

Wohnen und Leben

IN EINER STARKEN
GEMEINSCHAFT

**HEIMATWERK
HANNOVER**
Wohnungsgenossenschaft
www.heimatwerk.de



Geschäftsbericht 2019



Kennzahlen im Überblick

Bilanzsumme	68.159 T€
Bilanzgewinn	229 T€
Eigenkapital	33.744 T€
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	49,5 %
Rücklagen	27.666 T€
Geschäftsguthaben	5.611 T€
Zahl der Mitglieder	2.949
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	22.460
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.571 T€
davon Betriebskosten	2.274 T€
Instandhaltung/Modernisierung	2.493 T€
Investitionen Neubautätigkeit	5.419 T€
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.554
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende) ohne Vorstand	16
Kaufmännische und technische Auszubildende	1
Beschäftigte im Mini-Job	14

INHALTSVERZEICHNIS

DIE GENOSSENSCHAFT

HEIMATWERK IN ZAHLEN	2
BERICHT DES VORSTANDES	5
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	7

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT	9
2. WIRTSCHAFTSBERICHT	9
2.1 RAHMENBEDINGUNGEN	9
2.2 GESCHÄFTSVERLAUF	10
2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT	12
2.4 FINANZIELLE UND NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN	16
3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	16
4. PROGNOSEBERICHT	17

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019	19
BILANZ ZUM 31.12.2019	20
ANHANG 2019	22

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES	29
MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN	30
IMPRESSUM	31



DIE GENOSSENSCHAFT

BERICHT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch im 70. Jahr nach Gründung unserer Genossenschaft konnten wir wieder ein sehr positives Jahresergebnis erwirtschaften. Das Jahr 2019 war geprägt von außerordentlichen Investitionen in den Wohnungsbestand und in die Neubauten in Hannover-Stöcken und im Zooviertel von Hannover.

NEUBAUPROJEKTE

Im Zooviertel, eine der besten Wohnlagen in Hannover, haben wir eines von drei Bestandsgebäuden zum Jahreswechsel 2017/2018 zurückgebaut. Nach Abschluss der Planungsarbeiten und Vorliegen der Baugenehmigung konnte der erste Spatenstich für das neue Gebäude erfolgen. Im Sommer 2018 wurde nach regenreichem Frühjahr mit dem Aushub für die Tiefgarage begonnen. Am Ende des Geschäftsjahres 2019 war das Bauvorhaben fast fertig gestellt und wurde Ende Januar 2020 von den neuen Mietern bezogen.

Auf dem Kirchgrundstück in Stöcken konnten wir nach einer langen Planungs- und Genehmigungsphase von fast vier Jahren endlich mit dem Neubau beginnen. Die Kirche wurde im Frühjahr profaniert und anschließend mit den Nebengebäuden zurückgebaut. Zum Jahresende waren wir pünktlich im Bauzeitenplan und haben nach Betonierung der Kellerdecke die fleißigen Bauarbeiter in den Weihnachtsurlaub verabschiedet. Die Bauarbeiten schreiten wegen der warmen Witterung auch Anfang 2020 weiter zügig voran. Die Fertigstellung der 40 Wohnungen, der zehn Wohnplätze in zwei Wohngruppen, der zwei Gewerbeeinheiten und der Tiefgarage ist für 2021 geplant. - Ein ambitioniertes Bauvorhaben in einem Sanierungsgebiet mit vielen behördlichen Auflagen und Rahmenbedingungen.

MODERNISIERUNGEN

Neben der Neubautätigkeit haben wir selbstverständlich unsere Bestandsgebäude stets im Blick und führen die seit vielen Jahren erfolgreichen Modernisierungen weiter fort. Insbesondere auf die energetische Modernisierung legen wir sehr großen Wert. Dies spart unseren Mietern erhebliche Heizkosten und trägt zur Reduzierung der Treibhausgase bei. Das Jahresbudget in Höhe von 2,5 Mio. € wurde im Wesentlichen für folgende Maßnahmen verwendet:

In der Wallensteinstraße 106–106 B in Oberricklingen wurden die Grundleitungen von Schmutz- und Regenwasser erneuert. Die Kelleraußenwand wurde abgedich-

tet. Vor den Hauseingängen wurden neue Briefkastenanlagen installiert sowie die Bepflanzung und der Rasen erneuert. Für Fahrräder wurden Garagen mit begrünten Dächern errichtet.

Über eine umfangreiche Modernisierung konnten sich die Mieter in der Wallensteinstraße 116–116 E freuen. Bei diesen Häusern wurde die Heizungsanlage modernisiert. Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser erfolgt nun über eine Luftwärmepumpe in Verbindung mit einem Gasbrennwertgerät. Im Keller der Häuserzeile wurde eine Heizungszentrale eingebaut und die Wohnungen erhielten anstelle der Gas-Kombithermen moderne Wohnungsstationen.

In Ahlem wurde das auf mehrere Jahre angelegte Investitionsprogramm weitergeführt. Die Häuser im Flebbeweg 11–17 und 12–20 haben neue Wohnungseingangstüren erhalten. Diese Türen bieten hervorragenden Schutz gegen Wärmeverluste und Geräusche. Zusätzlich sind sie ausgesprochen sicher. Dies gilt auch für die Kunststofffenster, die ebenfalls in alle Wohnungen eingebaut wurden.

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 41 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 695.342,72 € durchgeführt. Für Kleininstandhaltungen und Reparaturen mussten in 2019 Aufwendungen in Höhe von 519.574,16 € getätigt werden.

MIETEN

Mietpreisbremse–Mietendeckel–Enteignung–Grundsteuer sind wohnungspolitische Schlagworte, die fast täglich in den Medien kontrovers diskutiert werden. Bisher spüren wir in unserer Genossenschaft noch keine direkten Auswirkungen. Dies liegt an unseren nach wie vor günstigen Mietpreisen im Bestand sowie bei der Neuvermietung, die sich stets im Rahmen der Mietpreisbremse bewegen. Eine Mietpreisdeckelung könnte die Möglichkeit moderater und vertretbarer Mieterhöhungen nehmen und somit Modernisierungen und Neubau in Frage stellen.

