

Wohnen

UND LEBEN


IN EINER STARKEN
GEMEINSCHAFT

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



Geschäftsbericht **2016**





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

Geschäftsbericht **2016**

Heimatwerk im Überblick

60.560,7 T€

Bilanzsumme



29.836 T€

Eigenkapital



206 T€

Bilanzgewinn

24.099 T€

Rücklagen



49,27

Eigenkapital
(in Prozent des Gesamtkapitals)

5.531 T€

Geschäftsguthaben




8.908 T€

Umsatzerlöse
aus der Haus-
bewirtschaftung

1.535

Bewirtschaftete
Wohnungen

12 

Mitarbeiter der Genossenschaft
(zum Jahresende) ohne Vorstand, Kaufmännische und technische

2.146 T€

davon
Betriebskosten

2.970

Mitglieder

3

Auszubildende

26

Beschäftigte
im Mini-Job

3.329 T€

Investitionen Neubautätigkeit



21.542

Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile



2.798 T€

Instandhaltung / Modernisierung



Aufsichtsrat und Vorstand unserer Genossenschaft

AUFSICHTSRAT



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



*Jürgen Köhler
(obere Reihe, von links),
Frank Rasche und
Alexander Faul,
Carola Bonorden
(untere Reihe, von links),
Detlef Meine,
Dr. Pia Leipertz*

VORSTAND



Der Vorstand des Heimatwerkes besteht aus zwei 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.

Jürgen Kaiser (links), Cord Holger Hecht

Lagebericht

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

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 1.535 Mietwohnungen in 193 Häusern. Ein Wohnhaus mit vier Wohnungen im Zooviertel von Hannover wurde in 2016 als Abgang verbucht. Das Gebäude wird zurückgebaut und noch in 2017 sollen die

Bauarbeiten für einen Neubau auf dem Grundstück beginnen. Auf einem in 2013 erworbenen Baugrundstück in Barsinghausen verlaufen die Bauarbeiten für Wohnungsbau planmäßig. Bezugstermin für die 37 Wohnungen ist der 1. Mai 2017. In 2015 wurde ein Kaufvertrag für ein Kirchgrundstück in Hannover-Stöcken aufschiebend bedingt (Herstellung des Baurechts) abgeschlossen. Die aufschiebende Bedingung ist bei Berichtserstellung noch nicht erfüllt. Die Planungen für die neuen Gebäude sind angelaufen. 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 auch im Jahr 2016 von solidem und stetigem Wachstum gekennzeichnet. Um 1,9 % war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) höher als im Vorjahr und lag damit im positiven Trend der letzten Jahre. Dies ergaben erste Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis). Ausschlaggebend war 2016 wieder die inländische Entwicklung. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben stiegen sogar um 4,2 %. Insbesondere die Kosten der Zuwanderung von Schutzbedürftigen führten zu diesem Anstieg. Aber auch die preisbereinigten Bauinvestitionen, speziell der Wohnungsbau, trugen überdurchschnittlich mit 3,1 % zur positiven Entwicklung bei.

Im Jahr 2016 wurden von Deutschland Waren im Wert von 1.207,5 Milliarden Euro exportiert und Waren im Wert von 954,6 Milliarden Euro importiert. Anhand vorläufiger Ergebnisse, waren damit die deutschen Exporte im Jahr 2016 um 1,2 % und die Importe um 0,6 % höher als im Jahr 2015. Die Exporte und Importe übertrafen im Jahr 2016 die bisherigen Höchstwerte vom Jahr 2015, als Waren im Wert von 1.193,6 Milliarden Euro exportiert und Waren im Wert von 949,2 Milliarden Euro importiert worden waren.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit 1991. Nach ersten vorläufigen Berech-

nungen waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1,0 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor. Damit setzte sich der seit zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend fort.

Nach niedrigen Inflationsraten in der ersten Jahreshälfte zog zum Jahresende 2016 die Teuerungsrate an und erreichte im Dezember 2016 mit + 1,7% den Jahreshöchststand. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte es eine höhere Inflationsrate zuletzt im Juli 2013 mit + 1,9% gegeben. Im Jahresdurchschnitt 2016 er-

höhten sich die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber 2015 um 0,5% (2015: + 0,3%).

Für die geringe Jahresteuersrate 2016 war maßgeblich die Preisentwicklung der Energieprodukte verantwortlich: Diese verbilligten sich insgesamt 2016 gegenüber 2015 deutlich um 5,4%. Lediglich die Strompreise erhöhten sich 2016 (+ 0,6% gegenüber 2015). Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Jahresteuersrate 2016 deutlich höher bei + 1,2% gelegen.

› Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Hannover entwickelt sich aus Sicht der Wohnungswirtschaft weiterhin sehr positiv. Sowohl der Wohnungsneubau als auch der Handel mit Wohnungen legten gegenüber den vergangenen Jahren deutlich zu. Die Bevölkerungszunahme in Hannover und der angrenzenden Region begünstigt diese Entwicklung. Insbesondere die Unterbringung von Studenten und eine hohe Anzahl von asylsuchenden Flüchtlingen stellen die Kommunen und die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist sehr gut und Leerstände sind faktisch nicht mehr 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 stark steigende Modernisierungskosten höhere Mietpreise bei den am Markt angebotenen Wohnungen.

Die „zweite Miete“, die abgerechneten Nebenkosten, ist

im Wesentlichen durch die öffentlichen Abgaben geprägt. Bis auf wenige Ausnahmen waren diese im abgelaufenen Geschäftsjahr stabil. Die Prognosen gehen weiterhin 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. Durch den Rückgang der Flüchtlingszahlen ist eine Entspannung in den Aufnahmezentren zu erwarten. Jedoch besteht weiterhin eine erhebliche Wohnungsnachfrage durch anerkannte asylsuchende Flüchtlinge.

Bezahlbare Neubauwohnungen für Personen mit niedrigerem Einkommen sind ohne öffentliche Förderung nicht mehr realisierbar. Hohe Anforderungen an die Architektur, die energetische Bauweise und kommunalpolitische Rahmenbedingungen wirken sich preistreibend aus. Die hohe Nachfrage und der Fachkräftemangel von der Planung bis zur handwerklichen Ausführung führen ebenfalls zu steigenden Bau- und Modernisierungskosten.

› C) Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft

Der positive Trend der vergangenen Jahre setzte sich auch im Geschäftsjahr 2016 fort. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung erreichten neue Spitzenwerte in unserer Genossenschaft.

