



# GESCHÄFTSBERICHT 2024



# KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Bilanzsumme	80.989.572,83
Bilanzgewinn	217.810,00
Eigenkapital	38.331.190,94
Eigenkapital (in Prozent des Gesamtkapitals)	47,3
Rücklagen	32.519.880,00
Geschäftsguthaben	5.593.500,00
Zahl der Mitglieder	3.097
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	21.427
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit davon Betriebskosten	11.778.127,57 3.029.057,06
Instandhaltung/Modernisierung	3.421.821,07
Investitionen Neubautätigkeit	0
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.636
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende ohne Vorstand)	24
Kaufmännische und technische Beschäftigte im Mini-Job	11 8

# INHALTSVERZEICHNIS

## **DIE GENOSSENSCHAFT**

---

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

## **LAGEBERICHT DES VORSTANDES**

---

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

## **NACHHALTIGKEITSBERICHT**

---

KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT	25
--------------------------------	----

## **JAHRESABSCHLUSS**

---

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2024	29
BILANZ ZUM 31.12.2024	30
ANHANG 2024	32

## **BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

---

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



## DIE GENOSSENSCHAFT



*Die Außeneinheit der Wärmepumpe  
ist im Garten der Spittastr. 14-24  
installiert worden.*

---

# BERICHT DES VORSTANDES

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie das Jahr davor war auch 2024 durch die weiter andauernden Kriege in der Ukraine, in Nahost, sowie weltweit viele politische Provokationen geprägt. Dies hatte negative Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, wovon auch Deutschland als Exportnation stark betroffen war.

Der Jahreswechsel 2023/2024 hat uns wieder einmal gezeigt, wie schwer es ist, auf Umweltereignisse schnell zu reagieren. Ganze Landstriche standen in Niedersachsen unter Wasser. Es bedurfte großer Anstrengungen, das Hab und Gut vor den Wassermassen zu sichern. Dabei ist einmal mehr zu sehen gewesen, wie wichtig es ist, dass wir als Gesellschaft zusammenhalten und uns gegenseitig unterstützen. Rücksicht und Toleranz sind essentiell für das Zusammenleben – sowohl im Alltag als auch in der ganzen Gesellschaft.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist seit längerem ins Stocken geraten. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Anreize zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Wachstumsimpulse kommen. Durch die Amtseinführung von US-Präsident Donald Trump besteht die Gefahr, dass sich die Lage weiter verschlechtert – vor allem, wenn weltweit mehr Zölle und Handelsbeschränkungen eingeführt werden.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel: Zum einen durch entsprechende Ausweitungen der Kurzarbeit, zum anderen durch Entlassungen – und das trotz des weiterhin anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen haben mit hohen Energie- und Produktionskosten, ineffizienten Abläufen sowie fehlender Innovation und Wettbewerbsfähigkeit zu kämpfen.

Die Baubranche verzeichnet weiterhin nur ein niedriges Auftragsvolumen. Wie viele andere Wohnungsunternehmen auch, konzentriert sich das Heimatwerk derzeit darauf, die Klimaneutralität des eigenen Be-

standes zu erreichen. Dadurch entstehen allerdings keine neuen Wohnungen. Und das, obwohl der Wohnungsmarkt in der Stadt Hannover seit Jahren angespannt ist. Die Anfragen nach Wohnungen, die das Heimatwerk erreichten, überstiegen auch im Jahr 2024 das Angebot.

Wir bündeln unsere Energie, um den Menschen, die bei uns wohnen, nach unseren Möglichkeiten einen guten Service zu bieten. Wir setzen uns für ihre Belange ein, halten unseren Bestand instand, modernisieren und leisten den rechtlichen Rahmenbedingungen Folge.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben sich laut Destatis im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 Prozent gegenüber 2023 erhöht. Damit fiel die Inflationsrate deutlich geringer aus als im Jahr 2023 mit 5,9 Prozent. Die Energiepreise sanken 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Prozent.

Die Heizkosten haben sich im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht verringert.

Im vergangenen Jahr hat das Heimatwerk weiter unter Hochdruck an der Umsetzung der Klimaziele

gearbeitet. Wir sehen es als unsere Verpflichtung an, uns dafür einzusetzen. Diese Aufgabe wird uns in den kommenden zwei Jahrzehnten beschäftigen. Nur indem wir den CO<sub>2</sub>-Ausstoß senken, werden wir unsere Erde für die nachfolgenden Generationen lebenswert erhalten.

Wir haben unsere Klimabilanz fortgeschrieben. Es gibt sie nun für die Jahre 2020 bis 2023. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen steht das Heimatwerk erfreulich gut da. Dies ist auf eine jahrzehntelange Wärmedämmstrategie zurückzuführen. Im Jahr 2024 haben wir uns vorrangig mit der Erstellung der Klimastrategie beschäftigt. Mit Hilfe externer Dienstleister ist ein Klimapfad für das Heimatwerk entstanden. Jährlich müssen circa 5.000 Quadratmeter Wohnfläche treibhausgasneutral werden, um die Ziele bis 2045 zu erreichen.

Primär wird es künftig darum gehen, Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen einzubauen. Einen hohen Stellenwert hat auch der Anschluss an das Fernwärmenetz in der Stadt Hannover. Sämtliche im Ausbaubereich befindlichen Liegenschaften sind dafür vorgemerkt.

## NEUBAUPROJEKTE

---

Zurzeit baut das Heimatwerk keine neuen Wohnungen. Grund hierfür sind die allgemeinen wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen wie zum Beispiel gestiegene Zinsen und hohe Baukosten.

## MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

---

Im vergangenen Jahr konnten wir etliche Projekte abschließen, die darauf abzielen, die Klimaneutralität zu erreichen:

Die Heizungsanlage in den Häusern in der Spittastraße 14 bis 24 wurde in Betrieb genommen. Als Ersatz für die alte Gasheizung sorgen dort nun eine Luftwasserwärmepumpe und ein Gas-Spitzenlastkessel als hybride Anlage für Wärme.

Gleiches gilt für das Haus im Antareshof 7 in Garbsen. Die beiden dort eingebauten Luftwasserwärmepumpen werden zusätzlich durch eine knapp 30 kWp große Photovoltaikanlage unterstützt. Diese liefert zudem Mieterstrom.

In den Häusern Isarstraße 2, 4 und Mendelssohnstraße 9 wurden aus den Wohnungen die Gaskombithermen ausgebaut, die für Wärme und Warmwasser gesorgt haben. Anstelle dieser Thermen wurden sogenannte Wohnungsstationen eingebaut, die nun Wärme und Warmwasser in den Wohnungen verteilen. Die Energie entsteht in neuen Heizungszentralen, be-

stehend aus einer Kombination von Luftwasserwärmepumpen und kleinen Gasbrennwertgeräten zur Abdeckung der Spitzenlast bei extrem kalten Temperaturen.

Alle neuen Heizungsanlagen werden durch ein sogenanntes Online-Monitoring überwacht. Dies ermöglicht kurzfristige Optimierung der Einstellungen und Reaktionen auf Störungen.

Zusätzlich ist auf den Dächern der Gebäude in der Isarstraße eine 40 kWp große Photovoltaikanlage errichtet worden, die vornehmlich die Wärmepumpe versorgt.

Positiv stimmt die Tatsache, dass im gesamten Häuserbestand des Heimatwerks keine Gaskombithermen mehr vorhanden sind.

Photovoltaikanlagen wurden auch in Barsinghausen auf den Häusern Am Reitbach 12 und Kirchkircher Straße 9 gebaut. Beide Häuser erhielten jeweils knapp 10 kWp.

