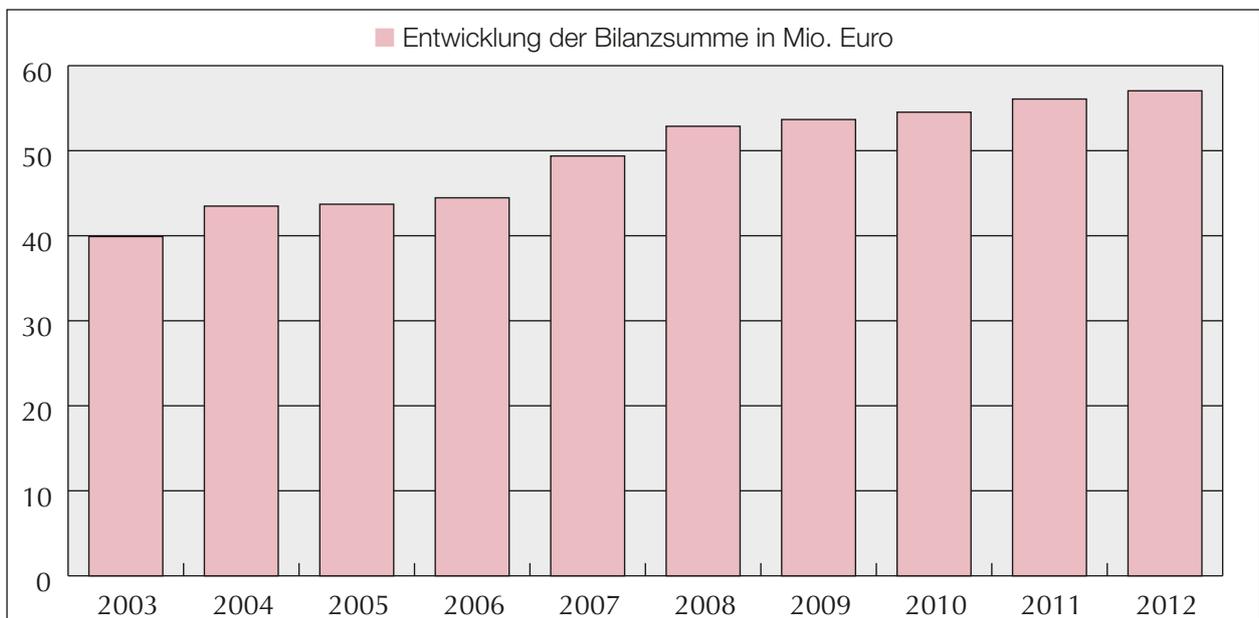
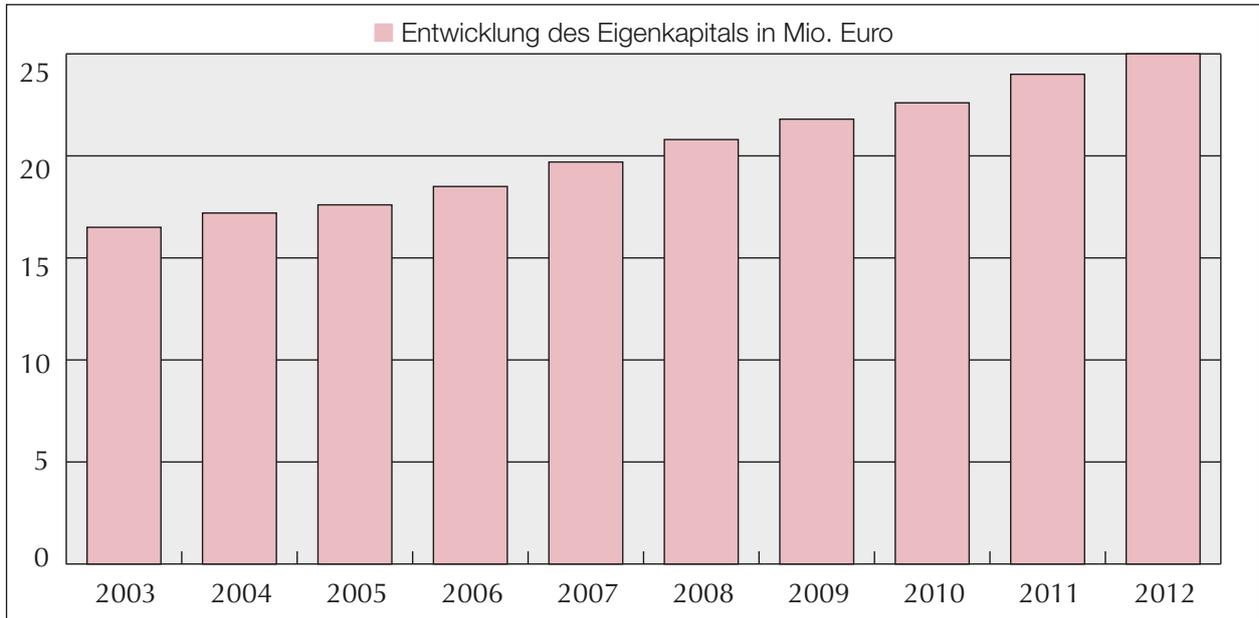
Im Geschäftsjahr 2012 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 966.072,71 € auf 57.043.484,05 €. Das Anlagevermögen erhöhte sich um 1.734.404,50 €. Den Baukosten in der Position Anlagen im Bau, den Erstellungskosten einer Carportanlage und Fahrradgaragen sowie nachträgliche Herstellkosten eines Energiesparhauses standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 1.103.252,63 € verbucht.

