

Wohnen

UND LEBEN

IN EINER STARKEN
GEMEINSCHAFT

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



Geschäftsbericht **2017**







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

Geschäftsbericht

2017



Heimatwerk im Überblick

63.096 T€

Bilanzsumme



31.067 T€

Eigenkapital



214 T€

Bilanzgewinn

25.027 T€

Rücklagen



49,24

Eigenkapital
(in Prozent des Gesamtkapitals)

5.826 T€

Geschäftsguthaben



9.277 T€

Umsatzerlöse
aus der Haus-
bewirtschaftung

1.572

Bewirtschaftete
Wohnungen

13



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

2.162 T€

davon
Betriebskosten

2.997

Mitglieder



2



Auszubildende

15

Beschäftigte
im Mini-Job

2.978 T€

Investitionen Neubautätigkeit



22.798



Zahl der gezeichneten Geschäftsanteile

2.521 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 sieben Personen.



Jürgen Köhler, Petra Engelhart und Alexander Faul (obere Reihe, von links), Carola Bonorden, Frank Rasche und Dr. Pia Leipertz (untere Reihe, von links) sowie Detlef Meine (Mitte unten)



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

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

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 1.572 Mietwohnungen in 195 Häusern. In Barsinghausen konnte ein Neubau mit 37 Wohnungen termingerecht am 1. Mai 2017 bezogen werden. Ein Wohn-

haus mit vier Wohnungen im Zooviertel von Hannover wurde in 2016 als Abgang verbucht. Das Gebäude wurde rückgebaut. Mitte 2018 sollen die Bauarbeiten für einen Neubau auf dem Grundstück beginnen. In 2015 wurde ein Kaufvertrag für ein Kirchengrundstück in Hannover-Stöcken abgeschlossen. Eine aufschiebende Bedingung im Kaufvertrag ist erledigt, so dass der Besitzübergang in 2017 erfolgen konnte. Der Bauantrag wird voraussichtlich im April 2018 gestellt. 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

Im Jahr 2017 wurde die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum geprägt. Das Preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2017 um 2,2 % höher als in 2016. Die deutsche Wirtschaft befindet sich damit seit acht Jahren in einer Aufschwungsphase. Diese hat in 2017 nochmals an Dynamik zugelegt und übertraf den Durchschnittswert von 1,3 % der letzten zehn Jahre deutlich.

Warenexporte und Importe erreichten 2017 in Deutschland wieder Rekordwerte. Es wurden Waren im

Wert von 1.279,4 Milliarden Euro exportiert. Gleichzeitig erreichten die Einfuhren einen Wert von 1.034,6 Milliarden Euro. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 Steigerungen von 6,3 % bei den Exporten und 8,3 % bei den Importen zu verzeichnen.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) gab es Ende 2017 rund 44,7 Millionen Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahr wuchs die Zahl der Erwerbstätigen infolge der guten Konjunktur um 642 000 Personen oder 1,5 %. Damit setzte sich der seit über zehn Jahren anhaltende Aufwärtstrend am Arbeitsmarkt fort.



Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2017 um 1,8 % gegenüber 2016 und damit stärker als in den letzten vier Jahren. Von 2014 bis 2016 hatten die Jahresteuersätze sogar jeweils unterhalb von einem Prozent gelegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, wurden für 2017 in den einzelnen Monaten Inflationsraten – gemessen am

Verbraucherpreisindex – zwischen + 1,5 % und + 2,2 % ermittelt.

Die Baupreise für Wohngebäude stiegen von Nov. 2016 bis Nov. 2017 um 3,4 %. Das ist der höchste Anstieg seit zehn Jahren. Gleichzeitig erreichen auch Preise für Bestandsimmobilien in Ballungs- und Mittelzentren neue Höchstpreise.

› 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.

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 ge-

prägt. 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 Abwicklung führen ebenfalls zu steigenden Bau- und Modernisierungskosten.

› C) Geschäftsergebnis unserer Genossenschaft

Auch im Geschäftsjahr 2017 setzte sich der positive Geschäftsverlauf der vergangenen Jahre unvermindert fort. Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung bewegen sich weiterhin auf dem hohen Niveau der vergangenen Jahre.

Den durch den Wohnungsneubau steigenden Umsatzerlösen standen erhebliche Aufwendungen für Modernisierung sowie leicht steigende Personal- und Verwaltungskosten gegenüber. Die positive Veränderung des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen durch den Anstieg der Sollmieten und der Belastung des Vorjahresergebnisses durch eine Sonderabschreibung wegen Rückbaus eines Gebäudes bedingt.

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

Geschäftsergebnis

	Plan 2017 (T€)	Ergebnis 2017 (T€)	Vorjahr (T€)
Umsatzerlöse aus Vermietung	7.110	7.115	6.763
Instandhaltungsaufwendungen	2.500	2.521	2.612
Zinsaufwendungen	867	892	892
Jahresüberschuss	1.200	1.142	835

➤ D) Die Geschäftsentwicklung im Detail

I Hausbewirtschaftung-Vermietung

Die Neuvermietung der freien Wohnungen wurde auch im Geschäftsjahr 2017 erfolgreich fortgesetzt. Die weiterhin 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 1,1 % und ist ausschließlich auf die Modernisierung der betroffenen Wohnungen und kurze Zeiten bei Mieterwechsel zurückzuführen. Die Anzahl der Mieterwechsel reduzierte sich von 135 in 2016 auf 121 in 2017. Die sich daraus ergebende Kennzahl beträgt 7,7 % (Vj. 8,8 %) unseres Wohnungsbestandes.

Hauptgründe für 121 Wohnungswechsel

	2017	2016
Beruflicher oder privat bedingter Umzug in eine andere Stadt	39 %	36 %
Umzug im Bestand des Heimatwerkes	12 %	8 %
Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung	4 %	13 %
Tod des Mitgliedes	15 %	11 %
Umzug in eine Pflege- oder Betreuungseinrichtung	17 %	14 %
Bau oder Kauf von Wohneigentum	11 %	16 %
Zwangsräumung / Kündigung durch das Heimatwerk	0 %	0 %
Sonstige	2 %	2 %

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 394 T€ (im Vorjahr um 58 T€). Der überdurchschnittliche Anstieg resultiert aus der Erstvermietung des Neubaus in Barsinghausen. 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 5,94 € je m² Wohnfläche monatlich (im Vorjahr 5,72 €).

