

Live

WOHNMAGAZIN

FÜR MITGLIEDER
DER HEIMATWERK
HANNOVER EG

Absage Mitgliederversammlung

Wegen der Corona-Pandemie und dem damit einhergehenden Versammlungsverbot muss die Mitgliederversammlung abgesagt werden.

Zahlen und Fakten

Der Auszug aus dem
Geschäftsbericht 2019
gibt einen Überblick

Neubau in Mittelfeld

28 grundsolide
Wohnungen entstehen
an der Spittastraße

Neue Mieter, neue Hausgemeinschaft!

Inhalt

6



HEIMATWERKER

- 03 Editorial
- 08 Feuerwehrrübung in den Abrisshäusern in Mittelfeld
- 15 Festlich: Seniorenadventsfeier in Garbsener Kirchengemeinde
- 16 Vorgestellt: Jutta Schütte aus dem Team Kaufmännische Verwaltung

WOHNEN

- 04 Einzug im Neubau an der Zeppelinstraße im Zooviertel
- 09 Straßennamen: Ein Theologe ist Namenspatron der Spittastraße in Mittelfeld

AKTUELL

- 06 Neubau in Mittelfeld entsteht in serieller Bauweise
- 10 Geschäftsbericht 2019
- 12 Bilanz 2019
- 13 Gewinn- und Verlustrechnung 2019
- 14 Bitte an alle Mieter: guter Umgang mit den Häusern und Wohnungen
- 15 Serie Baufortschritt: Stöcken

SERVICE

- 14 Schlüsselverlust: Wann zahlt die Versicherung?
- 16 Kontakt

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

VORSTAND
Jürgen Kaiser (ViSdP)
Cord Holger Hecht

REDAKTION
Melanie Mahn, Sigrud Krings

GRAFIKKONZEPT & LAYOUT
Lill Design
Katrin Schütze-Lill

FOTOS
Christian Behrens, Feuerwehr Hannover, Heimatwerk, Immo Control GmbH, Sigrud Krings, Katrin Schütze-Lill, Adobe Stock/BillionPhotos.com

HINWEIS
Trotz sorgfältiger Prüfung der Informationen kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion. Entwürfe und Pläne unterliegen dem Schutz des Urheberrechts. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos keine Haftung.



Mitglied des Vereins
Wohnungsbaugenossen-
schaften Hannover
und Region

Einen **kühlen** Kopf bewahren

Liebe Mitglieder,

der COVID-19, eine neuartige Form des bereits seit längerem bekannten Corona-Virus, nimmt seit einigen Wochen massiv Einfluss auf unser Leben und unser Handeln. Wir alle sind betroffen, jeder spürt die Auswirkungen dieser weltweiten Pandemie: Krankenhäuser und Arztpraxen sind überlastet, in der Versorgung des täglichen Bedarfs entstehen Engpässe, Kunden bleiben aus und globale Lieferketten werden durch Krankheitsfälle unterbrochen, auf den Finanzmärkten gibt es massive Turbulenzen und Veranstaltungen werden reihenweise abgesagt.



Und doch gilt es gerade jetzt, einen kühlen Kopf zu bewahren, um die Krise gut zu überstehen. Als Rückzugsort erhalten die eigenen vier Wände in diesen ungewissen Zeiten einen noch höheren Stellenwert. Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis aller Menschen, eine sichere Wohnung ist ein wertvolles Gut – das wird im Moment wieder besonders deutlich.

Wir wollen in den kommenden Monaten neuen Wohnraum gezielt für die Menschen schaffen, die sich hohe Mieten nicht leisten können. An der Spittastraße in Hannover-Mittelfeld bauen wir 28 grundsolide Drei-Zimmer-Wohnungen. Dass sie in serieller Bauweise entstehen, spart Kosten und Zeit – und das sorgt später für erschwingliche Mieten. Machen Sie sich auf den Seiten 6 ff. selbst ein Bild von diesem neuen Bauvorhaben des Heimatwerks.

Einen gesunden Frühling und Sommer wünscht Ihnen

Ihr



Jürgen Kaiser

„Das wird richtig gut!“



Renate Edsen freut sich über ihre schöne neue Wohnung an der Zeppelinstraße.

