

GESCHÄFTS BERICHT



2013

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

Gründung der Genossenschaft
27. April 1949

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

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

Zweck der Genossenschaft ist die
Förderung ihrer Mitglieder vorrangig
durch gute, sichere und sozial
verantwortbare Wohnungsversorgung

Verantwortlich für den Inhalt
Vorstand, Heimatwerk Hannover eG

Konzept, Layout, Gesamtherstellung
Polkehn Design, Hameln
www.polkehn-design.de

Fotos:
Heimatwerk Hannover eG
© Rido - Fotolia.com
© Andreas Karelias - Fotolia.com
© drubig-photo - Fotolia.com
© Rynio Productions - Fotolia.com
© pressmaster - Fotolia.com
© Scanrail - Fotolia.com
© luminastock - Fotolia.com
© Stauke - Fotolia.com
© stokkete - Fotolia.com
© momius - Fotolia.com
© Rido - Fotolia.com
© B. Wylezich - Fotolia.com



INHALT

| | |
|-------|----|
| Seite | 02 |
| Seite | 03 |
| Seite | 04 |
| Seite | 05 |
| Seite | 05 |
| Seite | 06 |
| Seite | 10 |
| Seite | 14 |
| Seite | 16 |
| Seite | 17 |
| Seite | 22 |
| Seite | 24 |
| Seite | 26 |
| Seite | 28 |
| Seite | 29 |
| Seite | U3 |



| |
|---|
| Heimatwerk im Überblick |
| Organe der Genossenschaft |
| Mitgliederversammlung – Mai 2013 |
| Lagebericht |
| Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf |
| Wirtschaftliche Rahmenbedingungen |
| Ankauf, Neubau, Modernisierung |
| Mitgliederentwicklung, Personalwesen |
| Soziales Engagement |
| Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft |
| Nachtrag, Prognose, Gewinnverwendung |
| Bericht des Aufsichtsrates |
| Bilanz |
| Gewinn- und Verlustrechnung |
| Anhang des Geschäftsjahres |
| Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers |





HEIMATWERK im Überblick

| | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Bilanzsumme | 57.800 T€ | 57.043 T€ | 56.077 T€ |
| Bilanzgewinn | 159 T€ | 151 T€ | 131 T€ |
| Eigenkapital | 26.525 T€ | 25.020 T€ | 24.044 T€ |
| Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals) | 45,89 | 43,86 | 42,88 |
| Rücklagen | 21.681 T€ | 20.740 T€ | 19.975 T€ |
| Geschäftsguthaben | 4.685 T€ | 4.129 T€ | 3.938 T€ |
| Zahl der Mitglieder | 2.966 | 2.960 | 2.966 |
| Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile | 18.084 | 15.924 | 15.132 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 8.420 T€ | 8.026 T€ | 8.033 T€ |
| davon Betriebskosten | 1.924 T€ | 1.808 T€ | 1.929 T€ |
| Instandhaltung- / Modernisierung (inkl. aktivierte Modernisierungen) | 2.112 T€ | 2.085 T€ | 2.266 T€ |
| Zahl der bewirtschafteten Wohnungen | 1.537 | 1.511 | 1.511 |
| Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende) ohne Vorstand | | | |
| Kaufmännische und technische | 12 | 17 | 16 |
| Auszubildende | 1 | 1 | 2 |
| Beschäftigte im Mini-Job | 30 | 28 | 27 |

AUFSICHTSRAT



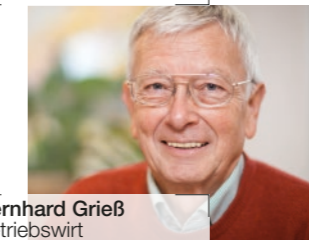
VORSITZENDE
Dr. Pia Leipertz
Syndikusanwältin



STELLV. VORSITZENDER
Detlef Meine
Technischer Berater



Alexander Faul
Dipl.-Bauingenieur



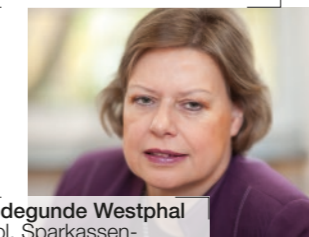
Bernhard Grieb
Betriebswirt



Carola Bonorden
Speditionskauffrau



Frank Rasche
Pressesprecher des Niedersächsischen Verfassungsschutzes



Hildegunde Westphal
Dipl. Sparkassenbetriebswirtin

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

VORSTAND



Jürgen Kaiser
Hauptamtlich



Cord Holger Hecht
Hauptamtlich

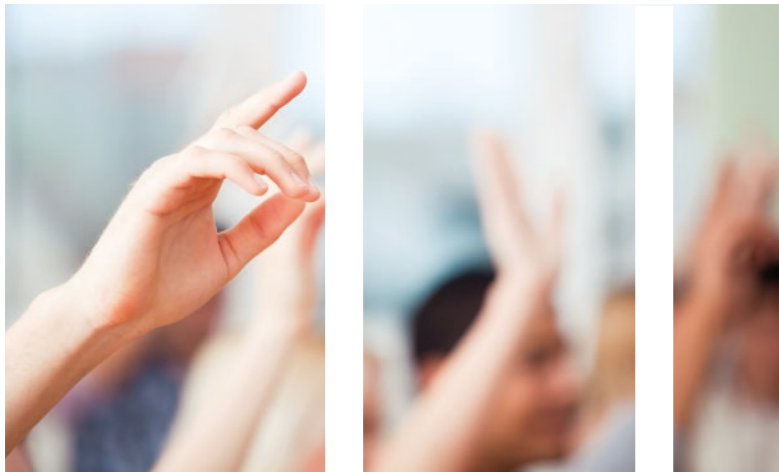


Georg Richwien
Nebenamtlich

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



Mitgliederversammlung 2013



Der bestehende Aufsichtsrat wurde für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Am 14. Mai 2013 um 18.00 Uhr fand unsere Mitgliederversammlung wieder im Fritz-Haake-Saal des Freizeithauses in Hannover-Ricklingen, unter der Leitung der Vorsitzenden des Aufsichtsrates, Frau Dr. Pia Leipertz, statt.

Es waren 234 stimmberechtigte Mitglieder anwesend oder wurden durch Vollmacht vertreten. An der Veranstaltung nahmen 10 Gäste teil.

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

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

Der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft besteht gemäß § 24 der Satzung aus sieben Personen.

Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2013 endete die 3-jährige Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder:

Frau Dr. Pia Leipertz, Frau Hildegunde Westphal, Herr Frank Rasche

Die Personen stellten sich zur Wiederwahl und wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 27. Mai 2013 wurden Frau Dr. Pia Leipertz als Vorsitzende und Herr Detlef Meine als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates bestätigt.

In getrennten und gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden 2013 die satzungsmäßigen Aufgaben wahrgenommen und erforderliche Beschlüsse gefasst. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat und dessen Ausschüsse zeitnah, regelmäßig und detailliert über die laufende und geplante Geschäftstätigkeit informiert.

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

Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf*



Das in 2011 begonnene Neubauprojekt in der Mozartstraße 18 mit 25 Wohnungen für die Generation 50+ wurde 2013 fertiggestellt.

Die 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 Wohnungsverorgung. 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 Genossenschaft befasste sich im Geschäftsjahr mit der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes

und Wohnungsneubau für den eigenen Bestand. Dies sind derzeit 1.537 Mietwohnungen in 192 Häusern. Das in 2011 begonnene Neubauprojekt in der Mozartstraße 18 mit 25 Wohnungen für die Generation 50+ wurde 2013 fertiggestellt. Die Bautätigkeit in 2013 verlief planmäßig, sodass der Bezug ab 01.03.2013 erfolgen konnte. Den Wohnungsbestand werden wir in den nächsten Jahren auch mit eigener Planung und Regie weiter ausbauen.