Die Betriebskosten des Jahres 2016 wurden in 2017 durchschnittlich mit 1,45 € (Vj. 1,42 €) 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 1.455 Wohnungen mit Zentralheizungsanlagen (94,8 % unseres Bestandes) wurden durchschnittlich 0,45 € Heizkosten mtl. je m² abgerechnet (im Vorjahr 0,47 €). Für eine 65 m² große Wohnung werden somit durchschnittlich monatlich nur 29,25 € an Heizkosten benötigt. Abrechnungskosten, Wartung und Betriebsstrom sind in den genannten Beträgen enthalten.

I Wohnungsbestand

Am 31.12.2017 verfügte unsere Genossenschaft über

195	Häuser mit
1.572	Wohnungen
1	Gewerbeeinheit
311	Garagen und Tiefgaragenplätze
35	Carport-Stellplätze
218	Kfz-Einstellplätze
120	Fahrradgaragen

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



› Ankauf, Neubau, Modernisierung

I Neubautätigkeit

■ Barsinghausen – Am Reitbach

In 2017 wurde der Neubau fertiggestellt. Die ersten Wohnungen konnten am 01.05.2017 bezogen werden. Die Bauzeit betrug ca. 20 Monate. Das Jahr 2017 war noch von Restarbeiten geprägt, zudem wurden die Außenanlagen angelegt. Das Investitionsvolumen lag bei den geplanten 8,1 Mio. €.

Insgesamt entstanden 37 Wohnungen mit 2.568 Quadratmeter Wohnfläche. Zum Ende des Jahres 2017 waren alle Wohnungen vermietet.

■ Hannover – Stöcken

Nach rund einjährigen Verhandlungen wurde am 15. September 2015 das Grundstück der **Katholischen Kirche St. Christophorus in Hannover-Stöcken** gekauft.

Um Baurecht für Wohnungsbau zu schaffen, wurde gemeinsam mit der Stadt Hannover in 2016 begonnen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieses Verfahren bestimmte auch das Jahr 2017 und verlangte allen Beteiligten jegliche Kraft ab. Zum Jahresende wurde mit der Stadt ein Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung der Baumaßnahme geschlossen. Mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im März 2018 zu rechnen.

In der zweiten Hälfte des Jahres 2018 wird die Kirche profaniert, geräumt und zurückgebaut. Bis dahin kann die Gemeinde alle Räumlichkeiten im Gotteshaus und im Pfarrhaus nutzen. Mit einem Baubeginn ist 2019 zu rechnen.

■ Hannover – Zooviertel

Der Bauantrag für den Neubau **Zeppelinstraße 6, 6A** wurde im Mai 2017 gestellt und im November genehmigt. Doch bevor mit dem Neubau begonnen werden kann, wurde im Dezember 2017 zunächst das Bestandsgebäude Zeppelinstraße 6 mit vier Wohnungen abgerissen.

Der geplante Neubau mit 13 Wohnungen wird ein dreigeschossiges Gebäude mit zwei Hauseingängen. Entsprechend wird es auch zwei Treppenhäuser mit Aufzug geben. Die Eingänge werden in Richtung Straße liegen und nicht, wie bisher, im Innenhof. Auf einen kleinen Teilbereich des Gebäudes wird eine vierte Etage aufgesetzt.

Mit dieser Maßnahme wird sich die Wohnfläche im Vergleich zum abgerissenen Bestandsgebäude verdreifachen. Der Baubeginn ist für Mitte 2018 geplant.

I Modernisierung des Bestandes

In 2017 wurde ein stattliches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm bewältigt. Wichtigstes Ziel blieb die Verbesserung der Energieeffizienz.

Für die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr 2017 insgesamt 2.551.565,90 € investiert.

In der **Wallensteinstraße 110 bis 110 E** in Oberricklingen wurden die Grundleitungen von Schmutz- und Regenwasser erneuert. Die Kelleraußenwand wurde abgedichtet. Vor den Hauseingängen wurden neue Briefkastenanlagen installiert, die Bepflanzung und der Rasen erneuert. Für Fahrräder wurden Garagen mit begrünten Dächern errichtet.

Über eine umfangreiche Modernisierung konnten sich die Mieter an der **Wallensteinstraße 112 – 112 E** freuen. Bei diesen Häusern wurde die Heizungsanlage modernisiert. Im Keller der Häuserzeile wurde eine Heizungszentrale eingebaut. Die Wohnungen erhielten anstelle der Gas-Kombithermen moderne Wohnungsstationen. Wo sie noch nicht vorhanden waren, wurden Anschlüsse für Elektroherde eingebaut. Alle Gasleitungen in den Wohnungen wurden zurückgebaut.

Die sicherlich umfangreichste Baumaßnahme fand in der Straße **Am Graswege 12** in der Südstadt statt. Dort wurde das Dach neu eingedeckt, die Fassade erhielt ein Wärmedämmverbundsystem und einen neuen Anstrich. Die alten Balkone wurden umfassend saniert. Die Kelleraußenwände wurden abgedichtet, der Hauseingang erhielt eine neue Tür und ein Vordach. Jede Wohnung wurde mit einer neuen Wohnungseingangstür ausgestattet.

In Ahlem wurde ein auf mehrere Jahre angelegtes Investitionsprogramm begonnen. Die Häuser im **Flebweg 2–20** haben neue Wohnungseingangstüren erhalten. Diese Türen bieten hervorragenden Schutz gegen Wärmeverluste und Geräusche, außerdem sind sie ausgesprochen sicher. Dies gilt auch für die Kunststoffenster, die ebenfalls in alle Wohnungen eingebaut wurden.

Im **Röhrbeinweg 6–14** wurde die Heizungsanlage erneuert.