Die 13 neuen Wohnungen an der Zeppelinstraße in Hannovers Zooviertel sind fast alle bezogen – **eine neue Hausgemeinschaft entsteht.**

Renate Edsen ist eine echte „Powerfrau“ – im absolut positiven Sinne. Was sie anpackt, macht sie mit vollem Einsatz, mit ganzem Herzen – und mit einem wohldurchdachten System. So auch den Umzug in den Neubau des Heimatwerks an der Zeppelinstraße in Hannovers beliebtem Zooviertel: Alle Umzugskisten, die sie in ihrer Wohnung ein paar Straßen weiter Stück für Stück einpackte, versah sie außen gut sichtbar mit einer Nummer. Diese Nummer wiederum notierte sie in einer Liste und hielt dort genau fest, welche Dinge sich in der Kiste befanden. Auf diese Weise behielt sie selbst im größten Chaos immer den Überblick. „Schließlich dauert es ja ein wenig, bis man alles wieder ausgepackt hat, und dann muss man nicht so lange nach dem suchen, was man gerade braucht“, sagt die 65-Jährige pragmatisch.

Hin und wieder durchatmen

Schnell hatte sie sich die ersten gemütlichen Ecken in der neuen Vier-Zimmer-Wohnung im zweiten Stock eingerichtet, um in all dem Trubel zwischendurch auch mal durchatmen zu können. „Das ist mir ganz wichtig, denn in meinem Job habe ich stets viel gearbeitet und

auch viel Stress gehabt“, betont sie. Jetzt, kurz vor dem offiziellen Beginn ihrer Rentenzeit im Sommer, wolle sie vor allem zunächst zur Ruhe kommen – zum Beispiel mit einem guten Buch auf ihrem gro-



Die Küche hat Renate Edsen besonders gut geplant, da sie gerne kocht.

ßen Südbalkon die Sonne genießen oder im Wohnzimmer mit wunderbarem Blick durch die bodentiefen Fenster weit hinein in den Stadtteil guter Musik lauschen.

Neues Heimatwerk-Mitglied

Den Entschluss, in eine der insgesamt 13 barrierefreien Wohnungen an der Zeppelinstraße umzuziehen, habe sie gefasst, sobald das Heimatwerk das Bauschild aufgestellt hatte. Täglich kam sie mit dem Fahrrad auf dem Weg zu ihrer Arbeitsstelle daran vorbei. „Ich wusste, dass ich mich schnell entscheiden muss!“, gibt Renate Edsen zu. Sie habe sich sofort beim Heimatwerk gemeldet und sich mit dem Thema Wohnungsgenossenschaft befasst. Denn Mitglied in einer solchen war sie noch nie. Jetzt ist sie es, ist begeistert, freut sich aufs Mitmachen und auf ein Leben in der neuen Hausgemeinschaft: „Ich bin sicher: Das wird richtig gut!“.



Die ersten gemütlichen Ecken hat sich die Seniorin sofort eingerichtet.

EIN NEUBAU ENTSTEHT

Vom Abriss bis zur Fertigstellung



02/2018
Abrissarbeiten



07/2018
1. Spatenstich



08/2018
Aushub



03/2019
Rohbau



01/2020
Fertigstellung

NEUBAU MITTELFELD

Grundsolide und ohne viel

In Hannover-Mittelfeld werden an der Spittastraße ab August zwei Häuser in serieller Bauweise neu gebaut. **Es entstehen 28 Wohnungen.**

Das Bauvorhaben an der Zepelinstraße in Hannovers Zooviertel ist abgeschlossen, in Hannover-Stöcken wird eifrig gebaut und auch in Hannover-Mittelfeld rücken in diesen Tagen die Baumaschinen an: Es entstehen insgesamt 28 neue Wohnungen in zwei Häusern. Die leergewohnten Häuser an der Spittastraße wurden bereits abgerissen, vorher konnte die Berufsfeuerwehr Hannover darin noch ausgiebig üben (siehe Seite 8).

Baustart ist im August

Inzwischen steht fest, dass das Unternehmen Immo-Control GmbH die Gebäude herstellen, auf- und ausbauen wird. Alles kommt aus einer Hand. Die Verträge wurden Anfang Februar unterschrieben, der Bau-



Vertrag unterschrieben! Jürgen Kaiser, Cord Holger Hecht, Henrike Vogt und Bruno Tadge freuen sich.

start ist für August dieses Jahres vorgesehen. In serieller Bauweise (siehe Interview mit Geschäftsführerin Henrike Vogt) werden zwei „Climabalance-Häuser“ gebaut. „Die

neuen Häuser werden sich optisch von der bestehenden Häuserreihe deutlich unterscheiden und auch nicht direkt an die Straße angrenzen“, erklärt Vorstand Cord Holger



„Schnickschnack“

Hecht. Sie stehen dann leicht nach hinten versetzt, die Hauseingänge liegen in Richtung Norden.