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

*Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Geschäftsverlauf

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen: Um 0,4 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr. Dies ergaben die Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). In den beiden vorangegangenen Jahren war das BIP noch kräftiger gewachsen (2012 um 0,7 % und 2011 sogar um 3,3 %). Offensichtlich wurde die deutsche Wirtschaft durch die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern und eine gebremste weltwirtschaftliche Entwicklung belastet. Die starke Binnennachfrage konnte dies nur bedingt kompensieren. Die Außenhandelsbilanz schloss im Jahr 2013 mit einem Rekordüberschuss von 198,9 Milliarden € ab.

Der Arbeitsmarkt stellt sich in Deutschland 2013 gemessen an der Zahl der Erwerbstätigen und Erwerbslosen insgesamt weiter sehr positiv dar. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren im Dezember 2013 in Deutschland 41,9 Millionen Menschen erwerbstätig – so viele wie nie zuvor. Die Erwerbslosenquote ging in 2013 von 5,3 % auf 5,2 % zurück. Der Rückgang der Erwerbslosigkeit fiel damit geringer aus als in den vorangegangenen Jahren. Die Erwerbslosenquote liegt in Deutschland aber nach wie vor niedriger als in fast allen anderen EU-Mitgliedsstaaten.

Im Jahr 2013 stiegen die Verbraucherpreise in Deutschland durchschnittlich um 1,5 % gegenüber 2,0 % im Jahr 2012. Preistreibend wirkten vor allem Nahrungsmittel (4,4 %) und Strom (11,9 %). Energie insgesamt verteuerte sich 2013 um 1,4 % mit leicht fallenden Tendenzen bei leichtem Heizöl und Kraftstoffen.

Wohnungsmarkt

Der Wirtschaftsstandort Hannover entwickelt sich im positiven Trend der Metropolregionen Deutschlands. Geringe Arbeitslosenzahlen und steigende Beschäftigung in sozialversicherungspflichtigen Arbeitsverhältnissen sichern die Einkommen und bilden die Grundlage zum Wunsch auf anspruchsvolles Wohnen.

Die Nachfrage ist sehr gut und Leerstände sind nicht mehr zu verzeichnen. Das Preisniveau bei Neuvermietungen zieht weiter an, entwickelt sich für die Kaltmieten aber nur geringfügig über der allgemeinen Inflationsrate. Die Bestandsmieten liegen nach einer Umfrage bei den Genossenschaften und Wohnungsunternehmen jedoch im Rahmen des Mietspiegels der Stadt Hannover.

Stark kostentreibend wirken sich hingegen die Preiserhöhungen für Heiz- und Nebenkosten aus. Bei den Heizkosten sind es nach wie vor die steigenden Brennstoffkosten die zu Mehrbelastungen führen. Die öffentlichen Abgaben, wie z. B. Grundsteuern, Gebühren für Straßenreinigung



oder Müllabfuhr sowie den Vermietern auferlegte Vorschriften bei der Gebäudeunterhaltung lassen die Mietnebenkosten förmlich explodieren.

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

Unter den derzeitigen Annahmen ist eine Ausweitung des Neubaus auch im Geschosswohnungsbau unabdingbar. Ob im Neubau bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten realisiert werden kann, ist wesentlich auch von gesetzlichen

Vorgaben bei der energetischen Bauweise und einer zielgerichteten Förderpolitik abhängig.

Insbesondere in der Stadt Hannover wird durch kommunalpolitische Rahmenbedingungen der Wohnungsneubau von privaten und genossenschaftlichen Unternehmen beeinträchtigt.

Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft

Auch im Geschäftsjahr 2013 konnten wir den erfolgreichen Kurs unserer Geschäftstätigkeit beibehalten. Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich im Vergleich zum Vorjahr sehr positiv dar:

| | Plan 2013 T € | Ergebnis 2013 T € | Vorjahr T € |
|-----------------------------|------------------|----------------------|----------------|
| Umsatzerlöse aus Vermietung | 6.450 | 6.465 | 6.181 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 2.100 | 2.112 | 1.906 |
| Zinsaufwendungen | 1.053 | 1.064 | 1.113 |
| Jahresüberschuss | 852 | 1.099 | 916 |



Wirtschaftliche Rahmenbedingungen



Geschäftsentwicklung im Detail

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG – VERMIETUNG

Das Vermietungsgeschäft verläuft weiterhin sehr positiv. Die Quote der Leerstandszeiten belief sich im Geschäftsjahr auf 1,5% und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen, die stufenweise Vermietung des Neubausprojektes oder wenige nicht vermietete Tage bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Anzahl der Mieterwechsel erhöhte sich geringfügig von 123 in 2012 auf 129 in 2013. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 8,4 % (Vj. 8,1 %) unseres Wohnungsbestandes.

Die Hauptgründe für die 129 Wohnungswechsel sind

| | 2013 | 2012 |
|--|------|------|
| Beruflicher oder privat bedingter Umzug in eine andere Stadt | 39 % | 49 % |
| Umzug im Bestand des Heimatwerkes | 14 % | 4 % |
| Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung | 9 % | 16 % |
| Tod des Mitgliedes | 10 % | 7 % |
| Umzug in eine Pflege- oder Betreuungseinrichtung | 10 % | 13 % |
| Bau oder Kauf von Wohneigentum | 15 % | 7 % |
| Zwangsräumung / Kündigung durch das Heimatwerk | 1 % | 1 % |
| Sonstige | 2 % | 3 % |

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

NUTZUNGSgebÜHREN

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 341 T€ (im Vorjahr um 103 T€). Vorrangig wurde die Erhöhung durch Neuvermietung des Objektes in Garbsen erzielt. Aber auch die Vollausswirkung der auf Basis von Mieter-Vereinbarungen in 2012 durchgeführten Anpassungen bei den Wohnungsmieten führte zu dem guten Ergebnis. Mieterhöhungen erfolgten weiterhin auch bei Mieterwechsel nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen.

Neben der Wirtschaftlichkeit der Objekte werden weitere Kriterien wie Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard bei der Festlegung der Nutzungsgebühren herangezogen. Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 5,50 € je m² Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 5,30 €).

Die Aufwendungszuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind weiter rückläufig und reduzierten sich auf 31.357,32 € (./ 6.048,40 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2012 wurden in 2013 durchschnittlich mit 1,24 € (Vj. 1,21 €) mtl./je m² abgerechnet.

rechnet. 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 1.366 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen wurden durchschnittlich 0,51 € Heizkosten mtl. je m² für 2012 in 2013 abgerechnet (für 2011: 0,46 €). Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

WOHNUNGSBESTAND

Am 31.12.2013 verfügte unsere Genossenschaft über

| | |
|-------|-------------------------------|
| 192 | Häuser mit |
| 1.537 | Wohnungen |
| 1 | Gewerbereinheit |
| 307 | Garagen und Tiefgaragenplätze |
| 25 | Carport-Stellplätze |
| 183 | Kfz-Einstellplätze |
| 73 | Fahrradgaragen |

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

Ankauf, Neubau, Modernisierung

ANKAUF

Im Dezember 2013 wurde der Kaufvertrag für ein Baugrundstück in Barsinghausen unterschrieben. Die Kaufpreiszahlung und der Besitzübergang erfolgen im Januar 2014. Das Heimatwerk wird an dieser Stelle Wohnungen für den eigenen Bestand errichten. Bezahlbares Wohnen, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Elektromobilität sind nur einige Punkte, die bei den Planungen berücksichtigt werden sollen.

Ebenfalls im Dezember wurden die Kaufverträge für zwei Eigentumswohnungen mit Garagen unterzeichnet. Hierbei handelt es sich um Wohnungen in der bisher verwalteten Eigentumswohnanlage in Garbsen-Berenbostel, Kästnerstr. 3+5. Besitzübergang war bei einer Wohnung Dezember 2013, bei der zweiten Wohnung Januar 2014. Sieben der neun Wohnungen befanden sich schon im Besitz des Heimatwerkes, sodass nun das gesamte Objekt in den Heimatwerkbestand integriert werden kann. Der Geschäftszweig der Fremdverwaltung ist damit eingestellt.