Für das Jahr 2024 war geplant, die Gebäude in der Gellertstraße 47 und 49, Bürgerstraße 10 und 11, Ham-

burger Alle 31 und Stärkestraße 21 an die Fernwärmeleitungen im Stadtgebiet anzuschließen. Leider konnte der Energieversorger seine Zusagen nicht einhalten. Durch den Fachkräftemangel waren nicht genug Kapazitäten bei den ausführenden Firmen vorhanden. Die Umsetzung der Fernwärmeanschlüsse ist nun für dieses Jahr geplant.

Neben vielen Maßnahmen zum Erreichen der Klimaneutralität sind im vergangenen Jahr insgesamt 27 Balkone in der Leipziger Straße 69, 71 und 73 in Vahrenheide saniert worden. Parkplätze und eine Garagenzufahrt wurden in der Gerbrandstraße erneuert. Das Haus in der Stärkestraße 21 erhielt neue Wohnungseingangstüren, die einen verbesserten Einbruch-, Schall- und Wärmedämmschutz haben. Schornsteine wurden auf den Gebäuden in der Marschnerstraße 39 und 41 saniert und ertüchtigt. Die Wohnungen in der Jacobsstraße 16 erhielten etliche neue Fenster, auf dem Haus Leineinsel 17 wurde eine Dachterrasse saniert. In den Häusern im Seelhorster Garten wurden Treppenhäuser neu gestri-

chen, Fliesen erneuert und Sprechanlagen ersetzt. Eine Box für Rollatoren entstand am Gebäude in der Isarstraße und die Mieter der Marschnerstraße bekamen Fahrradgaragen und allesamt sind elektrifiziert.

In verschiedenen Objekten haben wir insgesamt 38 Wohnungseinzelmodernisierungen durchgeführt. Insgesamt haben wir dort 1.103.424,35 € investiert. Für Kleininstandhaltungen und Reparaturen wurden im Jahr 2024 Aufwendungen in Höhe von 856.946,51 € getätigt. Mit Investitionen in Höhe von mehr als 3.800.000,00 € haben wir im Jahr 2024 weiterhin auf sehr hohem Niveau agiert.

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

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

Der Vorstand

Melanie Mahn

Cord Holger Hecht



*Auf dem Dach des Hauses Antareshof 7 in Garbsen wurde eine knapp 30 kWp große Photovoltaikanlage errichtet.*

# DIE ORGANE DER GENOSSENEN



## Entscheiderorgan: Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung wählt den Aufsichtsrat.

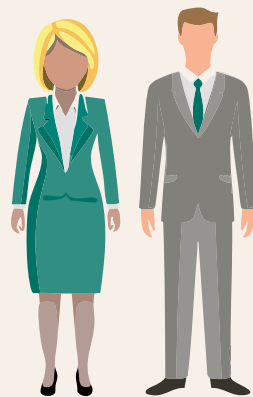


## Kontrollorgan: Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat bestellt auf die Dauer von 5 Jahren den Vorstand.

## Leitungsteam: Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft.



Melanie Mahn,  
Hauptamtliche Vorständin



Cord Holger Hecht,  
Hauptamtlicher Vorstand



# SCHAFT



*Detlef Meine, Vorsitzender des Aufsichtsrates,  
Technischer Berater*



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



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



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



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



*Petra Engelhart, Mitglied im Aufsichtsrat,  
Bilanzbuchhalterin*

In der Jacobsstr. 16 in  
Hannover-Linden wurden  
die Fenster erneuert.



## DER LAGEBERICHT

Diesen Lagebericht erstellen wir unter Anwendung des DRS 20.

---

# 1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

---

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

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

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

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

Die Heimatwerk Hannover eG verfügte am Ende des Geschäftsjahres 2024 über einen Bestand von 1.636 Mietwohnungen und drei Gewerbeeinheiten in 199 Häusern.

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

---

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

---

### 2.1. Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %). Auch preis-/ kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % - davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 % bzw. 2,8 %.

Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je Ar-

beitnehmer) stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+5,7 %) und Lohnsteuer (+5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+1,2 %).

Sanken die Konsumausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen 2023 erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %) legten sie 2024 wieder deutlich zu (+ 2,6 %). Der Anstieg ist vor allem auf gestiegene soziale Sachleistungen zurückzuführen. Seit 2019 legte der Staatskonsum preisbereinigt um 11,4 % zu.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen zu. Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

Aktuell blicken Volkswirte weiter eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Vergleichsweise noch hohe Energiepreise, die ggf. nicht besiegte Inflation, das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt Sorgenkind. Steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen machen gleichzeitig Hoffnung auf ein Anziehen des Konsums. Aber auch der Export müsste wieder wachsen. Mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsin-

stitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Immerhin: Mit einem erneuten Abgleiten in die Rezession rechnet aktuell niemand. Die Erwartungen für 2025 bewegen sich in einer Bandbreite zwischen 1,1 % (Bundesregierung) und 0 % (IfW Kiel). Die EU-Kommission erwartet für Deutschland ein Plus von 0,7 %, die Bundesbank hofft auf 0,2 %. Mit Blick auf 2026 kalkulierten die Institute zuletzt in einer Range zwischen 0,8 bis 1,5 %.

## RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

---

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040) sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Die Programme zur vorgezogenen Bundestagswahl werfen ihre Schatten voraus. Ungeachtet der tatsächlichen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung ist ein verschärftes Festhalten der Politik am seit Jahren verfolgten Ansatz zu konstatieren: Mit Verweis auf die Bezahlbarkeit zielen viele Ideen weiter darauf, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gleichwohl eine zentrale Bezugsgröße in jeder wohnungswirtschaftlichen Kalkulation. Die Bestandsmieten bewegen sich ausweislich der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 €).

Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirt-

schaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive beruhigend wirkten zuletzt der noch recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der, Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund zwei Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in vielen Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

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

## ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND NOCHMALS AUF HÖCHSTSTAND

---

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2024 von 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein neuer Höchstwert. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,2 % bzw. 72.000 Personen.

Die Beschäftigung nahm auch 2024 durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2024 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt. 75,5 % aller Erwerbstätigen arbeiteten 2024

in diesem Sektor (+153.000 gegenüber dem Vorjahr).

Im Produzierenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 50.000 (-0,6 %) auf 8,1 Mio. 23,3 % aller Erwerbstätigen. Im Baugewerbe insgesamt (also inkl. aller im Ausbau tätigen Gewerke) sank die Erwerbstätigenzahl um 28.000 auf 2,6 Mio. (-1,1 %). Die auch in 2024 noch stabile Entwicklung des Arbeitsmarktes stützte sich auf 42,3 Mio. Arbeitnehmer (+146.000 bzw. 0,3 %). Dahinter steht wesentlich ein Zuwachs bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt auch 2024 trotz

des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Stagnation hinterlässt aber zunehmend Spuren. Im Jahresdurchschnitt 2024 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,787 Mio. Arbeitslose (+178.000 zum Vorjahr). Die Arbeitslosenquote stieg auch 2024 um 0,3 % auf 6 %. 2024 bezogen 4 Mio. erwerbsfähige Menschen Arbeitslosengeld II bzw. Bürgergeld (davor 3,930). 2017 waren es noch 4,363 Mio.

Ende 2024 leben in der Bundesrepublik Deutschland fast 83,6 Mio. Menschen. Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2024 liegen erst einschließlich September vor. Demnach gab es in Deutschland einen Wanderungsüberschuss mit rund 327.000 Personen. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung in Deutschland seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ, auch 2024. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2024) stehen knapp 509.000 Geburten (-2,9 %) rund 739.000 Verstorbenen gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere

Größe. Zwischen 2000 und 2022 (Zensus 2022) stieg deren Zahl um gut 7,5 % (auf knapp 40,2 Mio. - davon 43,4 % Einpersonenhaushalte). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland lag 2023 (letzter Datenstand) bei 2,03 Personen. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kamen zusammen auf einen Anteil von 75 %.