Steigende Umsatzerlöse und geringere Zinsbelastungen standen den erheblichen Aufwendungen für Modernisierung, der Sonderabschreibung für einen Gebäudeabgang und leicht steigenden Personalkosten gegenüber. Die Veränderung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen durch die Sonderabschreibung und erhöhte Modernisierungsaufwendungen bedingt. Die wichtigsten Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich weiterhin sehr positiv, im Vergleich zum Vorjahr jedoch rückläufig dar:

Geschäftsergebnis

| | Plan 2016 (T€) | Ergebnis 2016 (T€) | Vorjahr (T€) |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| Umsatzerlöse aus Vermietung | 6.828 | 6.763 | 6.709 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 2.300 | 2.612 | 2.318 |
| Zinsaufwendungen | 880 | 892 | 943 |
| Jahresüberschuss | 1.150 | 835 | 1.242 |

› D) Die Geschäftsentwicklung im Detail

I Hausbewirtschaftung-Vermietung

Die Neuvermietung der freien Wohnungen wurde auch im Geschäftsjahr 2016 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 1,0 % und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen und kurze Zeiten bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Anzahl der Mieterwechsel erhöhte sich geringfügig von 130 in 2015 auf 135 in 2016. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 8,8 % (Vj. 8,5 %) unseres Wohnungsbestandes.

Hauptgründe für 135 Wohnungswechsel

| | 2016 | 2015 |
|--|------|------|
| Beruflicher oder privat bedingter Umzug in eine andere Stadt | 36 % | 31 % |
| Umzug im Bestand des Heimatwerkes | 8 % | 12 % |
| Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung | 13 % | 11 % |
| Tod des Mitgliedes | 11 % | 10 % |
| Umzug in eine Pflege- oder Betreuungseinrichtung | 14 % | 15 % |
| Bau oder Kauf von Wohneigentum | 16 % | 16 % |
| Zwangsräumung / Kündigung durch das Heimatwerk | 0 % | 2 % |
| Sonstige | 2 % | 3 % |

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

I Nutzungsgebühren

Die Sollmieten für Wohnungs- und Garagenvermietung erhöhten sich insgesamt um 58 T€ (im Vorjahr um 87 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 unter Beachtung des Mietspiegels berücksichtigt. Die Durchschnittskaltmiete unseres gesamten Wohnungsbestandes beläuft sich auf 5,72 € je m² Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 5,65 €).

Aufwendungszuschüsse für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wurden in 2016 nicht mehr vereinnahmt. Die Betriebskosten des Jahres 2015 wurden in 2016 durchschnittlich mit 1,42 € (Vj. 1,36 €) mtl./je m² abgerechnet. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aktuell 1.266 Wohnungen mit Wasseruhren ausgestattet sind. Der Wasserverbrauch wird für diese Wohnungen direkt mit den Stadtwerken abgerechnet.

Für die inzwischen 1.431 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen wurden durchschnittlich wie im Vorjahr 0,47 € Heizkosten mtl. abgerechnet. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

I Wohnungsbestand

Am 31.12.2016 verfügte unsere Genossenschaft über

| 193 | Häuser mit |
|-------|-------------------------------|
| 1.535 | Wohnungen |
| 1 | Gewerbereinheit |
| 311 | Garagen und Tiefgaragenplätze |
| 25 | Carport-Stellplätze |
| 180 | Kfz-Einstellplätze |
| 108 | Fahrradgaragen |

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



› Ankauf, Neubau, Modernisierung

I Neubautätigkeit

■ Barsinghausen – Am Reitbach

Nach einer ausführlichen Planungsphase begannen am 11. September 2015 auf dem rund 5.000 Quadratmeter großen Grundstück **Am Reitbach in Barsinghausen** die Bauarbeiten mit dem symbolträchtigen ersten Spatenstich.

In 2016 gingen die Bauarbeiten zügig voran und am 29.04.2016 konnte ein Rohbaufest gefeiert werden.

Unter dem Motto „Lebenslanges Wohnen für alle Generationen“ werden 37 Wohnungen mit mehr als 2.570 Quadratmeter Wohnfläche errichtet. Das Neubauprojekt hat in der Öffentlichkeit großes Interesse hervorgerufen. Bereits jetzt sind 26 Wohnungen zum 01.05.2017 vermietet. Die Arbeiten verlaufen planmäßig und werden im Mai 2017 fertiggestellt.

■ Hannover – Stöcken

Nach rund einjährigen Verhandlungen wurde am 15. September 2015 das Grundstück der **Katholischen Kirche St. Christophorus in Hannover-Stöcken** gekauft. Das Grundstück liegt direkt am Stöckener Markt. Zukünftig wird dort Wohnungsbau mit Gewerbe im Erdgeschoss entstehen.

In 2016 wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, um den bestmöglichen Entwurf für den zukünftigen Neubau zu finden. An dem Wettbewerb haben fünf Büros teilgenommen, die Jury bestand aus 30 Personen, zu der auch der Stadtbaurat Uwe Bodemann zählte. Sieger wurde das Büro Jabusch+Schneider Architekten und Stadtplaner aus Garbsen.

Der Gewinnerentwurf sieht ein durchgängig viergeschossiges, sehr kompakt wirkendes Gebäude vor, das sich dezent in die direkte Umgebung einpasst.

Um hier Baurecht zu schaffen, wurde gemeinsam mit der Stadt Hannover in 2016 begonnen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Der jetzige Bebauungsplan lässt nur eine kirchliche Bebauung zu. Mit der Fertigstellung ist Ende 2017 zu rechnen.

Bis dieses Verfahren abgeschlossen und die Kirche profaniert ist, kann die Gemeinde alle Räumlichkeiten im Gotteshaus und im Pfarrhaus nutzen. Mit einem Baubeginn ist nicht vor 2019 zu rechnen.

■ Hannover – Zooviertel

Nachdem über Jahre verschiedene Planungsvarianten diskutiert wurden, ist in 2016 eine Entscheidung gefallen. An der Zeppelinstraße/Lüerstraße entstehen 13 Wohnun-

gen im gehobenen Standard. Dafür muss das Gebäude **Zeppelinstraße 6** weichen.

Der Neubau wird ein dreigeschossiges Gebäude mit zwei Hauseingängen und das Ensemble aus insgesamt drei Häusern ergänzen. Die beiden anderen Gebäude wurden in den vergangenen Jahren umfangreich saniert.

Der Bauantrag soll Mitte des Jahres 2017 eingereicht werden und Baubeginn könnte Ende 2017 sein.

■ Hannover – Döhren

In der **Suthwiesenstraße 9** wurde in 2016 eine Dachgeschosswohnung ausgebaut. Die ca. 93 Quadratmeter große Wohnung mit Dachterrasse und tollem Ausblick ist bereits vermietet. Die Herstellungskosten beliefen sich auf 277.688,45 Euro.

I Modernisierung des Bestandes

In 2016 wurde ein stattliches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm bewältigt. Wichtigstes Ziel blieb die Verbesserung der Energieeffizienz.

Für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2016 insgesamt 2.798.270,31 € investiert. Der Ausbau der eben erwähnten Dachgeschosswohnung ist hier nicht enthalten.