NEUBAU MOZARTSTR. 18 IN GARBSEN

Nachdem am 01.11.2011 mit dem ersten Spatenstich die Arbeiten begonnen haben, konnte das Gebäude am 01.03.2013 bezogen werden.



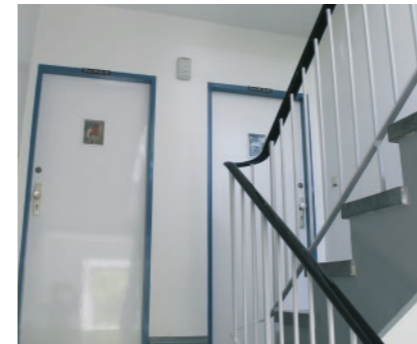


Ankauf, Neubau, Modernisierung



Sieben Stufen – was ist das schon? Ein Klacks, möchte man sagen, ohne weiteres zu bewältigen. Nicht so für Reinhard Müller. Der 76-jährige Fliesenlegermeister ist seit einem Schlaganfall vor zwei Jahren halbseitig gelähmt und an den Rollstuhl gefesselt.

Die Wohnung konnte er nicht mehr allein verlassen, das größte Problem stellten die Stufen im Treppenhaus dar. Für ihn und seine Ehefrau Edith bringt der Aufzug nun eine deutliche Steigerung der Lebensqualität mit sich.



Rund 2,1 Mio € flossen 2013 in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes des Heimatwerks Hannover.

Insbesondere die kleinen Wohnungen erfreuten sich großer Beliebtheit und waren bereits weit vor Bezugsdatum vermietet.

Der Gemeinschaftsraum mit einer Größe von ca. 60 m² wird von den Mietern regelmäßig für Aktivitäten genutzt und schafft damit den gewünschten Mittelpunkt des Gebäudes, der alle Bewohner näher zusammenbringt.

Nachdem im Herbst die Außenanlagen fertiggestellt wurden, konnte der Neubau abgerechnet werden. Die gesamten Grundstücks- und Baukosten betragen rund 4.715.000 €.

MODERNISIERUNG DES BESTANDES

Trotz Neubau wurde das Modernisierungsprogramm nicht vernachlässigt und auf gewohnt hohem Niveau fortgesetzt. Im Mittelpunkt standen die energetischen Maßnahmen wie zum Beispiel die Wärmedämmung von Gebäudehüllen, der Austausch

von Fenstern, die Erneuerung und Zusammenlegung von Heizungsanlagen oder der hydraulische Abgleich von Heizungssystemen.

Der gesamte Wohnungsbestand wurde im ersten Halbjahr mit Rauchwarnmeldern ausgestattet um die Sicherheit unserer Wohnungsnutzer zu erhöhen.

Für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 2.112.255,04 € investiert.

Die **Gellertstraße 47 bis 49** wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Mineralwolle mit Putz und neuem Anstrich an der Vorder- und Rückseite versehen.

Die Balkone bekamen eine neue Bodenbeschichtung und die Balkonbrüstung aus Holz wurde aufgearbeitet und lackiert.

Es wurden neue Kunststoffenster bzw. Balkonelemente für die Wohnungen und Treppenhausfenster eingebaut.



Ankauf, Neubau, Modernisierung

Das Dach wurde komplett neu eingedeckt, nicht mehr benötigte Schornsteinköpfe abgebaut bzw. andere saniert und erneuert. Dachrinnen und Regenfallrohre wurden ebenso erneuert.

Im **Roncallihof 1 bis 7** wurden die Treppenhausestriche aus den 80er Jahren mit hellen Farben an Decken, Wänden und Wohnungseingangstüren erneuert.

In der Liegenschaft **Clemensstr. 10 bis 12** wurden die alten Holzfenster durch Kunststofffenster ersetzt.

Die Eingangsbereiche der **Isarstraße 2 bis 4** wurden durch eine Müllplatzeinhausung und Fahrradstellbügel erweitert. Die Pflasterung wurde erneuert und die nicht benötigten Mülltonnenkästen abgerissen.

An den Wohnungen in der **Zeppelinstraße 7, 7A und Lürstraße 12A** wurden neue Wohnungseingangstü-

ren mit erhöhtem Schall- und Klimaschutz eingebaut.

In der **Feldstraße 6** in Lehrte wurden die oberste Geschossdecke und die Kellerdecke gedämmt. Die Wohnungen haben neue Fenster und Eingangstüren erhalten, die Sprech- und Klingelanlage wurde ausgetauscht, ebenso wurden die Hauseingangstüren erneuert. Zu guter Letzt sind alle Terrassen aufwendig neu angelegt worden.

Das Heizsystem der **Beethovenstraße 15A** wurde hydraulisch abgegliedert und der Parkplatz neu angelegt.

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 40 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 556.922,02 € durchgeführt. Für Kleininstandhaltung und Reparaturen mussten in 2013 Aufwendungen in Höhe von 793.036,01 € getätigt werden.

Schnelle Bewertung durch unsere Mitarbeiter, kurzfristige Beauftragung und der Einsatz zuverlässiger Handwerksbetriebe sichern eine schnellstmögliche und qualitativ hochwertige Instandsetzung.

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

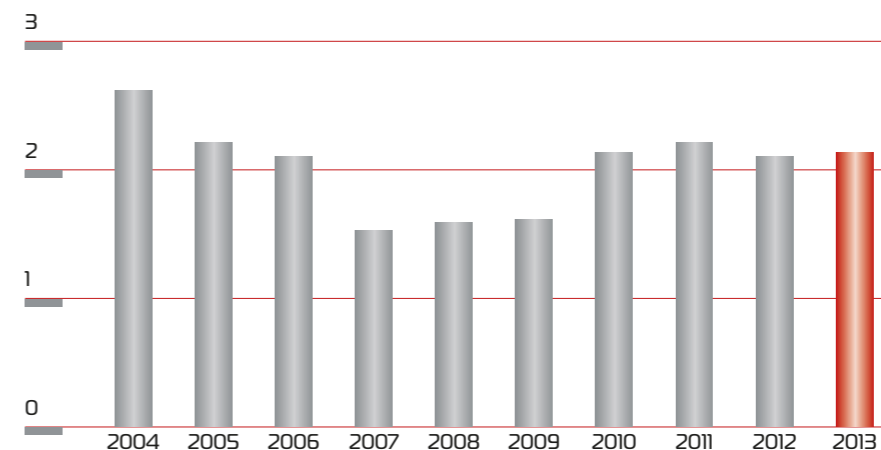
Statistisch wurden somit je Quadratmeter Wohnfläche in 2013 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 21,83 € investiert.

Das Gebäude an der Gellerstraße hat eine Fassade mit mineralischer Oberfläche und ein neues Dach erhalten.



Die neue Fassade in der Gellerstraße 47/49 ist besonders schonend zur Umwelt und extrem feuerbeständig.

Modernisierung und Instandhaltung in Mio. Euro*



*inklusive aktivierter Modernisierungsaufwendungen



Mitgliederentwicklung, Personalwesen

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 um 6 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 2.160 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.966 Mitglieder mit 18.084 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2013 verbleibenden Mitglieder beträgt 4.504.839,77 €.

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

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

PERSONALWESEN

Neben den Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk am 31.12.2013 insgesamt 12 hauptberufliche Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, eine Auszubildende und 30 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt.