Der Wohnungsmarkt in der Region Hannover zeigt sich unverändert stabil. Eine weiterhin hohe Nachfrage ist insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment zu verzeichnen. Wohnungsleerstände sind fast ausschließlich auf Umbauten oder Modernisierungen zurückzuführen. Der Wohnungsneubau ist in Hannover marginal. Die weitere Entwicklung bleibt insbesondere unter Berücksichtigung der steigenden Material- und Personalkosten ungewiss.

Die Zinsentwicklung hat sich beruhigt. Die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung sind weiter gestiegen und führen zu steigenden Mietpreisen bei den am Markt angebotenen Wohnungen. Die Betriebskosten steigen, wenn auch nicht mehr so deutlich. Die Preise von Strom und Gas haben sich wieder eingependelt. Die CO<sub>2</sub>-Steuer wird zukünftig einen erheblichen Faktor in der Abrechnung darstellen.

## 2.2. Geschäftsverlauf

Der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre konnte auch im Geschäftsjahr 2024 in unserer Genossenschaft weiter fortgesetzt werden. Negative Einflüsse und widrige Rahmenbedingungen durch den Ukraine Krieg, den Nahostkonflikt und die Inflation wirkten sich geringfügig auf die Ergebnisse unserer Geschäftsfelder aus. Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung lagen etwas unter denen des letzten Jahres. Wie auch im vorherigen Jahr wurde massiv in den Bestand investiert um den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu reduzieren.

Steigende Umsatzerlöse sind insbesondere den Mietanpassungen bei der Neuvermietung von Wohnungen

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

Durch den Neubau in den vergangenen Jahren erhöhten sich die Abschreibungen auf Gebäude und auf Außenanlagen und minderten mit steigenden Verwaltungskosten das Ergebnis.

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

	Plan 2024 T€	Ergebnis 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.625	8.803
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	3.250	3.422
Zinsaufwendungen	527	526
Jahresüberschuss	1.213	1.205

Die höheren Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung wurden durch die Umsatzerlöse und sonstige Erträge kompensiert, so dass das geplante Ergebnis fast zielgenau erreicht wurde.

Im Jahr 2024 wurden rund 665.000,- € in den Klimaschutz investiert. Rückläufige Auswirkungen durch Leerstandszeiten infolge der Wohnungseinzelmodernisierun-

gen wurden bereits in den Planzahlen berücksichtigt. Die Quote der Leerstandszeiten belief sich auf 0,62 % und befindet sich damit etwas unter dem Vorjahresniveau.

Die Fluktuation reduzierte sich von 117 Mieterwechsel in 2023 auf 115 in 2024. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 7,0 % (Vj. 7,2 %) unseres Wohnungsbestandes.

# WOHNUNGSBESTAND

... über den unsere Genossenschaft am 31.12.2024 verfügte.

## ■ STADT HANNOVER

**1.397** WOHNUNGEN  
INSGESAMT



## ■ WOHNUNGSANZAHL NACH STADTTEILEN

251	AHLEM	27	HERRENHAUSEN	21	MISBURG	59	STÖCKEN
30	BADENSTEDT	56	KIRCHRODE	67	MITTE	25	SÜDSTADT
88	BUCHHOLZ	13	KLEEFELD	67	MITTELFELD	87	VAHRENHEIDE
81	DAVENSTEDT	36	LINDEN	56	NORDSTADT	68	ZOOVIERTEL
71	DÖHREN	18	LIST	276	OBERRICKLINGEN		

## ■ UMLAND HANNOVER

# 239

WOHNUNGEN  
INSGESAMT

8	ALTWARMBÜCHEN
55	BARSINGHAUSEN
114	GARBSEN
18	HARSUM
18	LAATZEN
26	LEHRTE



## ■ WOHNUNGSBESTAND INSGESAMT

# 199

HÄUSER MIT

# 1.636

WOHNUNGEN

# 3

 GEWERBEEINHEITEN\*

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

## NUTZUNGSGEBÜHREN

Die Sollmieten für Wohnungs-, Gewerbe- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 193 T€ (Vj. um 408 T€). Dies ist durch die Mieterhöhungen im Zuge von Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen zu erklären.

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 beläuft sich zum Bilanzstichtag auf 6,77 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (Vj. 6,69 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2023 wurden in 2024 durchschnittlich mit 1,72 € (Vj. 1,62 €) mtl./m<sup>2</sup> abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.353 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Für 1.580 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen (97 % unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,71 € Heizkosten mtl./ m<sup>2</sup> abgerechnet (Vj. 0,57 €). Für eine 65 m<sup>2</sup> große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 46,15 € an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

## 2.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### ERTRAGSLAGE

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung 2024 ergeben sich funktional gegliedert folgende Ergebnisse im Vergleich zum Vorjahr:

	2024 T €	2023 T €	Veränderung T €
Bewirtschaftungstätigkeit	1.143,9	955,4	188,5
Bautätigkeit Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-59,4	-53,9	-5,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.084,5</b>	<b>901,5</b>	<b>183,0</b>
Finanzergebnis	3,0	-2,3	5,3
Neutrales Ergebnis	118,0	140,7	-22,7
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>1.205,5</b>	<b>1.039,9</b>	<b>165,6</b>
Steuern vom Einkommen	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.205,5</b>	<b>1.039,9</b>	<b>165,6</b>

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich insgesamt um 488.566,95 € (Vj. 558.736,12 €). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 93,8 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus den Mieterhöhungen bei Neuvermietung und nach Modernisierungen.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten verringern sich minimal.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 14.558,92 € zum Ergebnis bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 289.106,20 € sind im Wesentlichen durch Auflösung von Rückstellungen, Erstattung von Versicherungsschäden und Erträge frühere Jahre entstanden.

Den Erträgen stehen Aufwendungen der Bewirtschaftungstätigkeit, Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen sowie Zins- und Personalaufwendungen gegenüber. Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 118.690,76 € auf 3.421.821,07 € verringert.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.205.492,92 € (Vj. 1.039.874,03 €).

Die Mehrung des Jahresüberschusses 2024 gegenüber 2023 ist durch die niedrigeren Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung und gestiegene Umsatzerlöse für die Bewirtschaftungstätigkeit begründet. Dem gegenüber stand der Anstieg der Grundsteuer und höhere Verwaltungskosten.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2024 3,1 % (Vj. 2,8 %).



## VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2024 verringerte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 1.075.927,80 € auf 80.989.572,83 €.

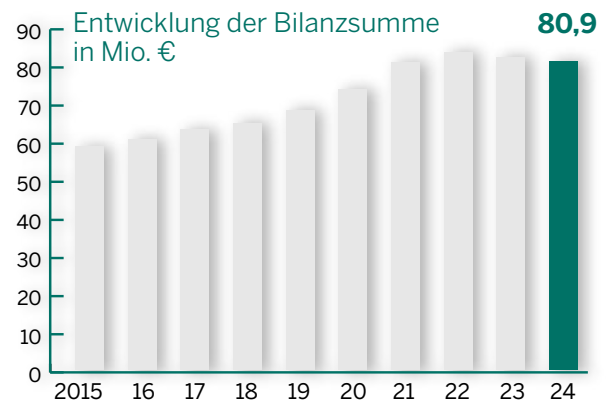
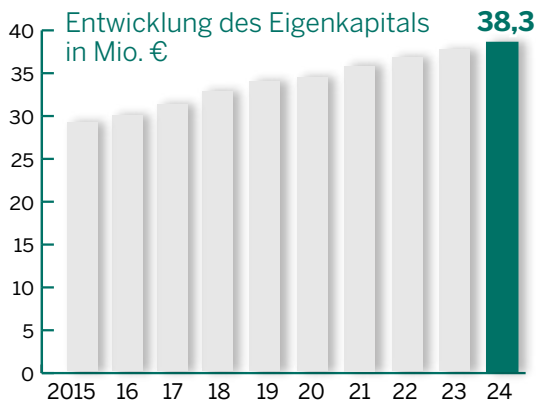
Abschreibungen minderten das Anlagevermögen um 1.794.037,72 €.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 45,6 %

auf 47,3 %. Die Eigenmittel konnten nominal um 876.912,92 € gesteigert werden. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 1.205.492,92 €. Gegenläufig wirkte die Dividendenausschüttung in Höhe von 221.570,00 € und die Veränderung der Geschäftsguthaben von 107.010,00 €.

