



**Heimkehr**

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Geschäftsbericht 2021

**ZUVERSICHT**

**ZIELE**

**ZAHLEN**

**Wir wohnt besser.**



# INHALTSVERZEICHNIS

- 1 // Zahlen ..... 06
- 2 // Ziele ..... 12
- 3 // Zuversicht ..... 18
- 4 // Jahresabschluss  
und sonstige Angaben ..... 24

---

## Impressum

**Herausgeber:**  
Wohnungsgenossenschaft  
Heimkehr eG

**Auflage:**  
400 Stück

**Druck:**  
Printmedien Biewald GmbH & Co. KG,  
Ronnenberg

**Text & Layout:**  
B&B. Markenagentur GmbH, Hannover

**Fotos:**  
B&B. Markenagentur GmbH;  
Daniel Heitmüller; Philip Bartz;  
Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG;  
Adobe Stock: Robert Kneschke (S. 19, 22),  
endstern (S. 19), Irene (S. 25), Icons-  
Studio (S. 50), VWORLD (S. 7, 10, 11)

**Visualisierungen:**  
MACINA digital film GmbH & Co. KG



## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

in den vergangenen Jahren wurde immer wieder von einem Wohntrend geschrieben, der mit dem Namen „Cocooning“ versehen wurde. Gemeint ist damit die Abschottung in den heimischen vier Wänden: Scheuklappen auf, Außenwelt ausblenden, Konzentration auf sich selbst. Wer diesem Trend in einer Heimkehr Wohnung folgen möchte, ist natürlich herzlich willkommen. Die Genossenschaft selbst hat sich aber dem offenen Blick, dem gesellschaftlichen Leben und der Förderung des Miteinanders verschrieben – und das aus Überzeugung und von ganzem Herzen. Aus diesem Grund waren die vergangenen Jahre auch für uns keine einfache Zeit. Denn bei allen positiven Entwicklungen, die wir auch in diesem Geschäftsbericht vermelden können, wissen wir, dass wir nicht in einer abgeschotteten Blase leben. Wir verstehen uns immer als Teil eines größeren Ganzen. Als Teil von Genossenschaft und Gesellschaft. Als Anbieter von Wohnraum und Lebensraum. Und so blicken wir – mindestens für den Teil unseres Lebensraums, den wir direkt beeinflussen können – optimistisch in die Zukunft. Denn Zuversicht wird dann zum Optimismus, wenn man zu den Handelnden gehört.

Herzlichst

Martin Schneider

Anne-Kathrin Beermann

# ZAHLEN

Jedes Jahr freuen wir uns aufs Neue, in unserem Geschäftsbericht gute Zahlen zu präsentieren. Zahlen, für die wir arbeiten. Zahlen, die unsere Arbeit bestätigen. Zahlen, hinter denen sich aber auch ganz menschliche, sehr unterschiedliche Geschichten verbergen. Deshalb soll es an dieser Stelle vor allem um diese – vielleicht etwas „weicheren“ – Zahlen gehen, die in der eigentlichen Bilanz oft nur eine untergeordnete Rolle spielen.



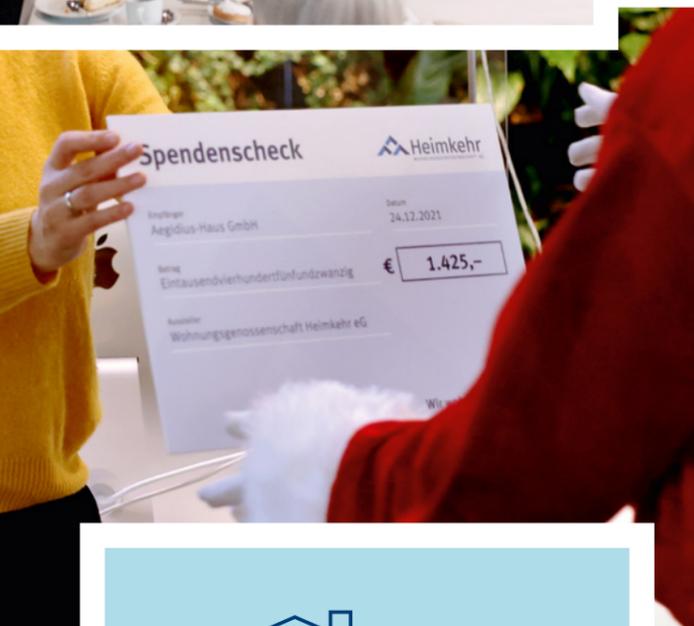


### Mit Menschen wachsen

Besondere Freude hat uns im vergangenen Jahr die Zahl gemacht, hinter der sich tatsächlich die Menschen in der Heimkehr verbergen: Aufgrund unserer schon lange stabil ansteigenden Mitgliederentwicklung konnten wir im Mai 2021 den Genossen Nummer 11.000 in der Heimkehr begrüßen, ein Meilenstein, der aber keineswegs nur die gute Ist-Situation des strategischen Wachstums einfängt. Diese steigende Mitgliederzahl bedingt gleichzeitig ein Mehr an Vertreterinnen und Vertretern. Denn nach der Vertreterwahl am 24. März 2021, die mit 25 % Wahlbeteiligung durchgeführt wurde, zählt die Heimkehr nun insgesamt 67 Vertreterinnen und Vertreter – acht mehr als in der letzten Legislaturperiode. Die Amtszeit der neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter hat nach der Vertreterversammlung 2021 und der damit einhergehenden Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand begonnen. Pandemiebedingt hat im letzten Jahr, zum ersten Mal in der Geschichte der Heimkehr, die Vertreterversammlung in Form eines Umlaufbeschlussverfahrens erfolgreich stattgefunden. Ein hoffentlich einmaliges Geschehen, denn die Vertreterversammlung lebt von der Präsenz aller Organmitglieder.

Die 11.000 Heimkehr Mitglieder sind ein großes Kompliment. Sie bestehen zu großen Teilen aus langjährigen Genossinnen und Genossen, die wissen, welche Wohn- und Lebensqualität ihnen ermöglicht wird. Ein kleiner Beleg dafür findet sich in den Zahlen der Jubilarinnen und Jubilare: 18 Mitglieder feierten im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits das 40-jährige Mieterjubiläum in ihrer Heimkehr Wohnung, ebenso viele Mieterinnen und Mieter blicken auf stolze 50 Jahre Leben in der Genossenschaft zurück. Und eine Dame feierte ihr diamantenes Mieterjubiläum für 60 Jahre Treue zur Heimkehr.

In einer Zeit der ständigen, sich immer weiter beschleunigenden Veränderung eine fast schon unglaubliche Konstanz. Die, wir haben es bereits erwähnt, aber auch in der konstanten Qualität begründet liegt, die die Mitglieder erfahren. Ebenfalls nur ein Beispiel ist an dieser Stelle die Dividende von 4 % auf die Mitgliedsanteile.



Der Wert wurde vor der Niedrigzinsphase festgelegt, doch angesichts weiterhin hervorragender ökonomischer Entwicklungen ist die Heimkehr bestrebt, an dieser Stelle im wahrsten Sinne des Wortes etwas zurückzugeben.

Wobei diese Einstellung der Genossenschaft natürlich auf die innere Haltung zurückgeht. Als Teil der Stadtgesellschaft im Allgemeinen und der jeweiligen Quartiere im Besonderen engagiert sich die Heimkehr seit Jahren konsequent im Rahmen der gesellschaftlichen Verantwortung des Unternehmens. Besonders hervorzuheben ist die andauernde Partnerschaft mit dem Aegidius-Haus des Kinderkrankenhauses auf der Bult. Doch auch spontane und schnelle Hilfe unterstützt die Heimkehr, so etwa bei der Flutkatastrophe im Ahrtal 2021.

### Miteinander wachsen

All dies sind Zahlen, für die wir und an denen wir, wie eingangs erwähnt, jeden Tag arbeiten. Dieses „Wir“ sind motivierte und leidenschaftliche Mitarbeitende in einem erfahrenen Team mit hoher Expertise. Durch die Auswahl unserer Auszubildenden, das jedem Mitarbeitenden zustehende Fortbildungsbudget sowie die Auswirkung der Investitionen in eine serviceorientierte Unternehmenskultur wird die Heimkehr jeden Tag ein Stückchen besser. Davon profitieren alle Seiten: die Mitarbeitenden von einem sehr guten Arbeitsklima und die Mitglieder von dem entsprechenden Service.