Unser Gründerhaus in der **Jacobsstraße 15** in Hannover Linden erhielt Vorstellbalkone. Fenster wurden ausgetauscht und Balkontüren eingebaut. Die Wohnqualität wurde mit dieser Maßnahme noch einmal deutlich verbessert.

Über eine umfangreiche Modernisierung konnten sich die Mieter in der **Wallensteinstraße 112 – 112E** freuen. Seit 2014 werden in diesem Quartier riegelweise die Grundleitungen von Schmutz- und Regenwasser erneuert und die Außenwand des Kellers abgedichtet. Rasenflächen wurden erneuert 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 110 – 110E** 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.

In der **Marschnerstraße 39, 41 und 45 bis 49** ging es ebenfalls umfangreich zur Sache. Die straßenseitigen Fassaden der Häuser 39 und 41 wurden durch ein hochwertiges Dämmsystem modernisiert. Alle Hauseingänge erhielten neue Haustüren. Zum Winter hin wurden sämtliche Treppenhäuser neu gestrichen, nachdem sie zuvor eine neue Elektrik erhalten hatten.

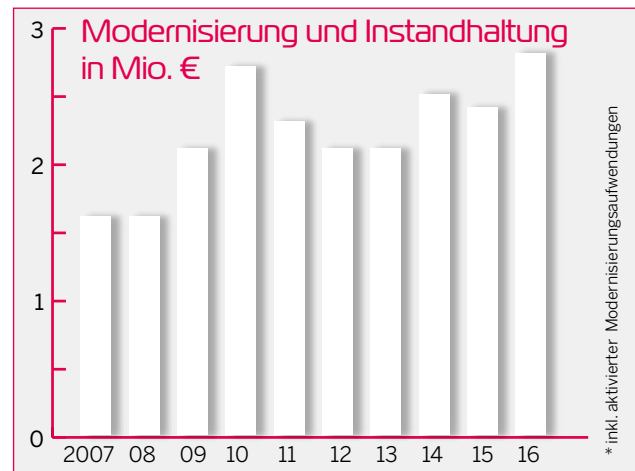
Neue Brüstungen erhielten die Balkone der **Bürgerstraße 10 und 11**, da die alten in die Jahre gekommen waren. Die Häuser **Am Lindenhofe 11, 11A und 11B** wurden mit neuen Fahrradgaragen ausgestattet und erhielten eine neue Grundleitung.

In der **Leipziger Straße 68, 68A und 68B** wurde mit der Installation einer Gasbrennwertheizung der letzte Ölkessel des Heimatwerkes zurückgebaut! Die geplante Modernisierung **Am Graswege 12** in der Südstadt konnte aufgrund des Einspruchs eines Nachbarn nicht durchgeführt werden.

In unserem Geschäftshaus **Am Jungfernplan 3** wurden sämtliche Fenster und Fensterbänke ausgetauscht. Zudem wird der Serverraum unserer Geschäftsstelle nun von einer neuen Klimaanlage gekühlt.

Die **Bergiusstraße 35, 37A und 37B** erhielt statt der alten und undichten Wabenfenster neue Treppenhausfenster aus Aluminium. Weiterhin wurden im großen Umfang abgängige Fensterstürze ausgetauscht.

Die sicherlich umfangreichste Baumaßnahme fand in der **Suthwiesenstraße 9** in Hannover Döhren statt. Dort wurde der vorhandene Dachboden zu einer Dachgeschosswohnung ausgebaut, nachdem der Dachstuhl und die Dacheindeckung erneuert worden sind. Zusätzlich erhielt die Fassade ein Wärmedämmsystem. Straßenseitig sind Klinkerriemchen verarbeitet worden, die sich



hervorragend in das Straßenbild einfügen. Das Treppenhaus erhielt eine neue Elektrik, neue Fenster und einen neuen Anstrich. Sämtliche Wohnungen wurden mit neuen Wohnungseingangstüren und Fenstern ausgestattet. In der **Mozartstraße 18** in Garbsen wurden Fahrradgaragen aufgestellt.

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 47 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 841.809,91 € durchgeführt. Für Kleininstandhaltung und Reparaturen mussten in 2016 Aufwendungen in Höhe von 706.041,78 € 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 2016 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von ca. 29 € investiert.

› Mitgliederentwicklung

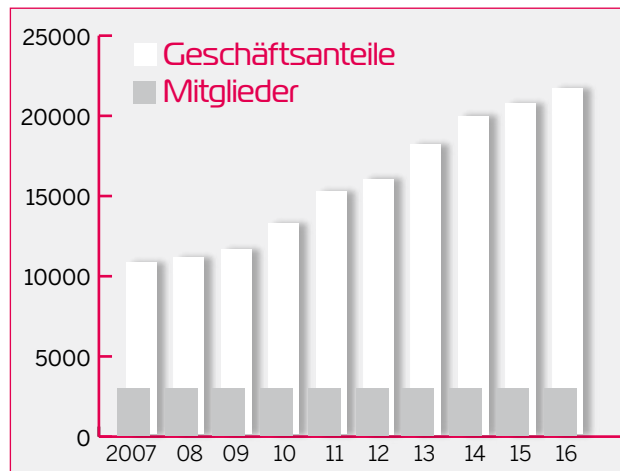
Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 um 17 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 899 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.970 Mitglieder mit 21.542 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2016 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.379.031,07 €.

Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist die Grundlage unse-

rer 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.

| Geschäftsjahr | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Zugänge Mitglieder | 171 | 159 | 164 | 165 | 194 |
| Abgänge Mitglieder | 177 | 153 | 166 | 176 | 177 |
| Stand am 31.12. | 2.960 | 2.966 | 2.964 | 2.953 | 2.970 |
| Mit Anteilen | 15.924 | 18.084 | 19.853 | 20.643 | 21.542 |



➤ Personalwesen

Neben den Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk am 31.12.2016 insgesamt 12 hauptberufliche Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, drei Auszubildende und 26 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt.

Sehr positiv wirkt sich das im Geschäftsjahr 2015 in der Genossenschaft eingeführte Gesundheitsmanagement aus. Die Angebote werden von den Mitarbeitern gut angenommen und führen zu hoher Arbeitsmotivation. Der Krankenstand stellt sich im überbetrieblichen Vergleich äußerst positiv dar.

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 persönlichem Einsatz unterstützen sie die Verwaltungsarbeit vor Ort in den Wohnanlagen.

| | |
|---|----|
| Angestellte in Vollzeit beschäftigt | 6 |
| Angestellte in Teilzeit beschäftigt | 4 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Raumpflege | 2 |
| Auszubildende | 3 |
| Geringfügig Beschäftigte „Mini-Job“, Hauswarte, Reinigungskräfte | 26 |

➤ 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 17 kleinen Wohnungen während ihrer Ausbildungszeit zu Verfügung.