Mieten niedrig halten

In drei Stockwerken werden die Wohnungen in Grundriss und Ausstattung völlig identisch sein, vier Wohnungen befinden sich auf jeder Etage. Alle haben drei Zimmer, Küche und Bad. Außerdem bekommen sie einen kleinen Abstellraum, denn die beiden Häuser haben keinen Keller und ein flaches Pultdach. Im Dachgeschoss entstehen jeweils zwei etwas größere Wohnungen, die eine Dachterrasse haben werden. „Alles wird grundsolide, aber ohne viel ‚Schnickschnack‘ gebaut“, kündigt der Vorstand an. Wichtig ist es dem Heimatwerk, die Mieten möglichst niedrig zu halten. Geringverdiener sollen sie sich leisten können. Dazu trägt auch bei, dass es sich um Niedrigenergiehäuser handelt, die wenig Heizenergie verbrauchen und über einen Anschluss zur Erdwärme verfügen.



Die Häuser an der Spittastraße haben viel erlebt: Zuletzt nutzten sie die jungen Leute des Adelante-Projekts.

Seriell Bauen spart Zeit und Kosten

Henrike Vogt, Geschäftsführerin der Immo-Control GmbH, erklärt im Kurzinterview, was serielles Bauen ist und welche Vorteile es hat.

Frau Vogt, was unterscheidet serielles Bauen vom Bau eines Fertighauses?

Zunächst einmal setzt der Bau eines Fertighauses keine Serie voraus. Das „Serielle Bauen“ bezieht sich bei der Immo-Control GmbH und dem KlimaBalance-Haus-Konzept nicht nur auf beispielsweise vorgefertigte Betonteile. Die Serie beginnt bereits bei der Planung und Auslegung der Objekte als KlimaBalance-Häuser. Schon hier werden die im System festgelegten Rahmenbedingungen aus Architektur, Statik und Haustechnik bestimmt. Die KlimaBalance-Häuser zeichnen sich also nicht nur durch einen hohen Vorfertigungsgrad aus, sondern durch die Verwendung eines seriellen Bau-systems, welches sich durch alle Bauphasen zieht.

Welche Vorteile hat serielles Bauen gegenüber dem klassischen Verfahren „Stein auf Stein“?

Die Vorteile liegen einerseits im Bauablauf und andererseits in den

Kosten. Durch einen hohen Vorfertigungsgrad im Werk werden kürzere Bauzeiten auf den Baustellen erreicht. Somit wird beispielsweise eine Etage mit bis zu 250 Quadratmetern Fläche komplett an einem Arbeitstag im Rohbau erstellt. Die vorgefertigten Teile sind zwar teurer, aber die Arbeitsleistung auf der Baustelle verringert sich um ein Vielfaches. Somit werden Zeit und Kosten eingespart.



Mit welchen Materialien kann serielles Bauen gebaut werden?

Das serielle Bauen kann in unterschiedlichen Materialien ausgeführt werden, wenn es ausschließlich um vorgefertigte Wände geht. Die Materialwahl bei serieller Bauweise ist vielfältig. Für den Bau von KlimaBalance-Häusern ist allerdings nur der Werkstoff Beton geeignet. Denn nur durch die Kernkomponente „Betonkernaktivierung“ ist die hohe Energieeffizienz der Objekte gewährleistet. Beton hat eine extrem hohe Speicherkapazität.

FEUERWEHRÜBUNG

Reale Bedingungen für die 22 Azubis

Vor dem Abriss der leerstehenden Gebäude an der Spittastraße nutzten **Auszubildende der Feuerwehr Hannover** den Ort, um ausgiebig für den Ernstfall zu üben.



Die Auszubildenden der Feuerwehr Hannover übten unter anderem Anleitern, Türen aufbrechen und Menschen aus verrauchten Wohnungen retten.

hergestellt. Die Polizeiinspektion Hannover-Süd, die ebenfalls kommen wollte, musste die Übung aufgrund der Pandemie absagen.

Viele neue Einsatzszenarien

Einen ganzen Tag lang verbrachten 22 Auszubildende des Grundausbildungslehrgangs mit drei Ausbildern in Mittelfeld und übten dort die unterschiedlichsten Einsatzlagen. Unter anderem beschäftigten sie sich mit Menschenrettung und Brandbekämpfung bei einem Wohnungsbrand, mit verschiedenen Suchtechniken in verrauchten Wohnungen und sie probierten aus, wie sich Haus-

Wohnungs- und Zimmertüren sowie Fenster aufbrechen lassen.