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

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	3,3	0,0	-3,3
Sachanlagen	76.010,0	93,9	77.353,6	94,3	-1.343,6
Finanzanlagen	0,0	0,0	0,1	0,0	-0,1
	76.010,0	93,9	77.357,0	94,3	-1.347,0
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.072,8	3,8	3.110,7	3,8	-37,9
flüssige Mittel	1.306,2	1,6	854,5	1,0	451,7
übrige Aktivposten	600,5	0,7	743,3	0,9	-142,8
	4.979,5	6,1	4.708,5	5,7	271,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>80.989,5</b>	<b>100,0</b>	<b>82.065,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.076,0</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	5.593,5	6,9	5.700,5	6,9	-107,0
Ergebnisrücklagen	32.519,8	40,2	31.532,2	38,4	987,6
Bilanzgewinn	217,8	0,3	221,6	0,3	-3,8
	38.331,1	47,4	37.454,3	45,6	876,8
<b>Fremdkapital</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	244,9	0,3	254,8	0,3	-9,9
Verbindlichkeiten	37.867,1	46,7	39.762,9	48,5	-1.895,8
	38.112,0	47,0	40.017,7	48,8	-1.905,7
<b>kurzfristig</b>					
übrige Rückstellungen	103,0	0,1	92,0	0,1	11,0
Verbindlichkeiten	4.443,4	5,5	4.501,5	5,5	-58,1
	4.546,4	5,6	4.593,5	5,6	-47,1
<b>Gesamtkapital</b>	<b>80.989,5</b>	<b>100,0</b>	<b>82.065,5</b>	<b>100,0</b>	<b>-1.076,0</b>



## FINANZLAGE

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

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

reichend Liquidität, so dass die Modernisierungen ohne Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote durchgeführt werden können.

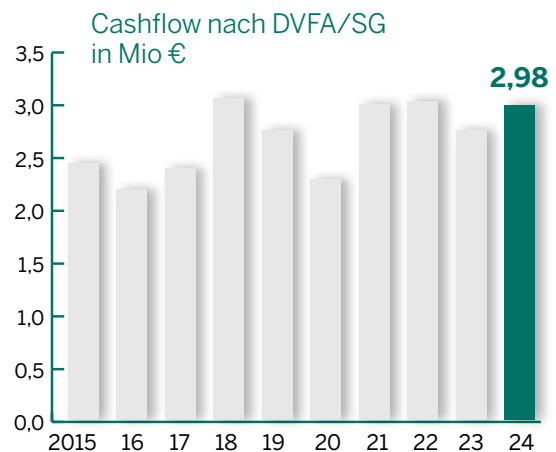
Kurz und mittelfristige Gelddispositionen werden flexibel auf den Geld- und Kapitalmarkt abgestimmt. Die Bereitstellung der Finanzierungsmittel für Instandhaltung und Modernisierung sind sichergestellt.

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

Finanzmittelbestand	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		1.306,2		854,6	451,6
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	3.673,3		3.853,9		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-4.546,4	-873,1	-4.593,5	-739,6	-133,5
<b>Liquidität (Nettogeldvermögen)</b>		<b>433,1</b>		<b>115,0</b>	<b>318,1</b>

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 433,1 T€. Bei Bedarf können Giro-Kreditlinien kurzfristig vereinbart werden. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen ggf. für weitere Investitions- oder Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.989,7 T€ (Vj. 2.744,5 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für den erheblichen Modernisierungsaufwand und die Finanzierung der Fremdkapitalkosten, insbesondere der planmäßigen Tilgungen. Neben dem Cashflow stehen umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.



# KAPITALFLUSSRECHNUNG 2024

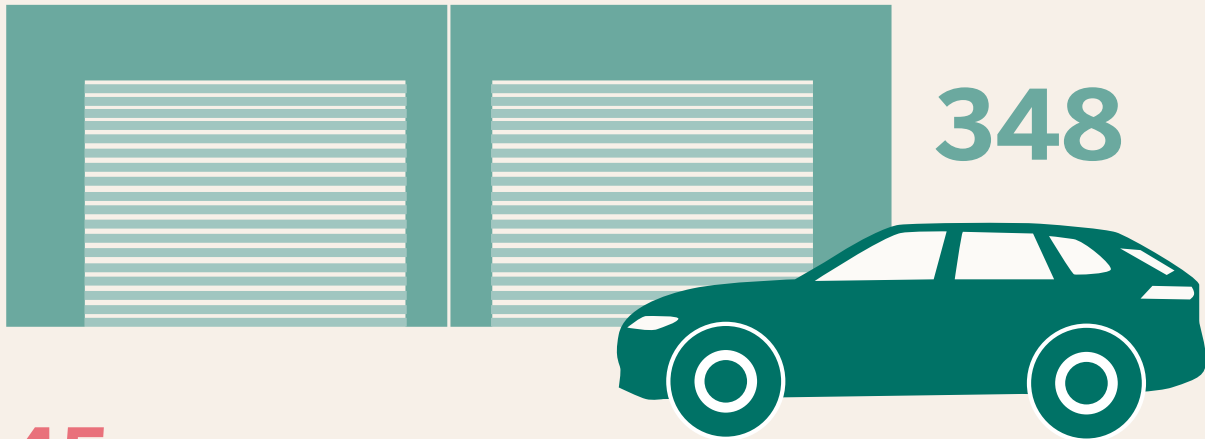
## Mittelherkunft und Mittelverwendung

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	1.205,5	1.039,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.794,1	1.789,2
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-9,9	-84,6
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>2.989,7</b>	<b>2.744,5</b>
Zunahme (Vj. Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	11,0	-115,0
Abnahme (Vj. Zunahme) sonstiger Aktiva	234,7	-713,3
Abnahme (Vj. Zunahme) sonstiger Passiva	-37,0	151,9
Erträge aus Investitionszuschüssen	-54,1	0,0
Zinsaufwendungen (+)/ Zinserträge (-)	513,8	612,4
Ertragsteuerzahlungen	0,0	-2,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.658,1</b>	<b>2.677,9</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,1	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-447,2	-496,0
erhaltene Zinsen	7,6	3,0
Einzahlungen aus Zuschüssen	0,0	36,0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-439,5</b>	<b>-457,0</b>
Einzahlung aus der Valutierung /Umfinanzierung von Darlehen	0,0	217,1
Planmäßige Tilgungen	-1.917,0	-1.792,0
Gezahlte Zinsen	-521,4	-615,4
Gezahlte Dividenden	-221,6	-219,2
Veränderung der Geschäftsguthaben	-107,0	1,3
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.767,0</b>	<b>-2.408,2</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>451,6</b>	<b>-187,3</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	854,6	1.041,9
<b>FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.</b>	<b>1.306,2</b>	<b>854,6</b>