In die Gebäude **Hegebläsch 8, 9, 10** und **Bussilliatweg 28, 30** wurden neue Hauseingangstüren aus Aluminium mit Briefkästen eingebaut. Am Bussilliatweg wurden zudem die Treppenhausfenster ausgetauscht.

Am Hegebläch wurden die alten und nicht mehr benötigten Schornsteinköpfe bis unter das Dach abgetragen.

Im **Kirchnerhof 1–5** wurden neue Fenster verbaut, ebenso in der Krugstraße 32 C und D. Die Krugstraße hat zusätzlich noch Fahrradgaragen erhalten.

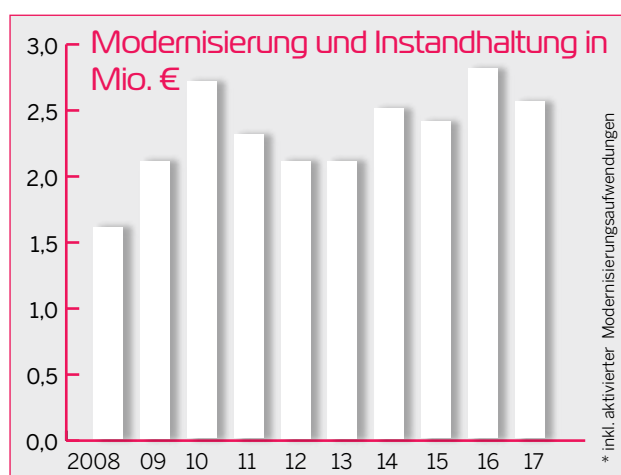
Das Haus **An der Lindenhecke 7** erhielt eine neue Klingel- und Sprechanlage.

In verschiedenen Objekten wurden insgesamt 40 Wohnungseinzelmodernisierungen mit Kosten in Höhe von 766.508,90 € durchgeführt.

Für Kleininstandhaltung und Reparaturen wurden in 2017 Aufwendungen in Höhe von 731.471,23 € getätigt. 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 2017 Modernisierungs- und Instandhaltungskosten von 25,31 € investiert.



› Mitgliederentwicklung

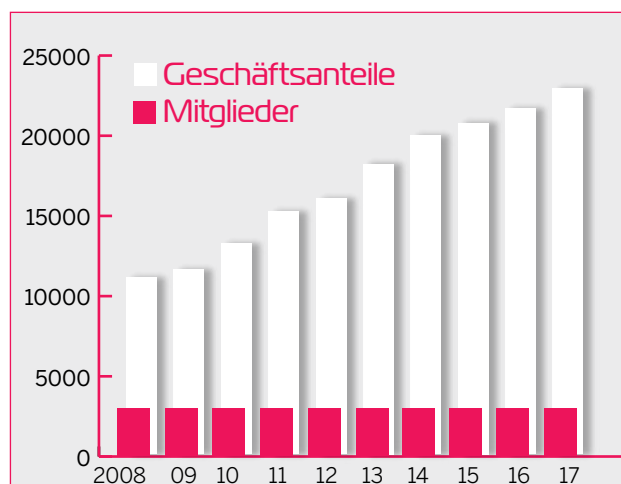
Die Anzahl unserer Mitglieder erhöhte sich im Geschäftsjahr 2017 um 27 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Zugang von 1.256 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 2.997 Mitglieder mit 22.798 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2017 verbleibenden Mitglieder beträgt 5.691.749,82 €.

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.

Geschäftsjahr	2013	2014	2015	2016	2017
Zugänge Mitglieder	159	164	165	194	181
Abgänge Mitglieder	153	166	176	177	154
Stand am 31.12.	2.966	2.964	2.953	2.970	2.997
Mit Anteilen	18.084	19.853	20.643	21.542	22.798



› Personalwesen

Neben den Vorstandsmitgliedern wurden beim Heimatwerk am 31.12.2017 insgesamt 13 hauptberufliche Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit, zwei Auszubildende und 15 Hauswarte im „Mini-Job“ beschäftigt. Die Angebote eines betrieblichen Gesundheitsmanagements werden von den Mitarbeitern gut angenommen und führen zu hoher Arbeitszufriedenheit und Leistungsbereitschaft. Der Krankenstand stellt sich im überbetrieblichen Vergleich weiterhin positiv dar.

Die Qualifikation der Mitarbeiter wird durch regelmäßige 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 die gute Zusammenarbeit und ihr großes Engagement.

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	7
Angestellte in Teilzeit beschäftigt	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Raumpflege	2
Auszubildende	2
Geringfügig Beschäftigte „Mini-Job“, Hauswarte	15

› 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 un-

terstützt 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 2017 wurden wieder Mieterfeste in den Wohnanlagen, eine Weihnachtsfeier für über einhundert Senioren und ein Ausflug mit den ehrenamtlichen Hauswarten durchgeführt.



Häuser
an der Lindenhecke,
(v.l.), Suthwiesen-
und Bergiusstraße.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