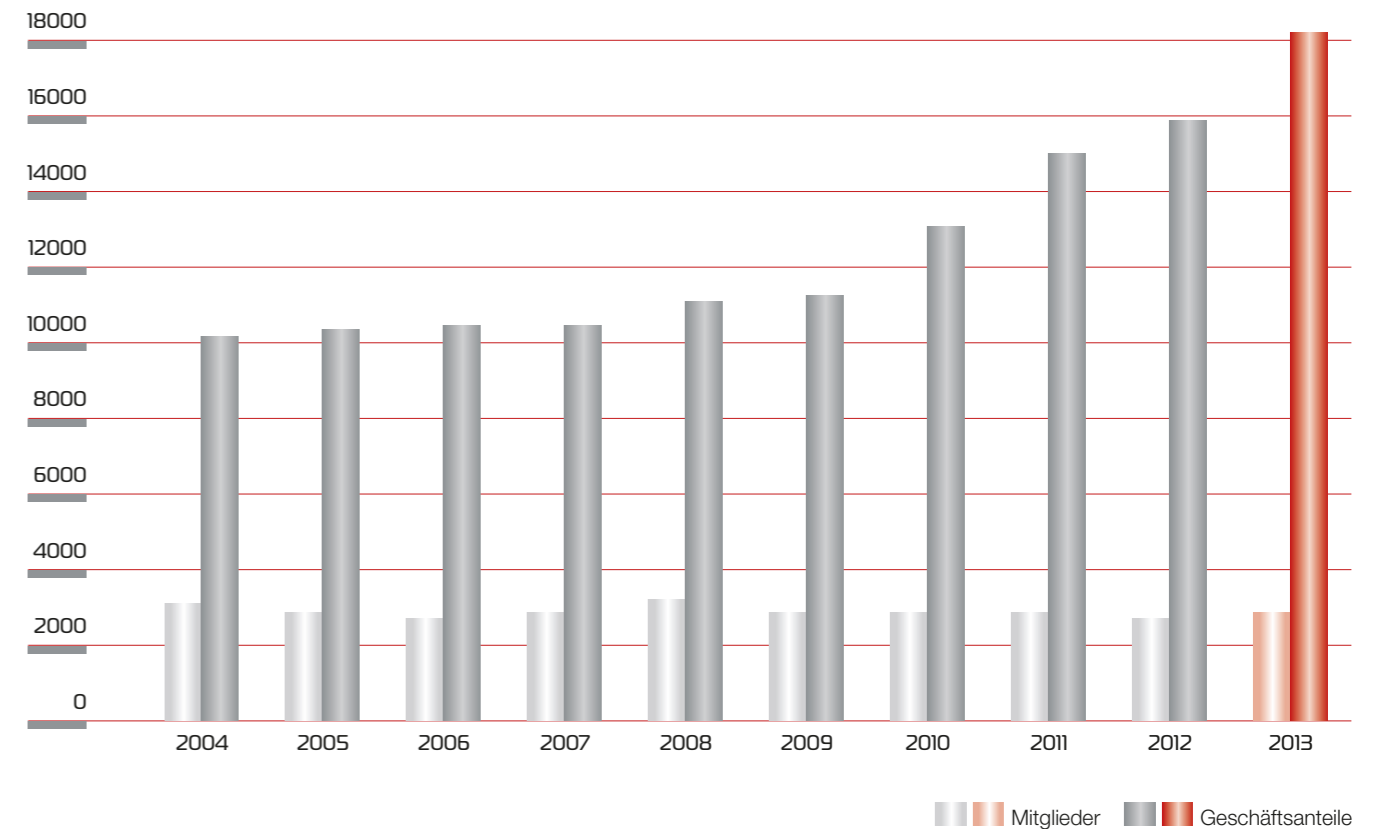
| | 2013 |
|---|------|
| Angestellte in Vollzeit beschäftigt | 7 |
| Angestellte in Teilzeit beschäftigt | 3 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb/Raumpflege | 2 |
| Auszubildende | 1 |
| Geringfügig Beschäftigte „Mini-Job“ Hauswarte, Reinigungskräfte | 30 |

Die Anforderungen an Unternehmen und Mitarbeiter steigen permanent. Gut ausgebildetes Personal ist deshalb unverzichtbar. Die Mitarbeiter werden, wie in den Jahren zuvor, regelmäßig zu Fortbildungsseminaren angemeldet oder auch durch In-house-Schulungen qualifiziert.

Eine wichtige Aufgabe sehen wir auch in der Ausbildung und Förderung junger Menschen um so für qualifizierten Nachwuchs zu sorgen.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Heimatwerkes spricht der Vorstand seinen Dank und Anerkennung aus. Ein besonderer Dank gilt wieder unseren Hauswarten, die in den Wohnanlagen vor Ort unsere Verwaltungsarbeit unterstützen.

Entwicklung der Mitglieder und Geschäftsanteile



Entwicklung der Mitglieder

| | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zugänge Mitglieder | 236 | 152 | 193 | 171 | 159 |
| Abgänge Mitglieder | 264 | 183 | 179 | 177 | 153 |
| Stand am 31.12. | 2.983 | 2.952 | 2.966 | 2.960 | 2.966 |
| Mit Anteilen | 11.526 | 13.141 | 15.132 | 15.924 | 18.084 |



Soziales Engagement



Zwei stark beschädigte Kitas erhalten Sachspenden vom Heimatwerk.

Das Heimatwerk unterstützt acht junge Spanier im Rahmen des Modellprojektes „Adelante“.



FLUTHILFE

Ende Mai und Anfang Juni 2013 führten tagelange Regenfälle zu Hochwasser mit erheblichen Schäden in vielen Landstrichen Europas. Auch im Osten Deutschlands entstanden durch Überflutungen unzählige Schäden an Bauwerken und Einrichtungen. Zwei stark betroffene Kindergärten wurden vom Heimatwerk mit Sachspenden und kreativem Spielzeug unterstützt. Der Kontakt zu den Kitas besteht weiterhin. Zu Weihnachten wurden zwei Bobby-Cars als Geschenke für die Kinder gespendet.

ADELANTE

Im Rahmen des Modellprojektes „Adelante“, der IHK-Hannover, absolvieren acht junge Männer und Frauen aus Spanien eine Ausbildung in Hannover. Innerhalb kürzester Zeit konnten mit großem Engagement der

Mitarbeiter kleine Wohnungen in der Spittastraße renoviert, mit Sachspenden möbliert und ausgestattet werden. Die vorgesehenen umfangreichen Modernisierungen des Gebäudes wurden vorerst verschoben. Je zwei der jungen Leute steht eine der vier kleinen Wohnungen während ihrer Ausbildungszeit zu Verfügung.

Auch im Jahr 2013 wurden wieder Mieterfeste in den Wohnanlagen, eine Weihnachtsfeier für über einhundert Senioren und ein Ausflug mit den ehrenamtlichen Hauswarten durchgeführt.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

| | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | | Veränderungen |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| | T € | % | T € | % | T € |
| VERMÖGENSAUFBAU | | | | | |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | | | |
| immaterielle Vermögensgegenstände | 14,4 | 0,0 | 30,1 | 0,1 | -15,7 |
| Sachanlagen | 52.785,2 | 91,3 | 52.622,0 | 92,2 | 163,2 |
| Finanzanlagen | 2,1 | 0,0 | 4,1 | 0,0 | -2,0 |
| | 52.801,7 | 91,3 | 52.656,2 | 92,3 | 145,5 |
| "UMLAUFVERMÖGEN UND RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN" | | | | | |
| unfertige Leistungen und andere Vorräte | 2.118,3 | 3,7 | 1.954,1 | 3,4 | 164,2 |
| flüssige Mittel | 2.793,0 | 4,8 | 2.345,9 | 4,1 | 447,1 |
| übrige Aktivposten | 86,9 | 0,2 | 87,3 | 0,2 | -0,4 |
| | 4.998,2 | 8,7 | 4.387,3 | 7,7 | 610,9 |
| GESAMTVERMÖGEN | 57.799,9 | 100,0 | 57.043,5 | 100,0 | 756,4 |
| KAPITALSTRUKTUR | | | | | |
| EIGENKAPITAL | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 4.685,4 | 8,1 | 4.129,4 | 7,2 | 556,0 |
| Ergebnisrücklagen | 21.680,8 | 37,5 | 20.740,1 | 36,4 | 940,7 |
| Bilanzgewinn | 158,5 | 0,3 | 150,9 | 0,3 | 7,6 |
| | 26.524,7 | 45,9 | 25.020,4 | 43,9 | 1.504,3 |
| FREMDKAPITAL LANG- UND MITTELFRISTIG | | | | | |
| Rückstellungen | 270,3 | 0,5 | 273,7 | 0,5 | -3,4 |
| Verbindlichkeiten | 28.202,2 | 48,8 | 28.890,6 | 50,6 | -688,4 |
| | 28.472,5 | 49,3 | 29.164,3 | 51,1 | -691,8 |
| FREMDKAPITAL KURZFRISTIG | | | | | |
| übrige Rückstellungen | 127,6 | 0,2 | 138,4 | 0,2 | -10,8 |
| Verbindlichkeiten | 2.675,1 | 4,6 | 2.720,4 | 4,8 | -45,3 |
| | 2.802,7 | 4,8 | 2.858,8 | 5,0 | -56,1 |
| GESAMTKAPITAL | 57.799,9 | 100,0 | 57.043,5 | 100,0 | 756,4 |