Die Enteignung von Wohnungsbeständen oder Wohnungsunternehmen, wie sie in Berlin diskutiert wird, stellt einen massiven Eingriff ins Eigentumsrecht dar. Dies stellt unser rechtsstaatliches System ad absurdum. Und staatlich verwaltete Immobilien, das lehren uns die Geschichte und aktuell die oft maroden öffentlichen Gebäude, entsprechen nur selten modernen und komfortablen Standards. Die Bundesregierung hat sich, nachdem das

Bundesverfassungsgericht die derzeitige Berechnungsmethode als unzulässig erklärt hat, auf ein Grundsteuer-Reformgesetz geeinigt.

Zukünftig sollen Mieteinnahmen und das Baujahr des Gebäudes bei der Berechnung berücksichtigt werden. Die Bundesländer dürfen jedoch eigene Regelungen anwenden, die spätestens ab 2025 als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Auch die Umlagefähigkeit der Grundsteuer im Rahmen der Betriebskosten wird politisch weiter kontrovers diskutiert. Eine Abwälzung der Grundsteuer auf die Vermieter würde die Leistungsfähigkeit der Wohnungsgenossenschaften und Unternehmen einschränken und könnte Erhöhungen der Kaltmieten nach sich ziehen.

DIGITALISIERUNG

In unserer Verwaltung stellten uns im vergangenen Jahr die Umstellungen im EDV- und IT-Bereich vor große Herausforderungen. Bei der Hardware wurden sämtliche Server erneuert und viele Anwendungsprogramme für die Mitarbeiter durch neue Versionen ersetzt. Die Umstellungen konnten ohne Beeinträchtigung der Arbeitsabläufe organisiert und noch vor Beginn der Jahresabschlussarbeiten durchgeführt werden.

„Nichts ist so beständig wie der Wandel“ (Heraklit von Ephesus, 535-475 v. Chr.) Dieses 2500 Jahre alte Zitat ist im Zeitalter von Globalisierung und Digitalisierung aktueller denn je. Um in diesem Wandel erfolgreich zu agieren, steht dem Vorstand ein tatkräftiges und hoch motiviertes Team zur Seite. Unser Dank gilt vor allem den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Für die gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken wir uns herzlich bei unseren Mitgliedern und den Geschäftspartnern.

Der Vorstand

Jürgen Kaiser

Cord Holger Hecht



Vorstand



Jürgen Kaiser



Cord Holger Hecht

Aufsichtsrat



Jürgen Köhler



Petra Engelhart



Alexander Faul



Carola Bonorden



Frank Rasche



Dr. Pia Leipertz



Detlef Meine



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.

Die Heimatwerk Hannover eG verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2019 über einen Bestand von 1.554 Mietwohnungen in 192 Häusern. Ein zum Rückbau bestimmtes Gebäude in Hannover-Mittelfeld mit drei Häusern und 18 Wohnungen wurde im Jahresabschluss als Abgang verbucht.

Mitte 2018 haben die Bauarbeiten für einen Neubau mit dreizehn Wohneinheiten auf dem Grundstück in Hannover-Zooiertel begonnen. Die Wohnungen werden planmäßig zum 31.01.2020 an die neuen Mieter übergeben.

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 für 40 Wohnungen, zwei Wohngruppen und zwei Gewerbeeinheiten begonnen. Die Fertigstellung ist in zwei Bauabschnitten für 2021 und 2022 geplant.

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

Auch im Jahr 2019 setzte sich der positive konjunkturelle Trend des Wirtschaftswachstums weiter fort. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen.

Im Dezember 2019 waren nach vorläufigen Berechnungen (Destatis) rund 45,3 Millionen Personen erwerbstätig. Gegenüber Dezember 2018 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 0,6 % zu (+271 000 Personen). Damit setzte sich der Beschäftigungszuwachs fort, seine Dynamik schwächte sich im Laufe des Jahres 2019 jedoch ab.

Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2019 um 1,4 % gegenüber 2018. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, lag die Jahresteuersatzrate 2019 damit niedriger als im Vorjahr (2018 +1,8 %).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind weiter gestiegen: Im November 2019 lagen sie um 3,8 % höher als im Vorjahresmonat. Der Preisanstieg zum Vorjahr hatte im August 2019 noch bei 4,1 % gelegen. Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer.

Der Wohnungsmarkt in Hannover entwickelt sich aus Sicht der Wohnungswirtschaft weiterhin sehr positiv. Sowohl der Wohnungsneubau als auch der Handel mit Wohnungen befinden sich weiterhin auf hohem Niveau. Die Bevölkerungszunahme in Hannover und der angrenzenden Region begünstigt diese Entwicklung.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist sehr gut und Leerstände sind weiterhin faktisch nicht zu verzeichnen. Das Preisniveau bei Neuvermietungen zieht weiter an.

Bei Neuvermietung nach Mieterwechsel ergeben sich durch stark steigende Modernisierungskosten höhere Mietpreise bei den am Markt angebotenen Wohnungen.

Die „zweite Miete“, die abgerechneten Nebenkosten, ist im Wesentlichen durch die öffentlichen Abgaben geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen waren diese im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil.

Die Landeshauptstadt Hannover und die Region haben aktuell eine Bevölkerungsprognose bis 2030 veröffentlicht. Daraus ergibt sich für die nächsten zehn Jahre ein, wenn auch moderater, Zuwachs von 2,5 % der Einwohner in der gesamten Region. Die Anzahl der älteren Menschen über 65 steigt dabei überproportional. Daraus ist ersichtlich, dass auch zukünftig der Bedarf an kleinen bezahlbaren Wohnungen sehr hoch bleibt.

■ 2.2 Geschäftsverlauf

Auch im Geschäftsjahr 2019 setzte sich der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre unvermindert fort. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegen sich weiterhin auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre.