> Vermögenslage

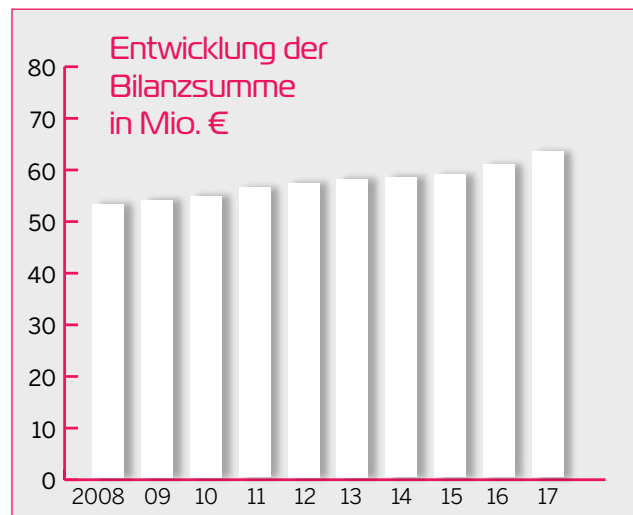
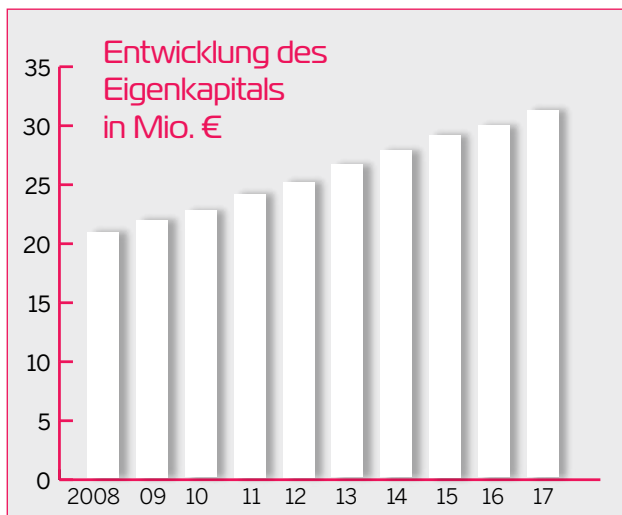
Im Geschäftsjahr 2017 erhöhte sich die Bilanzsumme unserer Genossenschaft um 2.535.292,14 € auf 63.095.994,75 €.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 3.235.138,87 €. Den Baukosten für 37 Wohneinheiten in Barsinghausen sowie den Bauvorbereitungskosten für die Projekte im Zooviertel und in Hannover-Stöcken standen die planmäßigen Abschreibungen gegenüber. Die Abschreibungen des Sachanlagevermögens wurden in Höhe von 1.238.304,75 € verbucht.

Durch den Anstieg der Bilanzsumme blieb die Eigenkapitalquote mit 49,2 % gegenüber 49,3 % fast unverändert. Die Eigenmittel erhöhten sich nominal um 1.231.312,93 €. Der Anstieg resultiert insbesondere aus

dem Jahresüberschuss (1.142 T€) und die Erhöhung bei den Geschäftsguthaben (295 T€) der verbleibenden Mitglieder. Gegenläufig wirkten die Dividendenausschüttungen in Höhe von 206 T€.

Zur Finanzierung des Wohnungsneubau in Barsinghausen kamen Darlehensbeträge in Höhe von 2,26 Mio. € zur Auszahlung. Ein weiteres Darlehen, in Höhe von 180 T€, wurde zur Finanzierung energetischer Modernisierungen verwendet. Umgeschuldet wurde ein Darlehen in Höhe von 345 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern verminderten sich durch die planmäßigen Tilgungen um 1.243 T€. Außerplanmäßig wurden 546 T€ getilgt. Die Vermögenslage stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:



Häuser am
Kirchnerhof (links)
und an der
Krugstraße.





Häuser an der
Suthwiesenstraße
(links) und Am
Graswege.

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	3,2	0,0	5,1	0,0	-1,9
Sachanlagen	58.238,6	92,4	55.001,4	90,9	3.237,2
Finanzanlagen	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0
	58.241,9	92,4	55.006,6	90,9	3.235,3
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	2.210,9	3,5	2.158,2	3,6	52,7
flüssige Mittel	2.549,9	4,0	3.335,5	5,5	-785,6
übrige Aktivposten	93,3	0,1	60,4	0,0	32,9
	4.854,1	7,6	5.554,1	9,1	-700,0
Gesamtvermögen	63.096,0	100,0	60.560,7	100,0	2.535,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	5.826,2	9,3	5.530,8	9,2	295,4
Ergebnisrücklagen	25.026,7	39,7	24.099,4	39,8	927,3
Bilanzgewinn	214,8	0,3	206,2	0,3	8,6
	31.067,7	49,3	29.836,4	49,3	1.231,3
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	257,4	0,4	245,1	0,4	12,3
Verbindlichkeiten	28.402,0	45,0	27.334,7	45,1	1.067,3
	28.659,4	45,4	27.579,8	45,5	1.079,6
kurzfristig					
übrige Rückstellungen	81,0	0,1	83,0	0,1	-2,0
Verbindlichkeiten	3.287,9	5,2	3.061,5	5,1	226,4
	3.368,9	5,3	3.144,5	5,2	224,4
Gesamtkapital	63.096,0	100,0	60.560,7	100,0	2.535,3

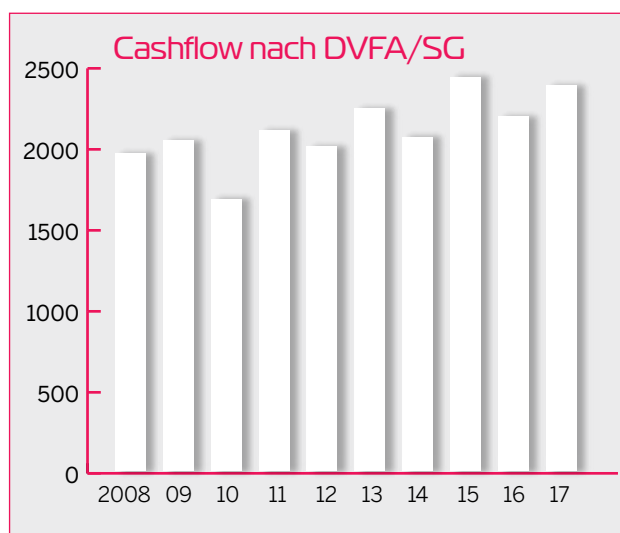
› Finanzlage

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	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	T€	T€	T€	
Flüssige Mittel (Bankguthaben, Termingeld)		2.550,0		3.335,5	-785,5
zuzüglich kurzfristig verfügbare Vermögenswerte	2.304,3		2.218,6		
abzüglich kurzfristig fällige Finanzierungs- mittel (ohne zu erbringende planmäßige Tilgungen auf Dauerfinanzierungsmittel)“	-3.368,9	-1.064,6	-3.144,5	-925,9	-138,7
Liquidität (Nettogeldvermögen)		1.485,4		2.409,6	-924,2

Stichtagsbezogen übersteigen die kurzfristig verfügbaren Finanzmittel die kurzfristig fälligen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.485,4 T€. 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 Geschäftsjahre in Höhe von 7,1 Mio. € gesichert.