# BESTAND AN PARKPLÄTZEN

am 31.12.2024

## GARAGEN UND TIEFGARAGENPLÄTZE



348

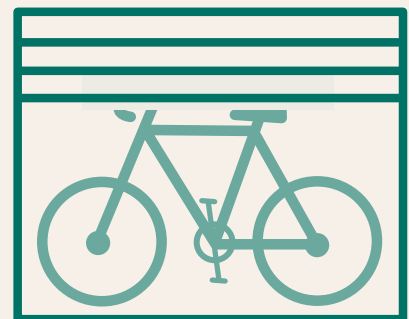
45

## CARPORT-STELLPLÄTZE

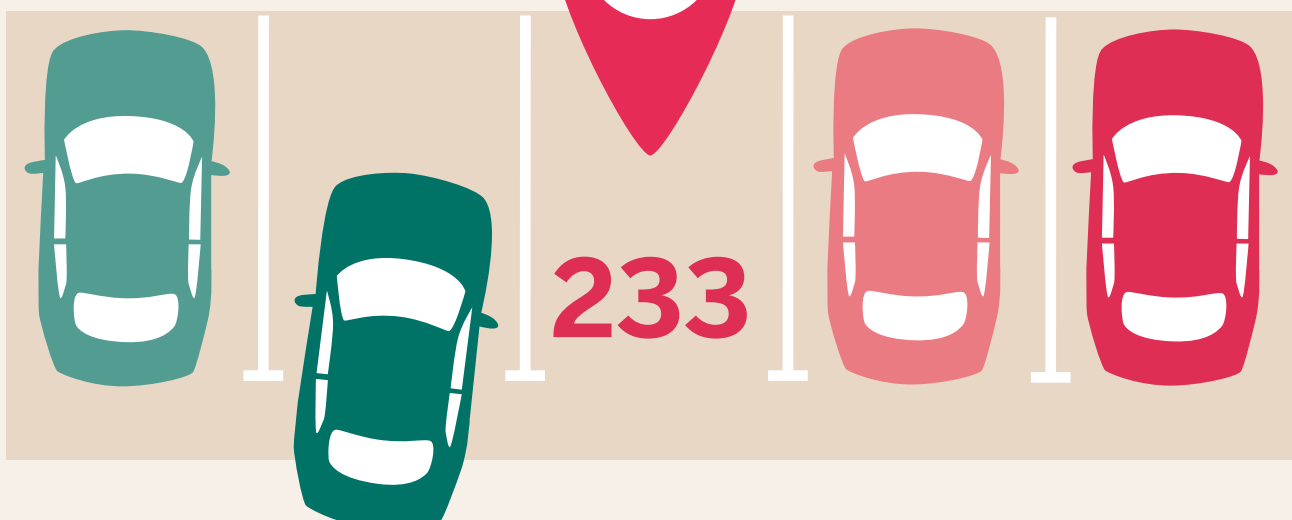


222

## FAHRRADGARAGEN



## KFZ-EINSTELLPLÄTZE



233

## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

	2024	2023
Eigenkapitalquote	47,3 %	45,6 %
Eigenkapitalrentabilität	3,1 %	2,8 %
Durchschnittliche Wohnungsmiete	6,77 € m <sup>2</sup> /mtl.	6,69 € m <sup>2</sup> /mtl.
Fluktuationsquote	7,0 %	7,2 %
Leerstandsquote zum Stichtag	0,6 %	0,9 %
Durchschnittliche Instandhaltungs-/Modernisierungskosten	32,65 € m <sup>2</sup> /p.a.	34,34 € m <sup>2</sup> /p.a.

## 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Wohnungswirtschaft hat sich trotz der geopolitischen Lage weiterhin als sehr stabil erwiesen. Das Ziel der Klimaneutralität, die nicht vorhandenen Fördermittel, immense behördliche Auflagen zum Bau von Wohnungen und die Verteuerung von Materialien und Handwerkerleistungen hemmen die Wohnungswirtschaft aktuell massiv.

Für das Heimatwerk ist im Moment der Fachkräftemangel und die damit verbundenen stockende Erledigung von Aufträgen bzw. lange Fertigstellungszeiträume und Kostensteigerungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen eine Herausforderung.

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

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt und intensiviert. Hierbei haben die Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierung hohe Priorität und sichern eine nachhaltige Neuvermietung. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur

Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen erstellt. Zurzeit wird die unternehmenseigene Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, kontinuierlich angepasst. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es, dabei zu begegnen.

Aufgrund der guten Erfahrungen ist zu erwarten, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird. Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind für 2025 geplant und werden auch bei Mieterwechsel konsequent genutzt. Chancen sehen wir im Bereich der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Insbesondere im mittleren Preissegment ist weiterhin mit sehr starker Nachfrage zu rechnen. Den Preisänderungsrisiken durch Baukostensteigerungen und Fachkräftemangel im Handwerk wird durch Kostenkalkulation im Rahmen des Projektcontrollings begegnet. Durch die anhaltende Wohnraumverknappung ist eine anhaltend hohe Nachfrage, insbesondere in den innerstädtischen Lagen, deutlich erkennbar.

Die Zinsen haben sich zurzeit auf einem, im Vergleich zu den letzten Jahren, hohen Niveau eingependelt. Steigerungen bei den Kapitalkosten werden mit Forward-Darlehen und Bausparverträgen begegnet. Demographische Entwicklung, geringere Nettoeinkommen und hohe Arbeitslosigkeit können sich negativ

auf den Wohnungsmarkt auswirken. Das Ausfallrisiko unserer Forderungen ist weiterhin als sehr gering einzustufen.

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 Jahresüberschüsse in Höhe von 1.344 T € bzw. 1.300 T €. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe von knapp 3,0 Mio € geplant. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar. Dem Leerstandsrisiko wird durch hohe Investitionen in Bestand begegnet.

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und 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 Heimatwerk verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das der Ausrichtung des Unternehmens gerecht wird und direkt dem Vorstand untersteht. Eine Compliance-Richtlinie ist Bestandteil des Risikomanagementsystems. Kontroll- und Steuerungssysteme sichern die frühzeitige Erkennung, die Bewertung und den konsequenten Umgang mit offenkundigen Risiken.

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

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

Zusammenfassend sind keine entwicklungsbeeinträchtigenden oder bestandsgefährdenden Risiken absehbar.

---

## 4. PROGNOSEBERICHT

---

Durch den Wahlsieg der konservativen Parteien der Mitte werden stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen erwartet.

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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Neben den Kriegen und weiteren Konfliktherden können sich Unwetterereignisse, bzw. Änderungen von klimatischen

Bedingungen weltweit, Zinsentwicklung, Inflation, Personalmangel bei den ausführenden Unternehmen oder Verzögerungen bei Materiallieferungen, negativ auf den Geschäftsverlauf auswirken.

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

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschafts- und Finanzplan ein Ergebnis von 1.344 T € erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

	Ist 2024 T€	Plan 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.803	8.850
Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen	3.422	2.967
Zinsaufwendungen	526	502
Jahresüberschuss	1.205	1.344

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

Zukünftig wird das Thema Nachhaltigkeit vermehrt in den strategischen Fokus rücken. Die Auswirkungen der EU-Taxonomie auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wollen wir durch die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen. Chancen und Risiken unseres Handelns auf ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeitsaspekte sind hierbei im Nachhaltigkeitsmanagement abzubilden. Durch eine regelmäßige Berichterstattung wollen wir unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten mit unseren Stakeholdern kommunizieren. Die nachhaltige Ausrichtung unserer Geschäftsaktivitäten soll insgesamt die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens stärken und die potenziellen Anforderungen des Finanzmarktes gewährleisten.

Im Rahmen der ökologischen Nachhaltigkeit wird verstärkt auf energetische Modernisierungen des Gebäudebestandes gesetzt. Dadurch kann der Wohnungsbestand verbessert und die Energieeffizienz erhöht werden. Vordergründig wird hierbei auf die Dekarbonisierung gesetzt.