VERMÖGENSLAGE

Im Geschäftsjahr 2013 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 756.440,45 € auf 57.799.924,50 €.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 145.467,77 €. Den Baukosten in der Position Anlagen im Bau und den Anschaffungskosten einer Eigentumswohnung standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber.

Die Abschreibungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 1.139.202,95 € verbucht.

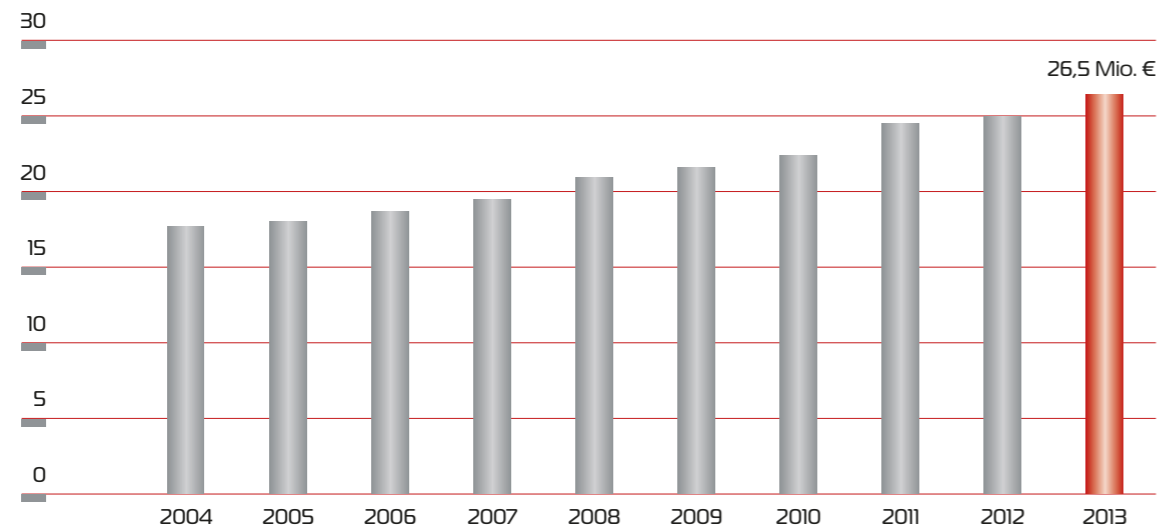
Die Eigenkapitalquote stieg von 43,9 % auf 45,9 % der Bilanzsumme. Die Eigenmittel erhöhten sich nominal um 1.504.278,97 €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss (1.099 T€) und der Einzahlung weiterer Geschäftsanteile (539 T€) der verbleibenden Mitglieder.

Neue Darlehen, in Höhe von 4.705 T€, wurden zur Umschuldung langfristiger Finanzierungsmittel (4.245 T€), Neubaukosten in Garbsen (275 T€) und nicht aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen verwendet.

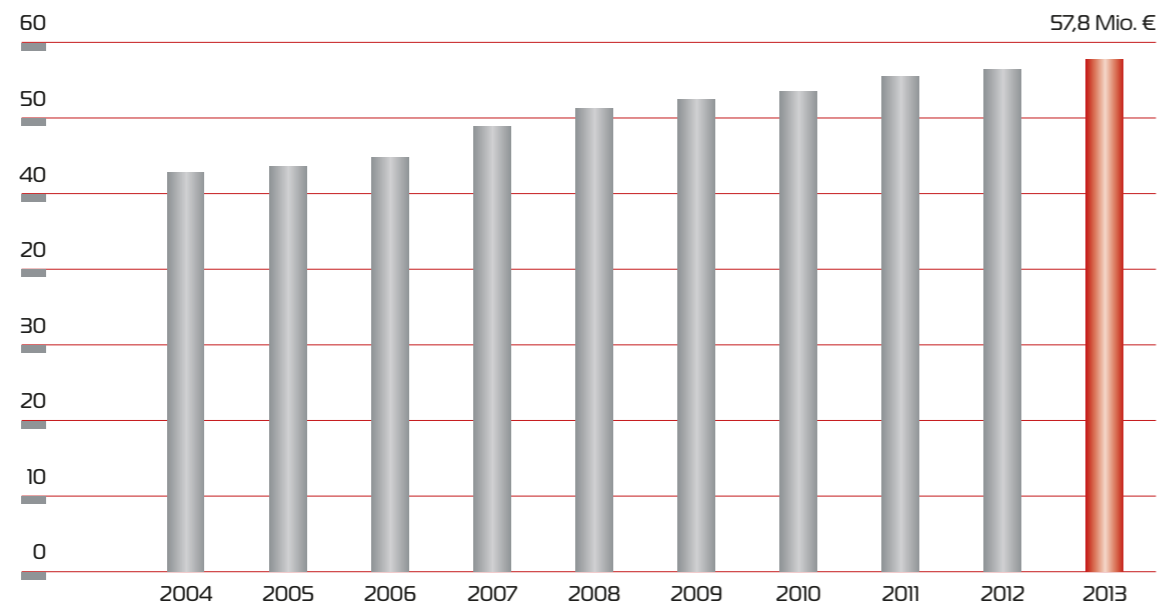
Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.127,2 T€.



Entwicklung des Eigenkapitals in Mio. Euro



Entwicklung der Bilanzsumme in Mio. Euro



Finanzlage bei Gegenüberstellung der kurzfristigen Vermögens- und Schuldteile

| FINANZMITTELBESTAND | 31.12.2013 | | 31.12.2012 | | Veränderungen |
|--|------------|----------------|------------|----------------|---------------|
| | T € | T € | T € | T € | |
| Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld) | | 2.793,0 | | 2.345,9 | 447,1 |
| zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte | 2.205,2 | | 2.041,4 | | |
| abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel) | -2.802,7 | -597,5 | -2.858,8 | -817,4 | 219,9 |
| LIQUIDITÄT (NETTOGELDVERMÖGEN) | | 2.195,5 | | 1.528,5 | 667,0 |

Finanzlage der Genossenschaft

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

Im Rahmen des Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Gestaltung der Zahlungsströme gewährleistet ausreichend Liquidität, sodass neben den Modernisierungen ggf. Neubauprojekte ohne Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote durchgeführt werden können.

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

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

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.195,5 T€. Weiterhin stehen kurzfristig Fremdmittel in Form von Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 600 T€ zur Verfügung. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft.

Zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus wurde eine Forwardkondition zur Darlehensverlängerung für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von 2,6 Mio. € gesichert.