Leicht steigenden Umsatzerlösen, geringeren Aufwen-

dungen für Verwaltung sowie rückläufigen Zinsen für die Objektfinanzierung standen um 10% gestiegene Modernisierungsaufwendungen gegenüber.

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

	Plan 2019 T€	Ergebnis 2019 T€	Vorjahr T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	7.310	7.403	7.302
Modernisierung/Instandhaltung	2.770	2.493	2.251
Zinsaufwendungen	717	737	782
Jahresüberschuss	955	1.383	1.713

Die Umsatzerlöse erhöhten sich gegenüber der Planzahl aufgrund von Mieterhöhungen nach Mieterwechseln. Bei der Kleininstandhaltung wurden weniger Aufträge als geplant vergeben. Dadurch wurde auch der Jahresüberschuss positiv beeinflusst.

Die Quote der Leerstandzeiten belief sich im Geschäfts-

jahr auf 0,95 % und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen und kurze Zeiten bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Fluktuationsquote erhöhte sich geringfügig von 113 in 2018 auf 118 in 2019. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 7,5 % (Vj. 7,2 %) unseres Wohnungsbestandes.

NUTZUNGSGEBÜHREN

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 32 T€ (im Vorjahr um 148 T€). Mieterhöhungen erfolgten ausschließlich 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 unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 6,06 € (Vj. 6,02 €) je m² Wohnfläche monatlich.

Die Betriebskosten des Jahres 2018 wurden in 2019 durchschnittlich mit 1,49 € (Vj. 1,45 €) 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.

Für die inzwischen 1.524 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen (97 % unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,42 € (Vj. 0,44 €) Heizkosten mtl. je m² abgerechnet. Für eine 65 m² große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 27,30 € an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

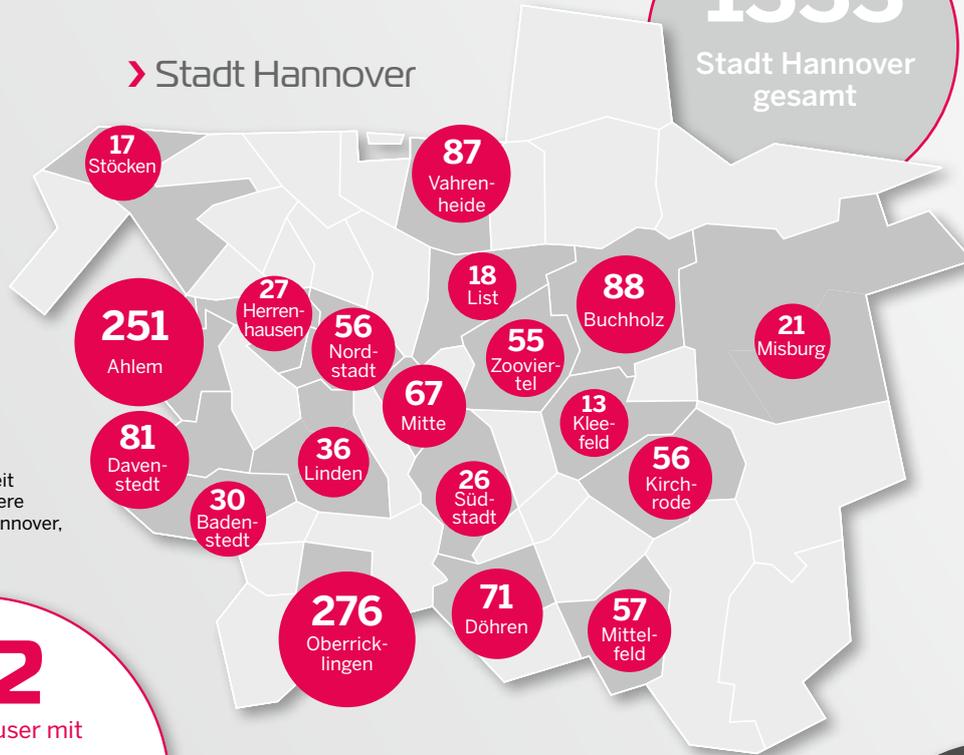
WOHNUNGSBESTAND

am 31.12.2019

> Stadt Hannover

1333

Stadt Hannover
gesamt



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

192

Häuser mit



1.554

Wohnungen

1

Gewerbe-
einheit*

154

Fahrradgaragen



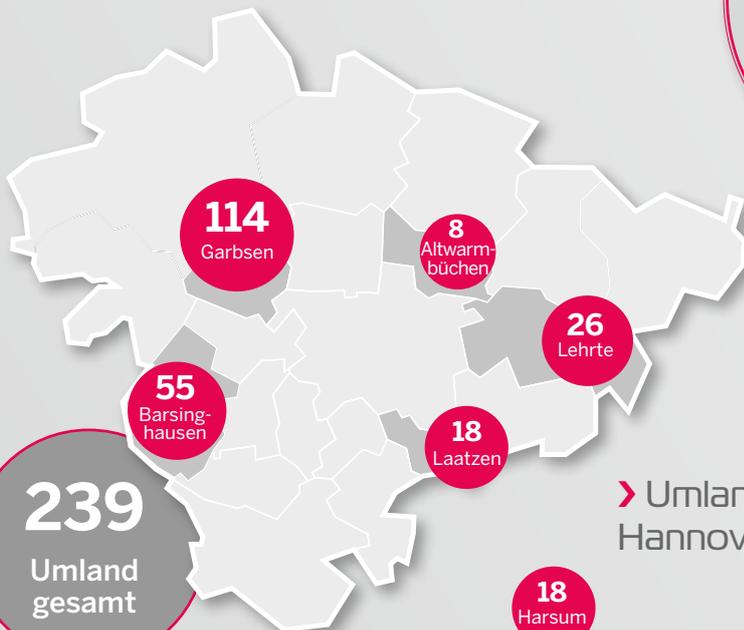
299

Garagen und
Tiefgaragenplätze



Carport-
Stellplätze

35



239

Umland
gesamt

> Umland Hannover

218

Kfz-Einstellplätze



■ 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

ERTRAGSLAGE

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2019 ergeben sich funktional gegliedert folgende Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

