



# 2015 Geschäftsbericht







# HEIMATWERK HANNOVER

Eingetragene Wohnungsgenossenschaft

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

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

## 2015 Geschäftsbericht



# Heimatwerk im Überblick



Hannover, Dresdener Straße



Lehrte, Feldstraße

	2015	2014	2013
Bilanzsumme	58.648 T€	58.071 T€	57.800 T€
Bilanzgewinn	198 T€	180 T€	159 T€
Eigenkapital	28.996 T€	27.737 T€	26.525 T€
Eigenkapital (in % des Gesamtkapitals)	49,44	47,76	45,89
Rücklagen	23.471 T€	22.428 T€	21.681 T€
Geschäftsguthaben	5.327 T€	5.129 T€	4.685 T€
Zahl der Mitglieder	2.953	2.964	2.966
Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile	20.643	19.853	18.084
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	8.782 T€	8.739 T€	8.420 T€
<b>davon Betriebskosten</b>	2.066 T€	2.104 T€	1.924 T€
Instandhaltung- / Modernisierung (inkl. aktivierte Modernisierungen)	2.377 T€	2.568 T€	2.112 T€
Investitionen Neubautätigkeit	2.020 T€	---	---
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	1.538	1.538	1.537
Mitarbeiter der Genossenschaft (Zahl zum Jahresende) ohne Vorstand Kaufmännische und technische	13	12	12
Auszubildende	2	1	1
Beschäftigte im Mini-Job	28	29	30

# Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft

am 31.12.2015

## Aufsichtsrat



**Detlef Meine**  
Technischer Berater;  
Vorsitzender



**Frank Rasche**  
Pressesprecher MI Nds.;  
Stellv. Vorsitzender



**Alexander Faul**  
Dipl.-Bauing.



**Dr. Pia Leipertz**  
Syndikusanwältin



**Carola Bonorden**  
Speditionskauffrau



**Jürgen Köhler**  
Dipl.-Ing.  
Versorgungstechnik



**Hildegunde Westphal**  
Dipl. Sparkassen-  
betriebswirtin

## DER AUFSICHTSRAT

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

## Vorstand



**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 Geschäftsleiters zu führen.



# LAGEBERICHT

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

- 1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf**
- 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft**
- 3. Nachtragsbericht**
- 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht**
- 5. Gewinnverwendung**

## **1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf**

### **a) 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 Wohnungsversorgung.

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

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

Die Genossenschaft befasste sich im Geschäftsjahr mit der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Dies sind derzeit 1.538 Mietwohnungen in 194 Häusern. Auf einem in 2013 erworbenen Baugrundstück in Barsinghausen wurde mit den Bauarbeiten für Wohnungsbau begonnen. In 2015 wurde ein Kaufvertrag für ein Kirchengrundstück in Hannover-Stöcken aufschiebend bedingt (Herstellung des Baurechts) abgeschlossen. 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.

### **b) Geschäftsverlauf**

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 von solidem und stetigem Wachstum gekennzeichnet. Um 1,7 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Positive Impulse kamen insbesondere aus dem Inland. Der Staat erhöhte seine Konsumausgaben deutlich und auch der private Konsum wurde leicht gesteigert. Vor allem in Bauten wurde mehr investiert.

Die Außenhandelsbilanz schloss im Jahr 2015 mit dem bisher höchsten Überschuss von 247,8 Milliarden Euro ab. Damit wurde der bisherige Höchstwert von 213,6 Milliarden Euro aus 2014 deutlich übertroffen. Im Jahr 2015 wurden von Deutschland Waren im Wert von 1.195,8 Milliarden Euro exportiert und Waren im Wert von 948,0 Milliarden Euro importiert.

Der Arbeitsmarkt stellt sich in Deutschland 2015 gemessen an der Zahl der Erwerbstätigen und Erwerbslosen insgesamt weiter sehr positiv dar. Nach ersten vorläufigen Berechnungen waren 2015 in Deutschland durchschnittlich 43 Millionen Menschen erwerbstätig – so viele wie nie zuvor. Die Erwerbslosenquote ging von 4,7 % in 2014 auf 4,3 % in 2015 zurück. Die Erwerbslosenquote liegt in Deutschland weiterhin niedriger als in fast allen anderen EU-Mitgliedsstaaten. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer mit Wohnort in Deutschland stieg um 421.000 Personen (+1,1 %) auf 38,7 Millionen.

Im Jahresdurchschnitt 2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2014 um 0,3 %. Die Jahresteuersatzrate ist seit 2011 rückläufig und hatte letztmalig in 2009 einen derart niedrigen Jahreswert.

Die niedrige Inflation ist im Wesentlichen durch den Rückgang der Energiepreise geprägt. Die Tendenz sinkender Energiepreise hat sich in 2015 (-7%) gegenüber 2014 (-2,1%) noch verstärkt und ist hauptsächlich durch den Preisverfall bei Rohöl

auf dem Weltmarkt zurückzuführen. Die Preise für Nahrungsmittel entwickelten sich gegenläufig. Hier war nach Angaben des statistischen Bundesamtes ein Preisanstieg von 0,8 % gegenüber 2014 zu verzeichnen.

## Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover entwickelt sich weiterhin sehr positiv. Sowohl der Wohnungsneubau als auch der Handel mit Wohnungen legten gegenüber den vergangenen Jahren zu. Die Bevölkerungszunahme in Hannover und der angrenzenden Region begünstigt diese Entwicklung.

Insbesondere die Unterbringung einer derzeit hohen Anzahl von asylsuchenden Flüchtlingen stellt die Kommunen und die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen und erfordert erheblichen Wohnungsneubau.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist sehr gut und Leerstände sind nur in geringem Umfang zu verzeichnen. Das Preisniveau bei Neuvermietungen zieht weiter an, entwickelt sich für den Durchschnitt der Kaltmieten aber nur geringfügig über der allgemeinen Inflationsrate. Bei Neuvermietung nach Mieterwechsel ergeben sich durch hohe Modernisierungskosten steigende Mietpreise bei den am Markt angebotenen Wohnungen.

Stark kostentreibend wirken sich die öffentlichen Abgaben, insbesondere die neuen Regelungen zur Abfallentsorgung aus. Weitere, den Vermietern auferlegte Vorschriften bei der Gebäudeunterhaltung, lassen die Mietnebenkosten weiter überdurchschnittlich steigen.

Die Prognosen gehen von stark ansteigender Nachfrage bei kleinen und altersgerechten Wohnungen aus. Insbesondere die Zahl der Ein-Personen-Haushalte wird weiter steigen und den Bedarf in zentralen Lagen erhöhen. Gleichzeitig ist eine erhebliche Nachfrage durch anerkannte asylsuchende Flüchtlinge zu verzeichnen.