„Das Besondere war, dass das Objekt für die Auszubildenden unbekannt war und wir viele neue Einsatzszenarien darstellen konnten“, sagt Vanessa Tuchs, Sprecherin der Feuerwehr Hannover. Normalerweise finden praktische Übungen in den Übungsräumen der Feuer- und Rettungswache 2 statt. Stattdessen konnten die Auszubildenden an der Spittastraße in einer realen Umgebung und unter tatsächlichen Bedingungen üben. Die Abläufe mussten wie bei einem wirklich eintretenden Einsatz geprobt werden. Dabei war es wichtig, dass sich die Azubis auf ihre Teammitglieder verlassen konnten.

Leerstehende Häuser, die in Kürze abgerissen werden sollen, sind perfekte Übungsorte für Feuerwehr und Polizei. Ohne darüber nachdenken zu müssen, dass etwas beschädigt werden könnte, lässt sich dort alles ausprobieren und für den Ernstfall trainieren. Bevor die alten Gebäude an der Spittastraße abgerissen wurden und lange bevor die Corona-Pandemie Hannover erreichte, nutzte die Feuerwehr Hannover mit ihren Auszubildenden diese Chance. Den Kontakt hatte Vorstandsassistentin Melanie Mahn

Spittastr.

STRASSENNAME

Vom Uhrmacherlehrling zum **Superintendenten**

Der evangelische **Theologe Carl Johann Philipp Spitta** ist Namenspate der Spittastraße in Hannover-Mittelfeld.



Die Spittastraße ist eine schmale Wohnstraße mit wenig Autoverkehr.

Die Straße ist nicht besonders lang, verläuft parallel zu den Gleisen der Stadtbahn und endet mit einem Wendehammer in einer Sackgasse: an der Spittastraße in Hannover-Mittelfeld entstehen die nächsten beiden Neubauten des Heimatwerks (lesen Sie dazu mehr auf den vorhergehenden Seiten). Namenspate dieser schmalen Wohnstraße, die im Jahr 1952 so benannt wurde, war der evangelische Theologe und Kirchenliederdichter Carl Johann Philipp Spitta. Er wurde mitten im Sommer, am 1. August 1801, in Hannover geboren und starb 58 Jahre später in Burgdorf.

Da er im Alter von elf Jahren

schwer erkrankte und deswegen lange Zeit die Schule nicht besuchen konnte, begann Spitta zunächst eine Lehre zum Uhrmacher. Obwohl der junge Mann schnell bemerkte, dass ihm dieser Beruf nicht zusagen würde, war an



ein Studium zunächst nicht zu denken. Das Geld der Familie war zu knapp. Erst als einer seiner älteren Brüder, der Theologie studiert hatte, in einem Teich ertrank, durfte er die Lehre abbrechen. Carl Johann Philipp Spitta besuchte noch einmal das Gymnasium und schrieb sich dann an der Universität Göttingen für das Studienfach Evangelische Theologie ein. Zu seinen Freunden gehörte in dieser Zeit unter anderem der berühmte Dichter Heinrich Heine. Bereits während des Studiums begann der angehende Pastor, Kirchenlieder zu schreiben und zu vertonen. Einige davon sind auch heute noch in den evangelischen Kirchengesangsbüchern zu finden.

Zeit in Burgdorf war kurz

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Studiums hatte der gelehrte Mann unterschiedliche Stellen inne und wurde schließlich im Jahr 1847 als Superintendent nach Wittingen berufen. Sechs Jahre später wechselte er nach Peine und 1859 noch für ganz kurze Zeit nach Burgdorf, wo er, vermutlich an einem Herzinfarkt, starb. Aus seiner Ehe mit Johanna Maria Hotzen gingen mehrere Kinder hervor. Zwei von ihnen wurden ebenfalls bekannt: Friedrich Spitta als Theologe und Philipp Spitta als Musikwissenschaftler.