Der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 2.379,1 T€ (Vorjahr 2.185,4 T€) sichert die Bereitstellung der Eigenmittel für weitere Neubauvorhaben und den erheblichen Modernisierungsaufwand. Neben dem Cashflow stehen umfangreiche Beleihungsmöglichkeiten der Bestandsobjekte zur Verfügung.



Kapitalflussrechnung	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	1.142,1	834,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.240,3	1.350,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	12,2	0,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2,0	0,0
Erträge aus Teilschulderlass	-13,5	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	2.379,1	2.185,4
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1,0	-12,0
Abnahme sonstiger Aktiva (Vorjahr Zunahme)	-72,3	10,4
Zunahme sonstiger Passiva	298,4	100,8
Zinsaufwendungen	881,1	841,6
Ertragsteueraufwand	0,6	0,6
Ertragsteuerzahlungen	-1,6	-0,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.484,3	3.126,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.475,4	-3.497,3
Erhaltene Zinsen	1,8	43,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.471,6	-3.454,3
Veränderung der Geschäftsguthaben	295,4	203,5
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	2.784,4	3.904,0
Planmäßige Tilgungen	-1.243,2	-1.108,1
Außerplanmäßige Tilgungen	-545,8	-1.812,9
Gezahlte Zinsen	-882,9	-884,6
Gezahlte Dividenden	-206,2	-198,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	201,7	103,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-785,6	-224,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.335,5	3.559,7
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	2.549,9	3.335,5

Zusammensetzung Finanzmittelbestand	T€	T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.549,9	3.335,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.549,9	3.335,5

› Ertragslage

Als Vermietungsgenossenschaft erzielen wir die Erträge fast ausschließlich aus der Wohnungsbewirtschaftung. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich insgesamt um 368.470,04 € (Vj. 127,1 T€). Die in dieser Position enthaltenen Sollmieten für den Wohnungsbestand erhöhten sich um 55 T€. Die Steigerung ergibt sich im Wesentlichen aus der Erstvermietung des Neubauprojektes in Barsinghausen, Mietanpassungen nach Einzelmodernisierung der Wohnungen und Vollausswirkung von Mietanpassungen in 2016.

Die Abrechnungssummen der Heiz- und Nebenkosten erhöhten sich um 17 T€.

Eigene aktivierungspflichtige Architektenleistungen tragen mit 41.140,00 € zum Ergebnis bei.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind im we-

sentlichen Schadensersatzleistungen von Versicherungsunternehmen und Fördergelder 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 91 T€ auf 2.521 T€ geringfügig vermindert.

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 1.142.057,36 € (im Vorjahr 834.629,59 €). Der Anstieg begründet sich insbesondere durch die Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt im Geschäftsjahr 2017 3,68 % (im Vorjahr 2,8 %).

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 fertig gestellte Neubauprojekt in Barsinghausen ist voll vermietet und bestätigt damit die Geschäftspolitik der Bestandserweiterung auch in der Region. Die Planungen für 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.

Bei den langfristigen Zinsen ist in den kommenden Jahren mit einer Zinswende und damit verbundenen Steigerungen bei den Kapitalkosten zu rechnen. 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 2018 und 2019 Jahresüberschüsse in Höhe von rund 1.303 T€ und 1.250 T€. Die ergebniswirksamen Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen werden in Höhe des Vorjahres geplant. Steigende Umsatzerlöse und Eigenleistungen bei den Neubauprojekten wirken sich positiv auf die Ergebnisse der nächsten Jahre aus. 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.



Häuser Am Leinewehr
(links) und
am Flebbeweg.

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 Annuitätendarlehen 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 2018 gemäß § 35 Abs. 1 c unserer Satzung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2017 in Höhe von 1.142.057,36 € wird in Höhe von 927.252,14 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 214.805,22 € als Dividende von 4 %

auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Hannover, 16. Februar 2018

Heimatwerk Hannover eG

Der Vorstand
Jürgen Kaiser Cord Holger Hecht

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2017 die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat kam im vergangenen Jahr zu insgesamt 8 Aufsichtsratssitzungen – davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand – zusammen. Die Zusammenarbeit war dabei zu jeder Zeit konstruktiv und vertrauensvoll.

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

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 Modernisierung- 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 starke und nachhaltige Entwicklung der Wohnungsgenossenschaft Heimatwerk Hannover eG auch im Jahr 2017 erfolgreich fortgesetzt und noch weiter ausgebaut werden.

Ein Hauptaugenmerk der Genossenschaft lag im Geschäftsjahr 2017 auf der Fertigstellung des Wohnprojektes „Wohnen am Reitbach“ in Barsinghausen, welches zum 1. Mai 2017 bezugsfertig war. Auch die anderen beiden geplanten Neubauprojekte „Wohnen am Stöckener Markt“ und der Neubau „Zooviertel“ wurden weiter vorangetrieben.

Weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit des Heimatwerkes lagen wiederum in der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Für diese Maßnahmen wurden ca. 2,6 Mio. € investiert. Im Oktober 2017 hat der Aufsichtsrat dem neuen Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Geschäftsjahr 2018 zugestimmt. Dieses wird mit ca. 2,5 Mio. € auf dem gleichen Niveau wie in den Vorjahren liegen.



› Jahresabschluss zum 31.12.2017

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich am 26.02.2018 ausgiebig mit dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2017 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 09.04.2018 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. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes zuzustimmen.

› Der Aufsichtsrat

Herr Jürgen Köhler beendete im Mai 2017 turnusmäßig seine 3-jährige Amtszeit. Im Zuge der Neuwahlen wurde er erneut für drei Jahre im Amt bestätigt.

Durch den plötzlich und unerwarteten Tod von Frau Hildegunde Westphal, begrüßt der Aufsichtsrat sein neues, von der Mitgliederversammlung im Mai 2017 gewähltes Mitglied Frau Petra Engelhart.