Der innerstädtische und stadtnahe Neubau bezahlbarer Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung und Zuwanderer ist dringendst erforderlich. Eine Realisierung ist jedoch wesentlich auch von gesetzlichen Vorgaben bei der energetischen Bauweise und einer zielgerichteten Förderpolitik abhängig. Auch eine konstruktive Ausgestaltung der kommunalpolitischen Rahmenbedingungen in Hannover könnte die bereitstehenden Investoren motivieren und damit den Wohnungsneubau forcieren.

Hier ist ein deutlicher Korrekturbedarf wünschenswert, um insbesondere den genossenschaftlich geplanten Wohnungsneubau in angemessenen Zeitfenstern zu realisieren.

## c) Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft

Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2015 war wiederum von hohen Investitionen im Bereich der Modernisierungen und Neubauprojekte gekennzeichnet. Eine langfristige hohe Wohnqualität für unsere Genossenschaftsmitglieder ist stets Orientierungsmaßstab für die Investitionsentscheidungen. Dies sichert auch in Zukunft die Mieterlöse um die Wohnungsbestände modern und attraktiv zu erhalten.

Steigende Umsatzerlöse, geringere Aufwendungen in der Kleininstandhaltung sowie rückläufige Zins- und Personalkosten führten zu einem außerordentlich guten Jahresergebnis. Ein geringfügiger Anstieg des Jahresüberschusses war bereits in den Planungen berücksichtigt.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich im Vergleich zum Vorjahr positiv dar:

Geschäftsergebnis	Plan	Ergebnis	Vorjahr
	2015	2015	
	T €	T €	T €
Umsatzerlöse aus Vermietung	6.700	6.709	6.609
Instandhaltungsaufwendungen	2.350	2.318	2.463
Zinsaufwendungen	924	943	975
Jahresüberschuss	1.042	1.242	927

## d) Die Geschäftsentwicklung im Detail

### Hausbewirtschaftung-Vermietung

Die Neuvermietung der freien Wohnungen wurde auch im Geschäftsjahr 2015 erfolgreich fortgesetzt. Die große Nachfrage am Wohnungsmarkt und der hohe Modernisierungsstandard unserer Wohnungen sichern den nachhaltigen Erfolg in der Hausbewirtschaftung.

Die Quote der Leerstandszeiten belief sich im Geschäftsjahr auf 0,8% und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen und kurze Zeiten bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Anzahl der Mieterwechsel verminderte sich geringfügig von 132 in 2014 auf 130 in 2015. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 8,5 % (Vj. 8,6 %) unseres Wohnungsbestandes.

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

### Die Hauptgründe für die 130 Wohnungswechsel sind

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beruflicher oder privat bedingter Umzug in eine andere Stadt	31 %	42 %
Umzug im Bestand des Heimatwerkes	12 %	15 %
Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung	11 %	7 %
Tod des Mitgliedes	10 %	10 %
Umzug in eine Pflege- oder Betreuungseinrichtung	15 %	14 %
Bau oder Kauf von Wohneigentum	16 %	8 %
Zwangsräumung / Kündigung durch das Heimatwerk	2 %	1 %
Sonstige	3 %	3 %

### Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 87 T€ (im Vorjahr um 126 T€). Mieterhöhungen erfolgten fast ausschließlich bei Mieterwechsel und nach umfangreichen Modernisierungen in den Wohnungen.

Die Festsetzung der Nutzungsgebühren erfolgt nach Bewertung verschiedener Kriterien. Lage, Ausstattung, Modernisierungsstand und Energiestandard werden bei der Berechnung der Nutzungsgebühren berücksichtigt.

Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 5,65 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 5,58 €).

Letztmalig wurden im Geschäftsjahr 2015 Aufwendungszuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gezahlt. Diese Einnahmen reduzierten sich bereits auf 6.327,08 € gegenüber 25.308,96 € dem Vorjahr.

Die Betriebskosten des Jahres 2014 wurden in 2015 durchschnittlich mit 1,36 € (Vj. 1,32 €) mtl./je m<sup>2</sup> 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 1.394 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen wurden durchschnittlich 0,47 € Heizkosten mtl./je m<sup>2</sup> für 2014 in 2015 abgerechnet (für 2013: 0,55 €). Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

### Wohnungsbestand

#### Am 31.12.2015 verfügte unsere Genossenschaft über

194	Häuser mit
1.538	Wohnungen
1	Gewerbereinheit
311	Garagen und Tiefgaragenplätze
25	Carport-Stellplätze
180	Kfz-Einstellplätze
88	Fahrradgaragen

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

### Ankauf, Neubau, Modernisierung

#### Neubautätigkeit

Nach einer ausführlichen Planungsphase begannen am 11. September auf dem rund 5.000 Quadratmeter großen Grundstück Am Reitbach in Barsinghausen die Bauarbeiten mit dem symbolträchtigen ersten Spatenstich.

Unter dem Motto „Lebenslanges Wohnen für alle Generationen“ werden 37 Wohnungen mit mehr als 2.530 Quadratmeter Wohnfläche errichtet.

In dem Projekt „Wohnen Am Reitbach“ sollen unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen neuen Wohnraum finden – dabei werden Senioren genauso angesprochen wie Familien oder Alleinerziehende.

Errichtet werden zwei L-förmige, verklebte Häuser, die schräg versetzt zueinander angeordnet sind, so dass im Zentrum ein Gartenhof für gemeinsame Freizeitaktivitäten im Grünen entsteht.

Ein Großteil der Wohnungen wird zwei oder drei Zimmer haben, fünf der 37 Wohneinheiten sind mit vier Zimmern für größere Familien geeignet.

Alle Wohnungen sind per Aufzug erreichbar und barrierefrei, einige sogar rollstuhlgerecht. Auf diese



Weise können auch ältere Mitbewohner lange ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden führen. Zur Förderung einer guten Hausgemeinschaft wird im Erdgeschoss des einen Gebäudes ein großer Gemeinschaftsraum inklusive einer überdachten Terrasse entstehen.

Der hohe energetische Standard der Häuser sorgt für geringe CO<sup>2</sup>-Emissionen und hält die Heizkosten der Mieter auf einem niedrigen Niveau. Geheizt wird mit Luftwärmepumpen, die bei Bedarf von einem Gasbrennwertkessel unterstützt werden. Geplant sind außerdem eine Photovoltaik-Anlage und eine Solartankstelle für E-Bikes.

Darüber hinaus wird das Neubauprojekt das Siegel „Sicheres Wohnen“ erhalten. Eine Qualitätsplakette, die nicht nur objektive Sicherheitsvorkehrungen einbezieht, sondern auch berücksichtigt, ob Wohnobjekte eine hohe Lebensqualität und ein funktionierendes soziales Umfeld bieten.

Die Bauzeit wird circa 20 Monate betragen, so dass mit der Fertigstellung zum Sommer 2017 zu rechnen ist.

### **Grundstücksankauf**

Nach rund einjährigen Verhandlungen wurde am 15. September das Grundstück der Katholischen Kirche St. Christophorus in Hannover-Stöcken gekauft.