Für die Bewirtschaftung des Bestandes belief sich der gesamte klimabereinigte Endenergieverbrauch für Beheizung und Warmwasseraufbereitung im Jahr 2023 auf 9.857 MWh (durchschnittlich 94,3 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche).

Die gesteckten Klimaschutzziele sind – die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber dem Referenzjahr 1990 bis zum Jahr 2030 um 65 % – mit umfassenden Maßnahmen in den Bereichen ganzheitlicher Gebäudesanierung, energieeffizienter Wärmeerzeugung sowie Wärmenutzung in den Gebäuden – zu erreichen. Ein Monitoring des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs wird implementiert. Die erarbeitete Klimastrategie zeigt den Weg auf um das im

Pariser Klima-Abkommen fixierte „Zwei-Grad-Ziel“ zu erreichen.

Für das Bundesland Niedersachsen wurde eine Anpassung der Klimaschutzziele vorgenommen. Nach diesem Beschluss soll die Klimaneutralität im Gebäudebestand bereits 2040 erfolgen. Bis 2030 sollen die Treibhausgas-Emissionen im Vergleich zu 1990 um 75 % verringert werden, bis 2035 um 90 %.

Im Rahmen des Aufbaus eines CO<sub>2</sub>-Monitorings wurden für das Jahr 2023 die direkten Treibhausgas Emissionen für den Gebäudebestand ermittelt. Die Ergebnisse aus den Jahren 2020, 2021 und 2022 liegen ebenfalls vor.

Die **Emissionsquellen** resultieren aus:

- Stationäre Verbrennung – (Scope 1): 1.496 t/CO<sub>2</sub>-äq
- Fernwärmebezug und Stromverbrauch inklusive mieterseitigem Stromverbrauch für Warmwasseraufbereitung – (Scope 2): 558 t/CO<sub>2</sub>-äq

Dies entspricht für 2023 einem durchschnittlichen klimabereinigten CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 19,7 kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Scope 1 und 2). Für die Genossenschaft beträgt die Reduzierung der durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen in Relation zum GdW-Durchschnittswert von 1990 (69 kg/m<sup>2</sup>) im Erhebungsjahr 2023 somit 71,45 %.

Der Bereich **Biodiversität und Entsiegelung** spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Die Heimatwerk Hannover eG unterstützt den Artenschutz durch entsprechende Maßnahmen:

- Entsiegelung von Flächen
- Nisthilfen an Wohngebäuden
- Blühwiesen
- Insektenhotels

Hannover, 24. Februar 2025

Heimatwerk Hannover eG  
Der Vorstand

Melanie Mahn    Cord Holger Hecht



# NACHHALTIGKEITSBERICHT





*Ein Beitrag zur Entsiegelung von Flächen: Anlage von Kräuterbeeten im Hinterhof der Königsworther Straße 17*

---

## KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT

---

Das Heimatwerk hat es sich zur Aufgabe gemacht, nachhaltige und lebenswerte Wohnräume zu schaffen, die sowohl ökologisch als auch sozial gerecht sind. Wir wollen einen positiven Beitrag zur Umwelt und Gesellschaft leisten. Dafür gehen wir mit Ressourcen verantwortungsbewusst und respektvoll mit unseren Mitgliedern um und ergreifen energieeffiziente Maßnahmen. Wir sorgen dafür, dass jeder ein Zuhause findet, das den Anforderungen einer nachhaltigen Zukunft gerecht wird.

Um bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden, muss das Heimatwerk insbesondere seine Heizungen modernisieren. Um das Ziel zu erreichen, wird das Heimatwerk vor allem Wärmepumpen einbauen. Die Wärmepumpentechnologie ist eine umweltfreundliche Heiz- und Kühllösung. Sie nutzt die vorhandene Energie aus der Umgebung (Luft, Wasser oder Erde), um ein Gebäude zu beheizen oder zu kühlen. Im Wesentlichen funktioniert eine Wärmepumpe wie ein umgekehrter Kühlschrank: Sie entzieht der Umgebung Wärme und bringt sie in das Gebäude. Wärmepumpen sind besonders energieeffizient, weil sie mehr Energie liefern, als sie verbrauchen. Zum Beispiel kann eine Wärmepumpe mit einer Kilowattstunde Strom mehrere Kilowattstunden Wärme erzeugen.

Eine weitere Technologie, um die Klimaneutralität zu erreichen, ist die Fernwärme. Die Fernwärme wird zentral in einem Heizkraftwerk erzeugt und über ein Netzwerk von Rohrleitungen zu den Gebäuden transportiert. Die Fernwärme in der Stadt Hannover soll bis 2027 zu 75 Prozent klimaneutral sein, bis 2035 sogar zu 100 Prozent.

Die Wärmepumpentechnik haben wir im Jahr 2024 im Haus Antareshof 7 in Garbsen eingebaut. Dort wurde die alte Gaszentralheizung ausgebaut und eine mo-

novalente (eine Energiequelle zur Wärmeerzeugung) Wärmepumpe eingebaut.

In der Isarstraße 2–4 und der Mendelssohnstraße 9 in Hannover wurden unsere letzten Gaskombithermen ausgebaut. In beiden Häusern wurde die Heizungsanlage zentralisiert. In diesen beiden Liegenschaften hat sich das Heimatwerk dazu entschieden, eine bivalente (Kombination aus zwei Heizsystemen) Wärmepumpe einzubauen. Zusätzlich zur Wärmepumpe wurde ein Spitzenlastgaskessel installiert. Dieser springt ein, wenn die Abnahme von Wärme und Warmwasser zu bestimmten Zeiten zu hoch ist.

In der Spittastraße 14–24 läuft nun auch endlich die bivalente Wärmepumpe – nach einer sehr langen Bauzeit von zwei Jahren. Eine solche Wärmepumpe ist eine komplexe Technologie. Sie benötigt mehrere Gewerke, um schließlich vollständig zu funktionieren. So haben uns das Warten auf einen neuen Hausanschluss und der Einbau eines bestimmten Wandlerschrankes enorm viel Zeit gekostet.

Die Flächenentsiegelung hat beim Heimatwerk einen hohen Stellenwert: Im Jahr 2024 wurden in der Königsworther Straße 17 im Hinterhof Gehwegplatten entfernt und es wurde ein Kräuterbeet für die Mieter vor Ort geschaffen. Auf der Leineinsel wurde ein Parkplatz entsiegelt. Dort blühen jetzt insektenfreundliche Büsche.

Blühwiesen sind nicht nur schön anzusehen, sondern spielen eine entscheidende Rolle für die Biodiversität und den Umweltschutz. Diese angelegten Wiesenflächen bieten zahlreiche Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere. Daher werden sie in Zukunft eine wichtige Säule unserer Gartengestaltung sein.

Um unsere Insektenvielfalt zu erhalten, haben wir im Jahr 2024 in mehreren Liegenschaften Insektenhotels aufgebaut. Das sind künstlich geschaffene Lebensräume für eine Vielzahl von Insekten, die dort Unterschlupf und Nistmöglichkeiten finden.

In Zukunft werden wir Insektenhotels in einem Großteil unserer Liegenschaften aufstellen.