Ein Service, der sich – Stand 31. Dezember 2021 – auf 4.904 Wohnungen im Bestand der Heimkehr erstreckt. Diese Zahl wird seit Jahren kontinuierlich durch Zukäufe und Neubauten im Rahmen der selektiven Wachstumsstrategie angehoben. Die Initiative „500 für Hannover“

# WIR BAUT BESSER

## 500 neue Wohnungen für Hannover bis 2023

will dabei durch eben 500 neue Wohnungen zur Wohnbauoffensive der Landeshauptstadt beitragen und Druck vom Immobilienmarkt nehmen. 2021 wurden bei der Zielerreichung bereits große Fortschritte gemacht, sodass die anvisierten 500 Wohneinheiten bald Realität werden dürften. Sie werden dann ein weiterer Teil der jetzt schon über 340.000 Quadratmeter Wohnfläche, die die Heimkehr den Bürgerinnen und Bürgern Hannovers zur Verfügung stellen kann.

Übrigens: Bringt man die beeindruckenden Zahlen des Zuwachses im Bestand mit der Qualität der Mitarbeitenden in Kombination, bemerkt man eine weitere äußerst bemerkenswerte Zahl! Die Heimkehr verzeichnete im abgelaufenen Jahr 721 neue Vermietungen. Das ist die höchste jemals erreichte Zahl, die umso beeindruckender wird, wenn man weiß, dass in anderen Jahren eher ca. 400 Vermietungen anstehen. Die Leistung der Genossenschaft hinsichtlich der Neubauten, aber auch der Vermieterinnen und Vermieter bei der Vermittlung, kann man kaum hoch genug einordnen.

### In Hannover wachsen

Dank der neuen Objekte und neuen Vermietungen konnten die Mieteinnahmen dementsprechend auch gesteigert werden. Um 11 % wuchs hier das Gesamtvolumen. Und noch an anderer Stelle lassen sich weiterhin positive Zahlen im monetären Kontext vermelden: Die Sparabteilung leistet mit ihrer positiven Entwicklung auch weiterhin einen signifikanten Beitrag zum Erfolg der Genossenschaft. Sowohl die Anzahl der Sparerinnen und Sparer als auch die Höhe der Einlagen wuchsen 2021 weiter an, kein Wunder angesichts der attraktiven Produkte und einer Durchschnittsverzinsung von 0,84 %, ein Wert, den die Heimkehr als WumS nur aufgrund ihres Erfolgs als Immobilienunternehmen bieten kann und der sie von allen anderen Geldinstituten in der aktuellen Phase am Finanzmarkt unterscheidet.

Natürlich investiert die Heimkehr kontinuierlich in die Bestände. Mit 21 Mio. € Auftragsvolumen an Handwerksbetriebe und andere Dienstleister bleibt die Heimkehr ein ernst zu nehmender wirtschaftlicher Faktor in Hannover. Viele der Geschäftsbeziehungen bestehen bereits lange Jahre und machen die Genossenschaft zu einem verlässlichen und gefragten Partner. Ganz genauso, wie auch die Mitglieder die Heimkehr als Vermieterin erleben.



**11.384**  
**MITGLIEDER**

**4%**  
**AUSSCHÜTTUNGS**  
**SATZ**

**519.790 €**  
**AUSGESCHÜTTETE DIVIDENDE**

**346.996 m<sup>2</sup>**  
**WOHN- UND**  
**GEWERBEFLÄCHE**

**4.398**   
**SPARKONTEN**



**24,63 €/m<sup>2</sup>**  
**INSTANDHALTUNG**



**4.904**  
**WOHNUNGEN**

**361.235.760 €**  
**BILANZSUMME**

 **582**  
**OBJEKTE**

**7,08 €/m<sup>2</sup>**  
**DURCHSCHNITTLICHE**  
**MIETE**

# ZIELE

Es mag eine Binsenweisheit sein, doch das macht den Satz nicht falsch: Man kann kein Ziel erreichen, wenn man nicht weiß, wohin man will. Die Heimkehr steckt sich seit geraumer Zeit immer wieder neue Ziele, erneuert die eigene Ambition und schaut sich genau an, wie die nächsten Schritte auf dem Weg aussehen sollten, so auch im Jahr 2021. Die nun definierte Zielsetzung ist in vielerlei Hinsicht noch einmal zukunftsweisend. Werfen wir einen konkreten Blick darauf:

**Gemeinsam schaffen wir attraktiven, modernen Lebensraum.**

**Hannovers Lieblingswohnungen – der Mensch im Mittelpunkt:**

**Genossenschaftlich. Nachhaltig. Innovativ.**



### Das Ziel gibt den Weg vor

Ja, wir sind uns bewusst, dass das eine große Ambition ist. Doch Ambition bedeutet eben auch Ehrgeiz und das Streben nach Höherem. Schauen wir uns also einmal gemeinsam an, warum die Heimkehr glaubt, genau mit dieser Formulierung den Weg in die Zukunft erfolgreich gestalten zu können.

Und „**gemeinsam**“ ist, wie es der Zufall will, auch der erste ganz entscheidende Begriff aus unserer Ambition, den wir uns genauer anschauen wollen. Gemeinsam bedeutet für die Heimkehr eine Gemeinschaft von über 11.000 Mitgliedern, all unseren Mitarbeitenden vom Vorstand bis zu den Auszubildenden und außerdem ein lange gepflegtes, stabiles Netzwerk aus verlässlichen Partnerinnen und Partnern aus Wirtschaft und Öffentlichkeit. Vor diesem Hintergrund können wir uns sicher sein, sowohl in Hannover als auch bundesweit, unsere Ziele nicht aus einem Elfenbeinturm heraus zu verfolgen, sondern im gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Interesse aller zu handeln.

Unsere Konzentration auf **attraktive und moderne** Angebote – so die nächsten beiden Vokabeln – leitet sich aus dem ab, was wir als anziehend und erstrebenswert, aber auch zukunftsfähig und zeitgemäß empfinden. Dies beginnt bei Angeboten für die verschiedensten Lebens- und Arbeitssituationen und endet längst nicht bei der immer weiter vorangetriebenen Digitalisierung.

Es folgt ein ganz zentraler Begriff, den man eventuell sogar schnell überlesen kann. Gerade deshalb ist es uns wichtig, ihn hier auch noch einmal en détail darzulegen: **Lebensraum**. Wir möchten Lebensraum so verstanden wissen, dass wir nicht nur Wohnungen, die sprichwörtlichen „vier Wände“, anbieten. Unsere Services gehen – auch schon im Sinne der Immobilien – darüber hinaus. Seien es die Grünflächen vor oder hinter den Häusern, die Rücksichtnahme auf sich wandelnde Mobilität oder eben Angebote im Bereich Kultur und Sport für alle Altersklassen – die Heimkehr ist jetzt schon kein, aber in Zukunft noch weniger, klassische Vermieterin.



### Über das Wohnen hinaus

Das zeigt alleine die Tatsache, dass wir eben nicht die pure Wohnfläche in das Zentrum unseres Handelns stellen. Natürlich bleiben unsere Investitionen in den Bestand unverändert hoch, doch wir stellen gemäß unserer Ambition den **Menschen in den Mittelpunkt**. Schon unsere regelmäßigen Befragungen der unterschiedlichsten Zielgruppen zeigen, dass wir die jeweiligen Bedürfnisse wirklich verstehen wollen. Nur so kann unser Service letztendlich wirklich persönlich sein, auf echter Empathie basieren und den Bedarfen der Menschen entgegenkommen.

Und so kommen wir zum abschließenden Dreiklang unserer Ambition, wobei der erste Begriff in unserem Selbstverständnis eigentlich „nur“ die Zusammenfassung dessen ist, was wir bislang dargelegt haben. Denn all das von uns avisierte Handeln ist immer **genossenschaftlich**! Übersetzt in § 2 unserer Satzung geht es um die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.