	2019 T €	2018 T €	Veränderung T €
Hausbewirtschaftung	1.445,4	1.788,6	-343,2
Bautätigkeit Anlagevermögen	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-76,3	-118,2	41,9
Betriebsergebnis	1.369,1	1.670,4	-301,3
Finanzergebnis	-8,3	-9,0	0,7
Neutrales Ergebnis	22,0	51,9	-29,9
Ergebnis vor Steuern	1.382,8	1.713,3	-330,5
Steuern vom Einkommen	0,0	-0,6	0,6
Jahresüberschuss	1.382,8	1.712,7	-329,9

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 49.435,64 € (Vj. 244,8 T€). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 28 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus Mietanpassungen nach Einzelmodernisierung der Wohnungen.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um 41 T€. Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 71.128,14 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im wesentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunter-

nehmen und Fördergelder 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 242 T€ auf 2.493 T€ erhöht.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.382.827,32 € (Vj. 1.712.710,97 €). Die Minderung des Jahresüberschusses für 2019 ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung begründet.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2019 4,1 % (Vj. 5,3 %).

VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2019 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 3.392.532,55 € auf 68.159.303,54 €.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 4.263.544,99 €. Den nachträglichen Baukosten für 37 Wohneinheiten in Barsinghausen, Baukosten für die Projekte in Hannover Stöcken und im Zooviertel standen die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Sachanlagevermögens wurden in Höhe von 1.326.222,26 € verbucht.

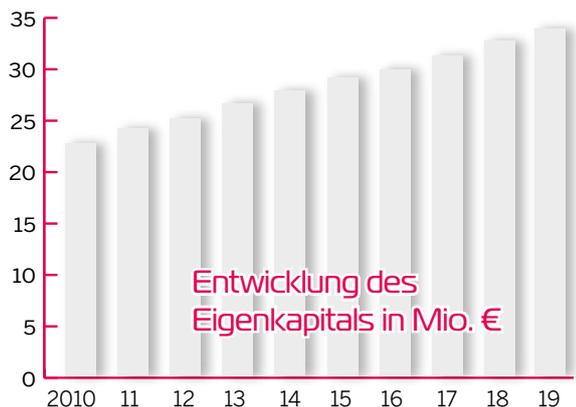
Die Eigenkapitalquote verringerte sich von 50,3 % im Vorjahr auf 49,5%. Die Eigenmittel konnten nominal um 1.136.164,82 € gesteigert werden. Der Anstieg resultiert

insbesondere aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.383 T€. Gegenläufig wirkten die Dividendenausschüttungen in Höhe von 227 T€ und Abgängen bei den Geschäftsguthaben in Höhe von 19 T€.

Zur Finanzierung der Wohnungsneubauprojekte in Hannover-Stöcken und im Zooviertel wurden Darlehen in Höhe von 4,0 Mio. € in Anspruch genommen. Ein weiteres Darlehen, in Höhe von 180 T€ wurde zur Finanzierung energetischer Modernisierungen verwendet. Außerplanmäßig wurden Darlehen in Höhe von 251 T€ getilgt. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.497 T€.

Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

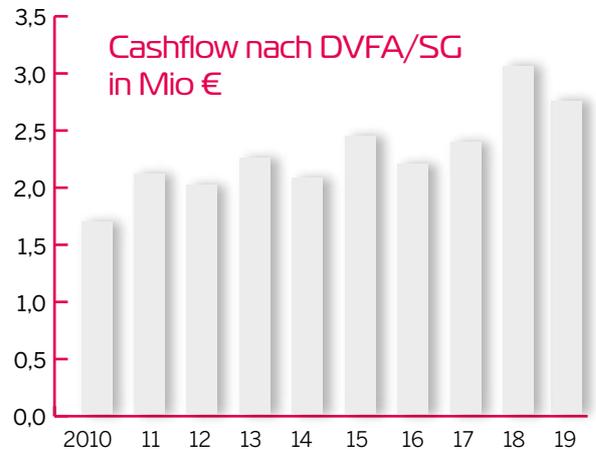
	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	15,3	0,0	3,8	0,0	11,5
Sachanlagen	63.813,1	93,7	59.561,0	92,0	4.252,1
Finanzanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
	63.828,5	93,7	59.564,9	92,0	4.263,6
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.266,5	3,3	2.261,1	3,4	5,4
flüssige Mittel	1.962,6	2,9	2.843,3	4,4	-880,7
übrige Aktivposten	101,7	0,1	97,4	0,2	4,3
	4.330,8	6,3	5.201,8	8,0	-871,0
Gesamtvermögen	68.159,3	100,0	64.766,7	100,0	3.392,6
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	5.849,5	8,6	5.868,8	9,1	-19,3
Ergebnisrücklagen	27.665,6	40,6	26.511,9	40,8	1.153,7
Bilanzgewinn	229,2	0,3	227,5	0,4	1,7
	33.744,3	49,5	32.608,2	50,3	1.136,1
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	295,1	0,4	275,5	0,4	19,6
Verbindlichkeiten	30.849,7	45,4	28.488,4	44,1	2.361,3
	31.144,8	45,8	28.763,9	44,5	2.380,9
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	174,0	0,3	167,0	0,3	7,0
Verbindlichkeiten	3.096,2	4,4	3.227,6	4,9	-131,4
	3.270,2	4,7	3.394,6	5,2	-124,4
Gesamtkapital	68.159,3	100,0	64.766,7	100,0	3.392,6



FINANZLAGE

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gewährleistet. Im Rahmen des Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Gestaltung der Zahlungsströme gewährleistet 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 Schuldeile zu folgendem Ergebnis:

Finanzmittelbestand	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T€
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		1962,6		2843,3	-880,7
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	2368,1		2358,5		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)"	-3181,5	-813,4	-3325,2	-966,7	153,3
Liquidität (Nettogeldvermögen)		1.149,2		1.876,6	-727,4

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.149,2 T€. Bei Bedarf können neue 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.

Zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus wurden Forwardkonditionen zur Darlehensverlängerung für nachfolgende Geschäftsjahre in Höhe von 3,6 Mio. € gesichert.

Kapitalflussrechnung 2019

Mittelherkunft und Mittelverwendung

	2019 T€	2018 T€
Jahresüberschuss	1.382,8	1.712,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.334,0	1.314,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	19,6	18,2
Cashflow nach DVFA/SG	2.736,4	3.045,1
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	7,0	86,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-9,7	-54,1
Abnahme sonstiger Passiva	-153,9	-194,8
Zinsaufwendungen	728,4	773,3
Ertragsteueraufwand	0,0	0,5
Ertragsteuerzahlungen	0,0	-0,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.308,2	3.655,5
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-19,3	-2,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-5.578,2	-2.634,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.597,5	-2.637,4
Einzahlung aus der Valutierung/Umfinanzierung von Darlehen	4.131,5	5.286,6
Planmäßige Tilgungen	-1.497,0	-1.351,0
Außerplanmäßige Tilgungen	-250,8	-3.714,8
Gezahlte Zinsen	-728,4	-773,3
Gezahlte Dividenden	-227,5	-214,8
Veränderung der Geschäftsguthaben	-19,2	42,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.408,6	-724,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-880,7	293,4
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.843,3	2.549,9
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	1.962,6	2.843,3

Zusammensetzung Finanzmittelbestand	T€	T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.962,6	2.843,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.962,6	2.843,3

■ 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2019	2018
Eigenkapitalquote	49,5 %	50,3 %
Eigenkapitalrentabilität	4,10 %	5,25 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,06 € m ² /mtl.	6,02 € m ² /mtl.
Fluktuationsquote	7,6 %	7,2 %
Leerstandsquote zum Stichtag	1,3 %	0,54 %
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	27,76 € m ² /p.a.	23,66 € m ² /p.a.

3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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.

Der Neubau auf dem ehemaligen Kirchgrundstück in Hannover-Stöcken, Baubeginn 03.06.2019, sowie ein geplanter Ersatzneubau in Hannover-Mittelfeld bieten gute Chancen zur Erweiterung unserer Wohnungsbestände. Wenn bei einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen technisch und wirtschaftlich eine Modernisierung in Frage gestellt werden muss, kann auch Rückbau und anschließende Neubebauung sinnvoll sein.

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 Jah-

ren 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 2020 und 2021 Jahresüberschüsse in Höhe von 1.166 T€ bzw. 1.200 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von über 2,7 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 Leerstandsrisiko wird durch Investitionen in Bestand und Neubau begegnet.

Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichender Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen

Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Das historische 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

Die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft entwickelt sich 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 zukunftsorientiert fortgeführt. An- und Verkäufe von Wohn- oder Gewerbeimmobilien sind nicht geplant.

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplans ein Ergebnis von 1.166 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

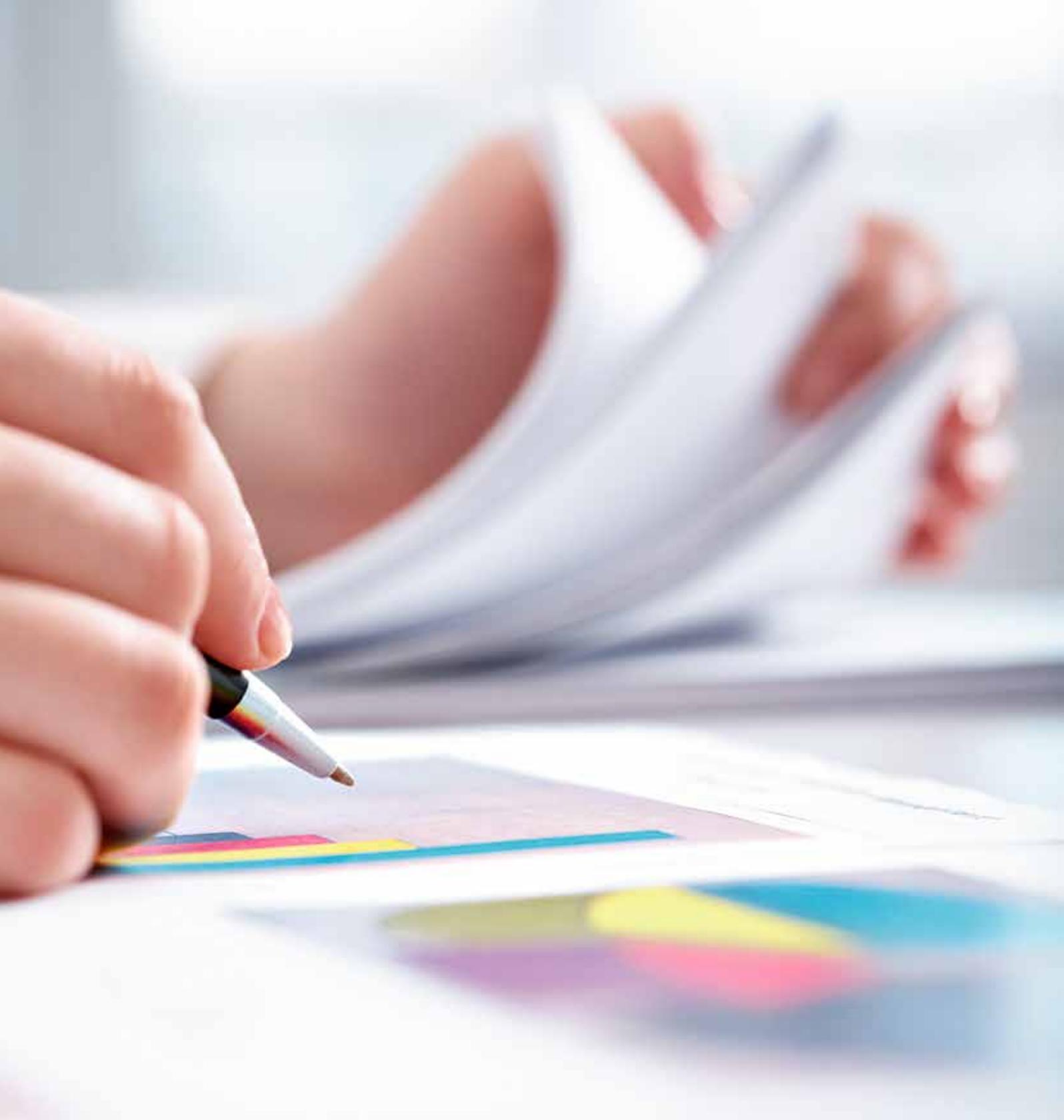
	Ist 2019 T€	Plan 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.296	7.500
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	2.493	2.720
Zinsaufwendungen	737	666
Jahresüberschuss	1.383	1.166