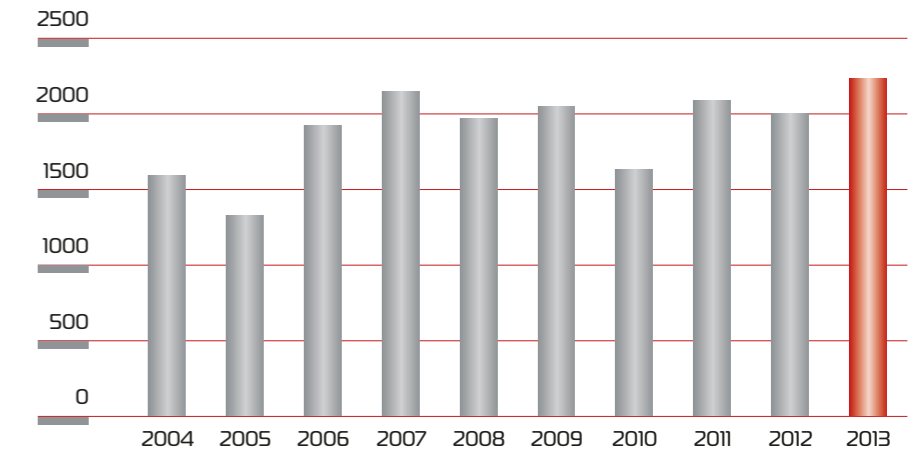
Kapitalflussrechnung

| KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR | 2013 T € | 2012 T € |
|--|-----------------|-----------------|
| Jahresüberschuss | 1.099,2 | 915,8 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.139,2 | 1.103,3 |
| Veränderung lang- und mittelfristiger Rückstellungen | -3,4 | -18,4 |
| = CASHFLOW NACH DVFA/SG | 2.235,0 | 2.000,7 |
| Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen | -10,8 | 29,4 |
| Gewinn und Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens | -0,4 | -1,1 |
| Veränderung sonstiger Aktiva | -163,8 | -104,9 |
| Veränderung sonstiger Passiva | -34,1 | 261,4 |
| = CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | 2.025,9 | 2.185,5 |
| planmäßige Tilgungen | -1.127,2 | -1.071,0 |
| = CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT NACH PLANMÄSSIGEN TILGUNGEN | 898,7 | 1.114,5 |
| Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 0,4 | 1,1 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -1.294,6 | -2.887,4 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 2,0 | 2,0 |
| = CASHFLOW AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT | -1.292,2 | -2.884,3 |
| Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen | 4.705,0 | 1.250,0 |
| Rückzahlungen | -4.277,4 | -461,6 |
| Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen | 7,9 | 47,7 |
| Veränderung Geschäftsguthaben | 556,0 | 191,0 |
| Auszahlung von Dividenden | -150,9 | -130,6 |
| = CASHFLOW AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | 840,6 | 896,5 |
| = Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 447,1 | -873,3 |
| + Finanzmittelbestand am 01.01. | 2.345,9 | 3.219,2 |
| = FINANZMITTELBESTAND AM 31.12. | 2.793,0 | 2.345,9 |

Cashflow nach DVFA/SG

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.234.972,26 € (Vorjahr 2.000,7 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben und den erheblichen Modernisierungsaufwand.

Neben dem Cashflow stehen eine Kreditlinie und umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.



Ertragslage

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 394.173,46 € (Vj. -6.345,63 €). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 341 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuvermietung des Objektes in Garbsen, Mozartstr.18 und der Vollausswirkung von Mietanpassungen im Jahr 2012.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten reduzierten sich um 121 T€. Die Zuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau reduzierten sich um 6,0 T€ auf 31,4 T€.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 7.396,80 € zum Ergebnis bei.

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

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

Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 206 T€ auf 2.112 T€ erhöht.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.099.207,31 € (im Vorjahr 915.793,20 €). Die Eigenkapitalrentabilität erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere durch den Anstieg der Sollmieten. Sie beträgt im Geschäftsjahr 2013 4,15 % (im Vorjahr 3,66 %).



Nachtrag, Prognose, Gewinnverwendung

NACHTRAGSBERICHT

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung liegen nach Schluss des Geschäftsjahres 2013 bis zur Erstellung des Lageberichtes nicht vor.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Die Unternehmenspolitik der Erhaltung und Verbesserung unseres Bestandes, insbesondere durch weitere Maßnahmen zur Einsparung von Energie, wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt.

Im Dezember 2013 wurden Kaufverträge für ein Baugrundstück in Barsinghausen (5.000 m²) und zwei Eigentumswohnungen in Garbsen abgeschlossen. Nach Besitzübergang der zwei Eigentumswohnungen (1 WE in 2013 und 1 WE in 2014) befindet sich der gesamte Bestand der letzten verwalteten Wohnanlage komplett im Bestand des Heimatwerkes.

Der kostenintensive Geschäftszweig der Eigentumsverwaltung wird zukünftig nicht mehr betrieben. Für das erworbene Grundstück werden die Planungen für eine vorgesehene Wohnbebauung in Kürze beginnen.

Die guten Erfahrungen belegen, dass unser differenzierter Wohnungsbestand auch künftig umfassend nachgefragt wird. Moderate Mietanpassungen zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse sind möglich und werden insbesondere bei Mieterwechsel konsequent genutzt.

Chancen sehen wir im Bereich der Vermietung von kleinen und kostengünstigen Wohnungen. Aber auch im hochwertigen Mietsegment ist weiterhin mit guter Nachfrage zu rechnen. Preisänderungsrisiken sind derzeit nicht erkennbar, da am Wohnungsmarkt erhöhte Nachfragetendenzen deutlich erkennbar sind.

Trotzdem ist die Zukunft natürlich mit Unsicherheitsfaktoren belastet. So könnte sich die ungewisse Kosten- und Zinsentwicklung durchaus ertragsmindernd auswirken.

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

Bei zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren erwartet die Genossenschaft für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 Jahresüberschüsse in Höhe von 635 T€ und 700 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden sich erhöhen. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar.

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

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

Veränderungen an den Finanzmärkten können auch in der Wohnungswirtschaft zu Veränderungen bei den Rahmenbedingungen führen. Durch gute Bonität und ausreichender Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar.

Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Forward-Darlehen werden zur Zinssicherung eingesetzt.

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

Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen ermittelt und analysiert.

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

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

GEWINNVERWENDUNG

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung 2014 gemäß § 34 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 158.512,91 € wie folgt zu verwenden:

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2013 in Höhe von 158.512,91 € wird als Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 02.06.2014 ausgeschüttet.

Hannover, 11. Februar 2014

HEIMATWERK HANNOVER EG
DER VORSTAND

Jürgen Kaiser
Cord Holger Hecht
Georg Richwien



Bericht des Aufsichtsrates

In 2013 hat der Aufsichtsrat die Arbeit des Vorstandes wieder intensiv begleitet und die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für das Heimatwerk Hannover eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit des Heimatwerkes lag in 2013 in der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Für die in diesem Rahmen durchgeführten Maßnahmen wurden rd. 2,1 Mio. € ausgegeben. Die Objekte in der Gellertstraße und der Feldstraße wurden umfangreich saniert. Während in der Gellertstraße das Dach, die Fassade und die Fenster erneuert wurden, erfolgte in der Feldstraße die Dämmung des Daches und der Kellerdecke. Ausgetauscht wurden Fenster und Hauseingangstüren, Treppenhausestriche und Balkonbrüstungen wurden erneuert. Neben weiteren Maßnahmen in diversen Objekten wurden wiederum Einzelwohnungen im Rahmen des Mieterwechsels modernisiert.

Der im November 2011 begonnene Neubau in der Mozartstraße 18 in Garbsen wurde in 2013 fertiggestellt. Das Objekt mit 25 Seniorenwohnungen ist voll vermietet.