Gesund, stark und selbstbewusst – so sollen Kinder aufwachsen. Dabei unterstützt sie „Klasse2000“, das in Deutschland am weitesten verbreitete Unterrichtsprogramm zur Gesundheitsförderung, Sucht- und Gewaltvorbeugung in der Grundschule. Das Heimatwerk unterstützt den Unterricht mit einer Patenschaft für eine

Grundschulklasse an der Kardinal-Bertram-Schule, in Hannover-Döhren.

Die „Pausenprofis“ versorgen ehrenamtlich Kinder mit gesunder Bioschulverpflegung in den Pausen. Auch in diesem Projekt engagieren wir uns regelmäßig mit einer Geldspende.

Mit einer Reihe von Geld- und Sachspenden oder als Sponsor unterstützen wir kirchliche und soziale Projekte im Umfeld unserer Wohnanlagen. Auch im Jahr 2016 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

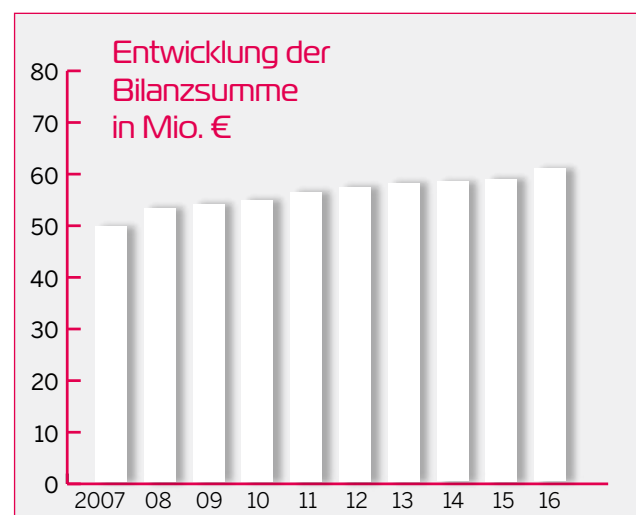
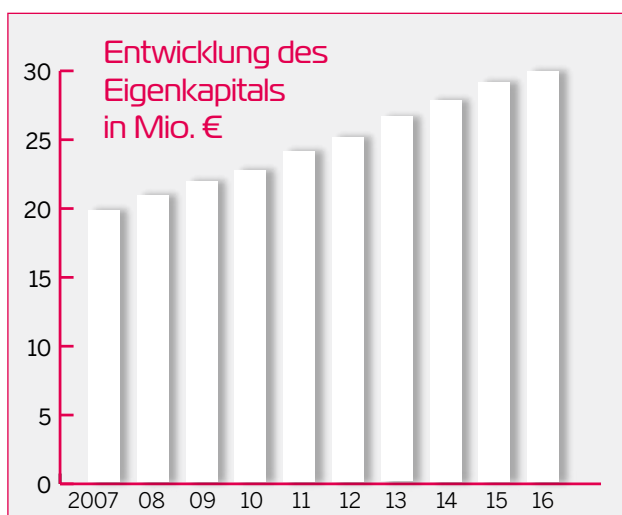
Im Geschäftsjahr 2016 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 1.912.719,51 € auf 60.560.702,61 €.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 2.149.312,40 €. Den Baukosten für 37 Wohneinheiten in Barsinghausen standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Sachanlagevermögens wurden in Höhe von 1.348.043,93 € verbucht. In diesem Betrag ist die Sonderabschreibung für einen Gebäudeabgang in Höhe von 180.859,99 € enthalten.

Durch den Anstieg der Bilanzsumme blieb die Eigenkapitalquote mit 49,3 % gegenüber 49,4 % fast unverändert. Die Eigenmittel erhöhten sich nominal um 840.060,01 €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus

dem Jahresüberschuss (834 T€) und die Erhöhung bei den Geschäftsguthaben (223 T€) der verbleibenden Mitglieder. Gegenläufig wirkten die Dividendenausschüttungen in Höhe von 198 T€.

Zur Finanzierung des Wohnungsneubau in Barsinghausen kamen Darlehensbeträge in Höhe von 2,0 Mio. € zur Auszahlung. Ein weiteres Darlehen, in Höhe von 180 T€, wurde zur Finanzierung energetischer Modernisierungen verwendet. Umgeschuldet wurden Darlehen in Höhe von 1.724 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.108 T€. Außerplanmäßig wurden 89 T€ getilgt. Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:





Häuser
an der
Mendelssohn-
(v.l.), Wallenstein-
und Spittastraße.

| | 31.12.2016 | | 31.12.2015 | | Veränderungen |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| | T€ | % | T€ | % | T€ |
| Vermögensaufbau | | | | | |
| Anlagevermögen | | | | | |
| immaterielle Vermögensgegenstände | 5,1 | 0,0 | 7,1 | 0,0 | -2,0 |
| Sachanlagen | 55.001,4 | 90,9 | 52.852,1 | 90,2 | 2.149,3 |
| Finanzanlagen | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 |
| | 55.006,6 | 90,9 | 52.859,3 | 90,2 | 2.147,3 |
| Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten | | | | | |
| unfertige Leistungen und andere Vorräte | 2.158,2 | 3,6 | 2.142,5 | 3,7 | 15,7 |
| flüssige Mittel | 3.335,5 | 5,5 | 3.559,7 | 6,1 | -224,2 |
| übrige Aktivposten | 60,4 | 0,0 | 86,5 | 0,0 | -26,1 |
| | 5.554,1 | 9,1 | 5.788,7 | 9,8 | -234,6 |
| Gesamtvermögen | 60.560,7 | 100,0 | 58.648,0 | 100,0 | 1.912,7 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Geschäftsguthaben | 5.530,8 | 9,2 | 5.327,3 | 9,1 | 203,5 |
| Ergebnisrücklagen | 24.099,4 | 39,8 | 23.471,0 | 40,0 | 628,4 |
| Bilanzgewinn | 206,2 | 0,3 | 198,0 | 0,3 | 8,2 |
| | 29.836,4 | 49,3 | 28.996,3 | 49,4 | 840,1 |
| Fremdkapital | | | | | |
| lang- und mittelfristig | | | | | |
| Rückstellungen | 245,1 | 0,4 | 244,3 | 0,4 | 0,8 |
| Verbindlichkeiten | 27.334,7 | 45,1 | 26.332,7 | 44,9 | 1.002,0 |
| | 27.579,8 | 45,5 | 26.577,0 | 45,3 | 1.002,8 |
| kurzfristig | | | | | |
| übrige Rückstellungen | 83,0 | 0,1 | 95,0 | 0,2 | -12,0 |
| Verbindlichkeiten | 3.061,5 | 5,1 | 2.979,7 | 5,1 | 81,8 |
| | 3.144,5 | 5,2 | 3.074,7 | 5,3 | 69,8 |
| Gesamtkapital | 60.560,7 | 100,0 | 58.648,0 | 100,0 | 1.912,7 |