In der konstituierenden Sitzung vom 22. Mai 2017 hat der Aufsichtsrat Herrn Detlef Meine als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt und Frau Dr. Pia Leipertz als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende gewählt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mit-

arbeitern 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 09.04.2018

Detlef Meine
Aufsichtsratsvorsitzender



Haus an der Ahornstraße (v.l.), Innenhof und Haus an der Zeppelinstraße, Innenhof der Leineinsel und das Haus an der Beethovenstraße.

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte sowie Lizenzen an solchen Rechten		3.155,98	5.149,23
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.489.110,59		49.821.008,75
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.138,07		12.138,07
Grundstücke ohne Bauten	504.553,08		0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.471,13		140.842,79
Anlagen im Bau	0,00		4.849.427,56
Bauvorbereitungskosten	1.061.277,87		174.074,15
Geleistete Anzahlungen	0,00		3.927,30
		58.238.550,74	
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	70,00	70,00	70,00
		58.241.776,72	
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.210.932,45		2.158.240,17
Geleistete Anzahlungen	8.811,01	2.219.743,46	8.811,01
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	30.626,17		21.579,51
Sonstige Vermögensgegenstände	51.787,52	82.413,69	28.106,39
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.549.935,73	2.549.935,73	3.335.458,68
		4.852.092,88	
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.125,15	1.869,00
BILANZSUMME		63.095.994,75	60.560.702,61

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	134.500,00		148.500,00
der verbleibenden Mitglieder	5.691.749,82		5.379.031,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	5.826.249,82	3.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf 7.750,18 €			(6.468,93)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.700.000,00		4.500.000,00
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	10.326.700,13	25.026.700,13	9.599.447,99
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 727.252,14 €			(428.416,41)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.142.057,36		834.629,59
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	927.252,14	214.805,22	628.416,41
Eigenkapital insgesamt		31.067.755,17	29.836.442,24
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen	251.741,00		239.466,00
Steuerrückstellungen	0,00		1.000,00
Sonstige Rückstellungen	86.600,00	338.341,00	87.600,00
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.688.944,57		12.550.875,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.580.784,97		14.724.645,22
Erhaltene Anzahlungen	2.546.446,98		2.498.610,09
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.049,09		30.665,47
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	792.224,97		536.617,86
Sonstige Verbindlichkeiten	44.509,01	31.678.959,59	40.686,96
davon aus Steuern 0,00 €			0,00
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 0,00 €			0,00
Rechnungsabgrenzungsposten	10.938,99	10.938,99	14.093,56
BILANZSUMME		63.095.994,75	60.560.702,61

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.277.069,29	8.908.599,25
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.692,28	19.302,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		41.140,00	37.572,05
Sonstige betriebliche Erträge		120.356,38	187.383,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-4.439.327,13	-4.427.105,34
ROHERGEBNIS		5.051.930,82	4.725.752,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-836.402,15		-784.259,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 19.890,07 €	-179.596,86	-1.015.999,01	-169.163,42 (9.526,49)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.240.298,00	-1.350.037,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-343.808,73	-319.954,09
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.849,50	42.988,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-892.317,63	-892.165,91
Steuern vom Einkommen		-569,68	-569,70
ERGEBNIS NACH STEUERN		1.560.787,27	1.252.592,19
Sonstige Steuern		-418.729,91	-416.778,02
Jahresüberschuss Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.142.057,36 -927.252,14	834.629,59 -628.416,41
BILANZGEWINN		214.805,22	206.213,18



Anhang des Jahresabschlusses 2017 der Heimatwerk Hannover eG

eingetragene Wohnungsgenossenschaft
Am Jungfernplan 3, 30171 Hannover

Die Heimatwerk Hannover eG ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover unter der Reg.-Nr. 209

› A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der "Verordnung über 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. 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%.

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 „Bauvorbereitung“ wurden Planungs- und Nebenkosten für Neubauvorhaben in Hannover-Stöcken und dem Zoo-viertel in Hannover verbucht.

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

Unter den Finanzanlagen erfolgte 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 wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf

Mietforderungen wurden durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bilanzierung der laufenden Guthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestände erfolgte 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 PUC-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 3,68 %.

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-

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	ANSCHAFFUNGSWERTE		
	Anfangsbestand	Zugang	Abgang
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	153.063,90	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.202.571,10	27.911,62	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	61.034,50	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	0,00	500.625,78	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	6.306,41	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	454.357,91	81.071,71	-10.750,00
Anlagen im Bau	4.849.427,56	2.978.624,04	0,00
Bauvorbereitungskosten	174.074,15	887.203,72	0,00
Geleistete Anzahlungen	3.927,30	0,00	0,00
SACHANLAGEN	82.751.698,93	4.475.436,87	-10.750,00
Finanzanlagen	70,00	0,00	0,00
FINANZANLAGEN	70,00	0,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	82.904.832,83	4.475.436,87	-10.750,00

und Verlustrechnung

Anlagenspiegel für den Zeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Um- buchung	Endbestand	ABSCHREIBUNGEN				RESTBUCHWERTE	
		Anfangs- bestand	Abgang	Abschreibung	Endbestand	Anfangs- bestand	Endbestand
0,00	153.063,90	-147.914,67	0,00	-1.993,25	-149.907,92	5.149,23	3.155,98
7.828.051,60	85.058.534,32	-27.381.562,35	0,00	-1.187.861,38	-28.569.423,73	49.821.008,75	56.489.110,59
0,00	61.034,50	-48.896,43	0,00	0,00	-48.896,43	12.138,07	12.138,07
3.927,30	504.553,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	504.553,08
0,00	6.306,41	-6.306,41	0,00	0,00	-6.306,41	0,00	0,00
0,00	524.679,62	-313.515,12	10.750,00	-50.443,37	-353.208,49	140.842,79	171.471,13
-7.828.051,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.849.427,56	0,00
0,00	1.061.277,87	0,00	0,00	0,00	0,00	174.074,15	1.061.277,87
-3.927,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.927,30	0,00
0,00	87.216.385,80	-27.750.280,31	10.750,00	-1.238.304,75	-28.977.835,06	55.001.418,62	58.238.550,74
0,00	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	87.369.519,70	-27.898.194,98	10.750,00	-1.240.298,00	-29.127.742,98	55.006.637,85	58.241.776,72