# INVESTITIONEN IN NACHHALTIGE PROJEKTE 2024



**665.000 €**

INVESTITIONEN IN DEN KLIMASCHUTZ



HÄUSER MIT WÄRMEPUMPEN

**2**



CO<sub>2</sub>-AUSSTOSS  
in kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche

**19,7**



INSEKTENHOTELS



BLÜHWIESEN



# JAHRESABSCHLUSS

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	11.778.127,57	11.289.560,62
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	-37.942,61	393.151,08
Andere aktivierte Eigenleistungen	14.558,92	3.629,44
Sonstige betriebliche Erträge	289.106,20	318.499,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-6.165.850,89	-6.388.797,66
<b>ROHERGEBNIS</b>	<b>5.877.999,19</b>	<b>5.616.043,31</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	-1.017.716,95	-1.023.894,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	-242.928,11 19.514,12 €	-1.260.645,06 (22.425,83)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.794.037,72	-1.789.267,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-556.923,08	-428.436,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.575,84	3.009,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-525.976,74	-620.656,27
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	0,00
<b>ERGEBNIS NACH STEUERN</b>	<b>1.747.992,43</b>	<b>1.507.529,42</b>
Sonstige Steuern	-542.499,51	-467.655,39
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.205.492,92</b>	<b>1.039.874,03</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-987.682,92	-818.304,03
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>217.810,00</b>	<b>221.570,00</b>

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		0,00	3.327,18
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.813.683,27		77.131.856,59
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	184.241,79		209.584,32
Anlagen im Bau	0,00		0,00
		76.010.063,13	77.353.578,98
<b>Finanzanlagen</b> Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	70,00
		76.010.063,13	
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.072.764,46		3.110.707,07
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	3.081.575,47	8.811,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	71.183,94		58.664,77
Sonstige Vermögensgegenstände	469.658,86	540.842,80	644.605,17
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.306.216,64		854.555,53
Bausparguthaben	46.193,20	1.352.409,84	19.796,00
		4.974.828,11	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		4.681,59	11.384,92
<b>BILANZSUMME</b>		<b>80.989.572,83</b>	<b>82.065.500,63</b>

	Geschäftsjahr		PASSIVSEITE
	€	€	Vorjahr
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	162.250,00		243.510,00
-der verbleibenden Mitglieder	5.356.500,00		5.452.000,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	74.750,00	5.593.500,00	5.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 250,00 €			(1.990,00 €)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	6.100.000,00		5.900.000,00
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	16.419.880,94	32.519.880,94	15.632.198,02
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 787.682,92 €			(618.304,03)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.205.492,92		1.039.874,03
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	987.682,92	217.810,00	818.304,03
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		38.331.190,94	37.454.278,02
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Rückstellungen für Pensionen	239.311,00		249.172,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	108.600,00	347.911,00	97.600,00
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.286.771,57		28.545.206,03
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.385.837,71		11.044.359,48
-Erhaltene Anzahlungen	3.629.977,00		3.551.670,52
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.967,18		15.896,92
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	942.074,89		1.036.225,95
Sonstige Verbindlichkeiten	33.458,56	42.300.086,91	60.140,19
davon aus Steuern 0,00 €			25.429,62
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			0,00
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.383,98	10.383,98	10.951,52
<b>BILANZSUMME</b>		<b>80.989.572,83</b>	<b>82.065.500,63</b>

---

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2024 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (JAbsch/WuV). 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. Die Anschaffungskosten werden in Höhe von 250,- € bis 800,- € als GWG verbucht und im laufenden Geschäftsjahr voll abgeschrieben.

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

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

Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten

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

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

Unter den Finanzanlagen war der Abgang eines Anteilsguthabens an einer Genossenschaftsbank zu verzeichnen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände



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

Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite der Bilanz beinhalten Ausgaben vor dem Abschluss-

stichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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

## RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

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

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

10 Jahre mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,9 %.

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

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

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

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

## 1. BILANZ

### Entwicklung des Anlagevermögens

In der Position **Unfertige Leistungen** werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 3.072.764,46 € (Vj. 3.110.707,07 €) ausgewiesen.

In der Position „**Sonstige Vermögensgegenstände**“ sind Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst

nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Ein in 2042 fälliger Tilgungszuschuss ist in Höhe von 325.725,00 € ausgewiesen.

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

Urlaubsansprüche	22.000,00 €
Prüfungskosten	32.000,00 €
Mitgliederversammlung	25.000,00 €
interne Jahresabschlusskosten	16.000,00 €
Sonstige Rückstellungen	13.600,00 €
	<b>108.600,00 €</b>

# ANLAGENSPIEGEL FÜR DEN 1.1.2024 – 31.12.2024

	ANSCHAFFUNGSWERTE				
	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 01.01. €	Zugang des Geschäftsjahres €	Abgang des Geschäftsjahres €	Umbuchung des Geschäftsjahres €	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12. €
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>140.012,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>140.012,95</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.995.754,30	407.029,74	0,00	0,00	114.402.784,04
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00	0,00	61.034,50
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00	0,00	6.306,41
Betriebs- und Geschäftsausstattung	685.290,52	40.164,95	-15.578,47	0,00	709.877,00
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SACHANLAGEN</b>	<b>114.748.385,73</b>	<b>447.194,69</b>	<b>-15.578,47</b>	<b>0,00</b>	<b>115.180.001,95</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>	<b>70,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-70,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>114.888.468,68</b>	<b>447.194,69</b>	<b>-15.648,47</b>	<b>0,00</b>	<b>115.320.014,90</b>

# ZEITRAUM

ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen zum 01.01. €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12. €	Buchwert am 31.12. €	Buchwert am 31.12. (Vorjahr) €
<b>-136.685,77</b>	<b>-3.327,18</b>	<b>0,00</b>	<b>-140.012,95</b>	<b>0,00</b>	<b>3.327,18</b>
-36.863.897,71	-1.725.203,06	0,00	-38.589.100,77	75.813.683,27	77.131.856,59
-48.896,43	0,00	0,00	-48.896,43	12.138,07	12.138,07
-6.306,41	0,00	0,00	-6.306,41	0,00	0,00
-475.706,20	-65.507,48	15.578,47	-525.635,21	184.241,79	209.584,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>-37.394.806,75</b>	<b>-1.790.710,54</b>	<b>15.578,47</b>	<b>-39.169.938,82</b>	<b>76.010.063,13</b>	<b>77.353.578,98</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>70,00</b>
<b>-37.531.492,52</b>	<b>-1.794.037,72</b>	<b>15.578,47</b>	<b>-39.309.951,77</b>	<b>76.010.063,13</b>	<b>77.356.976,16</b>

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

	insgesamt €	davon			gesichert €	gesichert Art der Sicherung
		Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.286.771,57	1.279.939,81	5.216.169,56	20.790.662,20	27.286.771,57	Grundpfandrechte
Vorjahr	28.545.206,03	1.241.799,80	5.067.099,85	22.236.306,38	28.545.206,03	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.385.837,71	671.832,99	2.826.631,56	6.887.373,16	10.385.837,71	Grundpfandrechte
Vorjahr	11.044.359,48	658.521,77	2.770.273,17	7.615.564,54	11.044.359,48	
Erhaltene Anzahlungen	3.629.977,00	3.629.977,00				
Vorjahr	3.551.670,52	3.551.670,52				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	964.042,07	768.242,15	195.799,92			
Vorjahr	1.052.122,87	877.427,43	174.695,44			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.967,18	21.967,18				
Vorjahr	15.896,92	15.896,92				
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	942.074,89	746.274,97	195.799,92			
Vorjahr	1.036.225,95	861.530,51	174.695,44			
Sonstige Verbindlichkeiten	33.458,56	33.054,84	403,72			
Vorjahr	60.140,19	59.714,23	425,96			
<b>GESAMTBETRAG</b>	<b>42.300.086,91</b>	<b>6.383.046,79</b>	<b>8.239.004,76</b>	<b>27.678.035,36</b>	<b>37.672.609,28</b>	
Vorjahr	44.253.499,09	6.389.133,75	8.012.494,42	29.851.870,92	39.589.565,51	

## 2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	8.737.814,51 €	8.610.530,40 €
Aufwendungszuschüsse	11.256,00 €	11.256,00 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	3.029.057,06 €	2.667.774,22 €
	<b>11.778.127,57 €</b>	<b>11.289.560,62 €</b>

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	2.513.308,10 €	2.657.454,24 €
Modernisierung und Instandhaltung	3.421.821,07 €	3.540.511,83 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	230.721,66 €	190.831,59 €
	<b>6.165.850,89 €</b>	<b>6.388.797,66 €</b>

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 62.758,35 € (Vj. 62.634,85 €) angefallen.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden bei den Pensionsrückstellungen Aufzinsungsbeträge in Höhe von 4.553,00 € verbucht (Vj. 5.267,00 €).