Vorstand Anne-Kathrin Beermann ehrt langjährige Mieterinnen und Mieter am 11. November 2021 in der Heimkehr Zentrale.



Nachhaltigkeit bei der Heimkehr hat viele Facetten.

# GENOSSENSCHAFTLICH. NACHHALTIG. INNOVATIV.

## Traditionell Zukunft

Die Verknüpfung mit der Satzung zeigt, dass dies ein Ziel ist, dem wir bereits seit über 120 Jahren verpflichtet sind – oder eben, wie wir es mit der zweiten Vokabel des Dreiklangs zeigen wollen, **nachhaltig**. Doch nicht nur unsere Produkte wollen wir nachhaltig anbieten. Im Rahmen unserer gesellschaftlichen Verantwortung wollen wir in Zukunft auch Klima-/CO<sub>2</sub>-Neutralität (durch energieeffiziente Gebäude, den Einsatz von erneuerbaren Energien und recycelbare Baustoffe aus der Region) erreichen. Wir beziehen Nachhaltigkeit in unser gesamtes Handeln ein, so zum Beispiel auch in das Miteinander mit den Kundinnen und Kunden. Wir wollen, eingedenk der verschiedensten Generationen

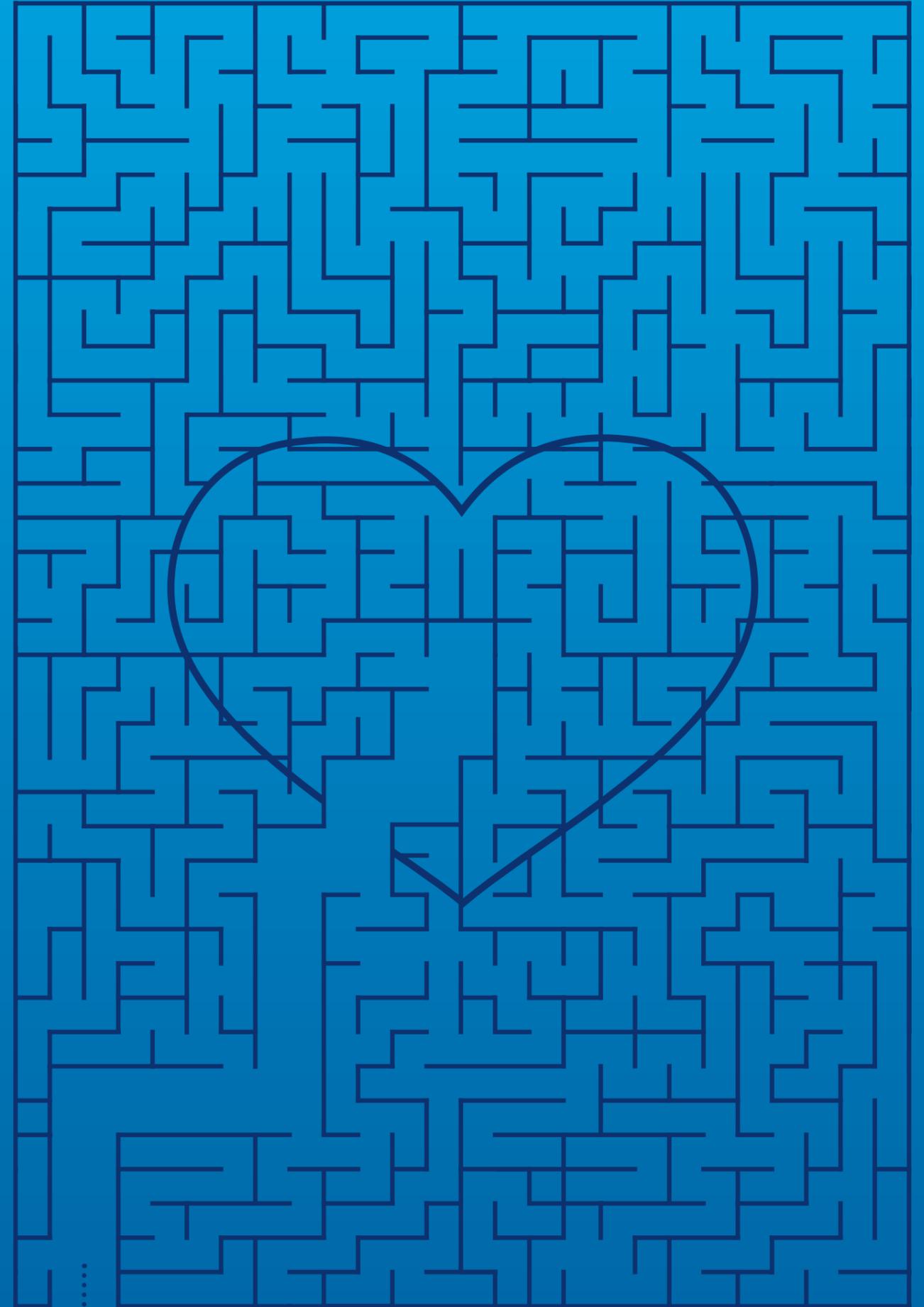
in unserer Mitgliedschaft, die Erde so verlassen, wie wir sie selbst vorfinden wollen. Womit sich auch die Nennung von **innovativ** erklärt. Denn mit diesem Handeln leisten wir unseren Beitrag zur stetigen Verbesserung unseres Umfelds – des Lebensraums. Das beginnt bei digitalen Services und endet längst nicht bei der Nutzung neuer Technologie, etwa bei der Auswahl von Heizanlagen.

Wir wollen auch im Bereich der zwischenmenschlichen Angebote, etwa auch in Kombination mit Stadtmobiliar, Dinge testen und bei Erfolg so vielen Mitgliedern wie möglich zur Verfügung stellen.

So erklären sich unsere Ambition, unsere strategischen Ziele. Für die Heimkehr als Ganzes, für die Führungskräfte und alle Mitarbeitenden geht es darum, diese Ambition nun in konkrete Maßnahmen und Projekte zu übersetzen. Dies ist in Teilen bereits geschehen, geschieht ganz aktuell und wird fortlaufend, dank kontinuierlicher Überprüfung, in den kommenden Jahren passieren. Wir sind überzeugt, dass wir mit diesen Zielen bereits jetzt auf dem richtigen Weg in die genossenschaftliche Zukunft sind. Wie sich dieser Weg konkret gestalten wird, das haben uns die letzten Jahre immer wieder eindrucksvoll gezeigt, werden wir mit jedem Schritt, den wir tun, neu erfahren.

# ZUVERSICHT

Es dürfte schwer werden, Menschen zu finden, die der Feststellung widersprechen, dass wir in den letzten Jahren und aktuell vor nie dagewesenen Herausforderungen stehen. Das gilt für jeden Menschen individuell: Seien es Eltern, die zuletzt immer wieder aufs Neue gezwungen waren, die Betreuung ihrer Kinder spontan umzuorganisieren. Seien es Singles, die aufgrund verschiedenster Beschränkungen kaum persönlichen Kontakt mit ihrem Umfeld pflegen konnten. Seien es ältere Menschen, die oft als Mitglieder von Risikogruppen besondere Vorsicht walten lassen mussten. Seien es die ganz Jungen, die sich nicht an ein Leben ohne Masken und ständige Tests erinnern können. Und sei es schlussendlich die Gesellschaft, die ob dieser Herausforderungen Spannungen und Verwerfungen aushalten muss. All diese Herausforderungen sehen auch wir. Doch als Heimkehr, als Genossenschaft, glauben wir ganz unabdingbar daran, diesen Herausforderungen mit Zuversicht begegnen zu können.