Zukünftig wird dort Wohnungsbau mit Gewerbe im Erdgeschoss entstehen. Das Grundstück liegt direkt am Stöckener Markt.

Bereits 2009 hatte das Bistum Hildesheim im Zuge der Gemeindefusionen entschieden, die 1963 geweihte Kirche zu profanieren, um den Weg für einen Verkauf zu ebnen. In den darauffolgenden Jahren suchte die Gemeinde intensiv nach einem Käufer, dessen Konzept und Ideen für das überschüssige Grundstück überzeugen konnten.

Nach Besiegelung des Grundstückskaufs wird nun mit der Stadt Hannover über die konkrete Ausgestaltung der Bebauung auf dem circa 3.500 Quadratmeter großen Grundstück verhandelt.

Bis dieses Verfahren abgeschlossen und die Kirche profaniert ist, kann die Gemeinde alle Räumlichkeiten im Gotteshaus und im Pfarrhaus uneingeschränkt nutzen.

### **Modernisierung des Bestandes**

In 2015 wurde ein stattliches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm bewältigt. Wichtigstes Ziel blieb die Verbesserung der Energieeffizienz.

Für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 2.408.759,46 € investiert.

**Am Lindenhofe 11, 11 A und 11 B** in Döhren ging es umfangreich zur Sache. Das Dach wurde unter Änderung des Gefälles komplett erneuert. Es wurden Schallschutzfenster eingebaut und die Fassaden sowie Balkone saniert. Ebenfalls neu sind die Treppenhausfensterelemente, die Hauseingangstüren und die Briefkastenanlage. Die alten Betonvordächer wurden abgetrennt und durch drei moderne Glasvordächer ersetzt. Mit der Installation einer Gasbrennwert-Therme konnte der in die Jahre gekommene Ölkessel rückgebaut werden. Die nicht mehr benötigten 16.000 Liter fassenden Batterietanks wurden entsorgt, sodass die zwei freige gewordenen Kellerräume nun anderweitig genutzt werden können. Weiterhin wurden die Zuwege neu gepflastert und acht Fahrradgaragen aufgestellt.

Über eine umfangreiche Modernisierung konnten sich die Mieter an der **Wallensteinstraße 116 – 116 E** freuen. Die Grundleitungen von Schmutz- und Regenwasser wurden erneuert und die Außenwand des Kellers erhielt eine Abdichtung. Rasenflächen wurden wieder hergestellt und Beete neu bepflanzt. Vor jedem Hauseingang steht eine neue Briefkastenanlage und die Fahrradfahrer können ihre Gefährte nun in neuen Garagen mit begrünten Dächern abstellen.

In der **Wallensteinstraße 108 – 108 B** wurde die Heizungsanlage modernisiert. Dazu wurden die Gas- und Kombithermen in den Wohnungen ausgebaut und durch eine zentrale Heizung im Keller ersetzt. Zur Erzeugung von Warmwasser und zur Steuerung der Heizleistung in den Wohnungen gibt es jetzt Wohnungsstationen. Die Gasleitungen wurden im Zuge der Maßnahmen rückgebaut. Außerdem erhielten alle Wohnungen Anschlüsse für E-Herde.

Im November 2015 wurde im **Roncallihof 6 bis 14** im Sinne einer nachhaltigen Energienutzung auf dem Dach eine Solaranlage installiert. Als Folge sinkt der Gasverbrauch für Heizung und Warmwasser. Weiterhin wurde eine Druckerhöhungsanlage installiert.

Die **Bergiusstraße 29, 31 und 33** erhielt statt der alten und undichten Wabenfenster neue Treppenhäuserfenster aus Aluminium.

In der **Wallensteinstraße** in Oberricklingen und in **Ahlem** wurden die Schließanlagen erneuert.

Die Mieter in den Häusern an der **Stenhusenstraße 25 und 27, Gellerstraße 47 und 49** sowie der **Spittastraße 14 – 18** können sich über einen neuen Farbanstrich in ihren Treppenhäusern freuen.

Die Häuser in der **Marschnerstraße 39, 41, 45, 47 und 49** und in der **Bürgerstraße 10 und 11** erhielten neue Kunststoffenster bzw. Balkontürelemente. Eine Erneuerung der Heizungen stand auch für die Häuser an der **Hannoverschen Straße 70 und 70 A** und am **Kirchnerhof 1 bis 5** auf dem Plan. Es wurden moderne Gasbrennwert-Thermen installiert und jeweils ein hydraulischer Abgleich durchgeführt (neue Heizkörperventile und Thermostatköpfe) sowie alle Strangabsperungen erneuert.

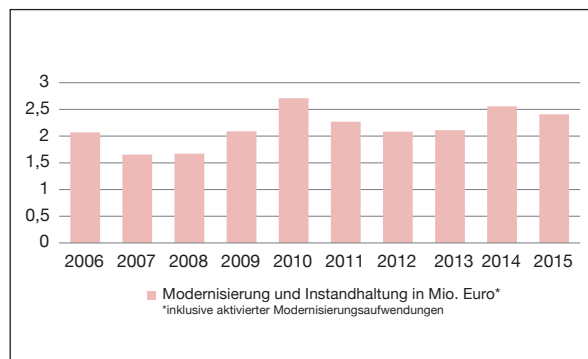
In der **Feldstraße 6** in Lehrte können sich die Mieter über neue Farbe in den Laubengängen und an den Balkonbrüstungen freuen.

Im **Flebbeweg 16** in Ahlem wurden Fahrradgaragen aufgestellt.

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 42 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 612.135,24 € durchgeführt.

Für Kleininstandhaltung und Reparaturen mussten in 2015 Aufwendungen in Höhe von 673.347,04 € 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 2015 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 24,78 € investiert.