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Rückstellungsbedarf in Höhe von 237.696,- €. Eine Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 HGB besteht nicht.

## D. Sonstige Angaben

**1. Personal:** Neben zwei Vorstandsmitgliedern waren beim Heimatwerk in 2024 durchschnittlich 16 hauptberuflich Mitarbeitende in Voll- und Teilzeit und drei Auszubildende angestellt. 8 Hauswarte und Aushilfen wurden im „Mini-Job“ beschäftigt:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4
Kfm. Auszubildende	2	-
Technische Mitarbeiter	3	-
Hausmeister	3	-
Geringfügig beschäftigte Hauswarte	-	8

**2. Mitgliederbewegung:** Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 um 21 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Abgang von 388 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 3097 Mitglieder mit 21.427 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2024 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.356.500,00 €.

Geschäftsjahr	2024	2023
Zugänge Mitglieder	143	143
Abgänge Mitglieder	122	140
Stand am 31.12.	3.097	3.076
Geschäftsanteile	21.427	21.815

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 95.500,00 € vermindert. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen..

**3. Finanzielle Verpflichtungen:** In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 55 T€.

**4.** Als Mietsicherheiten sind Mietkautionen in

Höhe von 32.442,96 € zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

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

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

**7. Verwendung von Jahresüberschuss und Bilanzgewinn:** Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung gemäß § 35 Abs. 1 c i.V.m. § 40 unserer Satzung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden: Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 1.205.492,92 € wird in Höhe von 987.682,92 € den Ergebnismittelrücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 217.810,00 € als Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

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

### 9. Mitglieder des Vorstandes:

Cord Holger Hecht           hauptamtlich  
Melanie Mahn               hauptamtlich

### 10. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Detlef Meine (Vorsitzender)           Technischer Berater  
Dr. Pia Leipertz (stellv. Vorsitzende)   Syndikusanwältin  
Alexander Faul                           Dipl.- Bauingenieur  
Carola Bonorden (bis 15.3.2024)       Speditionskauffrau  
Jürgen Köhler                           Dipl.-Ing.-Versorgungstechnik  
Frank Rasche                            Pressesprecher MI Nds.  
Petra Engelhart                         Bilanzbuchhalterin

Hannover, 24. Februar 2025

Melanie Mahn           Cord Holger Hecht

*Eine Blühwiese erhielten die Häuser in der Kästnerstraße 3 und 5.*





---

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat kam im vergangenen Jahr zu insgesamt 8 Aufsichtsratssitzungen – davon 7 gemeinsam mit dem Vorstand – zusammen.

Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

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

Der Aufsichtsrat hat sich mit allen für unsere Wohnungsbaugenossenschaft relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements auseinandergesetzt. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat jeweils über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die aktuellen Maßnahmen der Genossenschaft, die wirtschaftliche Entwicklung in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie über die Personalentwicklung. Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat zusätzliche schriftliche Informationen über die Plan-Ist-Vergleiche von Wirtschafts- und Finanzplänen, die Fluktuationsraten in den Mietobjekten, über die Zinssituation und die allgemeine wirtschaftliche Situation in Deutschland im Kontext zu unserer Genossenschaft.

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

Mögliche Risiken und Chancen sind vom Vorstand kontinuierlich analysiert und bewertet worden. So konnte die wirtschaftlich sehr starke und nachhaltige Ent-

wicklung der Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk e.G. auch im Jahr 2024 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

Für die umfangreichen Maßnahmen im Bereich der Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2024 über 3,8 Mio. € investiert.

Am 28. Oktober 2024 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm in Höhe von 4,0 Mio. €, für das Geschäftsjahr 2025, zugestimmt.

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

## JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2024

---

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 24.02.2025 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2024 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 31.03.2025 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 2024 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

## AUFSICHTSRAT

---

Herr Detlef Meine und Herr Alexander Faul beendeten im Mai 2024 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 2024 hat der Aufsichtsrat Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt und Frau Dr. Pia Leipertz als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr großes Engagement und wiederum sehr erfolg-

reiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch ihr unermüdliches Engagement konnte das Geschäftsjahr wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 31.03.2025

Detlef Meine

Aufsichtsratsvorsitzender



# MITGLIEDSCHAFTEN UND BETEILIGUNGEN



**Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.**  
Peter-Müller-Str. 16  
40468 Düsseldorf



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



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



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



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



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



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



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



**Wohnungsbaugenossenschaften Hannover und Region e.V.**  
Neustädter Str. 30  
31515 Wunstorf



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



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



**SCHUFA Holding AG**  
Komoranweg 5  
65201 Wiesbaden



**Initiative Wohnen.2050 e. V.**  
Westhafenplatz 1  
60327 Frankfurt am Main

---

# ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

---

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

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

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

## Grundsätzliche Feststellungen

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

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

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

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hannover, den 24.02.2025

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

Kopischke  
Wirtschaftsprüfer

Wagner  
Wirtschaftsprüferin

---

## IMPRESSUM

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

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

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

VORSTAND  
Melanie Mahn (ViSDp)  
Cord Holger Hecht

REDAKTION  
Melanie Mahn, Sabina Fragge

GRAFIKKONZEPT & LAYOUT  
Lill Design, Katrin Schütze-Lill

FOTOS  
Christian Behrens  
(8, 9 und 26) und  
Heimatwerk (1, 4, 7, 10,  
24, 28, 38)



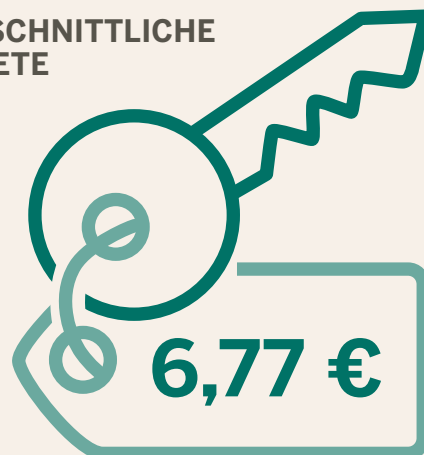
# AUSSTATTUNG, MIETE UND FLUKTUATION



1.636

WOHNUNGEN MIT  
ZENTRALHEIZUNGEN

DURCHSCHNITTLICHE  
KALTMIETE



6,77 €



856.946,51€

KLEININSTANDHALTUNGEN  
UND REPARATUREN



1.353

WOHNUNGEN MIT  
WASSERUHREN

BILANZGEWINN



217.810,00 €

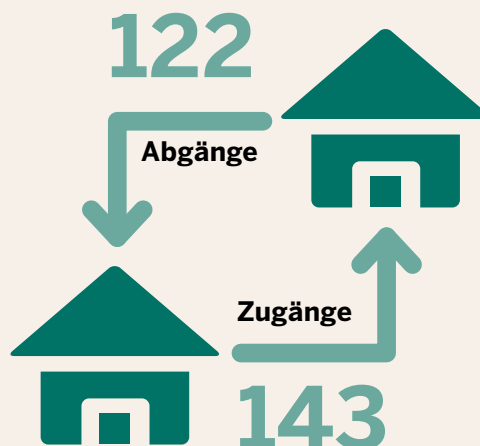
MITGLIEDERBEWEGUNG

122

Abgänge

Zugänge

143



Heimatwerk Hannover  
Am Jungfernplan 3  
30171 Hannover

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

info@heimatwerk.de  
www.heimatwerk.de