Denkmal für den Liederdichter und Superintendent auf dem Spittaplatz in Burgdorf.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG UND GESCHÄFTSBERICHT 2019

Die wesentlichen Inhalte

Wie in den Vorjahren erhalten Sie in den folgenden Absätzen und Tabellen auszugswise die wesentlichen Inhalte des Jahresabschlusses. Möchten Sie den **Geschäftsbericht** vollständig einsehen? Dann haben Sie mehrere Möglichkeiten: Entweder Sie laden sich die Datei [geschäftsbericht2019.pdf](#) von der Internetseite des Heimatwerks (www.heimatwerk.de) auf Ihren Computer oder Ihr Smartphone. Oder Sie rufen uns an, falls Sie eine Ausfertigung in Papierform wünschen. Sie erhalten dann ein Exemplar in gedruckter Form.

Bericht über den Jahresabschluss 2019

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**.

Im Zooviertel, einer 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. Ende Januar 2020 zogen die neuen Mieter ein.

Auf dem Kirchengrundstück 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 Weih-

nachtsurlaub 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. Es handelt sich um ein ambitioniertes Bauvorhaben in einem städtischen Sanierungsgebiet mit vielen behördlichen Auflagen und Rahmenbedingungen.

Modernisierung

Neben der Neubautätigkeit haben wir selbstverständlich unsere Bestands-

gebäude 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 Millionen Euro wurde im Wesentlichen für folgende Maßnahmen verwendet:

An der **Wallensteinstraße 106 bis 106 B** in Hannover-Oberricklingen wurden die Grundleitungen von Schmutz- und Regenwasser erneuert. Die Kelleraußenwand wurde abgedichtet. 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 an der **Wallensteinstraße 116 bis 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-Kombither-

6,06 €

Durchschnittliche Kaltmiete je m² Wohnfläche

2,5 Mio. €

Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung

ABSAGE

Aufgrund der Corona-Pandemie und dem damit einhergehenden Versammlungsverbot musste die für Anfang Mai geplante Mitgliederversammlung abgesagt werden. Neue rechtliche Rahmenbedingungen lagen bei Drucklegung dieser Ausgabe noch nicht vor. Wir informieren Sie unverzüglich, sobald wir konkrete Gesetzesvorgaben für die genossenschaftlich erforderlichen Regularien haben und von den zuständigen Gremien entsprechende Beschlüsse gefasst wurden. Bitte informieren Sie sich auch auf unserer Homepage.

1.524

Wohnungen mit Zentralheizung

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

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 41 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 695.342,72 Euro durchgeführt.

Für Kleininstandhaltungen und Reparaturen mussten in 2019 Aufwendungen in Höhe von 519.574,16 Euro getätigt werden.

520 T.€
Instandhaltung/
Reparaturen

Die Umsatzerlöse erhöhten sich gegenüber der Planzahl aufgrund von Mieterhöhungen nach Mieterwechseln. Bei der Kleininstandhaltung haben wir weniger Aufträge als geplant vergeben. Das beeinflusste auch den Jahresüberschuss positiv.

Die Quote der Leerstandzeiten belief sich im Geschäftsjahr auf 0,95 Prozent 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 Prozent (Vorjahr 7,2 Prozent) unseres Wohnungsbestandes.

1,49 €
Durchschnittliche
Betriebskosten je
m² Wohnfläche

lich mit 1,49 Euro (Vorjahr 1,45 Euro) monatlich/je Quadratmeter 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 Prozent unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,42 Euro Heizkosten monatlich je Quadratmeter abgerechnet (Vorjahr 0,44 Euro). Für eine 65 Quadratmeter große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 27,30 Euro an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

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 Aufwendungen für Verwaltung sowie rückläufigen Zinsen für die Objektfinanzierung standen um 10 Prozent gestiegene Modernisierungsaufwendungen gegenüber.

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

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. 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 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Vorjahr 6,02 Euro).

Die Betriebskosten des Jahres 2018 wurden in 2019 durchschnittlich



	Ergebnis 2019 Tausend Euro	Vorjahr Tausend Euro
Umsatzerlöse aus Vermietung	7.403	7.302
Instandhaltungsaufwendungen	2.493	2.251
Zinsaufwendungen	737	782
Jahresüberschuss	1.383	1.713

Mitgliederentwicklung

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 Euro.