Die Eigenkapitalquote stieg von 42,9 % auf 43,9 % der Bilanzsumme. Die Eigenmittel erhöhten sich nominal um 976.214,19 €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss (916 T€) und der Einzahlung weiterer Geschäftsanteile (187 T€) der verbleibenden Mitglieder.

Ein neues Darlehen, in Höhe von 1.250 T€, wurde zur Finanzierung des Neubaus in Garbsen, Mozartstr. 18 verwandt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen von 1.071 T€ sowie Sondertilgungen um 461.6 T€.

Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Vermögensaufbau	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	30,1	0,1	45,9	0,1	-15,8
Sachanlagen	52.622,0	92,2	50.869,8	90,7	1.752,2
Finanzanlagen	4,1	0,0	6,1	0,0	-2,0
	52.656,2	92,3	50.921,8	90,8	1.734,4
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.954,1	3,4	1.847,4	3,3	106,7
flüssige Mittel	2.345,9	4,1	3.219,2	5,7	-873,3
übrige Aktivposten	87,3	0,2	89,0	0,2	-1,7
	4.387,3	7,7	5.155,6	9,2	-768,3
Gesamtvermögen	57.043,5	100,0	56.077,4	100,0	966,1
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	4.129,4	7,2	3.938,3	7,0	191,1
Ergebnisrücklagen	20.740,1	36,4	19.975,3	35,6	764,8
Bilanzgewinn	150,9	0,3	130,6	0,2	20,3
	25.020,4	43,9	24.044,2	42,8	976,2
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	273,7	0,5	292,0	0,6	-18,3
Verbindlichkeiten	28.890,6	50,6	29.174,5	52,0	-283,9
	29.164,3	51,1	29.466,5	52,6	-302,2
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	138,4	0,2	109,0	0,2	29,4
Verbindlichkeiten	2.720,4	4,8	2.457,7	4,4	262,7
	2.858,8	5,0	2.566,7	4,6	292,1
Gesamtkapital	57.043,5	100,0	56.077,4	100,0	966,1



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

Finanzmittelbestand	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		2.345,9		3.219,2	-873,3
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	2.041,4		1.936,4		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-2.858,8	-817,4	-2.566,6	-630,2	-187,2
Liquidität (Nettogeldvermögen)		1.528,5		2.589,0	-1.060,5

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.528,8 T€. Weiterhin stehen kurzfristig Fremdmittel in Form von Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 600 T€ zur Verfügung. Die Beleihungsreserven des Anlagevermö-