ÜBERWACHUNG UND BEGLEITUNG DES VORSTANDES

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes im Geschäftsjahr 2013 überwacht und den Vorstand

beratend begleitet. Neben der konstituierenden Sitzung hat der Aufsichtsrat in 2013 fünf weitere Sitzungen als gemeinsame Sitzungen zusammen mit dem Vorstand abgehalten. Er hat sich anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat über die wesentlichen Fragen der Geschäftspolitik und bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die gemeinsamen Sitzungen waren lebhaft und konstruktiv. Sie fanden in einer vertrauensvollen Atmosphäre statt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im laufenden Jahr intensiv mit Überlegungen zum Ankauf von Neubaugrundstücken und Bestandsimmobilien auseinandergesetzt. Diese mündeten im Erwerb von zwei Eigentumswohnungen in dem Objekt in der Kästnerstraße. Für 2014 ist die Sanierung des Gesamtgebäudes geplant, dass sich nunmehr vollständig im Eigentum der Genossenschaft befindet. Ende des Jahres konnte das Heimatwerk außerdem ein rd. 5000 qm großes Baugrundstück von der Gemeinde in Barsinghausen erwerben.

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

Über den Stand der für 2013 angesetzten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig. Für die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wird auch in 2014 ein Budget in vergleichbarer Höhe wie 2013 zur Verfügung stehen.

Einige Mitglieder des Aufsichtsrates besuchten den Verbandstag des vdw Niedersachsen Bremen, der im September 2013 in Hildesheim stattfand. Die Teilnehmer informierten sich dort u.a. über Themen der energetischen Bauweise, von Versicherungskonzepten und Fragestellungen der Jahresabschlussprüfung.

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2013

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Februar 2014 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2013 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 im April 2014 ausführlich behandelt. In der Sitzung hat der Prüfer über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet.



VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Herr Richwien ist vom Aufsichtsrat für zwei weitere Jahre bis Mitte des Jahres 2015 als nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt worden.

In der konstituierenden Sitzung am 27. Juni 2013 hat der Aufsichtsrat Frau Dr. Leipertz als Aufsichtsratsvorsitzende und

Herrn Meine als stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt.

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 2013 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern des Heimatwerkes für ihre in 2013 für die Genossenschaft geleistete Arbeit. Durch ihre Kompetenz und ihren Einsatz konnte das Geschäftsjahr wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 15. April 2014
Der Aufsichtsrat
Dr. Pia Leipertz
Aufsichtsratsvorsitzende



Bilanz zum 31.12.2013

| AKTIVSEITE | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------|----------------------|---------------|
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten | | 14.394,41 | 30.173,74 |
| SACHANLAGEN | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 52.643.870,37 | | 48.945.605,11 |
| 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 | 121.041,23 | | 110.635,87 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | | 3.553.576,89 |
| Geleistete Anzahlungen | 8.153,37 | 52.785.203,04 | 0,00 |
| FINANZANLAGEN | | | |
| Sonstige Ausleihungen | 2.000,00 | | 4.000,00 |
| Andere Finanzanlagen | 70,00 | 2.070,00 | 70,00 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| ANDERE VORRÄTE | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.091.802,56 | | 1.915.899,37 |
| Andere Vorräte | 26.483,72 | | 29.393,49 |
| Geleistete Anzahlungen | 8.811,01 | 2.127.097,29 | 8.811,01 |
| FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 27.275,31 | | 18.287,06 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 48.316,99 | 75.592,30 | 66.044,22 |
| FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 2.793.029,03 | 2.793.029,03 | 2.345.882,67 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 2.538,43 | 2.538,43 | 2.966,55 |
| BILANZSUMME | | 57.799.924,50 | 57.043.484,05 |

| PASSIVSEITE | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------|----------------------|---------------|
| EIGENKAPITAL | | | |
| GESCHÄFTSGUTHABEN | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 177.500,00 | | 161.000,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 4.504.839,77 | | 3.965.572,76 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 3.000,00 | 4.685.339,77 | 2.750,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | 16.160,23 € | | (13.427,24) |
| ERGEBNISRÜCKLAGEN | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 3.900.000,00 | | 3.700.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | 200.000,00 € | | (100.000,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | 10.000.000,00 | | 10.000.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: | 0,00 € | | (0,00) |
| Andere Ergebnisrücklagen | 7.780.832,26 | 21.680.832,26 | 7.040.137,86 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 740.694,40 € | | (664.847,85) |
| BILANZGEWINN | | | |
| Jahresüberschuss | 1.099.207,31 | | 2.966,55 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 940.694,40 | 158.512,91 | 915.793,20 |
| | | | 764.847,85 |
| EIGENKAPITAL INSGESAMT | | | |
| | | 26.524.684,94 | 25.020.405,97 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 264.662,00 | | 268.100,00 |
| Steuerrückstellungen | 1.000,00 | | 0,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 132.200,00 | 397.862,00 | 144.045,19 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 9.724.563,97 | | 9.092.748,00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 18.419.711,41 | | 19.749.968,22 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.236.200,72 | | 2.192.970,63 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 29.075,64 | | 21.926,05 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 411.513,17 | | 499.022,45 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 42.653,05 | 30.863.717,96 | 40.148,99 |
| davon aus Steuern | 0,00 € | | 0,00 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | 0,00 € | | 0,00 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 13.659,60 | 13.659,60 | 14.148,55 |
| BILANZSUMME | | 57.799.924,50 | 57.043.484,05 |

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2013**

| | € | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|--|--------------|----------------------|---------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 8.420.145,54 | | 8.026.072,08 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 700,00 | 8.420.845,54 | 600,00 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 175.903,19 | 114.214,26 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 7.396,80 | 18.690,25 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 201.118,09 | 105.013,24 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | -3.897.222,28 | -3.465.467,25 |
| ROHERGEBNIS | | 4.908.041,34 | 4.799.122,58 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -768.248,45 | | -789.297,59 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | -181.599,08 | -949.847,53 | -187.700,18 |
| davon für Altersversorgung | 22.793,36 € | | (22.364,70) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -1.139.202,95 | -1.103.252,63 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -284.961,60 | -328.838,44 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 38.994,33 | 45.849,54 |
| Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens | | -215,88 | -626,06 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -1.063.577,46 | -1.112.933,93 |
| ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | 1.509.230,25 | 1.322.323,29 |
| Steuern vom Einkommen | | -2.085,59 | 0,00 |
| Sonstige Steuern | | -407.937,35 | -406.530,09 |
| Jahresüberschuss | | 1.099.207,31 | 915.793,20 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | -940.694,40 | -764.847,85 |
| BILANZGEWINN | | 158.512,91 | 150.945,35 |

**GESCHÄFTSJAHR 2013
ANHANG**





A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Die erworbenen Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen die Anschaffungskosten für Software-Programme und Lizenzen. Computerprogramme, deren Anschaffungskosten mehr als 150,- € aber nicht mehr als 1.000,- € betragen, werden seit 2008 in einem Sammelposten erfasst und jährlich mit 20% abgeschrieben. Im Übrigen erfolgen die Abschreibungen planmäßig linear mit 20%.

Gemäß § 253 Abs. 3 Satz 3 HGB wurde zum 31. Dezember der Wertansatz für Objekte des Anlagevermögens überprüft. Im Ergebnis folgte keine außerplanmäßige Abschreibung auf den

niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund voraussichtlicher dauernder Wertminderung.

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

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

Bei „Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten“ wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren, bei „Bauten auf fremden Grundstücken“ ebenfalls eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei diesen zwei genannten Positionen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich zusammen aus Fremdkosten, anteiligen Verwaltungs- und eigenen Architektenkosten. In den Beträgen der Position „Geleistete Anzahlungen“ wurden Anschaffungsnebenkosten für ein Grundstück in Barsinghausen und eine Eigentumswohnung in Garbsen verbucht.