2.949
Mitglieder

BILANZ ZUM 31.12.2019

Ein **Auszug** aus der Bilanz

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	
	€	€		€	€
ANLAGEVERMÖGEN			EIGENKAPITAL		
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		15.301,73	Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	235.947,51	
Sachanlagen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.489.602,01		der verbleibenden Mitglieder	5.611.863,14	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.750,00	5.849.560,65
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.189,35	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.242,69		Ergebnisrücklagen Gesetzliche Rücklage	5.100.000,00	
Anlagen im Bau	9.096.199,38		davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00		
Bauvorbereitungskosten	0,00	63.813.182,15	Bauerneuerungsrücklage	10.000.000,00	
			davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00		
Finanzanlagen Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	Andere Ergebnisrücklagen	12.565.617,49	27.665.617,49
		63.828.553,88	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 953.656,39		
UMLAUFVERMÖGEN			Bilanzgewinn Jahresüberschuss	1.382.827,32	
Andere Vorräte Unfertige Leistungen	2.266.459,02		Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.153.656,39	229.170,93
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.275.270,03	EIGENKAPITAL INSGESAMT		33.744.349,07
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Forderungen aus Vermietung	39.546,40		RÜCKSTELLUNGEN Rückstellungen für Pensionen	289.544,00	
Sonstige Vermögensgegenstände	51.431,90	90.978,30	Sonstige Rückstellungen	179.600,00	469.144,00
Flüssige Mittel Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.962.575,21	1.962.575,21	VERBINDLICHKEITEN Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.306.641,62	
		4.328.823,54	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.545.054,43	
Rechnungsabgrenzungsposten Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.926,12	Erhaltene Anzahlungen	2.566.340,06	
			Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.933,93	
BILANZSUMME		68.159.303,54	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	466.485,72	
			Sonstige Verbindlichkeiten	27.874,27	33.937.330,03
			davon aus Steuern 0,00 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00		
			Rechnungsabgrenzungsposten	8.480,44	8.480,44
			BILANZSUMME		68.159.303,54

Die Gewinn- und Verlustrechnung

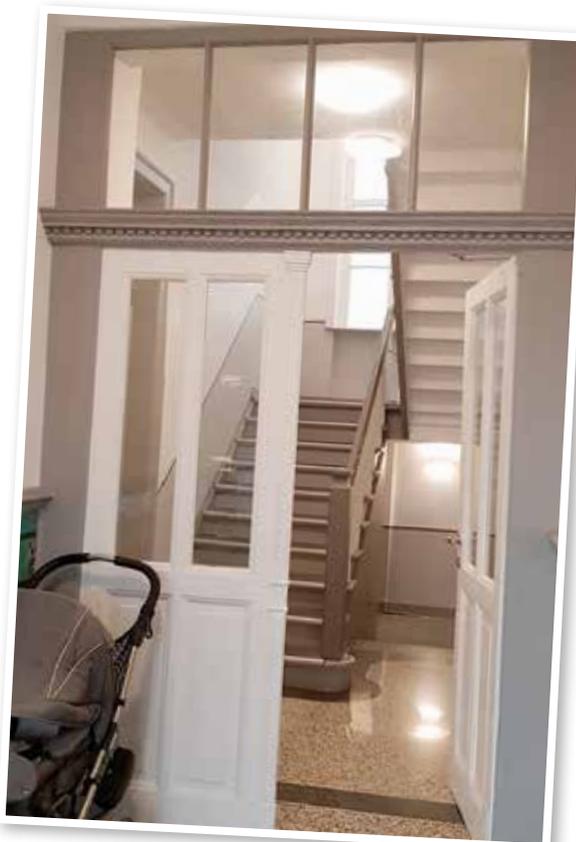
	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.571.340,20
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.362,64
Andere aktivierte Eigenleistungen	71.128,14
Sonstige betriebliche Erträge	152.026,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.422.748,82
ROHERGEBNIS	5.377.108,16
Personalaufwand	-1.156.555,13
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.333.981,64
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-337.400,36
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-736.742,54
Steuern vom Einkommen	-29,55
ERGEBNIS NACH STEUERN	1.812.401,22
Sonstige Steuern	-429.573,90
Jahresüberschuss	1.382.827,32
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-1.153.656,39
BILANZGEWINN	229.170,93

GENOSSENSCHAFTSGEDANKE

Häuser sind wichtigstes Gut

Bitte gehen Sie sorgsam und pfleglich damit um – im Sinne der gesamten Gemeinschaft des Heimatwerks.

Selbstverwaltung, Selbsthilfe und Selbstverantwortung – das sind ganz wesentliche Prinzipien des Genossenschaftsgedankens und damit auch Grundsätze des Heimatwerks. Alle Mitglieder des Heimatwerks sind gleichzeitig Miteigentümer der Wohnungsgenossenschaft und darüber auch mitverantwortlich für deren wertvolles Gut: die Häuser und Wohnungen. Die Verwaltung des Heimatwerks hat unter anderem die wichtige Aufgabe, sich um die Modernisierung, Erhaltung und Pflege des Bestands zu kümmern. Diese Aufgabe nimmt sie zuverlässig wahr: Jährlich werden insgesamt mehr als zwei Millionen Euro investiert. Zum Teil werden nötige Arbeiten auch besonders aufwändig ausgeführt, weil es die Sache erfordert oder wertbeständiger macht.