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

Kapitalflussrechnung für	2012	2011
	T€	T€
Jahresüberschuss	915,8	1.054,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.103,3	1.070,0
Veränderung lang- und mittelfristiger Rückstellungen	-18,4	-15,9
= Cashflow nach DVFA/SG	2.000,7	2.108,3
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	29,4	1,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1,1	1,4
Veränderung sonstiger Aktiva	-104,9	63,9
Veränderung sonstiger Passiva	261,4	-6,2
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.185,5	2.168,4
planmäßige Tilgungen	-1.071,0	-1.073,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.114,5	1.094,7
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,1	0,5
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.887,4	-1.021,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,0	2,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.884,3	-1.018,6
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	1.250,0	1.258,0
Rückzahlungen	-461,6	-52,3
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	47,7	0,0
Veränderung Geschäftsguthaben	191,0	496,3
Auszahlung von Dividenden	-130,6	-114,9
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	896,5	1.587,1
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-873,3	1.663,2
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	3.219,2	1.556,0
= Finanzmittelbestand am 31.12.	2.345,9	3.219,2



Roncallihof 6-14

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gewährleistet. Bei der Deutschen Kreditbank AG und der Sparkasse Hannover stehen Kontokorrentkredite in Höhe von 600 T€ zur Verfügung. Diese wurden im Geschäftsjahr 2012 nicht in Anspruch genommen. Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand sichert die Darlehensannuitäten zum 31.12. und die Eigenkapitalausstattung für die im Bau befindliche Wohnanlage mit 25 WE in Garbsen, Mozartstr. 18.

Kurz- und mittelfristige Gelddispositionen werden flexibel auf den Geld- und Kapitalmarkt abgestimmt. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau sind sichergestellt. Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.007.717,84 € (Vorjahr 2.108.219,83 €) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben und den erheblichen Modernisierungsaufwand aus Eigenmitteln. Neben dem Cashflow stehen eine Kreditlinie und umfangreiche Beileihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.

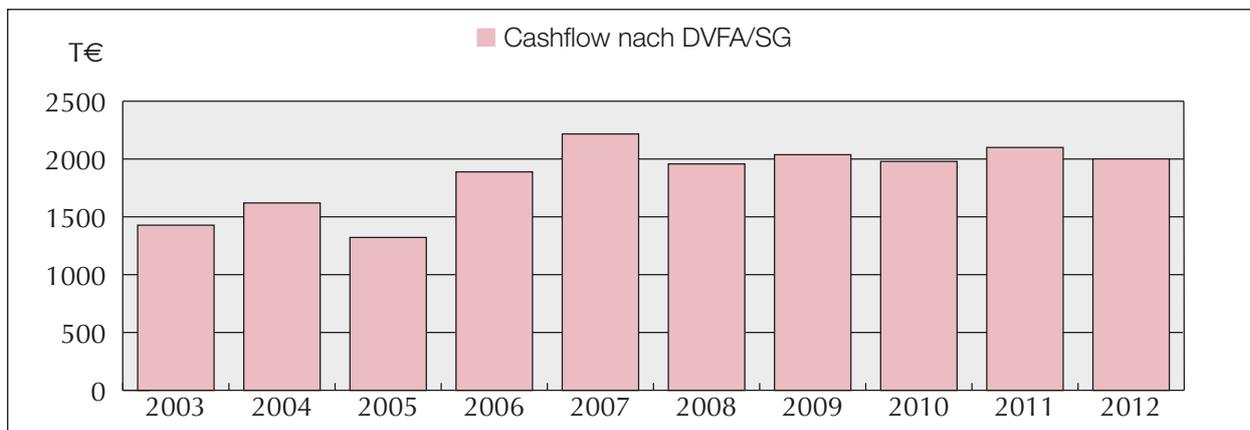
Die **Ertragslage** unserer Genossenschaft war auch im Geschäftsjahr 2012 wieder positiv. Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung reduzierten sich insgesamt um 6.345,63 € (Vj. +134.766,91 €). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 103 T€. Die Erhöhung ergibt sich aus Mietpreissteigerungen bei Neuvermietungen. Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten reduzierten sich um rund 121 T€. Die Zuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau reduzierten sich um 7,6 T€ auf 37,4 T€. Eigene aktivierungspflichtige Architekten- und Handwerkerleistungen tragen mit 18.690,25 € zum Ergebnis bei.

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

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

Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 222 T€ auf 1.906 T€ erhöht. Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 915.793,20 € (im Vorjahr 1.054.187,65 €). Die Eigenkapitalrentabilität verminderte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den erhöhten Instandhaltungs- und Modernisierungseinsatz. Sie beträgt im Geschäftsjahr 2012 3,66 % (im Vorjahr 4,38 %).



Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das **Geschäftsjahr 2011** wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft in der Zeit vom 23. Januar 2012 bis zum 17. Februar 2012 geprüft.

Mit Datum vom 17. Februar 2012 ist der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG ausgestellt worden. Das Prüfungsergebnis wurde vom Verband wie folgt zusammengefasst:

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung ihrer Wohn- und Gewer-

beeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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



Roncallihof 9-15

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen **ordnungsgemäß** nachgekommen sind. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hannover, den 17.02.2012
*Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen
und Bremen e. V.*

*Cammann – Vereidigter Buchprüfer
Wagner – Wirtschaftsprüferin*

Der Jahresabschluss für das **Geschäftsjahr 2012** wurde vom Verband der Wohnungswirtschaft in der Zeit vom 10.12. – 12.12.2012 und 28.01.2013 – 15.02.2013 geprüft. Der Prüfungsverlauf und die Abschlussbesprechung mit dem Vorstand ergaben keine Hinweise, welche einer positiven Beurteilung der Geschäftsführung und Erteilung der Prüfungsbescheinigung entgegenstehen.

Verwendung des Bilanzgewinns 2012

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung 2013 gemäß § 35 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 150.945,35 € wie folgt zu verwenden: Der Bilanzgewinn von 150.945,35 € wird als Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

5. Nachtragsbericht

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung liegen nach Schluss des Geschäftsjahres 2012 bis zur Erstellung des Lageberichtes nicht vor.

6. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen.



Kirchenfenster erneuert und aufgestellt in der Mozartstraße 18

So können restriktive Finanzierungspolitik der Banken und erhöhte Anforderungen in der Kreditvergabe die Finanzierung von Neubau und Modernisierungsmaßnahmen negativ beeinflussen. 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. Forward-Darlehen werden zur Zinssicherung eingesetzt.

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

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

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

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Für das im Anlagevermögen unter „Anlagen im Bau“ ausgewiesene Projekt in Garbsen sind bei Berichtserstellung bereits 14 von 25 Mietverträgen verbindlich abgeschlossen.

Die guten Erfahrungen belegen, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird. Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel konsequent genutzt. Chancen sehen wir im Bereich der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Aber auch im hochwertigen Mietsegment ist weiterhin mit guter Nachfrage zu rechnen. Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht erkennbar, da am Wohnungsmarkt erhöhte Nachfragetendenzen deutlich erkennbar sind.

Trotzdem ist die Zukunft natürlich mit Unsicherheitsfaktoren belastet. So könnte sich die ungewisse



Richtkranz Mozartstraße 18

Kosten- und Zinsentwicklung durchaus ertragsmindernd auswirken. Die demographische Entwicklung, geringere Nettoeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit können sich negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist weiterhin als sehr gering einzustufen.

7. Ausblick

Das Neubauprojekt in der Mozartstr. 18, 30823 Garbsen mit 25 Wohnungen wird in den ersten Monaten des Geschäftsjahres 2013 fertig gestellt. Es entstehen moderne, marktgerechte Wohnungen mit individuellen Angeboten für die „Zielgruppe 50 +“. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt planmäßig ab 01.03.2013. Durch diese Erweiterung unseres Wohnungsbestandes werden wir die zukünftigen Erträge weiter steigern.

Vom Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, der GEWOS, wurde die Haushalts- und Bevölkerungsentwicklung in Hannover und der Region bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Danach ergibt sich für die nächsten Jahre eine leicht steigende Wohnraumnachfrage. Die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum wird überproportional ansteigen.

Die Genossenschaft erwartet für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 Jahresüberschüsse in Höhe von 700 T€ und 500 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden gegenüber dem Geschäftsjahr um voraussichtlich 300 T€ ansteigen.

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

Hannover, 12. Februar 2013

Heimatwerk Hannover eG
Der Vorstand

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht Georg Richwien

Bericht des Aufsichtsrates

Wie in den letzten Jahren hat der Aufsichtsrat auch in 2012 die Arbeit des Vorstandes wieder intensiv begleitet und die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Heimatwerk Hannover eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

In 2012 hat die Genossenschaft den im November 2011 begonnenen Neubau in der Mozartstraße 18 in Garbsen weiter mit Energie vorangetrieben. Am 29. Juni 2012 konnten die Fertigstellung des Rohbaus und die Errichtung des Dachstuhls mit dem Richtfest gefeiert werden. Die im Rahmen dieser Veranstaltung vernommene Resonanz der Mitglieder und interessierten Öffentlichkeit war uneingeschränkt positiv, die dem Heimatwerk von der Stadt Garbsen zuteil gewordene Unterstützung unverändert hoch.