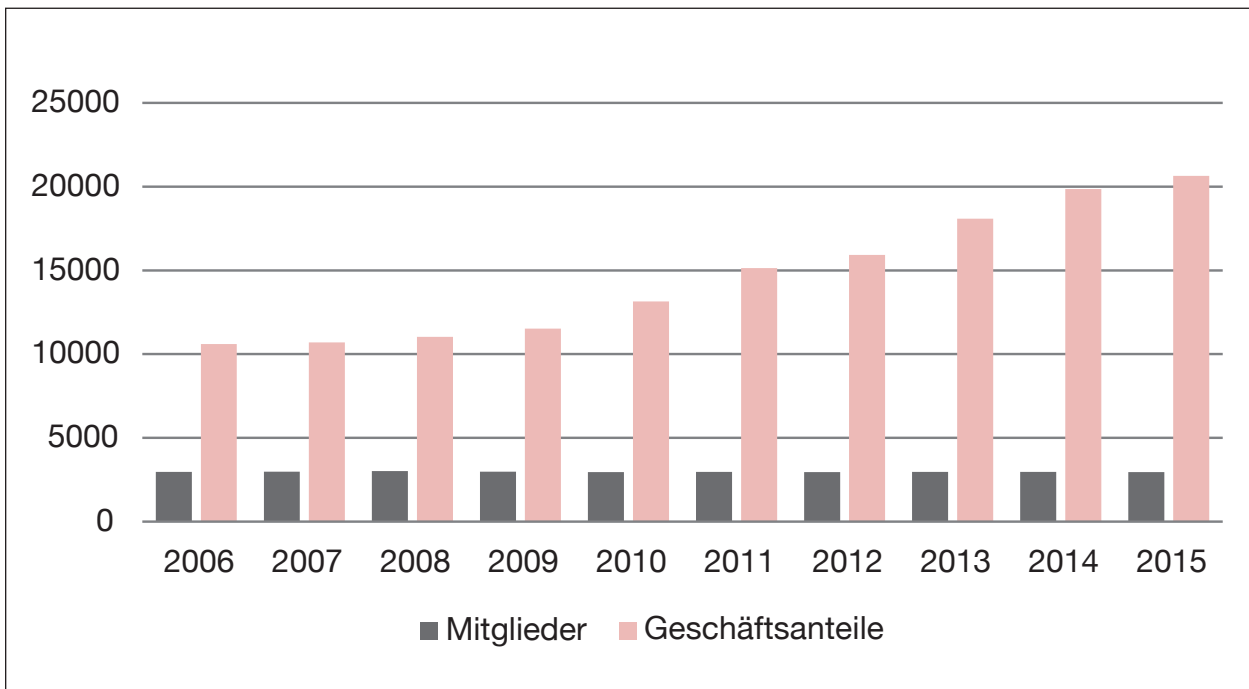


## Mitgliederentwicklung

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr 2015 um 11 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 790 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.953 Mitglieder mit 20.643 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2015 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.156.329,53 €.

Geschäftsjahr	2011	2012	2013	2014	2015
Zugänge Mitglieder	193	171	159	164	165
Abgänge Mitglieder	179	177	153	166	176
Stand am 31.12.	2.966	2.960	2.966	2.964	2.953
Mit Anteilen	15.132	15.924	18.084	19.853	20.643

Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist die Grundlage unserer hohen 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 und eine freiberufliche Sozialpädagogin den Mitgliedern gern persönlich zur Verfügung.

### Personalwesen

Neben den Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk am 31.12.2015 insgesamt 13 hauptberufliche Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, zwei Auszubildende und 28 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt.

Angestellte in Vollzeit beschäftigt	8
Angestellte in Teilzeit beschäftigt	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Raumpflege	2
Auszubildende	2
Geringfügig Beschäftigte „Mini-Job“ Hauswarte, Reinigungskräfte	28

Im Geschäftsjahr 2015 wurde für die hauptberuflichen Mitarbeiter der Genossenschaft ein Gesundheitsmanagement implementiert. Schwerpunktthema war hier die Ergonomie an den Arbeitsplätzen. Die Angebote von Beratung und Bewegungsübungen wurden durch die Anschaffung von höhenverstellbaren Schreibtischen ergänzt. Diese und weitere Maßnahmen wirken sich positiv motivierend auf unsere Belegschaft aus und sind Basis für eine Fehlzeitenquote von nur 1,2 %.

Die Qualifikation der Mitarbeiter wird durch Schulungen und Seminare weiter ausgebaut. Mit hoher Motivation und Einsatz tragen die Mitarbeiter zur erfolgreichen Umsetzung der Unternehmensziele bei. Der Vorstand bedankt sich bei allen Mitarbeitern für ihr großes Engagement und die hohe Leistungsbereitschaft.

Ein besonderer Dank richtet sich an die Damen und Herren, die in unseren Wohnanlagen als Hauswarte tätig sind. Mit großem persönlichen Einsatz unterstützen sie die Verwaltungsarbeit vor Ort in den Wohnanlagen.

## Soziales Engagement

Adelante — Seit 2013 unterstützen das Heimatwerk und seine Mitarbeiter das Projekt „Adelante“, der IHK-Hannover. Junge Frauen und Männer aus Spanien absolvieren in Hannover eine Ausbildung und müssen dringend mit Wohnraum versorgt werden. Mit großem Engagement der Mitarbeiter werden kleine frei werdende Wohnungen in der Spittastraße renoviert, mit Sachspenden möbliert und ausgestattet. Je 2 der jungen Leute steht eine der inzwischen 15 kleinen Wohnungen während ihrer Ausbildungszeit zu Verfügung.

Auch im Jahr 2015 wurden wieder Mieterfeste in den Wohnanlagen, eine Weihnachtsfeier für über einhundert Senioren und ein Ausflug mit den ehrenamtlichen Hauswarten durchgeführt.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### Vermögenslage

Im Geschäftsjahr 2015 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 576.667,38 € auf 58.647.983,10 €.

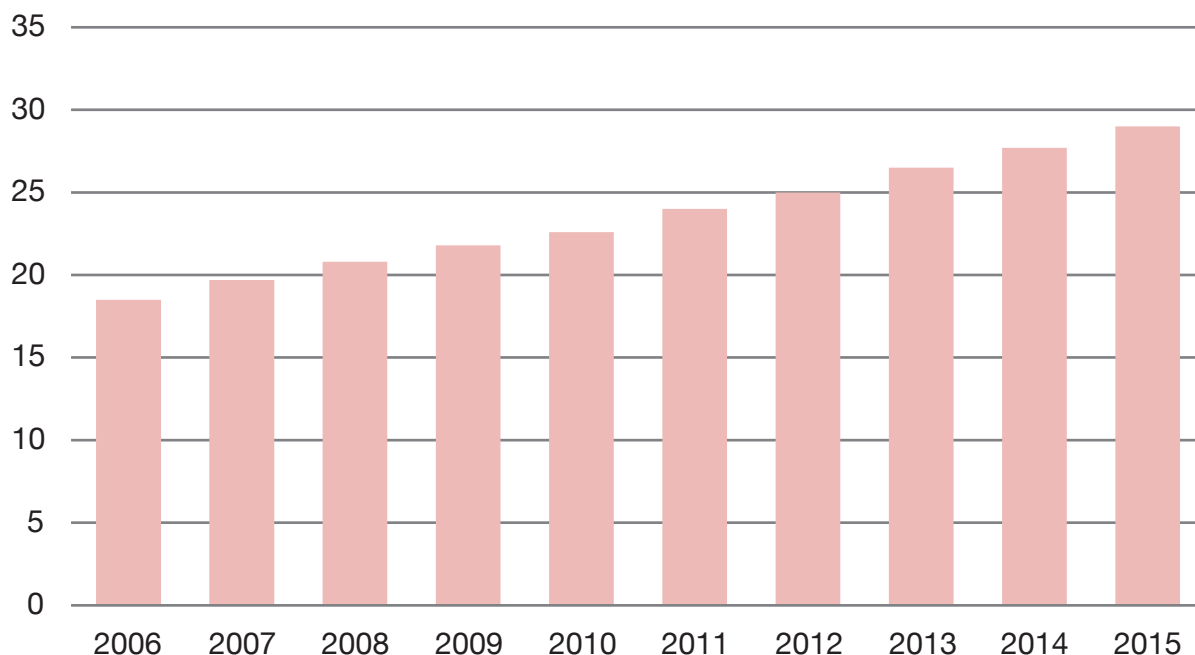
Das Anlagevermögen erhöhte sich um 311.796,58 €. Den Baukosten für 37 Wohneinheiten in Barsinghausen standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Anlagevermögens wurden in Höhe von 1.171.451,42 € verbucht. Die Eigenkapitalquote stieg von 47,8 % auf 49,4 % der Bilanzsumme.