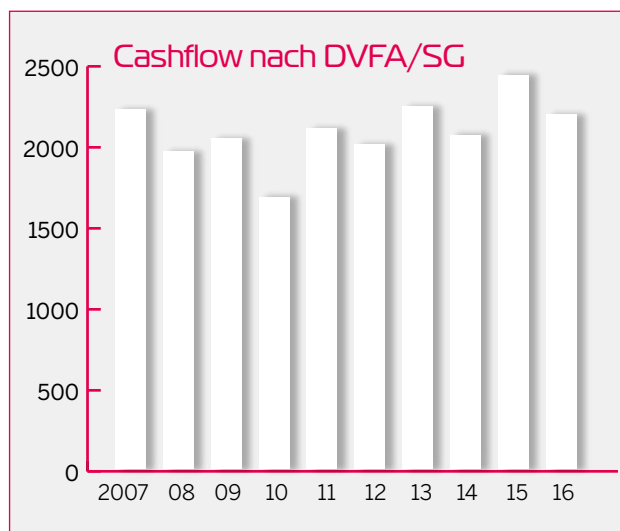
› Finanzlage

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 Schuldenanteile zu folgendem Ergebnis:



| Finanzmittelbestand | 31.12.2016 | | 31.12.2015 | | Veränderungen |
|--|------------|----------------|------------|----------------|---------------|
| | T€ | T€ | T€ | T€ | |
| Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld) | | 3.335,5 | | 3.559,7 | -224,2 |
| zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte | 2.218,6 | | 2.229,0 | | |
| abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungs- mittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)“ | -3.144,5 | -925,9 | -3.074,6 | -845,6 | -80,3 |
| Liquidität (Nettogeldvermögen) | | 2.409,6 | | 2.714,1 | -304,5 |

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.409,6 T€. Die Kontokorrentkreditlinien in Höhe von 600 T€ wurden zum 31.12.2016 gekündigt. Hierzu führten insbesondere die neuen Kostenmodelle der Kreditinstitute. Bei Bedarf können neue Giro-Kreditlinien kurzfristig vereinbart werden. Die Beleihungsreserven des Anlagevermögens sind nicht in voller Höhe ausgeschöpft und stehen ggf. für weitere Investitions- oder Kontokorrentkredite zur Verfügung.

Zur Sicherung des aktuell niedrigen Zinsniveaus wurden Forwardkonditionen zur Darlehensverlängerung für nachfolgende zwei Geschäftsjahre in Höhe von 5,9 Mio. € gesichert.

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.185,4 T€ (Vorjahr 2.430,8 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben und den erheblichen Modernisierungsaufwand. Neben dem Cashflow stehen umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.

Kapitalflussrechnung**2016 T€****2015 T€**

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Jahresüberschuss | 834,6 | 1.241,5 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 1.350,0 | 1.171,5 |
| Zunahme langfristiger Rückstellungen | 0,8 | 17,8 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 2.185,4 | 2.430,8 |
| Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen | -12,0 | -17,1 |
| Abnahme sonstiger Aktiva | 10,4 | 0,7 |
| Zunahme sonstiger Passiva | 100,8 | 243,4 |
| Zinsaufwendungen | 841,6 | 883,3 |
| Ertragsteueraufwand | 0,6 | 1,0 |
| Ertragsteuerzahlungen | -0,6 | -1,0 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 3.126,2 | 3.541,1 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 0,0 | 0,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -3.497,3 | -1.483,2 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 0,0 | 0,0 |
| Erhaltene Zinsen | 43,0 | 51,0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -3.454,3 | -1.432,2 |
| Veränderung der Geschäftsguthaben | 203,5 | 198,2 |
| Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen | 3.904,0 | 200,0 |
| Planmäßige Tilgungen | -1.108,1 | -1.127,0 |
| Außerplanmäßige Tilgungen | -1.812,9 | 0,0 |
| Gezahlte Zinsen | -884,6 | -934,3 |
| Gezahlte Dividenden | -198,0 | -180,1 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | 103,9 | -1.843,2 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | -224,2 | 265,7 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 3.559,7 | 3.294,0 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | 3.335,5 | 3.559,7 |
| Zusammensetzung Finanzmittelbestand | T€ | T€ |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 3.335,5 | 3.559,7 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | 3.335,5 | 3.559,7 |

› Ertragslage

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 127.052,78 € (Vj. 342,3 T€). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 55 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Neuvermietung nach Einzelmodernisierung der Wohnungen.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um 77 T€. Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 37.572,05 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im wesentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen und eine Schadensersatzleistung in Folge einer gerichtlichen Auseinandersetzung aufgrund von mangelhaft ausgeführten Handwerksleistungen von 80 T€ 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 293 T€ auf 2.612 T€ erhöht.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 834.629,59 € (im Vorjahr 1.241.507,19 €). Der Rückgang der Eigenkapitalrentabilität begründet sich insbesondere durch den Erhöhung der Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen, eine Sonderabschreibung sowie leichte Anstiege bei Personal- und Verwaltungskosten. Gegenläufig wirkten der Anstieg der Sollmieten und verminderte Zinsaufwendungen.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2016 2,80 % (im Vorjahr 4,29 %).

3. 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 fast fertig gestellte Neubauprojekt in Barsinghausen und die Planungen für den Ersatzneubau im Zooviertel sowie 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 Nach-

frage 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 2017 und 2018 Jahresüberschüsse in Höhe von rund 1.165 T€ und 1.200 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe des Vorjahres geplant. Geringfügig vermindern werden sich die aktivierungspflichtigen Herstellungsaufwendungen. Sonstige betriebliche Erträge sind nicht kalkulierbar.

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



*Bürogebäude
Am Jungfernplan
(links oben) und
die Wohnhäuser an
der Jacobsstraße,
dem Flebbeweg und
der Stenhusenstraße.*

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

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

Das Heimatwerk verfügt über ein effizientes Risiko-

managementsystem, 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.

4. Gewinnverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung 2017 gemäß § 34 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 206.213,18 € wie folgt zu verwenden:

Der Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 in Höhe von 206.213,18 € wird als Dividende in Höhe von 4 % auf

die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Hannover, 15. Februar 2017

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 fördern, zu beraten und zu überwachen, in neun Aufsichtsratssitzungen – davon acht gemeinsam mit dem Vorstand – wahrgenommen.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig über die Geschäftsentwicklung, wichtige Geschäftsvorgänge sowie die aktuelle Lage der Genossenschaft informiert. Die weiterhin positive finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschauberechnungen nachvollziehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind. Ebenso zeitnah informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die laufenden sowie geplanten Neubauvorhaben und Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen

Der Aufsichtsrat konnte sich stets davon überzeugen, dass der Vorstand alle Vorkehrungen getroffen hat, um bestehende und künftige Aufgaben unserer Genossenschaft abzusichern. Mögliche Risiken und Chancen sind vom Vorstand kontinuierlich analysiert und bewertet worden. So konnte die wirtschaftlich sehr stark und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk Hannover e.G. auch im Jahr 2016 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand stets auf offener, vertrauensvoller und konstruktiver Basis statt.