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

Hannover, 14. Februar 2020

Heimatwerk Hannover eG
Der Vorstand

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht



JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.571.340,20	9.521.904,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.362,64	50.163,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		71.128,14	66.587,64
Sonstige betriebliche Erträge		152.026,00	254.195,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.422.748,82	-4.163.961,04
ROHERGEBNIS		5.377.108,16	5.728.890,72
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-935.595,85		-903.316,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 29.585,38 €	-220.959,28	-1.156.555,13	-208.418,50 (26.702,15)
Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.333.981,64	-1.314.189,12
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-337.400,36	-377.889,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2,28	2,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-736.742,54	-782.251,99
Steuern vom Einkommen		-29,55	-542,25
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.812.401,22	2.142.284,87
Sonstige Steuern		-429.573,90	-429.573,90
Jahresüberschuss		1.382.827,32	1.712.710,97
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in ErgebnISRücklagen		-1.153.656,39	-1.485.260,97
BILANZGEWINN		229.170,93	227.450,00

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		15.301,73	3.780,73
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.489.602,01		55.713.607,03
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Grundstücke ohne Bauten	0,00		505.386,68
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.242,69		157.798,22
Anlagen im Bau	9.096.199,38		2.118.869,58
Bauvorbereitungskosten	0,00	63.813.182,15	1.053.358,58
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		70,00	70,00
		63.828.553,88	
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.266.459,02		2.261.096,38
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.275.270,03	8.811,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	39.546,40		30.228,45
Sonstige Vermögensgegenstände	51.431,90	90.978,30	56.155,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.962.575,21	2.843.323,22
		4.328.823,54	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.926,12	2.147,76
BILANZSUMME		68.159.303,54	64.766.770,99

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	235.947,51		126.250,00
der verbleibenden Mitglieder	5.611.863,14		5.733.523,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.750,00	5.849.560,65	9.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.189,35 €			(1.976,85)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	5.100.000,00		4.900.000,00
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	12.565.617,49	27.665.617,49	11.611.961,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 953.656,39 €			(1.285.260,97)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.382.827,32		1.712.710,97
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.153.656,39	229.170,93	1.485.260,97
Eigenkapital insgesamt		33.744.349,07	32.608.184,25
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	289.544,00		269.917,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	179.600,00	469.144,00	172.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.306.641,62		14.233.074,86
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.545.054,43		14.257.444,67
Erhaltene Anzahlungen	2.566.340,06		2.580.872,85
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.933,93		29.765,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	466.485,72		562.239,48
Sonstige Verbindlichkeiten	27.874,27	33.937.330,03	41.756,11
davon aus Steuern 0,00 €			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	8.480,44	8.480,44	10.916,08
BILANZSUMME		68.159.303,54	64.766.770,99

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019 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. Erleichterungsvorschriften 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. Computerprogramme deren Anschaffungskosten mehr als 150,- € aber nicht mehr als 1.000,- € betragen, wurden von 2008 bis 2017 in einem Sammelposten erfasst und werden jährlich mit 20% abgeschrieben. Seit 2018 werden Anschaffungskosten 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. In den Beträgen der Position „Bauvorbereitung“ wurden Planungs- und Nebenkosten für ein Neubauvorhaben in Hannover-Stöcken verbucht.

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

- Hannover-Zooviertel: 13 Wohneinheiten mit Tiefgarage Fertigstellung 01.2020
- Hannover-Stöcken: 40 Wohneinheiten, zwei Gewerbeeinheiten, zwei Wohngruppen und eine Tiefgarage
- Hannover Zooviertel: Carportanlage mit 10 Einstellplätzen

Die Zugänge für Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden mit den Anschaffungskosten bewertet und mit 7,7 % bis 33 1/3 % abgeschrieben. Vermögensgegen-

stände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden von 2008 bis 2017 in Höhe von 150,- € bis 1.000,- € als Sammelposten verbucht und werden mit 20 % jährlich abgeschrieben. Seit 2018 werden Anschaffungskosten in Höhe von 250,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen 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 durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,71 %.

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

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich 2.266.459,02 € 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 €
interne Jahresabschlusskosten	10.000,00 €
Mitgliederversammlung	16.000,00 €
Urlaubsansprüche	24.000,00 €
Prüfungskosten	27.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	25.600,00 €

Anlagenspiegel für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

	ANSCHAFFUNGSWERTE				
	Anfangsbestand	Zugang	Abgang	Umbuchung	Endbestand
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	155.681,90	19.280,38	-55.381,23	0,00	119.581,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.545.678,16	54.759,15	-219.796,75	0,00	85.380.640,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00	0,00	61.034,50
Grundstücke ohne Bauten	505.386,68	0,00	0,00	-505.386,68	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00	0,00	6.306,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	524.989,90	104.902,56	-111.991,74	0,00	517.900,72
Anlagen im Bau	2.118.869,58	5.418.584,54	0,00	1.558.745,26	9.096.199,38
Bauvorbereitungskosten	1.053.358,58	0,00	0,00	-1.053.358,58	0,00
SACHANLAGEN	89.815.623,81	5.578.246,25	-331.788,49	0,00	95.062.081,57
FINANZANLAGEN	70,00	0,00	0,00	0,00	70,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	89.971.375,71	5.597.526,63	-387.169,72	0,00	95.181.732,62

ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
Anfangsbestand	Abgang	Abschreibung	Endbestand	Anfangsbestand	Endbestand
-151.901,17	55.381,23	-7.759,38	-104.279,32	3.780,73	15.301,73
-29.832.071,13	219.796,75	-1.278.764,17	-30.891.038,55	55.713.607,03	54.489.602,01
-48.896,43	0,00	0,00	-48.896,43	12.138,07	12.138,07
0,00	0,00	0,00	0,00	505.386,68	0,00
-6.306,41	0,00	0,00	-6.306,41	0,00	0,00
-367.191,68	111.991,74	-47.458,09	-302.658,03	157.798,22	215.242,69
0,00	0,00	0,00	0,00	2.118.869,58	9.096.199,38
0,00	0,00	0,00	0,00	1.053.358,58	0,00
-30.254.465,65	331.788,49	-1.326.222,26	-31.248.899,42	59.561.158,16	63.813.182,15
0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00
-30.406.366,82	387.169,72	-1.333.981,64	-31.353.178,74	59.565.008,89	63.828.553,88

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

	VERBINDLICHKEITEN					
	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	davon		gesichert €	gesichert Art der Sicherung
			Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.306.641,62	863.525,16	4.011.780,32	12.431.336,14	17.306.641,62	Grundpfandrechte
Vorjahr	14.233.074,86	742.094,51	3.205.501,70	10.285.478,65		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.545.054,43	735.577,64	3.149.326,88	9.660.149,91	13.545.054,43	Grundpfandrechte
Vorjahr	14.257.444,67	712.390,24	3.063.725,71	10.481.328,72		
Erhaltene Anzahlungen	2.566.340,06	2.566.340,06				
Vorjahr	2.580.872,85	2.580.872,85				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.933,93	24.933,93				
Vorjahr	29.765,69	29.765,69				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	466.485,72	378.125,15	88.360,57			
Vorjahr	562.239,48	493.258,15	68.981,33			
Sonstige Verbindlichkeiten	27.874,27	27.391,36	482,91			
Vorjahr	41.756,11	41.273,20	482,91			
GESAMTBETRAG	33.937.330,03	4.595.893,30	7.249.950,68	22.091.486,05	30.851.696,05	
Vorjahr	31.705.153,66	4.599.654,64	6.338.691,65	20.766.807,37		

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	7.296.439,14 €	7.302.297,73 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	2.274.901,06 €	2.219.606,83 €
	9.571.340,20 €	9.521.904,56 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.808.178,43 €	1.792.330,27 €
Modernisierung und Instandhaltung	2.492.523,25 €	2.250.533,98 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	122.047,14 €	121.096,79 €
	4.422.748,82 €	4.163.961,04 €

In 2019 wurde eine **außerplanmäßige Abschreibung** in Höhe von 35.716,97 € für den geplanten Rückbau des Gebäudes Spittastr. 8–12 in Hannover-Mittelfeld vorgenommen. Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 58.076,03 € (Vj. 58.002,53 €) angefallen. Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden

Aufzinsungsbeträge in Höhe von 8.255,- € verbucht (Vj. 8.964,- €). 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 verminderter Rückstellungsbedarf in Höhe von 26.236,- €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

■ D. Sonstige Angaben

1. Personal

Neben zwei Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk in 2019 durchschnittlich 16 hauptberuflich Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit, eine Auszubildende und 14 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische MitarbeiterInnen	6	3
Technische Mitarbeiter	3	-
Kaufmännische Auszubildende	1	-
Hausmeister	2	-
Servicekraft	1	-
Geringfügig beschäftigte Hauswarte	-	14

2. Mitgliederbewegung

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr 2019 um 67 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Abgang von 482 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.949 Mitglieder mit 22.460 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2019 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.611.863,14 €.

Geschäftsjahr	2019	2018
Zugänge Mitglieder	109	171
Abgänge Mitglieder	176	152
Stand am 31.12.	2.949	3.016
Geschäftsanteile	22.460	22.942

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 121.660,01 € reduziert. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

3. Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 8,6 Mio. €.

4. Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionenkonten in Höhe von 43.759,31 € 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. Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.

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 2019 in Höhe von 1.382.827,32 € wird in Höhe von 1.153.656,39 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 229.170,93 € 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:

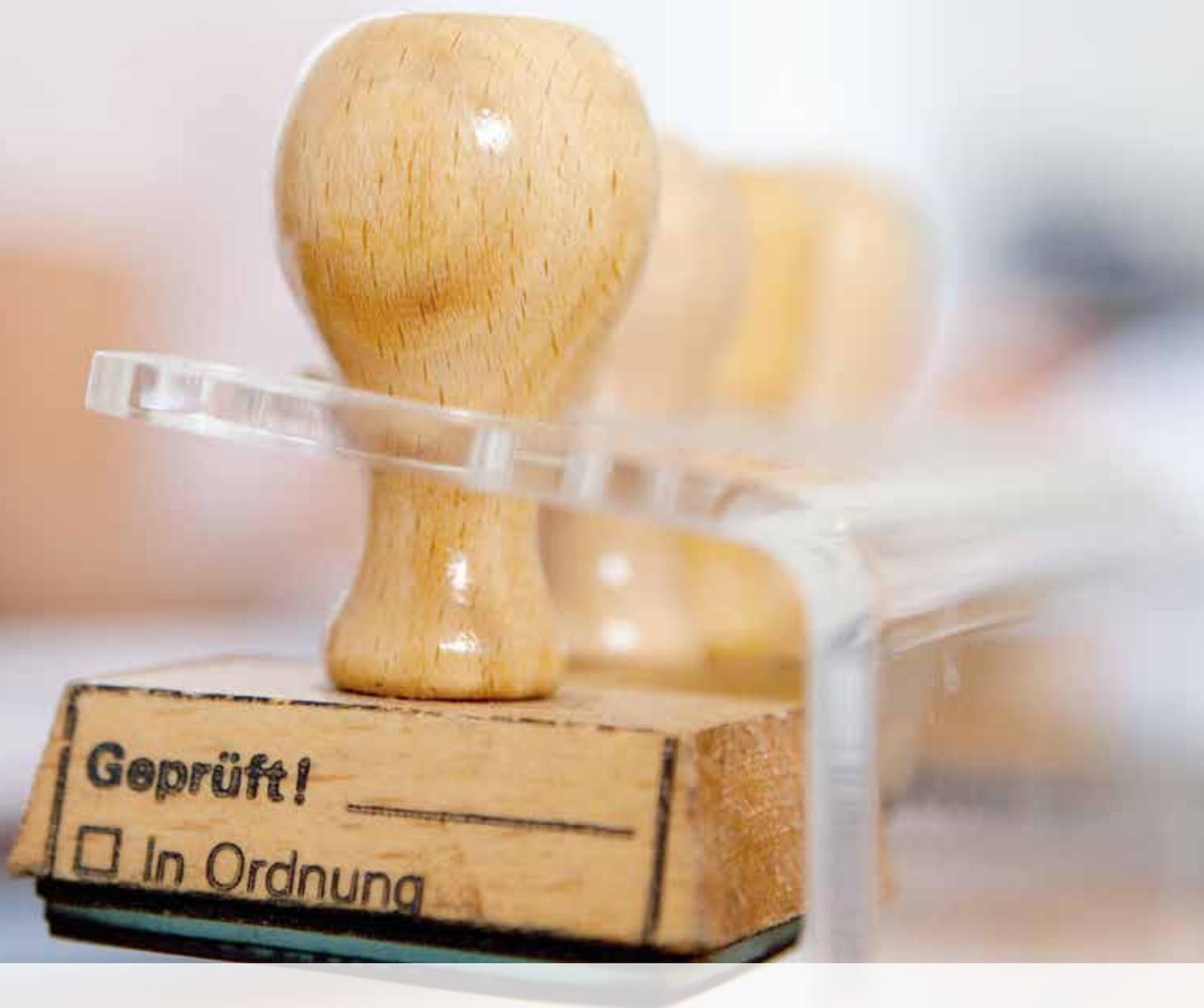
Jürgen Kaiser hauptamtlich
Cord Holger Hecht hauptamtlich

11. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Hannover, 14. Februar 2020

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten, sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2019 wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Heimatwerk Hannover eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes im Geschäftsjahr 2019 überwacht und den Vorstand beratend begleitet. Neben der konstituierenden Sitzung am 27. Mai 2019 hat der Aufsichtsrat im Jahr 2019 insgesamt neun weitere Sitzungen – davon sieben gemeinsam mit dem Vorstand – 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 unterrichtet. Im Vorfeld der Sitzungen hatte der Aufsichtsrat stets ausreichend Gelegenheit, sich mit den vorgelegten Berichten auseinanderzusetzen. Zu einzelnen Geschäftsvorgängen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Über den Stand der für 2019 angesetzten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig.

Im Oktober 2019 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2020 zugestimmt. Dieses wird mit erneut rd. 2,8 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 eG auch im Jahr 2019 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

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

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2019

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 02.03.2020 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebe-

richt 2019 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 27.03.2020 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 2019 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Herr Jürgen Kaiser ist zunächst - auf Grund seines anstehenden Ruhestandes - vom Aufsichtsrat für weitere zweieinhalb Jahre als kaufmännischer Vorstand bestellt worden.

Der Aufsichtsrat freut sich auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Frau Dr. Pia Leipertz und Herr Frank Rasche beendeten im Mai 2019 turnusmäßig ihre 3-jährige Amtszeit. Im Zuge der Neuwahlen wurden sie erneut für drei Jahre im Amt bestätigt.

In der konstituierenden Sitzung vom 27. Mai 2019 hat der Aufsichtsrat Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt und Frau Dr. Pia Leipertz als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr großes Engagement und wiederum sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch ihren unermüdlichen Einsatz konnte das Geschäftsjahr 2019 wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 28. März 2020

Detlef Meine
Aufsichtsratsvorsitzender

MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN



Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

Peter-Müller-Str. 19
40468 Düsseldorf

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin



Förderverein Klimaschutzagentur Region Hannover e.V.

Hildesheimer Str. 89,
30169 Hannover

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

Knobelsdorffstr. 96
14050 Berlin



SCHUFA Holding AG



Georgstr. 11,
30159 Hannover

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Innere Kanalstr. 69
50823 Köln



Wohnungsbaugenossenschaften Hannover und Region e.V.

Stephanusstraße 58
30449 Hannover



Caritasverband Hannover e.V.

Leibnizufer 13-15,
30169 Hannover



Münchner Hypothekbank e.G

Karl-Scharnagl-Ring
10, 80539 München

FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft e.V.

Leibnizufer 19
30169 Hannover



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



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 (ViSdP)
Cord Holger Hecht

REDAKTION

Melanie Mahn

GRAFIKKONZEPT & LAYOUT

Lill Design
Katrin Schütze-Lill

FOTOS & VISUALISIERUNGEN

Jabusch + Schneider
Architekten + Stadtplaner GmbH (Titel)
karandaev/stock.adobe.com (S. 2)
chotiga/stock.adobe.com (S. 4)
Christian Behrens (S. 6, 7)
vegefox.com/stock.adobe.com (S. 8)
pressmaster/stock.adobe.com (S. 18)
bilderstoeckchen/stock.adobe.com (S. 28)
BillionPhotos.com/stock.adobe.com (S. 30)
Heimatwerk (S. 32)



Mitglied des
Vereins Wohnungsbau-
genossenschaften
Hannover und Region



HEIMATWERK HANNOVER

Wohnungsgenossenschaft
www.heimatwerk.de

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