## Immer in Bewegung bleiben

Von außen betrachtet mögen sich die Veränderungen bei der Heimkehr in den vergangenen Jahren vielleicht in Grenzen halten. Die Genossenschaft konnte weiter Wohnungen vermieten, konnte den Bestand sogar signifikant vergrößern, musste keine entscheidenden Abläufe aufgeben oder Services einstellen. Doch dies war rückblickend nur möglich, weil wir mit der Rechtsform der Genossenschaft genau richtig aufgestellt waren, um diese Herausforderungen zu stemmen. Denn der im Kapitel „Ziele“ beschriebene Fokus auf die Förderung der Mitglieder hat uns darauf vorbereitet, unsere Abläufe im Kern so zu gestalten, dass sie auch unter schwierigsten Bedingungen aufrechterhalten werden konnten. Allen voran die selbstverantwortliche Organisation von Serviceteams für unsere Objekte ist dabei zu nennen. Doch auch die hohe Expertise der Mitarbeitenden und deren souveräner Umgang mit digitaler Arbeit spielten eine entscheidende Rolle. Diese Qualitätsmerkmale wurden einem umfassenden Stresstest unterzogen, den die Heimkehr mit Bravour bestanden hat und immer wieder besteht.

Ein Beispiel für eine vielleicht nicht zwingend notwendige, aber gerade deshalb umso aussagekräftigere Wandlung ist die Vertreterrundfahrt. Nutzen andere Genossenschaften diese Möglichkeit zur Kommunikation mit ihren Vertreterinnen und Vertretern gerne auch mal im Fünfjahresrhythmus, legt die Heimkehr Wert auf die jährliche Durchführung. Dies hätte man nun unter dem Eindruck von Kontaktbeschränkungen aufgeben können, doch die Genossenschaft stellte sich dieser Herausforderung gemäß den eigenen Ambitionen. So entstanden in den vergangenen beiden Jahren innovative, niedrighschwellige Digitalformate, die es den Vertreterinnen und Vertretern ermöglichten, die Fortschritte der Genossenschaft live zu erleben, wenn auch nur an den heimischen Bildschirmen.



Die Heimkehr profitiert von digitalen Lösungen: hier ein virtueller Kaminabend mit dem Heimkehr Vorstand und Moderatorin Denise Knoche-Haarstrick.



Um unseren Kundinnen und Kunden einen erstklassigen Service anzubieten, werden unsere Mitarbeitenden stets bestmöglich gefördert.

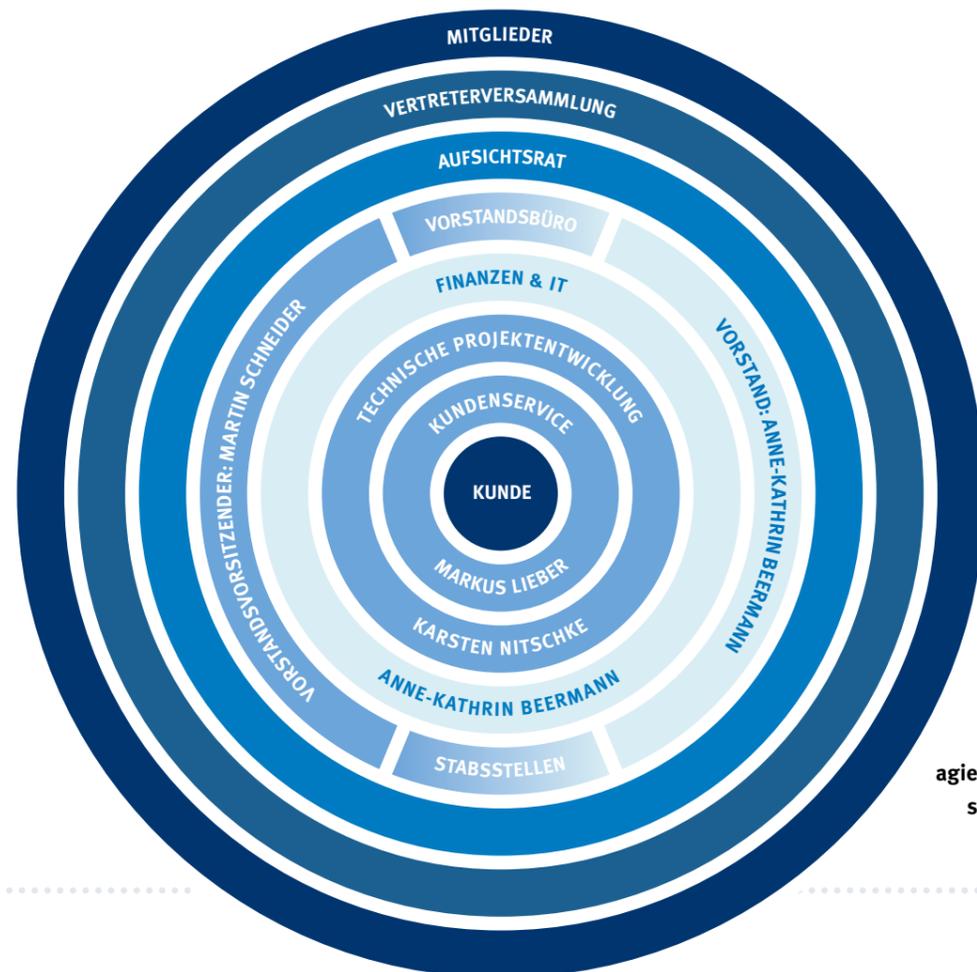
## Immer vorbereitet sein

In dieser Miniatur lässt sich aber auch die Herangehensweise der Heimkehr an die Gesamtsituation ablesen. Die Genossenschaft hätte die Pandemie auch mit dem berühmt-berüchtigten Dienst nach Vorschrift überstehen können. Doch anstatt auf Nummer sicher zu gehen, verband die Heimkehr Sicherheit und Initiative: Denn der ungebremste Einsatz der Heimkehr für die Schaffung von neuem, qualitativ hochwertigem Wohnraum zu fairen Preisen bedeutet auch und gerade in Extremsituationen wie einer Pandemie eine kontinuierliche Entlastung für den Wohnungsmarkt. In enger Zusammenarbeit mit den Institutionen und als verlässliche Partnerin in den Verbänden kann so der Mietanstieg verlangsamt, die Genossenschaft ihrer Rolle als „natürliche Mietpreisbremse“ gerecht werden. Jetzt und in Zukunft.

Eine Zukunft, die es lohnt, von uns gestaltet zu werden. Das beginnt wiederum im Kleinen, mit unseren Auszubildenden, die nicht nur von unserer Expertise in der Immobilienbranche profitieren, sondern im besten Fall auch unsere positive Einstellung übernehmen sollen. Grundvoraussetzung dafür ist das Vertrauen in einen sicheren Arbeitgeber. Dass dieses Vertrauen sowohl ökonomisch als auch gesundheitlich gerechtfertigt ist, haben wir in der jüngsten Vergangenheit eindrucksvoll beweisen können. Und das nicht nur den Azubis. All unseren Mitarbeitenden wurde durchgängig ein sicheres Arbeiten in der Pandemie ermöglicht, selbst auf die Investitionen in Fort- und Weiterbildung musste nicht verzichtet werden.

### Immer gut geführt

Zuversichtlich sein, heißt auch, Veränderungen positiv zu begegnen. Als technischer Leiter begann Sven Scriba seine Laufbahn bei der Heimkehr und war seit dem 01. Oktober 2005 Vorstand der Genossenschaft. Mit dem Eintritt von Martin Schneider in die Genossenschaft bildeten beide gemeinsam eine verlässliche Konstante. Maßgeblich prägte er die Entwicklung der Genossenschaft. Doch wo sich eine Tür schließt, öffnet sich eine andere: Während sich Sven Scriba 2021 in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet, beginnt für Anne-Kathrin Beermann ein neues Kapitel. Vom Aufsichtsrat in den Vorstand berufen steht sie ihren neuen Herausforderungen motiviert und mit Tatendrang gegenüber – voller Zuversicht.



Seit dem 01. Oktober 2021 agiert die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr nach ihrem neuen Organigramm.



In Kooperation mit dem Forstgut Deensen fördert die Heimkehr ein Stück Wald im Solling.

### Für immer denken

Gesamtgesellschaftlich setzt sich diese Arbeit der Genossenschaft ebenfalls fort, beim Stichwort Investitionen etwa mit ungebrochen hohen Aufträgen an die hannoversche Wirtschaft. Doch auch innovative Mobilitätskonzepte und der in unserer Ambition (siehe Kapitel „Ziele“) explizit betonte Wille zur Nachhaltigkeit spielen eine große Rolle in der optimistischen Weltsicht der Heimkehr.