Ein Hauptaugenmerk der Genossenschaft lag im Geschäftsjahr 2016 auf den Wohnprojekten „Wohnen am Reitbach“ in Barsinghausen, dem geplanten Neubau „Wohnen am Stöckener Markt“ und dem Neubau „Zoo-viertel“. Im Verlauf der Bauphase zogen die Baupreise aufgrund der steigenden Baukonjunktur weiter an, aber die hierdurch angefallenen Mehrkosten blieben überschaubar und kalkulierbar.

Weitere Schwerpunkte der Tätigkeit des Heimatwerkes lagen wiederum in der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Für diese durchgeführten Maßnahmen wurden ca. 3,0 Mio. € investiert. Neben den Modernisierungen vieler Einzelwohnungen, die durch Mieterwechsel möglich wurden, erneuerte die Genossenschaft Heizanlagen, Fenster sowie Balkone. Des Weiteren wurden Dächer gedämmt und - in der „Suthwiesenstraße“ - wurde ein Dachgeschoss ausgebaut, so dass hier eine weitere Wohnung entstand.

Auch wurde in 2016 ein weiteres Gebäude des Objektes Wallensteinstraße durch eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme mit einer zentralen Wärmeversorgungsanlage ausgestattet.

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

› Jahresabschluss zum 31.12.2016

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Februar 2017 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2016 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 03. April

2017 ausführlich behandelt. In der Sitzung hat der Prüfer auch über die wesentlichen Ergebnisse der Abschlussprüfung berichtet.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Lagebericht darüber hinaus selbst geprüft und stimmt dem Ergebnis der Prüfungen des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer zu. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2016 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.



> Trauerfall

Am 30. November 2016 verstarb völlig plötzlich und unerwartet unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied, **Hildegunde Westphal**, im Alter von 62 Jahren. Frau Westphal gehörte seit dem 29. Mai 2001 dem Aufsichtsrat der Heimatwerk Hannover e.G. an und hat in dieser Zeit, den Weg der Genossenschaft bis zu ihrem Tod mit aktivem Schaffen begleitet.

Am 04. Oktober 2016 verstarb unser ehemaliger Aufsichtsratsvorsitzender, **Edgar Koenig**, im Alter von 83 Jahren. Herr Koenig gehörte dem Aufsichtsrat von 1974 – 2001 an.

In den vielen Jahren seines Wirkens, hat er die Genossenschaft durch sein Engagement und seinen Einsatz mitgeprägt. Wir werden Frau Westphal und Herrn Koenig stets ein ehrendes Andenken erhalten.

> Der Aufsichtsrat

In der konstituierenden Sitzung vom 06. Juni 2016 hat der Aufsichtsrat Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzenden und Herrn Frank Rasche als stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft Dank und Anerkennung für ihr großes Engagement und wiederum sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr aus. Durch

ihr unermüdliches Engagement konnte das Geschäftsjahr wieder erfolgreich abgeschlossen werden.

Hannover, den 03. April 2017

Detlef Meine
Aufsichtsratsvorsitzender



Häuser am
Leinwehr, an der
Mozartstraße, an der
Hamburger Allee, am
Roncalli- und Wolkerhof.

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Aktivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten | | 5.149,23 | 7.142,48 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 49.821.008,75 | | 50.655.142,33 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 12.138,07 | | 12.138,07 |
| Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | | 0,00 |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 0,00 | | 0,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 140.842,79 | | 160.420,21 |
| Anlagen im Bau | 4.849.427,56 | | 1.999.192,41 |
| Bauvorbereitungskosten | 174.074,15 | | 21.285,90 |
| Geleistete Anzahlungen | 3.927,30 | | 3.927,30 |
| | | 55.001.418,62 | |
| Finanzanlagen | | | |
| Andere Finanzanlagen | 70,00 | 70,00 | 70,00 |
| | | 55.006.637,85 | |
| UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 2.158.240,17 | | 2.138.937,24 |
| Andere Vorräte | 0,00 | | 3.597,54 |
| Geleistete Anzahlungen | 8811,01 | 2.167.051,18 | 8811,01 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 21.579,51 | | 40.406,49 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 28.106,39 | 49.685,90 | 33.584,74 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 3.335.458,68 | 3.335.458,68 | 3.559.694,60 |
| | | 5.552.195,76 | |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 1.869,00 | 3.632,78 |
| BILANZSUMME | | 60.560.702,61 | 58.647.983,10 |

Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| EIGENKAPITAL | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 148.500,00 | | 157.000,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 5.379.031,07 | | 5.156.329,53 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 3.250,00 | 5.530.781,07 | 14.000,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf 6.468,93 € | | | (4.420,47) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 4.500.000,00 | | 4.300.000,00 |
| 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 | 9.599.447,99 | 24.099.447,99 | 9.171.031,58 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 428.416,41 € | | | (843.486,07) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 834.629,59 | | 1.241.507,19 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 628.416,41 | 206.213,18 | 1.043.486,07 |
| Eigenkapital insgesamt | | 29.836.442,24 | 28.996.382,23 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 239.466,00 | | 238.675,00 |
| Steuerrückstellungen | 1.000,00 | | 1.000,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 87.600,00 | 328.066,00 | 99.600,00 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.550.875,21 | | 9.257.101,07 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 14.724.645,22 | | 17.035.531,54 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.498.610,09 | | 2.484.111,13 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 30.665,47 | | 26.645,84 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 536.617,86 | | 454.678,38 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 40.686,96 | 30.382.100,81 | 42.690,90 |
| davon aus Steuern 0,00 € | | | 0,00 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 € | | | 0,00 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 14.093,56 | 14.093,56 | 11.567,01 |
| BILANZSUMME | | 60.560.702,61 | 58.647.983,10 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------------------|-------------------------------|
| | € | € | € |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 8.908.599,25 | 8.781.546,47 |
| Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 19.302,93 | 78.446,22 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 37.572,05 | 19.797,28 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 187.383,99 | 153.641,46 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | -4.427.105,34 | -4.120.902,16 |
| ROHERGEBNIS | | 4.725.752,88 | 4.912.529,27 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | -784.259,16 | | -726.671,81 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 9.526,49 € | -169.163,42 | -953.422,58 | -176.821,15 (26.083,01) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | -1.350.037,18 | -1.171.451,42 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | -319.954,09 | -286.328,45 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 42.988,77 | 51.015,29 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | -892.165,91 | -942.986,52 |
| Steuern vom Einkommen | | -569,70 | -1.000,00 |
| ERGEBNIS NACH STEUERN | | 1.252.592,19 | 1.658.285,21 |
| Sonstige Steuern | | -417.962,60 | -416.778,02 |
| Jahresüberschuss Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen | | 834.629,59 -628.416,41 | 1.241.507,19 -1.043.486,07 |
| BILANZGEWINN | | 206.213,18 | 198.021,12 |



Anhang des Jahresabschlusses 2016

› 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 Artikel 8 Absatz 12 des Gesetzes vom 17. Juli 2015 (BGBl. I S. 1245) geändert worden ist. Es gelten die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) für kleine Gesellschaften. Erleichterungsvorschriften wurden teilweise in Anspruch genommen.