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind ausschließlich 2.210.932,45 € 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	16.000,00 €
■ Urlaubsansprüche	16.000,00 €
■ Sonstige Rückstellungen	20.600,00 €

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

	VERBINDLICHKEITEN					
	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.688.944,57	705.027,80	3.067.035,64	10.916.881,13	14.688.944,57	Grundpfandrechte
Vorjahr	12.550.875,21	652.967,22	2.957.362,85	8.940.545,14		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.580.784,97	611.609,55	2.699.077,87	10.270.097,55	13.580.784,97	Grundpfandrechte
Vorjahr	14.724.645,22	601.589,04	2.683.119,49	11.439.936,69		
Erhaltene Anzahlungen	2.546.446,98	2.546.446,98				
Vorjahr	2.498.610,09	2.498.610,09				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.049,09	26.049,09				
Vorjahr	30.665,47	30.665,47				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	792.224,97	658.295,73	133.929,24			
Vorjahr	536.617,86	474.631,86	61.986,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	44.509,01	44.026,10	482,91			
Vorjahr	40.686,96	40.124,55	562,41			
GESAMTBETRAG	31.678.959,59	4.591.455,25	5.900.525,66	21.186.978,68	28.269.729,54	
Vorjahr	30.382.100,81	4.298.588,23	5.703.030,75	20.380.481,83		

I 2. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Nutzungsgebühren abzüglich Erlösschmälerungen	7.114.775,66 €	6.762.900,17 €
Umlagen für Heiz- und Betriebskosten	2.162.293,63 €	2.145.699,08 €
	9.277.069,29 €	8.908.599,25 €

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Heiz- und Betriebskosten (ohne Grundsteuer)	1.776.341,42 €	1.717.464,19 €
Modernisierung und Instandhaltung	2.521.154,28 €	2.611.714,43 €
Erbbauzinsen und Andere Aufwendungen	141.831,43 €	97.926,72 €
	4.439.327,13 €	4.427.105,34 €

Für zehn Grundstücke mit Wohngebäuden und einem Grundstück mit Kfz-Stellplätzen bestehen Erbbaurechtsverträge. Aufwendungen für **Erbbauzinsen** sind in Höhe von 57.237,85 € (Vj. 55.750,65) angefallen.

Der gesamte „**Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwand**“ betrug im Geschäftsjahr 2.521.154,28 € im Vorjahr 2.611.714,43 €.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** wurden Aufzinsungsbeträge in Höhe von 9.443,00 € verbucht (Vj. 7.557,00 €). Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein verminderter Rückstellungsbedarf in Höhe von 26.777,- €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Abs. 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.



Haus am
Graswege (v.l.),
Treppenhaus des
Hauses an der
Schraderstraße
und Haus am
Wolkerhof.

› D. Sonstige Angaben

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Technische Mitarbeiter	2	-
Kaufmännische Auszubildende	2	-
Hausmeister und Reinigungskraft	1	1
Geringfügig beschäftigte Hauswarte etc.	-	15

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Geschäfts- anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.970	21.542
Zugang 2017	181	1.859
Abgang 2017	154	603
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	2.997	22.798

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 312.718,75 € 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 1,27 Mio. €.

4. Als Mietsicherheiten sind Sparbücher und Mietkautionkonten in Höhe von 46.654,20 € zu Gunsten der Genossenschaft verpfändet.

5. Bei der Münchener Hypothekenbank eG besteht durch Beteiligung mit einem Geschäftsanteil eine Haftungsumme 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 der 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)
Dr. Pia Leipertz Syndikusanwältin
(stellvertr.Vorsitzende)
Carola Bonorden Speditionskauffrau
Alexander Faul Dipl.- Bauing.
Jürgen Köhler Dipl.-Ing.-Versorgungstechnik
Frank Rasche Pressesprecher MI Nds.
Petra Engelhart Bilanzbuchhalterin
ab 09.05.2017