Die Vergangenheit hat bewiesen, dass die Heimkehr gerade in ihrer Rechtsform als Genossenschaft immer Lösungen parat hat. Die wirtschaftliche Stabilität, die von Banken und Prüfanstalten gleichermaßen durchgängig bestätigt wird, ist dabei die Grundlage für zukunftsorientiertes Handeln. So werden wir alle Herausforderungen – vom demografischen Wandel über den Umweltschutz bis zur weltweiten Pandemie – bestehen können. Genossenschaftlich. Nachhaltig. Innovativ.

# JAHRESABSCHLUSS UND SONSTIGE ANGABEN

Die Heimkehr wächst – in vielerlei Hinsicht. Sie wächst mit Zuversicht, mit der Zahl ihrer Mitglieder, an ihrer zukunftsweisenden Ambition und geht damit gestärkt aus dem Jahr 2021 hervor. Das unterstreicht auch ein Blick auf den Jahresabschluss sowie den Lagebericht. Die Genossenschaft schafft damit ein Fundament, auf das sie künftig bauen kann.



# BILANZ

## ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		<b>81.556,01</b>	151.147,48
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	278.055.237,11		233.129.787,66
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.335.540,72		7.530.195,84
3. Grundstücke ohne Bauten	14.665,71		14.665,71
4. Maschinen	40.879,04		38.311,70
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	663.964,43		662.687,93
6. Anlagen im Bau	46.283.678,64		2.274.227,59
7. Bauvorbereitungskosten	128.068,93		286.199,42
8. Geleistete Anzahlungen	12.380.467,83	<b>344.902.502,41</b>	300.119.964,28
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.025.000,00		1.025.000,00
2. Andere Finanzanlagen	6.402,52	<b>1.031.402,52</b>	1.030.938,14
<b>ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>346.015.460,94</b>	301.302.049,90
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	9.210.597,54		8.557.832,65
2. Andere Vorräte	328.110,98	<b>9.538.708,52</b>	8.788.347,43
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	106.866,41		79.467,59
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.907,11		1.645,86
3. Sonstige Vermögensgegenstände	2.988.263,92	<b>3.097.037,44</b>	184.626,02
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		<b>2.523.353,85</b>	2.449.588,81
<b>UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT</b>		<b>15.159.099,81</b>	11.422.562,26
<b>C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<b>61.199,27</b>	134.713,69
<b>BILANZSUMME</b>		<b>361.235.760,02</b>	312.859.325,85

PASSIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	267.500,00		294.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	13.248.500,00		13.043.750,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.750,00 € (Vorjahr 0,00 €)	20.500,00	<b>13.536.500,00</b>	13.358.000,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	6.767.110,52		6.346.110,52
2. Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		8.000.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen	35.872.398,46	<b>50.639.508,98</b>	46.950.917,01
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	4.208.212,14		3.110.221,97
2. Einstellung in andere/Entnahme aus anderen Ergebnismrücklagen	-3.688.000,00	<b>520.212,14</b>	515.221,97
<b>EIGENKAPITAL INSGESAMT</b>		<b>64.696.221,12</b>	60.824.138,98
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.700.777,00		7.899.517,00
2. Steuerrückstellungen	54.696,35		113.204,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.091.002,04	<b>9.846.475,39</b>	11.247.759,86
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	193.667.714,68		156.712.515,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.213.649,64		5.395.819,31
3. Spareinlagen	75.175.038,39		66.123.173,95
4. Erhaltene Anzahlungen	9.665.422,62		8.907.478,94
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.919,60		40.645,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.516.707,45		3.192.727,30
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	196.298,03		190.098,20
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 102.588,49 € (Vorjahr 96.713,64 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 436,92 € (Vorjahr 3.356,44 €)	170.905,10	<b>286.669.655,51</b>	240.787.427,01
<b>D. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		<b>23.408,00</b>	0,00
<b>BILANZSUMME</b>		<b>361.235.760,02</b>	312.859.325,85

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.316.558,92		34.027.598,26
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	115.796,64	<b>37.432.355,56</b>	34.083.843,65
<b>2. Bestandsveränderungen</b>			
a) Verminderung des Bestands an unfertigen Leist.	-8.557.832,65		-7.849.743,71
b) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leist.	9.210.597,54	<b>652.764,89</b>	698.784,42
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>203.560,00</b>	286.007,23
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>724.092,84</b>	867.142,14
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leist.</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.319.267,48		14.341.943,54
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leist.	126.158,12	<b>15.445.425,60</b>	14.457.087,77
<b>ROHERGEBNIS</b>		<b>23.567.347,69</b>	21.478.689,67
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	3.888.313,10		4.291.439,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 635.069,84 € (Vorjahr 773.931,23 €)	1.365.698,10	<b>5.254.011,20</b>	5.909.629,84
<b>7. Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		<b>6.778.477,84</b>	5.406.072,02
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>2.752.838,33</b>	2.828.934,67
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		<b>138,13</b>	162,63
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus Abzinsung 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		<b>4.635,65</b>	19.518,02
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung 166.226,81 € (Vorjahr 200.829,70 €)		<b>3.562.832,72</b>	3.294.485,33
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>64.132,84</b>	52.681,67
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>5.159.828,54</b>	4.006.566,79
<b>14. Sonstige Steuern</b>		<b>951.616,40</b>	896.344,82
<b>15. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)</b>		<b>4.208.212,14</b>	3.110.221,97
<b>16. Einstellung in (-) / Entnahme aus (+) andere / anderen Ergebnisrücklagen</b>		<b>-3.688.000,00</b>	-2.595.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>520.212,14</b>	515.221,97

## ANHANG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

Die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG hat ihren Sitz in Hannover und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover (GnR 270).

Der Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG zum 31. Dezember 2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB.

### 1. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

**Immaterielle Vermögensgegenstände** wurden nur insoweit zu (um planmäßige Abschreibungen geminderte) Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden.

Die **Sachanlagen** sind unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

#### a) Immobilien:

Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen unserer Handwerker und Projektleiter zusammen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. In der Position Andere aktivierte Eigenleistungen wurden Gemeinkosten für den Regiebetrieb berücksichtigt. Bei der erstmaligen Aktivierung von Projektleitungstätigkeiten im Geschäftsjahr wurden nur Einzelkosten berücksichtigt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude, die vor 1995 und nach 2018 angeschafft

oder hergestellt wurden, 80 Jahre zugrunde gelegt, für die Jahre dazwischen 50 Jahre. Für eine Kindertagesstätte wurden 40 Jahre, für eine Tiefgarage 30 Jahre, für Garagen 25 Jahre und für Außenanlagen 10 Jahre als Nutzungsdauer angesetzt.

Im Fall von umfangreichen Modernisierungen werden Restnutzungsdauerverlängerungen vorgenommen.