Besonders wichtig ist vor diesem Hintergrund aber auch, dass die Mieter selbst mit den Häusern und ihren Wohnungen pfleglich und sorgsam

Dieses Treppenhaus wurde sehr aufwändig saniert.

umgehen. Im vergangenen Jahr zum Beispiel wurde in einem Haus aus der Gründerzeit das Treppenhaus komplett saniert. Das gesamte Vorhaben kostete rund 74.000 Euro. Doch leider waren an den frisch gestrichenen Wänden schon kurze Zeit nach Fertigstellung die ersten groben Macken und Schlieren zu finden. Das ist nicht nur unschön und unnötig, sondern ärgerlich für alle Mitglieder der Genossenschaft. Schließlich möchte keiner Geld umsonst investieren.

Deswegen unsere große Bitte: Übernehmen Sie Verantwortung für die Häuser und Wohnungen der Genossenschaft, indem Sie diese pfleglich und sorgsam behandeln! Die gesamte Gemeinschaft des Heimatwerks dankt es Ihnen.

HAUSRAT- UND PRIVATE HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Schlüssel weg? Das kann teuer werden!

Wie schnell ist das passiert: Eben hat der Schlüsselbund noch in der Jackentasche geklumpert – doch wo ist er jetzt? Glücklicherweise findet er sich meistens wieder. Aber was tun, wenn der Schlüssel wirklich unauffindbar weg ist? Dann kann es schnell richtig teuer werden, zum Beispiel, wenn am Bund der Schlüssel für die Schließanlage des Mehrfamilienhauses hing. Häufig muss in einem solchen Fall aus Sicherheitsgründen die gesamte

Schließanlage ausgetauscht werden.

Eine private Haftpflichtversicherung und eine Hausratversicherung schützen Mieter vor Kosten, die schnell in die Tausende gehen können. Die Hausratversicherung springt ein, wenn der Schlüssel gestohlen oder geraubt wurde – zum Beispiel bei einem Einbruch in die Wohnung. Die private Haftpflichtversicherung hingegen übernimmt die Kosten im Falle eines selbst verschuldeten (nicht vorsätzlichen!) Verlustes.

Sie greift jedoch nur, wenn die Versicherung den Schlüsselverlust mit abdeckt – das ist nicht selbstverständlich. Meist enthält der Versicherungsvertrag eine eigene Klausel zu diesem Thema. Also: Augen auf, gut lesen und gegebenenfalls die Versicherung entsprechend aufstocken!



Unsere Empfehlung: Schließen Sie eine private Haftpflicht- und eine Hausratversicherung ab!



SENIORENADVENT

Weihnachtliches Basteln gehört einfach dazu

Auch im vergangenen Jahr feierten wieder rund **90 Senioren** gemeinsam fröhlich den Beginn der Adventszeit.

Sie wickelten, klebten und verzierten – und waren schließlich zurecht stolz auf das Ergebnis ihrer Bastelarbeit: weihnachtlich geschmückte kleine Tannenbäume aus Styropor. Als wunderschönes Andenken an die Seniorenadventsfeier des Heimatwerks durften die rund 90 Teilnehmer den selbstgemachten Adventsschmuck selbstverständlich mit nach Hause nehmen.

Doch vorher wurde im festlich ge-

schmückten Pfarrsaal der Garbsener Kirchengemeinde St. Raphael ausgiebig gefeiert. Gemeinsam verspeisten die Senioren leckeren Kuchen und zum Abendessen belegte Brötchen, sie tauschten sich aus, lauschten dem adventlichen Gesang der Kinder aus dem Kindergarten der Kirchengemeinde und so manch einer schwang auch noch das Tanzbein zur Musik des Alleinunterhalters. Wie jedes Jahr, wurden alle Gäste zur Feier mit einem Bus aus den Seniorenwohnungen der Genossenschaft abgeholt und auch wieder heimgebracht.



Konzentriert bei der Bastelarbeit: die Teilnehmer der Seniorenadventsfeier.



NEUBAU

Und so geht es voran...