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

› B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten. Hier- von ausgenommen ist die Bewertung von Altersvorsorgeaufwendungen, bei der aufgrund einer Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf zehn Geschäftsjahre abgestellt wurde. 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. De-

zember der Wertansatz für Objekte des Anlagevermögens überprüft. Im Ergebnis folgte eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert aufgrund eines anstehenden Gebäuderückbaus.

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 einen Neubau in Barsinghausen verbucht. Die Positionen „Bauvorbereitungskosten“ und „Geleistete Anzahlungen“ beziehen sich auf Neubauprojekte in Hannover-Stöcken und im Zooviertel von Hannover.

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 und

Heizkosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerstand wurden berücksichtigt. 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

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

Die Höhe wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages aufgrund von Festzusagen keine Gehaltssteigerung berücksichtigt. Der Rententrend wurde mit 2 % angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 %.

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

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungswerte | | |
|--|----------------------|---------------------|-------------|
| | Anfangsbestand | Zugang | Abgang |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | 153.063,90 | 0,00 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte | 77.025.498,72 | 416.232,24 | -287 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten | 61.034,50 | 0,00 | |
| Bauten auf fremden Grundstücken | 6.306,41 | 0,00 | |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 427.672,50 | 30.088,60 | -3 |
| Anlagen im Bau | 1.999.192,41 | 2.898.247,24 | |
| Bauvorbereitungskosten | 21.285,90 | 152.788,25 | |
| Geleistete Anzahlungen | 3.927,30 | 0,00 | |
| SACHANLAGEN | 79.544.917,74 | 3.497.356,33 | -290 |
| Andere Finanzanlagen | 70,00 | 0,00 | |
| FINANZANLAGEN | 70,00 | 0,00 | |
| ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT | 79.698.051,64 | 3.497.356,33 | -290 |

Häuser an der Kästnerstraße (v.l.), Zum Anger und an der Bergiusstraße.



Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagenspiegel für den Zeitraum 01.01.2016 – 31.12.2016

| Anfangsbestand | Umbuchung | Endbestand | Abschreibungen | | | | Restbuchwerte | |
|----------------|-------------|----------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | | | Anfangsbestand | Abgang | Abschreibung | Endbestand | Anfangsbestand | Endbestand |
| 0,00 | 0,00 | 153.063,90 | -145.921,42 | 0,00 | -1.993,25 | -147.914,67 | 7.142,48 | 5.149,23 |
| 171,95 | 48.012,09 | 77.202.571,10 | -26.370.356,39 | 287.171,95 | -1.298.377,91 | -27.381.562,35 | 50.655.142,33 | 49.821.008,75 |
| 0,00 | 0,00 | 61.034,50 | -48.896,43 | 0,00 | 0,00 | -48.896,43 | 12.138,07 | 12.138,07 |
| 0,00 | 0,00 | 6.306,41 | -6.306,41 | 0,00 | 0,00 | -6.306,41 | 0,00 | 0,00 |
| 403,19 | 0,00 | 454.357,91 | -267.252,29 | 3.403,19 | -49.666,02 | -313.515,12 | 160.420,21 | 140.842,79 |
| 0,00 | -48.012,09 | 4.849.427,56 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.999.192,41 | 4.849.427,56 |
| 0,00 | 0,00 | 174.074,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 21.285,90 | 174.074,15 |
| 0,00 | 0,00 | 3.927,30 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.927,30 | 3.927,30 |
| 575,14 | 0,00 | 82.751.698,93 | -26.692.811,52 | 290.575,14 | -1.348.043,93 | -27.750.280,31 | 52.852.106,22 | 55.001.418,62 |
| 0,00 | 0,00 | 70,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 70,00 | 70,00 |
| 0,00 | 0,00 | 70,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 70,00 | 70,00 |
| 575,14 | 0,00 | 82.904.832,83 | -26.838.732,94 | 290.575,14 | -1.350.037,18 | -27.898.194,98 | 52.859.318,70 | 55.006.637,85 |



Häuser am Kirchnerhof, (v.l.), an der Beethovenstraße und an der Lindenhecke.

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich 2.158.240,17 € 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 | 10.000,00 € |
| ■ Prüfungskosten | 24.000,00 € |
| ■ Mitgliederversammlung | 15.000,00 € |
| ■ Urlaubsansprüche | 19.000,00 € |
| ■ Sonstige Rückstellungen | 19.600,00 € |

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

| | VERBINDLICHKEITEN | | | | | |
|--|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| | insgesamt € | davon | | | | gesichert € |
| Restlaufzeit unter 1 Jahr € | | Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre € | Restlaufzeit über 5 Jahre € | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.550.875,21 | 652.967,22 | 2.957.362,85 | 8.940.545,14 | 12.550.875,21 | Grundpfandrechte |
| Vorjahr | 9.257.101,07 | 462.651,22 | 1.947.497,46 | 6.846.952,39 | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 14.724.645,22 | 601.589,04 | 2.683.119,49 | 11.439.936,69 | 14.724.645,22 | Grundpfandrechte |
| Vorjahr | 17.035.531,54 | 634.318,16 | 2.853.096,85 | 13.548.116,53 | | |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.498.610,09 | 2.498.610,09 | | | | |
| Vorjahr | 2.484.111,13 | 2.484.111,13 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 30.665,47 | 30.665,47 | | | | |
| Vorjahr | 26.645,84 | 26.645,84 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 536.617,86 | 474.631,86 | 61.986,00 | | | |
| Vorjahr | 454.678,38 | 411.802,38 | 42.876,00 | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 40.686,96 | 40.124,55 | 562,41 | | | |
| Vorjahr | 42.690,90 | 42.097,10 | 593,80 | | | |
| GESAMTBETRAG | 30.382.100,81 | 4.298.588,23 | 5.703.030,75 | 20.380.481,83 | 27.275.520,43 | |
| Vorjahr | 29.300.758,86 | 4.061.625,83 | 4.844.064,11 | 20.395.068,92 | | |

I 2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen | 6.762.900,17 € | 6.709.193,03 € |
| Umlagen für Heiz- und Betriebskosten | 2.145.699,08 € | 2.066.026,36 € |
| Aufwendungszuschüsse | 0,00 € | 6.327,08 € |
| | 8.908.599,25 € | 8.781.546,47 € |

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

| | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer) | 1.717.464,19 € | 1.689.397,45 € |
| Modernisierung und Instandhaltung | 2.611.714,43 € | 2.318.217,62 € |
| Erbbauzinsen und andere Aufwendungen | 97.926,72 € | 113.287,09 € |
| | 4.427.105,34 € | 4.120.902,16 € |

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

Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 55.750,65 € (Vj. 54.954,63) angefallen.