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

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

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

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

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

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

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Nach § 249 HGB n. F. sind für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen Rückstellungen zu bilden. Bei der Bewertung der Pensionsverpflichtungen sind die allgemeinen Bewertungsgrundsätze (§ 252 HGB n. F.) und die Vorschriften über die Wertansätze (§ 253 HGB n. F.) zu beachten. Für die Bewertung nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) sind nach § 253 HGB n. F. Rückstellungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags anzusetzen. Dies schließt künftige Preis- und Kostensteigerungen ein. Die Bewertung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach der „Projected Unit Credit-Methode“ (PUCM) auf Basis der „Heubeck-

Richttafeln 2005 G“. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Restlaufzeit von 15 Jahren wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte und nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung (RückAbzinsV) bekannt gegebene durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 4,88 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde aufgrund von Festzusagen in einem Fall keine Dynamik, in den anderen Fällen 1% bzw. 2% der Lohn- und Gehaltsentwicklung und eine Fluktuation von 0 % unterstellt.

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

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

SONSTIGE ANGABEN

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



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

| ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS | Anschaffungs-/ Herstellungs-Kosten € | Zugänge € | Abgänge € | Umbuchung € | Abschreibungen (kumuliert) € | Buchwert am 31.12.2012 € | Buchwert am 31.12.2013 € | Abschreibungen des Geschäftsjahres € |
|--|--|---------------------|-------------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | | | | | | |
| Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten | 143.097,65 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -128.703,24 | 30.173,74 | 14.394,41 | -15.779,33 |
| SACHANLAGEN | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 71.981.400,42 | 76.688,77 | 0,00 | 4.715.337,96 | -24.129.556,78 | 48.945.605,11 | 52.643.870,37 | -1.093.761,47 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 61.034,50 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -48.896,43 | 12.138,07 | 12.138,07 | 0,00 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 6.306,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -6.306,41 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 336.995,75 | 40.067,51 | -23.173,34 | 0,00 | -232.848,69 | 110.635,87 | 121.041,23 | -29.662,15 |
| Anlagen im Bau | 3.553.576,89 | 1.161.761,07 | 0,00 | -4.715.337,96 | 0,00 | 3.553.576,89 | 0,00 | 0,00 |
| Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 8.153,37 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.153,37 | 0,00 |
| | 75.939.313,97 | 1.286.670,72 | -23.173,34 | 0,00 | -24.417.608,31 | 52.621.955,94 | 52.785.203,04 | -1.123.423,62 |
| FINANZANLAGEN | | | | | | | | |
| Sonstige Ausleihungen | 4.000,00 | 0,00 | -2.000,00 | 0,00 | 0,00 | 4.000,00 | 2.000,00 | 0,00 |
| Andere Finanzanlagen | 70,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 70,00 | 70,00 | 0,00 |
| | 4.070,00 | 0,00 | -2.000,00 | 0,00 | 0,00 | 4.070,00 | 2.070,00 | 0,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | 76.086.481,62 | 1.286.670,72 | -25.173,34 | 0,00 | -24.546.311,55 | 52.656.199,68 | 52.801.667,45 | -1.139.202,95 |

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich 2.091.802,56 € noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

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

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

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

| | € |
|-------------------------------|--------|
| Interne Jahresabschlusskosten | 35.000 |
| Prüfungskosten | 22.000 |
| Mitgliederversammlung | 18.000 |
| Urlaubsansprüche | 25.000 |
| Prozesskosten | 16.000 |
| Sonstige Rückstellungen | 9.200 |



Fristen der Verbindlichkeiten sowie zur Sicherung gewährte Grundpfandrechte

| VERBINDLICHKEITEN | davon | | | | gesichert € | Art der Sicherung |
|--|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|
| | insgesamt € | Restlaufzeit unter 1 Jahr € | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre € | Restlaufzeit über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 9.724.563,97 | 469.093,15 | 1.827.143,12 | 7.428.327,70 | 9.724.563,97 | Grundpfandrechte |
| Vorjahr | 9.092.748,00 | 464.318,73 | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 18.419.711,41 | 664.120,59 | 2.666.823,26 | 15.088.767,56 | 18.419.711,41 | Grundpfandrechte |
| Vorjahr | 19.749.968,22 | 672.560,71 | | | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.236.200,72 | 2.236.200,72 | | | | |
| Vorjahr | 2.192.970,63 | 2.192.970,63 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 29.075,64 | 29.075,64 | | | | |
| Vorjahr | 21.926,05 | 21.926,05 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 411.513,17 | 349.329,98 | 62.183,19 | | | |
| Vorjahr | 499.022,45 | 448.038,31 | 50.984,14 | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 42.653,05 | 41.848,35 | 804,70 | | | |
| Vorjahr | 40.148,99 | 39.344,29 | 804,70 | | | |
| GESAMTBETRAG | 30.863.717,96 | 3.789.668,43 | 4.556.954,27 | 22.517.095,26 | 28.144.275,38 | |
| VORJAHR | 31.596.784,34 | 3.839.158,72 | 51.788,84 | | | |

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------------|---------------------|
| Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen | 6.465.141,39 | 6.181.032,82 |
| Umlagen für Heiz- und Betriebskosten | 1.923.646,83 | 1.807.633,54 |
| Aufwendungszuschüsse | 31.357,32 | 37.405,72 |
| | 8.420.145,54 | 8.026.072,08 |

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

| | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|---|---------------------|---------------------|
| Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer) | 1.671.958,34 | 1.472.061,80 |
| Modernisierung und Instandhaltung | 2.112.255,04 | 1.906.016,26 |
| Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen | 113.008,90 | 87.389,19 |
| | 3.897.222,28 | 3.465.467,25 |

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 54.954,63 € (Vj. 53.691,63) angefallen.

Der gesamte „**Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand**“ betrug im Geschäftsjahr 2.112.255,04 €, im Vorjahr 1.906.016,26 €.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 13.539,07 € verbucht. Im Vorjahr 17.027,24 €.



D. Sonstige Angaben

DIE ZAHL DER IM GESCHÄFTSJAHR DURCHSCHNITTLLICH BESCHÄFTIGTEN ARBEITNEHMER BETRUG:

| | Voll- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 5 | 3 |
| Technische Mitarbeiter | 4 | - |
| Kaufmännische Auszubildende | 1 | - |
| Hausmeister und Reinigungskraft | 1 | 1 |
| Geringfügig beschäftigte Hauswarte etc. | - | 30 |

MITGLIEDERBEWEGUNG

| | Mitglieder | Geschäfts- anteile |
|---------------------------------------|------------|-----------------------|
| Bestand am Anfang des Geschäftsjahres | 2.960 | 15.924 |
| Zugang 2013 | 159 | 2.919 |
| Abgang 2013 | 153 | 759 |
| Bestand am Ende des Geschäftsjahres | 2.966 | 18.084 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 539.267,01 € erhöht.

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

Bei der Münchener Hypothekenbank eG besteht durch Beteiligung mit einem Geschäftsanteil eine Haftsumme in Höhe von 255,65 €.

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

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

Mitglieder des Vorstandes :
Jürgen Kaiser hauptamtlich
Cord Holger Hecht hauptamtlich
Georg Richwien nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Dr. Pia Leipertz (Vorsitzende)
Syndikusanwältin
Carola Bonorden, Speditionskauffrau
Alexander Faul, Dipl.- Bauing.
Bernhard Grieb, Betriebswirt i.R.
Detlef Meine, Technischer Berater
Frank Rasche, Pressesprecher des Nds. Verfassungsschutzes
Hildegunde Westphal,
Dipl. Sparkassenbetriebswirtin

Hannover, 11. Februar 2014

HEIMATWERK HANNOVER EG
DER VORSTAND

Cord Holger Hecht
Jürgen Kaiser
Georg Richwien

Gesetzliche Prüfung

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 27. Januar 2014 bis zum 21. Februar 2014 geprüft.

Mit Datum vom 21. Februar 2014 ist der Genossenschaft die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG ausgestellt worden. Das Prüfungsergebnis wurde vom Verband wie folgt zusammengefasst:

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

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung ihrer Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hannover, den 21.02.2014

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

Cammann – Vereidigter Buchprüfer
Wagner – Wirtschaftsprüferin

GESCHÄFTS BERICHT



2013