Hannover, 16. Februar 2018

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.**

Stephanusstraße 58
30449 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**

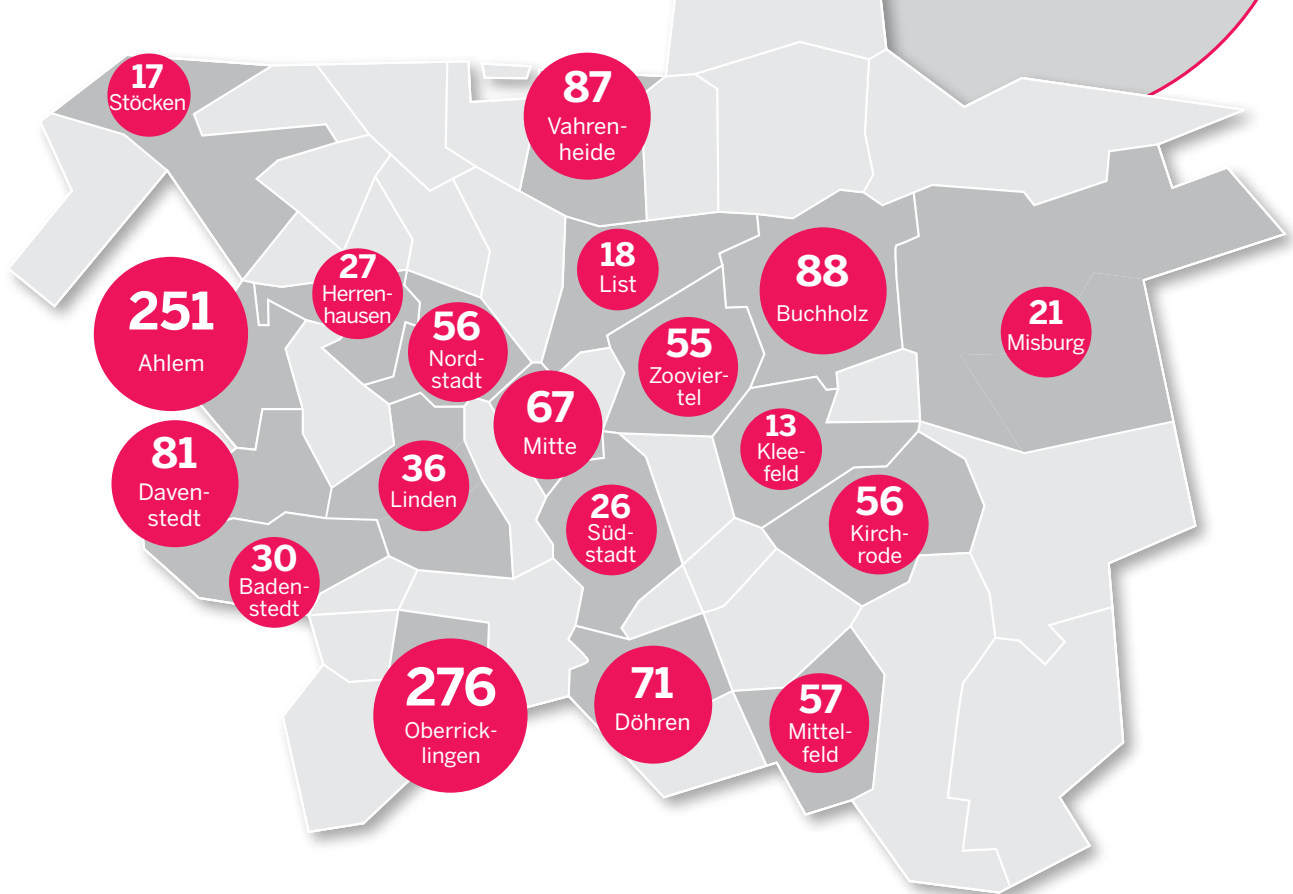
Karl-Scharnagl-Ring
10, 80539 München

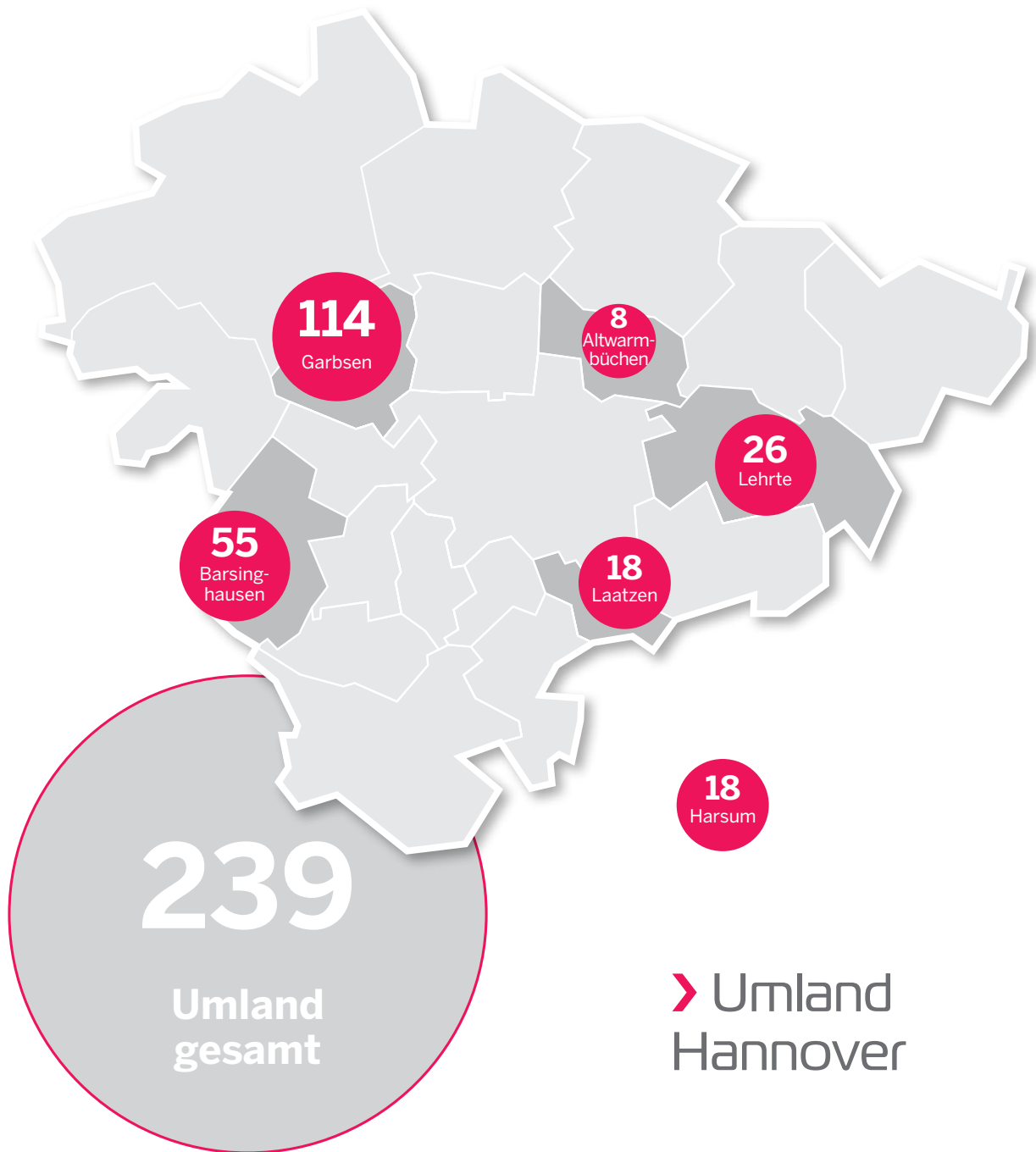
Wohnungsbestand

› Stadt
Hannover

1333

Hannover
gesamt







Wohnungsgenossenschaft
www.heimatwerk.de

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