Der gesamte „**Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand**“ betrug im Geschäftsjahr 2.611.714,43 € im Vorjahr 2.318.217,62 €.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 7.557,00 € verbucht (Vj. 8.703,77 €). Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein verminderter Rückstellungsbedarf in Höhe von 22 T€. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

In den **Abschreibungen** sind außerplanmäßige Gebäudeabschreibungen von 180 T€ aufgrund eines geplanten Gebäudeabrisss mit vier Wohneinheiten enthalten.



Häuser an der Hannoverschen Straße (v.l.), der Osterwalder Straße und der Luerstraße.

› D. Sonstige Angaben

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

| | Vollzeit- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 4 | 4 |
| Technische Mitarbeiter | 2 | - |
| Kaufmännische Auszubildende | 3 | - |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb/Raumpflege | 1 | 1 |
| Geringfügig beschäftigte Hauswarte etc. | - | 26 |

2. Mitgliederbewegung

| | Mitglieder | Geschäfts- anteile |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| Bestand am Anfang des Geschäftsjahres | 2.953 | 20.643 |
| Zugang 2016 | 194 | 1.586 |
| Abgang 2016 | 177 | 687 |
| Bestand am Ende des Geschäftsjahres | 2.970 | 21.542 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 222.701,54 € 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 3,06 Mio. €.

4. Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionkonten in Höhe von 47.666,76 € zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

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

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

7. Nach Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage der Genossenschaft eingetreten.

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

9. Mitglieder des Vorstandes :

Jürgen Kaiser hauptamtlich
Cord Holger Hecht hauptamtlich

10. Mitglieder des Aufsichtsrates :

Detlef Meine Technischer Berater
(Vorsitzender)
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.
(bis 30.11.2016)

Hannover, 15. Februar 2017

Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht

Mitgliedschaften und Beteiligungen



**Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.**

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin



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

Leibnizufer 19
30169 Hannover



**Marketinginitiative der
Wohnungsbaugenossenschaften
Deutschland e.V.**

Knobelsdorfstr. 96
14050 Berlin



**Arbeitgeberverband
der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.**

Peter-Müller-Str. 19
40468 Düsseldorf



**Wohnungsbaugenossenschaften
Hannover und Region e.V.**

Am Jungfernpfad 3
30171 Hannover



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

Innere Kanalstr. 69
50823 Köln



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

Leibnizufer 19
30169 Hannover



**Förderverein
Klimaschutzagentur
Region Hannover e.V.**

Hildesheimer Str. 89,
30169 Hannover



**Katholischer
Siedlungsdienst e.V.**

Reinhardtstr. 13
10117 Berlin



**Industrie- und
Handelskammer Hannover**

Schiffgraben 49
30175 Hannover



**Caritasverband
Hannover e.V.**

Leibnizufer 13–15,
30169 Hannover

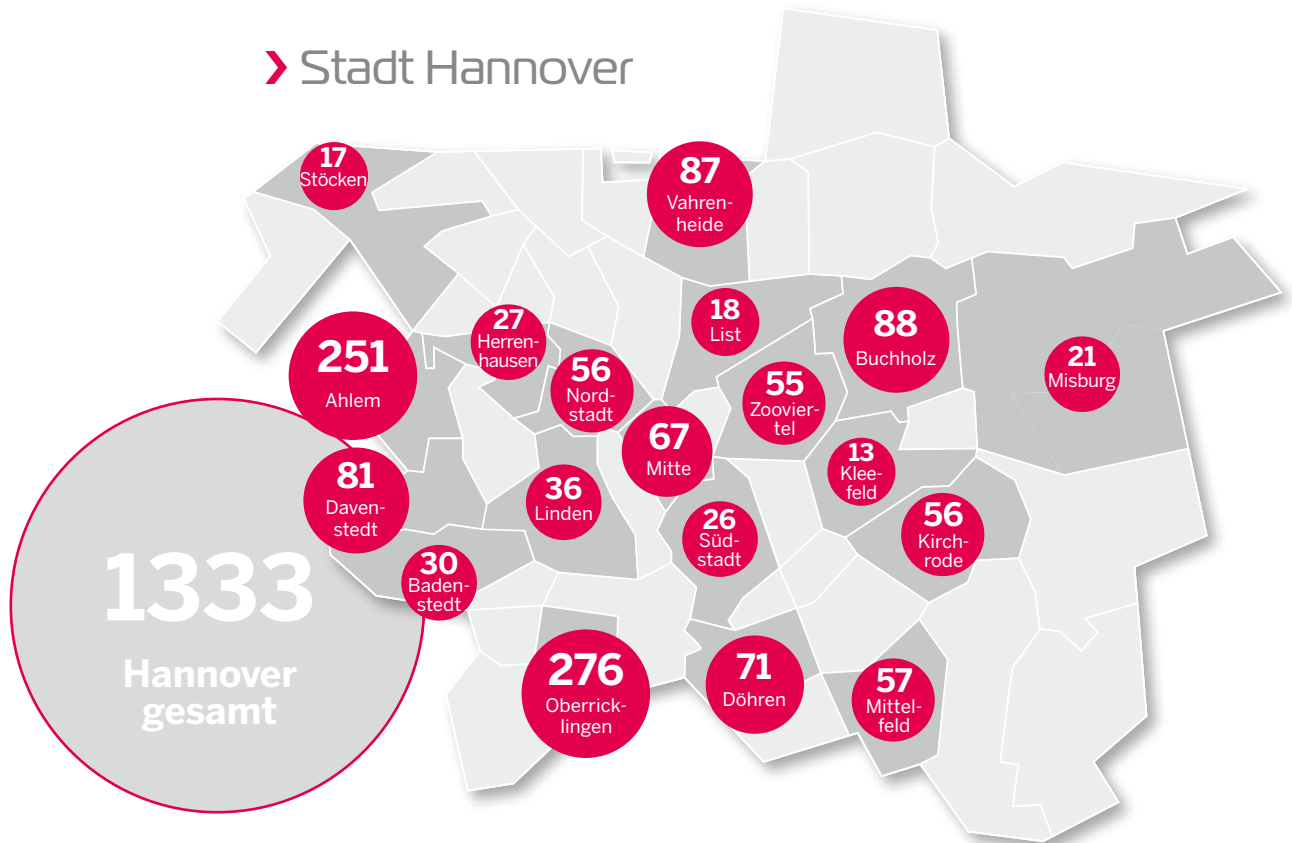


**Münchener
Hypothekengeldbank e.G.**

Karl-Scharnagl-Ring
10, 80539 München

Wohnungsbestand

› Stadt Hannover



› Umland Hannover