Die Eigenmittel erhöhten sich nominal um 1.259.655,15 €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Jahresüberschuss (1.242 T€) und die Erhöhung bei den Geschäftsguthaben (202 T€) der verbleibenden Mitglieder.

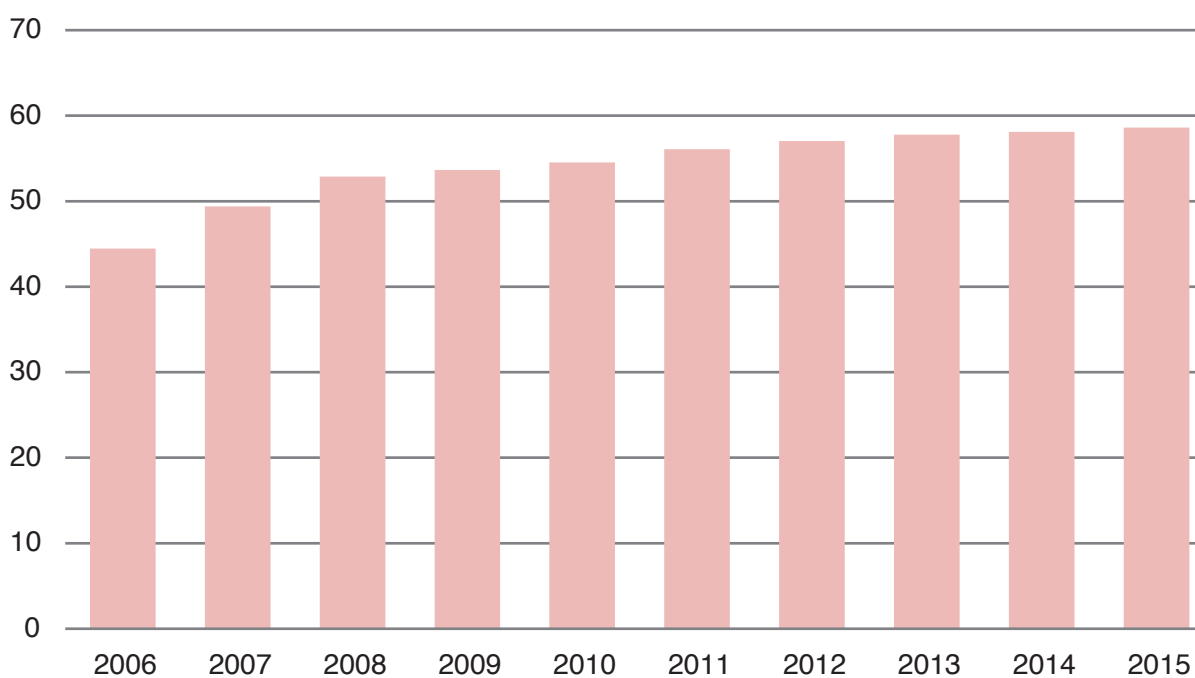
Ein neues Darlehen, in Höhe von 200 T€, wurde zur Finanzierung energetischer Modernisierungen verwendet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 927 T€.

Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:					
Vermögensaufbau	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Anlagevermögen</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	7,1	0,0	9,1	0,0	-2,0
Sachanlagen	52.852,1	90,2	52.538,3	90,5	-313,8
Finanzanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
	<b>52.859,3</b>	<b>90,2</b>	<b>52.547,5</b>	<b>90,5</b>	<b>311,8</b>
<b>Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.142,5	3,7	2.074,2	3,6	68,3
flüssige Mittel	3.559,7	6,1	3.294,0	5,7	265,7
übrige Aktivposten	86,5	0,0	155,6	0,2	-69,1
	<b>5.788,7</b>	<b>9,8</b>	<b>5.523,8</b>	<b>9,5</b>	<b>264,9</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>58.648,0</b>	<b>100,0</b>	<b>58.071,3</b>	<b>100,0</b>	<b>576,7</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	5.327,3	9,1	5.129,1	8,8	198,2
Ergebnisrücklagen	23.471,0	40,0	22.427,5	38,7	1.043,5
Bilanzgewinn	198,0	0,3	180,1	0,3	17,9
	<b>28.996,3</b>	<b>49,4</b>	<b>27.736,7</b>	<b>47,8</b>	<b>1.259,6</b>
<b>Fremdkapital lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	244,3	0,4	226,5	0,4	17,8
Verbindlichkeiten	26.332,7	44,9	27.246,9	46,9	-914,2
	<b>26.577,0</b>	<b>45,3</b>	<b>27.473,4</b>	<b>47,3</b>	<b>-896,4</b>
<b>kurzfristig</b>					
übrige Rückstellungen	95,0	0,2	112,1	0,2	-17,1
Verbindlichkeiten	2.979,7	5,1	2.749,1	4,7	230,6
	<b>3.074,7</b>	<b>5,3</b>	<b>2.861,2</b>	<b>4,9</b>	<b>213,5</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>58.648,0</b>	<b>100,0</b>	<b>58.071,3</b>	<b>100,0</b>	<b>576,7</b>

## Entwicklung des Eigenkapitals in Mio. €



## Entwicklung der Bilanzsumme in Mio. €





## Finanzlage

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die Zahlungsfähigkeit ist und war jederzeit gewährleistet. Im Rahmen des Finanzmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Die Gestaltung der Zahlungsströme gewährleistet ausreichend Liquidität, sodass neben

den Modernisierungen die Neubauprojekte ohne Beeinträchtigung der Eigenkapitalquote durchgeführt werden können.