#### b) Bewegliches Anlagevermögen:

Für technische Anlagen und Maschinen beträgt die Nutzungsdauer 4–16 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 1–25 Jahre. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von netto ab 250,00 € bis zu 800,00 € wurden sofort abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Höhe der **Rückstellungen für Pensionen** wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrags eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,00 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,87 % zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr 2,31 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz/Siebenjahresdurchschnitt (1,35 %) betragen 8.054.569,00 €, sodass sich die Ausschüttungssperre auf 383.792,00 € beläuft.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind mit Ausnahme der Rückstellung für Dienstjubiläen, Altersteilzeit und der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen nicht

vorhanden. Diese werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

**Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## 2. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Das **Anlagevermögen** hat sich wie folgt entwickelt:

ANLAGENGITTER	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021 in €	Zugänge Geschäftsjahr in €	Abgänge Geschäftsjahr in €	Umbuchungen (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021 in €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021 in €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 in €	Buchwert am 31.12.2021 in €	Buchwert am 31.12.2020 in €
							Abschreibungen Geschäftsjahr in €	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>703.482,83</b>	<b>50.209,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>753.692,74</b>	<b>-552.335,35</b>	<b>-119.801,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-672.136,73</b>	<b>81.556,01</b>	<b>151.147,48</b>
<b>SACHANLAGEN</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	345.623.748,69	22.305.152,13	-2.460.533,27	30.574.766,81	396.043.134,36	-112.493.961,03	-6.280.469,49	786.533,27	0,00	-117.987.897,25	278.055.237,11	233.129.787,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.872.095,13	0,00	0,00	0,00	10.872.095,13	-3.341.899,29	-194.655,12	0,00	0,00	-3.536.554,41	7.335.540,72	7.530.195,84
Grundstücke ohne Bauten	14.665,71	0,00	0,00	0,00	14.665,71	0,00	0,00	0,00	0,00	14.665,71	14.665,71	
Maschinen	141.242,98	7.841,26	-5.302,01	0,00	143.782,23	-102.931,28	-4.850,68	4.878,77	0,00	-102.903,19	40.879,04	38.311,70
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.009.982,78	135.370,03	-37.151,85	0,00	2.108.200,96	-1.347.294,85	-129.531,88	32.590,20	0,00	-1.444.236,53	663.964,43	662.687,93
Anlagen im Bau	2.274.227,59	15.566.743,24	0,00	28.442.707,81	46.283.678,64	0,00	0,00	0,00	0,00	46.283.678,64	2.274.227,59	
Bauvorbereitungskosten	286.199,42	74.458,86	-49.169,29	-183.420,06	128.068,93	0,00	-49.169,29	49.169,29	0,00	128.068,93	286.199,42	
Geleistete Anzahlungen	56.183.888,43	15.030.633,96	0,00	-58.834.054,56	12.380.467,83	0,00	0,00	0,00	0,00	12.380.467,83	56.183.888,43	
	<b>417.406.050,73</b>	<b>53.120.199,48</b>	<b>-2.552.156,42</b>	<b>0,00</b>	<b>467.974.093,79</b>	<b>-117.286.086,45</b>	<b>-6.658.676,46</b>	<b>873.171,53</b>	<b>0,00</b>	<b>-123.071.591,38</b>	<b>344.902.502,41</b>	<b>300.119.964,28</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>												
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.025.000,00	0,00	0,00	0,00	1.025.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.025.000,00	1.025.000,00
Andere Finanzanlagen	5.938,14	464,38	0,00	0,00	6.402,52	0,00	0,00	0,00	0,00	6.402,52	5.938,14	
	<b>1.030.938,14</b>	<b>464,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.031.402,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.031.402,52</b>	<b>1.030.938,14</b>	
<b>ANLAGE- VERMÖGEN INSGESAMT</b>	<b>419.140.471,70</b>	<b>53.170.873,77</b>	<b>-2.552.156,42</b>	<b>0,00</b>	<b>469.759.189,05</b>	<b>-117.838.421,80</b>	<b>-6.778.477,84</b>	<b>873.171,53</b>	<b>0,00</b>	<b>-123.743.728,11</b>	<b>346.015.460,94</b>	<b>301.302.049,90</b>

Die Zugänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen betreffen die Erstellung eines Imagefilms, die Einführung des Kundenportals „Meine Heimkehr“ sowie die Einführung von ORCA, ein Ausschreibungsprogramm für die technische Projektentwicklung.

Die Zugänge des Geschäftsjahres bzw. Zugänge durch Umbuchungen bei den Grundstücken mit Wohnbauten setzen sich im Wesentlichen zusammen aus der Fertigstellung der Neubauprojekte Adolfstraße 5/Molthanstraße 10, Liebrechtstraße 63 A/B, Lister Kirchweg 94, Rotermundstraße 13 und Ahornstraße 5 A, dem Kauf der Objekte Döhrbruch 95, 97, 99 (Baujahr 2019) und Kleestraße 8/9 (Baujahr 1974) sowie der energetischen Sanierung in der Dragonerstraße 12, 14 und dem Johannes-Lau-Hof 7, 9. Der Abgang resultiert im Wesentlichen aus einem Tilgungszuschuss für das im Dezember 2020 fertiggestellte Bauvorhaben „Buchholzer Grün“. Die Häuser Senator-Eggers-Weg 4/6 und Roßkampstraße 54/56 sind in den Posten Anlagen im Bau umgebucht worden. Nach dem geplanten Abbruch der Gebäude entsteht dort das „Wohn-carrée am Schafbrinke“.

Die Zu- bzw. Abgänge in dem Posten Maschinen betreffen Münzwaschautomaten.

Die Zugänge in dem Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen den Kauf von zwei Fahrzeugen für die Verwaltung sowie Investitionen in Büromöbel, Garten-geräte und die IT-Ausstattung. Bei den Abgängen handelt es sich um IT-Ausstattung sowie den Verkauf des Segways.

Bei dem Posten Anlagen im Bau handelt es sich um die Neubauvorhaben Weberstraße 3/4, Neanderstraße 1/1 A, „Wohn-carrée am Schafbrinke“, „Guthe Höfe“ und Große Pfahlstraße 20/21 sowie einen Balkonanbau in der

Göttinger Chaussee 162. Der Posten Bauvorbereitungskosten setzt sich zum Stichtag im Wesentlichen aus Planungsleistungen für die Errichtung von Mikro-appartements in der Ahornstraße 1 C und für die energetische Sanierung inklusive Einbau einer Heizzentrale in der Husarenstraße 12/14 und Goebenstraße 31 A zusammen. Das Bauvorhaben Umgestaltung Landwehrstraße 45 wird nicht realisiert, die dafür angefallenen Planungskosten wurden im Geschäftsjahr abgeschrieben.

Der Posten Geleistete Anzahlungen umfasst das Neubau-projekt „Alemann’s Gärten“.

Beim Posten Anteile an verbundenen Unternehmen handelt es sich um Bareinlagen in die Heimkehr Service GmbH, einem 100%igen Tochterunternehmen mit Sitz in Hannover. Die Gesellschaft erbringt als Contractor die Wärmeversorgung für Liegenschaften der Genossen-schaft. Der geprüfte Jahresabschluss für das Geschäfts-jahr 2021 weist ein Eigenkapital von 1.974.823,47 € aus. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 72.476,59 €.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzu-rechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht. Bestehenden Risiken wurde durch eine pauschalierte Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** betragen per 31. Dezember 2021 2.988.263,92 € (Vorjahr 103.512,57 €) und setzen sich im Wesentlichen aus Tilgungszuschüssen (2.952.000,00 €, Vorjahr 0,00 €) zusammen. Die **Rück-lagen** haben sich wie folgt entwickelt:

ART DER RÜCKLAGE	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanz-gewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüber-schuss in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesetzliche Rücklage	6.346.110,52		421.000,00	6.767.110,52
Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		0,00	8.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	32.604.806,49	591,97	3.267.000,00	35.872.398,46
	<b>46.950.917,01</b>	<b>591,97</b>	<b>3.688.000,00</b>	<b>50.639.508,98</b>

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	Buchwert 2021 in €
Rückstellung für Betriebskosten	574.000,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	326.074,50
Rückstellung für Prozesskosten	122.540,25
Rückstellung für Instandhaltung: Nachholung 1.–3. Monat	82.050,00
Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten	73.000,00
Rückstellung für interne Abschlusskosten	40.705,24
Rückstellung für Berufsgenossenschaftsbeitrag	35.000,00
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses	31.300,00
Rückstellung für Aufbewahrungskosten	1.500,00
Rückstellungen für Personalkosten:	804.832,05
– davon Rückstellung für Altersteilzeit	484.658,05
– davon Rückstellung für Sonderzahlungen/Abfindungen	115.000,00
– davon Rückstellungen für Jubiläumsgelder	91.318,00
– davon Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	91.282,00
– davon Rückstellung für Gleitzeitüberhang	22.574,00
<b>Gesamt</b>	<b>2.091.002,04</b>