Im Verlauf der Bauphase zogen die Baupreise aufgrund der steigenden Baukonjunktur weiter an. Die hierdurch angefallenen Mehrkosten blieben aber überschaubar und kalkulierbar.

An der Qualität von Gewerken und Ausstattungen des Neubaus hat das Heimatwerk keine Abstriche vorgenommen. Die Fertigstellung der Immobilie und der Bezug der 25 Seniorenwohnungen erfolgen planmäßig im Frühjahr 2013.

Ein weiteres Augenmerk der Genossenschaft lag auf der Modernisierung des Kabelfernsehens in ihren gesamten Wohnungsbeständen. Sie konnte im Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden auch in die laufende Instandhaltung und Erneuerung der Bestandimmobilien wieder rd. 1,9 Mio. € investiert. Neben den Modernisierungen vieler Einzelwohnungen, die durch Mieterwechsel möglich wurden, erneuerte die Genossenschaft Heizanlagen, Dächer und Fenster. Fünf Wohnanlagen erhielten Fahrradgaragen.

Überwachung und Begleitung des Vorstandes

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes im Geschäftsjahr 2012 überwacht und den Vorstand beratend begleitet. Er hat sich anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert. Der Vorstand hat den

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

Der Aufsichtsrat hat in 2012 neben der konstituierenden Sitzung acht weitere Sitzungen als gemeinsame Sitzungen zusammen mit dem Vorstand abgehalten. Der Satzungsausschuss hat zusätzlich in einer weiteren Sitzung intensiv über den Endentwurf der neuen Satzung beraten, die in der Mitgliederversammlung im Mai 2012 einstimmig verabschiedet wurde.

Regelmäßiger Tagesordnungspunkt der gemeinsamen Sitzungen war die laufende Unterrichtung des Aufsichtsrates und die Diskussion einzelner Themen in Zusammenhang mit dem Neubauprojekt in Garbsen. Außerdem haben sich Vorstand und Aufsichtsrat kritisch und kontrovers mit Überlegungen zum Ankauf von Erbbaurechten und Neubaugrundstücken auseinandergesetzt. Alle Optionen wurden diskutiert. Sinnvolle Projekte wird das Heimatwerk auch zukünftig in Betracht ziehen.

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

Über den Stand der für 2012 angesetzten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. Im Oktober 2012 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2013 zugestimmt. Dieses wird mit erneut rd. 2,2 Mio. € auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren liegen.

Mehrere Mitglieder des Aufsichtsrates besuchten den Verbandstag des vdW Niedersachsen Bremen. Er fand im September 2012 in Braunschweig statt.

Die Teilnehmer beschäftigten sich u.a. mit Themen wie der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau, sicherem Wohnen und der Zukunft der Kabelnetze.

Jahresabschluss zum 31.12.2012

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Februar 2013 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2012 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 16. April 2013 ausführlich behandelt. In der Sitzung hat der Prüfer auch über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet.

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

empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2012 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat

In der konstituierenden Sitzung vom 04. Juni 2012 hat der Aufsichtsrat Frau Dr. Leipertz als Aufsichtsratsvorsitzende und Herrn Meine als stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern des Heimatwerkes für ihre in 2012 für die Genossenschaft geleistete Arbeit. Durch ihr unermüdliches Engagement konnte das Geschäftsjahr wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 16. April 2013

Der Aufsichtsrat

Dr. Pia Leipertz
Aufsichtsratsvorsitzende



Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktivseite		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		30.173,74	45.953,07
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.945.605,11		49.822.540,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.635,87		79.118,64
Anlagen im Bau	3.553.576,89		955.974,50
Bauvorbereitungskosten	0,00	52.621.955,94	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	4.000,00		6.000,00
Andere Finanzanlagen	70,00	4.070,00	70,00
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.915.899,37		1.801.685,11
Andere Vorräte	29.393,49		36.927,64
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	1.954.103,87	8.811,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	18.287,06		24.919,32
Sonstige Vermögensgegenstände	66.044,22	84.331,28	61.083,17
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.345.882,67	2.345.882,67	3.219.240,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.966,55	2.966,55	2.949,35
Bilanzsumme		57.043.484,05	56.077.411,34

Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		161.000,00	151.679,45
der verbleibenden Mitglieder		3.965.572,76	3.778.383,42
aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.750,00	8.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	13.427,24 €		(2.687,13)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage		3.700.000,00	3.600.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	100.000,00 €		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		10.000.000,00	10.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen		7.040.137,86	6.375.290,01
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	664.847,85 €	20.740.137,86	(723.598,75)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		915.793,20	1.054.187,65
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		764.847,85	923.598,75
Eigenkapital insgesamt		25.020.405,97	24.044.191,78
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen		268.100,00	264.477,00
Sonstige Rückstellungen		144.045,19	136.550,99
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.092.748,00	8.734.287,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		19.749.968,22	20.393.970,88
Erhaltene Anzahlungen		2.192.970,63	2.123.366,12
Verbindlichkeiten aus Vermietung		21.926,05	17.461,86
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		499.022,45	308.104,50
Sonstige Verbindlichkeiten		40.148,99	38.369,58
davon aus Steuern	0,00 €		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		14.148,55	16.631,12
Bilanzsumme		57.043.484,05	56.077.411,34

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.026.072,08	8.032.417,71
b) aus Betreuungstätigkeit	600,00	500,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	114.214,26	-119.248,12
Andere aktivierte Eigenleistungen	18.690,25	47.238,35
Sonstige betriebliche Erträge	105.013,24	85.121,66
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-3.465.467,25	-3.179.410,69
Rohergebnis	4.799.122,58	4.866.618,91
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-789.297,59	-814.455,55
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-187.700,18	-182.756,45
davon für Altersversorgung	22.364,70 €	(15.468,27)
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.103.252,63	-1.069.987,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-328.838,44	-295.016,24
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.849,54	25.294,31
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-626,06	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.112.933,93	-1.114.230,37
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.322.323,29	1.415.467,11
Sonstige Steuern	-406.530,09	-361.279,46
Jahresüberschuss	915.793,20	1.054.187,65
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	-764.847,85	-923.598,75
Bilanzgewinn	150.945,35	130.588,90

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme und Lizenzen. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als 150,- € aber nicht mehr als 1.000,- € betragen, werden seit 2008 in einem Sammelposten erfasst und mit 20 % abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 20 %.

Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde zum 31. Dezember der Wertansatz für Objekte des Anlagevermögens überprüft. Im Ergebnis folgte keine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung. Technische Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der linearen Methode nach den AfA-Tabellen des Bundesministeriums der Finanzen abgeschrieben.

Die Abschreibung in der Bilanzposition „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ankaufobjekte werden auf die Restnutzungsdauer abgeschrieben. Herstellkosten wurden unter Berücksichtigung eigener Architektenleistungen und Verwaltungskosten verbucht.

Bei „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren, bei „Bauten auf fremden Grundstücken“ ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei diesen zwei genannten Positionen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, anteiligen Verwaltungskosten und eigenen Architektenkosten. In den Beträgen der Position „Anlagen im Bau“ wurden Grundstückskosten und Baukosten unter Berücksichtigung eigener Architektenleistungen und Verwaltungskosten für den Neubau in der Mozartstr., Garbsen verbucht.

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

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

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

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

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

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

Rückstellungen für Pensionen

Nach § 249 HGB n. F. sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB n. F.) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB n. F.) zu beachten. Für die Bewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB n. F. Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der „Projected Unit Credit-Methode“ (PUCM) auf Basis der „Heubeck-Richttafeln 2005 G“. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 5,05 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde aufgrund von Festzusagen in einem Fall keine Dynamik, in den anderen Fällen 1 % bzw. 2 % der Lohn- und Gehaltsentwicklung und eine Fluktuation von 0 % unterstellt.