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

Die Finanzlage führt bei Gegenüberstellung der kurzfristigen Vermögens- und Schuldeile zu folgendem Ergebnis:					
Finanzmittelbestand	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	T€
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		<b>3.559,7</b>		<b>3.294,0</b>	265,7
zuzüglich					
kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	2.229,0		2.229,8		
abzüglich					
kurzfristig fällige Finanzierungsmittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)	-3.074,6	<b>-845,6</b>	-2.861,2	<b>-631,4</b>	-214,2
<b>Liquidität (Nettogeldvermögen)</b>		<b>2.714,1</b>		<b>2.662,6</b>	<b>51,5</b>

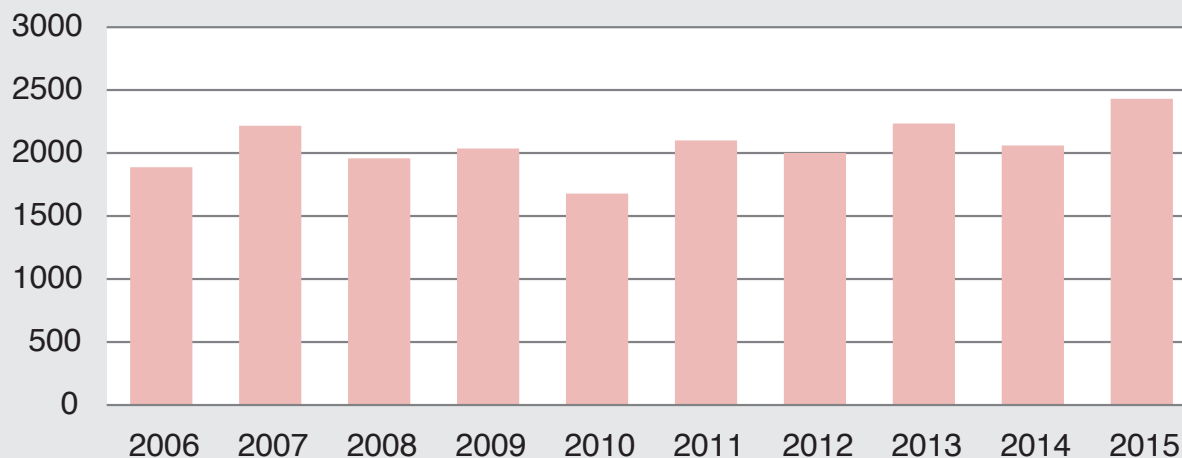
Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.714,1 T€. Weiterhin stehen kurzfristig Fremdmittel in Form von Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 600 T€ zur Verfügung.

Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft.

Zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus wurden Forwardkonditionen zur Darlehensverlängerung für nachfolgende Geschäftsjahre in Höhe von 2,6 Mio. € gesichert.

Kapitalflussrechnung für 2015		T€
Jahresüberschuss		1.241,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		1.171,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen		17,8
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>		<b>2.430,8</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen		-17,1
Gewinn (-) / Verlust (+) aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens		0,0
Abnahme sonstiger Aktiva		0,7
Zunahme sonstiger Passiva		243,4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)		883,3
Ertragssteueraufwand (+) / -ertrag (-)		1,0
Ertragssteuerzahlungen		-1,0
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.541,1</b>
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens		0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen		-1.483,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		0,0
Erhaltene Zinsen		51,0
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-1.432,2</b>
Veränderungen der Geschäftsguthaben		198,2
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen		200,0
planmäßige Tilgungen		-1.127,0
außerplanmäßige Tilgungen		0,0
Gezahlte Zinsen		-934,3
Gezahlte Dividenden		-180,1
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-1.843,2</b>
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		265,7
+ Finanzmittelbestand am 01.01.		3.294,0
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>		<b>3.559,7</b>
<b>Zusammensetzung Finanzmittelbestand</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.559,7
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>		<b>3.559,7</b>

## Cashflow nach DVFA / SG



Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.431.041,97 € (Vorjahr 2.060,8 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 342.332,34 € (Vj. 319,1 T€). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 87 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuvermietung nach Einzelmodernisierung der Wohnungen.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten verminderten sich um 42 T€. Die letztmalig gezahlten Zuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau reduzierten sich auf 6.327,08 €. Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen trugen mit 19.797,28 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im wesentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen und ausgebuchte verjährte Verbindlichkeiten enthalten.

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

Der Einsatz der ergebniswirksamen Aufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 145 T€ auf 2.318 T€ vermindert.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.241.507,19 € (im Vorjahr 926.826,84 €). Der Anstieg der Eigenkapitalrentabilität wurde insbesondere durch die Erhöhung der Sollmieten, geringere Instandhaltungsaufwendungen sowie verminderte Personal-, Verwaltungskosten und Zinsaufwendungen bewirkt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2015 4,29 % (im Vorjahr 3,34 %).

### 3. Nachtragsbericht

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung liegen nach Schluss des Geschäftsjahres 2015 bis zur Aufstellung des Lageberichtes nicht vor.

### 4. 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. Hierbei haben die Qualitätsverbesserungen einzelner Wohnungen bei Mieterwechsel und nachhaltige Gebäude- und Quartiersmodernisierung hohe Priorität. Das Neubauprojekt in Barsinghausen und die Planungen zur Bebauung des 2015 erworbenen Grundstücks in Hannover-Stöcken bieten gute Chancen zur Erweiterung unserer Wohnungsbestände. Wenn bei einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen technisch und wirtschaftlich eine Modernisierung in Frage gestellt werden muss, kann auch Abriss und anschließende Neubebauung sinnvoll sein.

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. Durch die anhaltende Wohnraumverknappung ist eine weiter steigende Nachfrage, insbesondere in den innerstädtischen Lagen deutlich erkennbar.

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 2016 und 2017 Jahresüberschüsse in Höhe von

rund 1.150 T€ und 1.100 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden sich geringfügig vermindern und durch aktivierungspflichtige Herstellungsaufwendungen ersetzt. 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 stabile, 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 ausreichende Beleihungsspielräume sehen wir derzeit kein Liquiditätsrisiko.

Spekulative Finanzierungsinstrumente und Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Zinsrisiken oder Risiken aus Zahlungsstromschwankungen sind nicht erkennbar. Das Anlagevermögen ist lang- und mittelfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitäten-Darlehen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Aufgrund der unterschiedlichen Laufzeiten und hohen Tilgungsanteile halten sich Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Das historisch niedrige Zinsniveau wird konsequent zur Umschuldung und Abschluss von Forward-Darlehen zur Zinssicherung genutzt.

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

Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen ermittelt und analysiert.

Ihre Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden erfasst und in regelmäßigen

Planungsrechnungen für Liquidität und Ergebnis verarbeitet.

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

## 5. Gewinnverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung 2016 gemäß § 34 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 198.021,12 € wie folgt zu verwenden:

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 in Höhe von 198.021,12 € wird als Dividende in Höhe von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Hannover, 15. Februar 2016

HEIMATWERK HANNOVER EG  
DER VORSTAND

Jürgen Kaiser    Cord Holger Hecht





# Bericht des Aufsichtsrates

*Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten, sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2015 wahrgenommen. In alle Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Heimatwerk Hannover eG war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.*

Ein Hauptaugenmerk der Genossenschaft lag im Geschäftsjahr 2015 auf dem Wohnprojekt „Wohnen am Reitbach“ in Barsinghausen. Der erste symbolische Spatenstich erfolgte am 11. September 2015. Es entstehen insgesamt rund 2.530 Quadratmeter Wohnfläche in Zwei- bis Vierzimmerwohnungen.