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

<b>VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2021</b>	insgesamt in €	<1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	>5 Jahre in €	gesichert in €
<b>SPAREINLAGEN</b>					
3-monatige Kündigungsfrist	8.973.380,81	8.973.380,81			
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	66.201.657,58		61.225.687,15	4.975.970,43	
	<b>75.175.038,39</b>	<b>8.973.380,81</b>	<b>61.225.687,15</b>	<b>4.975.970,43</b>	
<b>ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	193.667.714,68	6.328.154,84	26.904.034,59	160.435.525,25	193.667.714,68*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.213.649,64	189.704,13	840.721,02	4.183.224,49	5.213.649,64*)
Erhaltene Anzahlungen	9.665.422,62	9.665.422,62			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	63.919,60	63.919,60			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.516.707,45	2.516.707,45			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	196.298,03	196.298,03			
Sonstige Verbindlichkeiten	170.905,10	130.274,01	40.631,09		
	<b>211.494.617,12</b>	<b>19.090.480,68</b>	<b>27.785.386,70</b>	<b>164.618.749,74</b>	<b>198.881.364,32</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN GESAMT</b>	<b>286.669.655,51</b>	<b>28.063.861,49</b>	<b>89.011.073,85</b>	<b>169.594.720,17</b>	<b>198.881.364,32</b>

Die Vorjahreswerte sind nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

<b>VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2020</b>	insgesamt in €	<1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	>5 Jahre in €	gesichert in €
<b>SPAREINLAGEN</b>					
3-monatige Kündigungsfrist	8.241.123,06	8.241.123,06			
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	57.882.050,89		53.515.136,01	4.366.914,88	
	<b>66.123.173,95</b>	<b>8.241.123,06</b>	<b>53.515.136,01</b>	<b>4.366.914,88</b>	
<b>ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.712.515,32	5.678.108,27	23.241.321,28	127.793.085,77	156.712.515,32*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.395.819,31	182.169,67	807.268,38	4.406.381,26	5.395.819,31*)
Erhaltene Anzahlungen	8.907.478,94	8.907.478,94			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.645,50	40.645,50			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.192.727,30	2.510.832,67	681.894,63		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	190.098,20	190.098,20			
Sonstige Verbindlichkeiten	224.968,49	185.309,78	39.658,71		
	<b>174.664.253,06</b>	<b>17.694.643,03</b>	<b>24.770.143,00</b>	<b>132.199.467,03</b>	<b>162.108.334,63</b>
<b>VERBINDLICHKEITEN GESAMT</b>	<b>240.787.427,01</b>	<b>25.935.766,09</b>	<b>78.285.279,01</b>	<b>136.566.381,91</b>	<b>162.108.334,63</b>

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

\*) durch Grundpfandrecht

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 8.462.612,74 € (Vorjahr 7.941.353,75 €).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betragen 724.092,84 € (Vorjahr 867.142,14 €). Sie setzen sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (401.322,24 €), den Erträgen aus Versicherungsschädigungen in Höhe von 157.412,91 € und den Erträgen aus Instandhaltungszuschüssen (51.435,56 €) zusammen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 7.146.691,07 € (Vorjahr 6.905.593,38 €).

Der **Personalaufwand** ist mit 5.254.011,20 € geringer als im Vorjahr (5.909.629,84 €). Der Rückgang liegt im Wesentlichen in niedrigeren Zuführungen zur Pensionsrückstellung (-128.305,79 €) sowie den 2020 enthaltenen Aufwendungen für den Neuabschluss von Altersteilzeitverträgen (404.185,66 €) begründet.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** liegen mit 2.752.838,33 € etwas unter dem Vorjahresniveau (2.828.934,67 €). Die Position beinhaltet unter anderem Aufwendungen für die IT, das Marketing, Raumkosten, Kfz-Aufwendungen, Tagungs- und Seminargebühren sowie Nebenkosten der Geldbeschaffung. Den gesunkenen Aufwendungen im Bereich Tagungen und Seminare (-46.537,83 €) sowie Marketing (-153.686,70 €) stehen gestiegene IT-Aufwendungen (+60.893,94 €) sowie 2021 angefallene Aufwendungen für die Vertreterwahl (+48.922,92 €) gegenüber.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten neben den Zinsen für die Spareinlagen in Höhe von 631.224,85 € (Vorjahr 585.742,43 €), den Zinsen für Finanzierungen durch Kreditinstitute und andere Kreditgeber in Höhe von 2.678.053,56 € (Vorjahr 2.209.836,41 €) im Wesentlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 162.615,00 € (Vorjahr 198.985,00 €) und Zinsaufwendungen für das Projekt „Alemann's Gärten“ in Höhe von 72.778,58 € für die Jahre 2020 und 2021.

Eine untergeordnete Rolle spielen im Jahr 2021 die Bereitstellungsinsen in Höhe von 853,06 € im Vergleich zum Vorjahr (297.286,06 €).

In den **Abschreibungen** sind 116.343,54 € außerplanmäßige Abschreibungen enthalten (Vorjahr 0,00 €). Durch Änderung der Abschreibungsparameter sind bei dem Objekt Senator-Eggers-Weg/Roßkampstraße 2019 und 2020 durch das ERP-System zu geringe Abschreibungen berücksichtigt worden. Es handelt sich somit um nachgeholte Abschreibungen der Vorjahre, die unter außerplanmäßige Abschreibungen auszuweisen sind. Des Weiteren sind außerplanmäßige Abschreibungen auf die Bauvorbereitungskosten und geleisteten Anzahlungen in Höhe von 49.169,29 € enthalten, die sich auf ein Projekt beziehen, welches nicht realisiert wird (Vorjahr 0,00 €).

### 4. SONSTIGE ANGABEN

#### 4.1 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden wie folgt:

- Durch ein Zahlungsverprechen an die „Selbsthilfeeinrichtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen“ von 486.831,61 € (Vorjahr 486.831,61 €).
- Durch notarielle Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtung entstehen Verpflichtungen in Höhe von 34.412.413,85 € (Vorjahr 66.398.145,22 €).
- Seit dem Jahr 2016 wird ein derivatives Finanzinstrument (Zinsswap) zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 10.616.189,45 € (Vorjahr 10.879.481,88 €). Der negative Marktwert des Zinsswaps per 31. Dezember 2021 beträgt 1.277.058,56 € (im Vorjahr 2.097.891,85 €). Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensato-

rischen Bewertung der Sicherungsbeziehung werden angewandt. Aufgrund der Betragsidentität und der Kongruenz der Laufzeiten, Zinssätze, Zinsanpassungs- bzw. Zins- und Tilgungstermine gleichen sich die gegenläufigen Wertänderungen bzw. Zahlungsströme während der Laufzeit von Grund- und Sicherungsgeschäft aus.

- Die finanziellen Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen per 31. Dezember 2021 106.575,63 € (per 31. Dezember 2020: 169.037,30 €).

#### 4.2 Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen von Nichtmitgliedern bei der Aareal Bank) in Höhe von 114.148,96 € und aus der Verwahrung fremder Sparbücher (Gewerbe-Mietkautionen) in Höhe von 42.633,73 €.

#### 4.3 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer betrug (Vorjahr in Klammern):

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeitende	29 (30)	8 (8)
technische Mitarbeitende	6 (6)	0 (1)
Mitarbeitende im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	25 (23)	0 (0)
<b>INSGESAMT</b>	<b>60 (59)</b>	<b>8 (9)</b>

Außerdem wurden vier geringfügig Beschäftigte, zwei Werkstudenten und sechs Auszubildende beschäftigt.

#### 4.4 Geschäftsguthaben

Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich wie folgt entwickelt:

	Anteile	Mitglieder	Betrag in €
Bestand am 31.12.2020	52.175	10.982	13.043.750,00
Zugänge	2.334	816	583.500,00
Abgänge	-1.508	-414	-377.000,00
Abgang aus rückständigen fälligen Zahlungen			-1.750,00
Zugang aus rückständigen fälligen Einzahlungen			0,00
<b>Bestand am 31.12.2021</b>	<b>53.001</b>	<b>11.384</b>	<b>13.248.500,00</b>

Die Mitglieder haften der Genossenschaft gegenüber mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Sie haben für den Fall, dass die Gläubiger in der Insolvenz der Genossenschaft nicht befriedigt werden, keine Nachschüsse zur Insolvenzmasse zu leisten.