Rückstellungen für Altersteilzeit

Die Rückstellungen für Altersteilzeit sind nach der Barwert-Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln (Heubeck, Richttafel 2005 G) ermittelt worden. Der Bewertung wurde ein Rechnungszinsfuß von 3,69 %, eine Dynamik der Abfindungszahlungen von 0 % sowie eine Dynamik der Altersteilzeitbeträge und Aufstockungszahlungen von 2,0 % zugrunde gelegt.

Zur Sicherung zukünftiger Altersteilzeitverpflichtungen bestehen Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen mit einem Zeitwert von 30.387,09 € (Vj. 66 T€). Es erfolgten Abschreibungen in Höhe

von 626,06 €. Entsprechend § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB n. F. wurde der Zeitwert mit den zum Bilanzstichtag bestehenden Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen von 40.332,28 € saldiert.

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

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

Sonstige Angaben

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



Ahornstraße 9 vor dem Umbau



Ahornstraße 9 nach dem Umbau

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2011 €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	143.097,65	0,00	0,00	0,00	-112.923,91	45.953,07	30.173,74	-15.779,33
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.802.714,17	178.686,25	0,00	0,00	-23.035.795,31	49.822.540,90	48.945.605,11	-1.055.622,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00	0,00	-48.896,43	12.138,07	12.138,07	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00	0,00	-6.306,41	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.376,56	63.368,49	-23.749,30	0,00	-226.359,88	79.118,64	110.635,87	-31.851,26
Anlagen im Bau	955.974,50	2.597.602,39	0,00	0,00	0,00	955.974,50	3.553.576,89	0,00
	73.123.406,14	2.839.657,13	-23.749,30	0,00	-23.317.358,03	50.869.772,11	52.621.955,94	-1.087.473,30
Finanzanlagen								
Sonstige Ausleihungen	6.000,00	0,00	-2.000,00	0,00	0,00	6.000,00	4.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00	0,00
	6070,00	0,00	-2.000,00	0,00	0,00	6.070,00	4.070,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	73.272.573,79	2.839.657,13	-25.749,30	0,00	-23.430.281,94	50.921.795,18	52.656.199,68	1.103.252,63

Bei den Zugängen der „**Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten**“ wurden Baukostenzuschüsse in Höhe von 47.662,50 € verrechnet.

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind 1.915.899,37 € 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:

■ interne Jahresabschlusskosten	33.000,00 €
■ Prüfungskosten	23.000,00 €
■ Mitgliederversammlung	18.000,00 €

■ Urlaubsansprüche	22.000,00 €
■ Prozesskosten	22.000,00 €
■ Rückstellungen für Altersteilzeit	9.945,19 €
■ Sonstige Rückstellungen	16.100,00 €

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

Verbindlichkeiten		davon					Art der Sicherung
		insgesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	gesichert	
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	€			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.092.748,00	464.318,73	1.723.484,09	6.904.945,18	9.092.748,00	Grundpfandrechte
	Vorjahr	8.734.287,51	436.287,23				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		19.749.968,22	672.560,71	2.818.979,43	16.258.428,08	19.749.968,22	Grundpfandrechte
	Vorjahr	20.393.970,88	644.038,69				
Erhaltene Anzahlungen		2.192.970,63	2.192.970,63				
	Vorjahr	2.123.366,12	2.123.366,12				
Verbindlichkeiten aus Vermietung		21.926,05	21.926,05				
	Vorjahr	17.461,86	17.461,86				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		499.022,45	448.038,31	50.984,14			
	Vorjahr	308.104,50	255.834,06				
Sonstige Verbindlichkeiten		40.148,99	39.344,29	804,70			
	Vorjahr	38.369,58	37.564,88				
Gesamtbetrag		31.596.784,34	3.839.158,72	4.594.252,36	23.163.373,26	28.842.716,22	
	Vorjahr	31.615.560,45	3.514.552,84				

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	6.181.032,82 €	6.058.344,63 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	1.807.633,54 €	1.929.098,56 €
Aufwendungszuschüsse	37.405,72 €	44.974,52 €
	8.026.072,08 €	8.032.417,71 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.472.061,80 €	1.407.945,16 €
Modernisierung und Instandhaltung	1.906.016,26 €	1.684.443,88 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	87.389,19 €	87.021,25 €
	3.465.467,25 €	3.179.410,69 €

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind wie im Vorjahr in Höhe von 53.691,63 € (Vj. 51.670,88) angefallen.