... in Stöcken: Seit dem symbolischen ersten Spatenstich Mitte Mai 2019 hat sich auf dem ehemaligen Kirchgrundstück an der Ecke Moosbergstraße/ Eichsfelder Straße in Hannover-Stöcken viel getan: „Die Arbeiten schreiten sehr gut voran“, betont Vorstand Cord Holger Hecht. Aufgrund des milden Winters konnten die Bauarbeiten ohne lange Pausen weiter ausgeführt werden. Sie mussten aufgrund des starken Sturms im Februar lediglich für eine Woche pausieren. Teilweise lagen die Gewerke bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie sogar vor dem Zeitplan.

Der Tiefgaragen- und der Erdgeschoss-Rohbau sind fertiggestellt. Im ersten Obergeschoss werden die Innenwände erstellt und die ersten Geschossdecken eingebaut. Zur Sicherheit des Grundstücks wurde ein Wachdienst eingestellt, der die Baustelle regelmäßig mit zwei Hunden bewacht. Auf dem circa 3.500 Quadratmeter großen Grundstück am Stöckener Markt entstehen insgesamt 40 neue Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. „In Kürze wird eine eigene Homepage freigeschaltet, damit sich jeder einen Überblick verschaffen kann“, kündigt der Vorstand an.

DIE BUCHHALTERIN

Mit Spaß an die Zahlen: **Jutta Schütte**

Für die einen ist die Arbeit mit Zahlen unangenehm, für die anderen ein Genuss. Jutta Schütte aus dem Team Kaufmännische Verwaltung des Heimatwerks liebt diese Arbeit. Jeden Tag findet sie es aufs Neue spannend, sich den vielen Zahlen aus der Kreditoren- und Finanzbuchhaltung zu widmen – und das, seit sie im Dezember 2008 zum Heimatwerk gekommen ist.

„Mir macht es riesigen Spaß“, sagt die 57-Jährige und ergänzt, dass hinter all den Zahlen ja auch Menschen stehen, zum Beispiel Handwerker. Jutta Schütte bearbeitet unter anderem deren Eingangsrechnungen und bereitet sie zur Zahlungsanweisung



Jutta Schütte kümmert sich sehr gerne um die Zahlen des Heimatwerks.

vor, behält sämtliche Darlehen im Blick, führt die Baubuchhaltung und sorgt bei den Vorbereitungen zum Jahresabschluss gewissenhaft da-

für, dass alles auf Heller und Pfennig stimmt.

Mit den Mitgliedern und Mietern hat Jutta Schütte in der Regel keinen direkten Kontakt. Umso mehr genießt sie es, die Seniorenadventsfeier mit vorzubereiten und zu begleiten. „Das Basteln gemeinsam mit den Senioren ist besonders schön“, schwärmt die Mutter von zwei erwachsenen Söhnen, die sich seit vielen Jahren mit regelmäßigen Schwimmereinheiten fit hält. Am Herzen liegt es ihr auch, die Auszubildenden des Heimatwerks für das Thema Buchhaltung zu begeistern. „Mein Job ist großartig, das möchte ich weitergeben“.

Das **Team** des Heimatwerks ist gern für Sie da.

VORSTAND



Jürgen Kaiser
(Kfm. Verwaltung)
85 62 58-3



Cord Holger Hecht
(Technik)
85 62 58-3

ASSISTENTIN
D. VORSTANDS

Melanie Mahn
85 62 58-47

EMPFANG/SEKRETARIAT



Karin Niegel
85 62 58-3



Tanja Wieland
85 62 58-3

OBJEKT BETREUUNG



Frank Greiser
0160/97 57 78 35



Maik Warneken
0170/6 36 27 02

VERMIETUNG UND MITGLIEDERBETREUUNG



Sabina Fragge
85 62 58-42



Ute Schuster
85 62 58-41



Insa Kübler
85 62 58-54

TECHNIK



Peter Hampus
85 62 58-44



Henning Scholz
85 62 58-49



Niklas Meyer
85 62 58-43

AZUBI



Vanessa Garz

KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG



Sabrina Philipp
(Finanzbuchhaltung)
85 62 58-45



Jutta Schütte
(Kreditoren-/
Finanzbuchhaltung)
85 62 58-53



Torsten Uhde
(Rechnungswesen/IT
Heiz-/Betriebskosten)
85 62 58-48

Sprechzeiten

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

Tel.: 0511/85 62 58-3
Fax: 0511/85 62 58-55
info@heimatwerk.de
www.heimatwerk.de



Heimatwerk Hannover eG
Am Jungfernplan 3
30171 Hannover