Ein weiteres Augenmerk der Genossenschaft lag auf dem Kauf eines Kirchengrundstückes in Hannover-Stöcken, Ecke Moosbergstraße/ Eichsfelder Straße. Es wird ein Neubauprojekt „Wohnen am Stöckener Markt“ entstehen. Mit einer ausführlichen Pressemitteilung auf das geplante Heimatwerk Projekt wurde die Öffentlichkeit aufmerksam gemacht und in den Presseartikeln wurde durchaus positiv berichtet.

Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit des Heimatwerkes lag wiederum in der Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Für diese Maßnahmen wurden rd. 2,4 Mio. € investiert.

Durch Mieterwechsel wurden die Modernisierungen vieler Einzelwohnungen möglich. Die Genossenschaft dämmte Dächer, erneuerte Heizanlagen, Fenster sowie Balkone. In 2015 wurde ein weiteres Gebäude in der Wallensteinstraße durch eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme mit einer zentralen Wärmeversorgungsanlage ausgestattet.

## **Überwachung und Begleitung des Vorstandes**

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung des Vorstandes im Geschäftsjahr 2015 überwacht und den Vorstand beratend begleitet. Neben der konstituierenden Sitzung am 02. Juni 2015 wurden eine weitere Aufsichtsratssitzung und fünf Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand abgehalten.

Während des Geschäftsjahres berichtete der Vorstand in den gemeinsamen Sitzungen regelmäßig und umfassend über die geschäftliche Entwicklung, die wirtschaftlichen Verhältnisse und das umfassende Modernisierungs- und Neubauprogramm.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand stets auf offener, vertrauensvoller und konstruktiver Basis statt. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

## **Vorstand**

Unser langjähriger nebenamtlicher Vorstand, Herr Georg Richwien, ist zum 31. Dezember 2015, altersbedingt ausgeschieden. Herr Richwien wurde 1993 in den Aufsichtsrat gewählt. In den Jahren 1997 – 2000 war er Schriftführer



im Aufsichtsrat und wurde am 03. März 2001 zum nebenamtlichen Vorstand, als Nachfolger von Herrn Schemuth, bestellt. Herr Richwien war an allen strategischen Entscheidungen beteiligt sowie in die wesentlichen innerbetrieblichen Abläufe und Vorkommnisse eingebunden. Wir danken Herr Richwien für sein außerordentliches Engagement beim Heimatwerk und wünschen ihm für seinen Ruhestand alles Gute.

Durch das Ausscheiden von Herrn Richwien wurde eine Überarbeitung der Geschäftsordnung des Vorstandes erforderlich. Hierzu wurde die Aufgabenverteilung innerhalb des Vorstandes entsprechend der betrieblichen Anforderungen geändert.

### **Jahresabschluss zum 31.12.2015**

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Februar 2016 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2015 auseinandergesetzt. Allen Mitgliedern des Aufsichtsrates lagen die Jahresabschlussunterlagen und der Prüfungsbericht des Verbandsprüfers rechtzeitig und umfassend zur eigenen Prüfung vor.

Die Unterlagen wurden in Gegenwart des, beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen angestellten Abschlussprüfers in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 04. April 2016 ausführlich behandelt. In der Sitzung hat der

Prüfer über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht darüber hinaus selbst geprüft und stimmt dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2015 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

### **Der Aufsichtsrat**

In der konstituierenden Sitzung vom 02. Juni 2015 hat der Aufsichtsrat Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Frank Rasche als stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeitern des Heimatwerkes für ihre in 2015 für die Genossenschaft geleistete Arbeit. Durch ihr unermüdliches Engagement konnte das Geschäftsjahr wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 17. Februar 2016

Detlef Meine  
Aufsichtsratsvorsitzender

# Bilanz zum 31. Dezember 2015

<b>Aktivseite</b>		<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		7.142,48	9.135,73
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.655.142,33		51.716.455,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Grundstücke ohne Bauten	0,00		594.746,61
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.420,21		178.709,80
Anlagen im Bau	1.999.192,41		16.266,64
Bauvorbereitungskosten	21.285,90		20.000,00
Geleistete Anzahlungen	3.927,30		0,00
		<b>52.852.106,22</b>	
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	70,00
		<b>52.859.318,70</b>	
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	2.138.937,24		2.060.491,02
Andere Vorräte	3.597,54		13.711,82
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.151.345,79	8.811,01
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	40.406,49		34.696,69
Sonstige Vermögensgegenstände	33.584,74	73.991,23	110.216,98
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.559.694,60	3.559.694,60	3.293.975,60
		<b>5.785.031,62</b>	
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.632,78	1.890,48
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.647.983,10</b>	<b>58.071.315,72</b>

## Passivseite

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		157.000,00	166.040,00
der verbleibenden Mitglieder		5.156.329,53	4.954.527,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen		14.000,00	8.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.420,47 €		(9.432,02)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage		4.300.000,00	4.100.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00 €		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage		10.000.000,00	10.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	0,00 €		(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen		9.171.031,58	8.327.545,51
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	843.486,07 €		(546.713,25)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss		1.241.507,19	926.826,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.043.486,07	746.713,25
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>28.996.382,23</b>	27.736.727,08
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen		238.675,00	220.908,00
Steuerrückstellungen		1.000,00	1.000,00
Sonstige Rückstellungen		99.600,00	116.700,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.257.101,07	9.505.813,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		17.035.531,54	17.713.920,03
Erhaltene Anzahlungen		2.484.111,13	2.357.027,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung		26.645,84	27.739,72
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		454.678,38	338.021,62
Sonstige Verbindlichkeiten		42.690,90	39.562,38
davon aus Steuern	0,00 €		(0,00)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	0,00 €		(0,00)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>11.567,01</b>	13.896,20
<b>Bilanzsumme</b>		<b>58.647.983,10</b>	58.071.315,72

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		8.781.546,47	8.739.214,13
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		78.446,22	-31.311,54
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		19.797,28	8.682,24
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		153.641,46	153.941,15
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-4.120.902,16	-4.183.987,31
<b>Rohergebnis</b>		4.912.529,27	4.686.538,67
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-726.671,81		-763.469,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-176.821,15	-903.492,96	-169.252,91
davon für Altersversorgung	26.083,01 €		(13.482,55)
<b>Abschreibungen</b>			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.171.451,42	-1.177.760,82
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-286.328,45	-302.865,82
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		51.015,29	44.341,14
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-942.986,52	-974.930,40
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.659.285,21	1.342.600,86
<b>Steuern vom Einkommen</b>		-1.000,00	-742,72
<b>Sonstige Steuern</b>		-416.778,02	-415.031,30
<b>Jahresüberschuss</b>		1.241.507,19	926.826,84
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-1.043.486,07	-746.713,25
<b>Bilanzgewinn</b>		198.021,12	180.113,59

# 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 „Anlagen im Bau“ wurden die Bau- und Erschließungskosten für ein Neubau in Barsinghausen, fremde Architektenleistungen für einen Dachgeschossausbau und Kosten für ein Garagengebäude verbucht. Die Positionen „Bauvorbereitungskosten“ und „Geleistete Anzahlungen“ beziehen sich auf ein Neubauprojekt in Hannover-Stöcken.