Der gesamte „**Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand**“ betrug im Geschäftsjahr 1.906.016,26 €, im Vorjahr 1.684.443,88 €.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 17.027,24 € verbucht.

D. Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	3
Technische Mitarbeiter	4	–
Kaufmännische Auszubildende	1	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	1
Geringfügig beschäftigte Hauswarte etc.	–	28

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäfts- anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.965	15.124
Zugang 2012	171	1.492
Abgang 2012	177	700
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	2.959	15.916

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 187.189,34 € vermehrt.

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

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

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Kaiser hauptamtlich
Cord Holger Hecht hauptamtlich
Georg Richwien nebenamtlich

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dr. Pia Leipertz (Vorsitzende)
Syndikusanwältin

Carola Bonorden
Speditionskauffrau

Alexander Faul
Dipl.- Bauing.

Bernhard Grieb
Betriebswirt i.R.

Detlef Meine
Technischer Berater

Frank Rasche
Pressesprecher MI Nds.

Hildegunde Westphal
Dipl.-Sparkassenbetriebswirtin

Hannover, 12. Februar 2013

Heimatwerk Hannover eG
Der Vorstand

Cord Holger Hecht Jürgen Kaiser Georg Richwien

Live

WOHNMAGAZIN

FÜR MITGLIEDER
DER HEIMATWERK
HANNOVER EG

EIN NEUER SERVICE Ihrer Genossenschaft

MIT DIESEM NEUEN ZWEI MAL JÄHRLICH ERSCHEINENDEN **MAGAZIN** möchten wir unsere Mieter und Mitglieder an der aktuellen Entwicklung der Genossenschaft teilhaben lassen.

IN JEDER AUSGABE BERICHTEN WIR ZEITNAH über unsere Aktivitäten, wie Modernisierungen oder Neubau. Wir informieren über technische Neuerungen, wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder politische Vorgaben, die für Sie als Wohnungsnutzer und Genossenschaftsmitglied von Bedeutung sind. Zusätzlich haben wir viele praktische und interessante Tipps, Anregungen und Aktionen rund um das Thema Wohnen für Sie.

ALLE MITGLIEDER können die aktuelle Ausgabe unter 0511/85 62 58 - 3 oder info@heimatwerk.de anfordern. Auf www.heimatwerk.de stehen Ihnen die Zeitungen als pdf-Download zur Verfügung.

UNSERE MIETER erhalten die Zeitung automatisch nach Erscheinung in Ihrem Briefkasten.

Live
WOHNMAGAZIN
FÜR MITGLIEDER DER HEIMATWERK HANNOVER EG

05 **KABELNETZ**
Der schnelle Multimedialer Service und

06 **NEUER IM AUFTRIFF**
Service und

08 **NEUBAU MOAZTSTRASSE**
ALTGARBSEN Ein Objekt für die Generationen

06 **RAUCHWARNMELDER**
der neuesten Generation sorgen für mehr Sicherheit

07 **VORSORGE FÜR DEN NOTFALL**
durch Datenhinterlegung und Hausnotruf

14 **WARMWASSER-INSTALLATIONEN**
Jährliche Überprüfung durch die ista

Servicewarte sorgen vor Ort für umgehende Hilfe

HEIMATWERK HANNOVER
EINGETRAGENE GENOSSENSCHAFT

Inhalt 02/2012
www.heimatwerk-hannover.de

07 **EIN GUTES GEFÜHL**
Innere und geistige Hilfe im Hotel

Themen

- 05 KABELNETZ
- 06 NEUER IM AUFTRIFF
- 08 NEUBAU MOAZTSTRASSE
- 06 RAUCHWARNMELDER
- 07 VORSORGE FÜR DEN NOTFALL
- 14 WARMWASSER-INSTALLATIONEN

Editorial

Ihre Sicherheit liegt uns am Herzen

Mit Hochgeschwindigkeit im World Wide Web
TV-Kabelnetz des Heimatwerks ist jetzt sehr leistungstark und multimedial zu nutzen.

Barrierefreies Wohnen mitten im Viertel

Beim Neubau Moaztstraße 18 in Garbsen wurde mit zahlreichen Gästen Kickfest gefeiert.

WISSENSWERT | STRASSENAMEN

MOAZTSTRASSE IN GARBSEN
Begnadetes Wunderkind