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 Ausweis von Anteilsguthaben an einer Genossenschaftsbank.

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 wurde 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.

Das Wahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB zur Aktivierung latenter Steuern wurde nicht in Anspruch genommen. Auf die steuerlichen Verlustvorträge wurden ebenso keine aktiven latenten Steuern gebildet, da in den nächsten 5 Jahren nicht mit einer Inanspruchnahme gerechnet wird.

### **Rückstellungen für Pensionen**

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 angenommen 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 3,94 % zugrunde gelegt. Der Bewertung zum Erfüllungsbetrag der Rückstellung wurde aufgrund von Festzusagen in einem Fall keine Dynamik, in den anderen Fällen 2% des Rententrends 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 zu ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Die Restlaufzeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

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

### I. Bilanz

#### Entwicklung des Anlagevermögens

Immaterielle Vermögensgegenstände	Anschaffungs-/Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchung €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Buchwert am 31.12.2015 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten	153.063,90	0,00	0,00	0,00	-145.921,42	9.135,73	7.142,48	-1.993,25
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.966.732,33	58.766,39	0,00	0,00	-26.370.356,39	51.716.455,27	50.655.142,33	-1.120.079,33
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
Grundstücke ohne Bauten	594.746,61	0,00	0,00	-594.746,61	0,00	594.746,61	0,00	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	409.755,31	31.089,25	-13.172,06	0,00	-267.252,29	178.709,80	160.420,21	-49.378,84
Anlagen im Bau	16.266,64	1.368.179,16	0,00	614.746,61	0,00	16.266,64	1.999.192,41	0,00
Bauvorbereitungskosten	20.000,00	21.285,90	0,00	-20.000,00	0,00	20.000,00	21.285,90	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.927,30	0,00	0,00	0,00	0,00	3.927,30	0,00
	78.074.841,80	1.483.248,00	-13.172,06	0,00	-26.692.811,52	52.538.316,39	52.852.106,22	-1.169.458,17
<b>Finanzanlagen</b>								
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00	0,00
	70,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70,00	70,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>78.227.975,70</b>	<b>1.483.248,00</b>	<b>-13.172,06</b>	<b>0,00</b>	<b>-26.838.732,94</b>	<b>52.547.522,12</b>	<b>52.859.318,70</b>	<b>-1.171.451,42</b>

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich 2.138.937,24 € noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

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

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

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

■ interne Jahresabschlusskosten	14.000,00 €
■ Prüfungskosten	24.000,00 €
■ Mitgliederversammlung	15.000,00 €
■ Urlaubsansprüche	16.000,00 €
■ Prozesskosten	14.000,00 €
■ Sonstige Rückstellungen	16.600,00 €

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

Verbindlichkeiten	davon					
	insgesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	gesichert	
		€	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.257.101,07	462.651,22	1.947.497,46	6.846.952,39	9.257.101,07	Grundpfandrechte
Vorjahr	9.505.813,24	454.065,71	1.881.144,85			
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.035.531,54	634.318,16	2.853.096,85	13.548.116,53	17.035.531,54	Grundpfandrechte
Vorjahr	17.713.920,03	679.684,86	2.700.655,04			
Erhaltene Anzahlungen	2.484.111,13	2.484.111,13				
Vorjahr	2.357.027,45	2.357.027,45				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.645,84	26.645,84				
Vorjahr	27.739,72	27.739,72				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	454.678,38	411.802,38	42.876,00			
Vorjahr	338.021,62	307.985,62	30.036,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	42.690,90	42.097,10	593,80			
Vorjahr	39.562,38	38.885,50	676,88			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>29.300.758,86</b>	<b>4.061.625,83</b>	<b>4.844.064,11</b>	<b>220.395.068,92</b>	<b>26.292.632,61</b>	
Vorjahr	<b>29.982.084,44</b>	<b>3.865.388,86</b>	<b>4.612.512,77</b>			

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	6.709.193,03 €	6.609.448,96 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	2.066.026,36 €	2.104.456,21 €
Aufwendungszuschüsse	6.327,08 €	25.308,96 €
	<b>8.781.546,47 €</b>	<b>8.739.214,13 €</b>

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.689.397,45 €	1.614.987,67 €
Modernisierung und Instandhaltung	2.318.217,62 €	2.463.080,88 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	113.287,09 €	105.918,76 €
	<b>4.120.902,16 €</b>	<b>4.183.987,31 €</b>

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge.

Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 54.954,63 € (Vj. 54.954,63) angefallen.

Der gesamte „**Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand**“ betrug im Geschäftsjahr 2.318.217,62 €, im Vorjahr 2.463.080,88 €.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 8.703,77 € verbucht (im Vorjahr 10.419,43 €).

## D. Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	3
Technische Mitarbeiter	2	–
Kaufmännische Auszubildende	2	–
Hausmeister und Reinigungskraft	1	1
Geringfügig beschäftigte Hauswarte etc.	–	28

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäfts- anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.964	19.853
Zugang 2015	165	1.511
Abgang 2015	176	721
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	2.953	20.643

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 201.801,55 € erhöht. Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

3. Finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft notwendig sind, bestehen aus

Verträgen und erteilten Aufträgen für Neubau- und Sanierungsvorhaben in Höhe von 2,21 Mio. €.

4. Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionenkonten in Höhe von 51.909,18 € zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

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

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

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

Jürgen Kaiser	hauptamtlich
Cord Holger Hecht	hauptamtlich
Georg Richwien	nebenamtlich (bis 31.12.2015)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Detlef Meine (Vorsitzender)  
Technischer Berater  
Carola Bonorden  
Speditionskauffrau  
Alexander Faul  
Dipl.- Bauing.  
Jürgen Köhler  
Dipl.-Ing.-Versorgungstechnik  
Dr. Pia Leipertz  
Syndikusanwältin  
Frank Rasche  
Pressesprecher MI Nds.  
Hildegunde Westphal  
Sparkassenbetriebswirtin, Dipl.

Hannover, 15. Februar 2016

Jürgen Kaiser

Cord Holger Hecht

## **Zusammengefasstes Prüfungsergebnis**

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

Unsere Prüfung umfasst 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 seiner Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie die Bebauung von erworbenen Grundstücken. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben 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 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der 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 19.02.2016

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

Cammann  
vereidigter Buchprüfer

Günther  
Wirtschaftsprüferin