#### 4.5 Organmitglieder

Für frühere Organmitglieder und deren Hinterbliebene wurden per 31. Dezember 2021 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.735.133,00 € gebildet.

Auf die Angabe von Vorstandsbezügen wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2021 Bezüge in Höhe von 57.840,00 € (Vorjahr 57.840,00 €) gezahlt.

#### Mitglieder des Vorstands:

Martin Schneider  
(Vorstandsvorsitzender ab 01. Oktober 2021)  
Anne-Kathrin Beermann  
(ab 01. Oktober 2021)  
Sven Scriba  
(bis 30. September 2021)

#### Mitglieder des Aufsichtsrats:

Andreas Wundram, Vorsitzender (Jurist)  
Ralf Müller, stellv. Vorsitzender (Handelsfachwirt IHK)  
Elke Büchle (ehem. Verwaltungsfachwirtin/Rentnerin)  
Dennis Freund (Versicherungskaufmann)  
Monika Kuhlmann (Medizinische Fachangestellte)  
Sabine Rau (Postamtsrätin a. D., Diplom-Verwaltungswirtin)  
Karsten Pflücke (Dipl.-Wirtschaftsingenieur)  
Vera Buschmann (Bankkauffrau)  
Dietrich Künnecke (ehem. Bankfachwirt/Rentner)

#### 4.6 Bilanzgewinn/Gewinnverwendungsbeschluss

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 01. März 2022 wurden 421.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 3.267.000,00 € in die Anderen Ergebnissrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2021 ein Bilanzgewinn von 520.212,14 €.

Mit Beschluss vom 01. März 2022 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, eine Dividende von 4,0 % auszuschütten, was 519.790,00 € entspricht, und den verbleibenden Betrag von 422,14 € in die Anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

#### 4.7 Weitere Angaben

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, liegen nicht vor.

#### Prüfungsverband:

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

Hannover, den 01. März 2022

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG  
Der Vorstand



Martin Schneider



Anne-Kathrin Beermann

## LAGEBERICHT

### 1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft verfügt im Stadtgebiet von Hannover über 4.904 Wohnungen, 69 Gewerbeeinheiten und 905 Pkw-Stellplätze – davon 720 in Garagen bzw. Tiefgaragen. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 192 erhöht. Die Anzahl unserer Mitglieder ist aufgrund neuer Dauernutzungs- und Sparverträge im Geschäftsjahr um 402 auf 11.384 Mitglieder gestiegen.

Wir setzen weiterhin auf einen kontinuierlichen Erweiterungs- und Erneuerungsprozess unseres Portfolios. Das Bau- und Investitionsprogramm beträgt für die kommenden drei Jahre rund 67 Mio. €. Diese Summe wird genutzt um 244 Wohnungen zu errichten.

Als genossenschaftliches Unternehmen der Immobilienwirtschaft handeln wir satzungsgemäß zum Wohl unserer Mitglieder im Sinne einer wirtschaftlichen Solidargemeinschaft. Trotz einer guten Nachfragesituation ist unser Geschäftsmodell auf die Förderung unserer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ausgerichtet.

### 2 WIRTSCHAFTSBERICHT

#### 2.1 Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im zweiten Halbjahr 2020 deutlich an. Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau – auch wenn die aktuelle Entwicklung einen leichten Trend nach oben zeigt. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil.

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet günstig. Für die Stadt Hannover ist weiterhin ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl stieg in 2021 leicht auf 542.455 Personen. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich günstig auf die Unternehmensfinanzierung aus.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Die für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Erfolgsgrößen sind in folgender Tabelle dargestellt:

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	29.064,3	28.825,8	26.055,2
Instandhaltungsaufwendungen	8.200,0	7.146,7	6.905,6
Abschreibungen	6.705,8	6.778,5	5.406,1
Zinsaufwendungen für Darlehen und Übriges	3.323,3	2.931,6	2.708,8
davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	161,2	162,6	199,0
Zinsaufwendungen für Spareinlagen	555,2	631,2	585,7
Jahresüberschuss	3.709,4	4.208,2	3.110,2

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich bei einzelnen Positionen Abweichungen ergeben, die wir nachfolgend erläutern.

Die Umsatzerlöse aus Mieten lagen unter anderem trotz höherer Erlösschmälerungen durch längere Bauzeiten bei Wohnungsmodernisierungen aufgrund von Corona lediglich mit 0,82 % unter Plan. Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Plan etwas höher (72,7 T€).

Die Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2021 durchschnittlich 7,08 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nach 6,62 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nicht zu verzeichnen und sind auch trotz Corona weiterhin nicht zu erwarten. Die Leerstandsquote liegt mit 1,00 % nicht unerheblich unter dem Vorjahresniveau (2,23 %). Sämtliche im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauprojekte waren zum Stichtag komplett vermietet. Die Fluktuationsquote liegt mit 10,28 % über dem Vorjahresniveau (8,64 %).

Die Instandhaltungsaufwendungen blieben mit durchschnittlich 24,63 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nahezu auf Vorjahresniveau (25,04 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich zu den Instandhaltungsaufwendungen wurden 4,18 Mio. € (Vorjahr 5,44 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2021 von der Fertigstellung der Neubauprojekte Adolfstraße 5/Molthanstraße 10, Liebrechtsstraße 63 A/B, Lister Kirchweg 94, Rotermundstraße 13 und Ahornstraße 5 A sowie dem Kauf der Objekte Döhrbruch 95, 97, 99 (Baujahr 2019) und Kleestraße 8/9 (Baujahr 1974) geprägt. Ferner erforderten sechs im Bau befindliche Projekte die Wahrnehmung umfangreicher Steuerungsaufgaben.

Die Zinsaufwendungen für Spareinlagen und die Zinsaufwendungen für höhere Kreditverbindlichkeiten sind trotz günstiger Zinskonditionen im Vergleich zum Vorjahr in Summe gestiegen. Dies ist auf die gestiegenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zurückzuführen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand mit Neubauwohnungen und Zukäufen erweitert, Instandhaltung und Modernisierung trotz der Einschränkungen durch Corona fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu gleichbleibendem Personalbestand gestärkt haben. Zum Schutz unserer Kundinnen und Kunden, Lieferantinnen und Lieferanten und Mitarbeitenden wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Coronapandemie getroffen, hierzu gehören die weitgehende Arbeit im Homeoffice, die vorübergehende Schließung der Geschäftsstelle und Service Punkte sowie die Einhaltung der allgemeinen Abstands- und Hygieneregeln.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderung T€	%
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	344.984,1	95,5	300.271,1	96,0	44.713,0	14,9
Finanzanlagen	1.031,4	0,3	1.030,9	0,3	0,5	0,0
Anlagevermögen	346.015,5	95,8	301.302,0	96,3	44.713,5	14,8
Umlaufvermögen *)	15.220,3	4,2	11.557,3	3,7	3.663,0	31,7
<b>GESAMTVERMÖGEN/ BILANZSUMME</b>	<b>361.235,8</b>	<b>100,0</b>	<b>312.859,3</b>	<b>100,0</b>	<b>48.376,5</b>	<b>15,5</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>						
Eigenkapital	64.696,2	17,9	60.824,1	19,4	3.872,1	6,4
Langfristige Rückstellungen	8.278,3	2,3	8.522,7	2,7	-244,4	-2,9
Langfristige Verbindlichkeiten	266.542,6	73,8	222.254,3	71,0	44.288,3	19,9
Summe lang- und mittelfristig	339.517,1	94,0	291.601,1	93,1	47.916,0	16,4
Kurzfristige Passiva *)	21.718,7	6,0	21.258,2	6,9	460,5	2,2
<b>GESAMTKAPITAL/ BILANZSUMME</b>	<b>361.235,8</b>	<b>100,0</b>	<b>312.859,3</b>	<b>100,0</b>	<b>48.376,5</b>	<b>15,5</b>
*) Unterdeckung	-6.498,4		-9.700,9			

Das Anlagevermögen beträgt 95,8 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3,9 Mio. € zu. Der Betrag setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie einem leicht gestiegenen Geschäftsguthaben (13,5 Mio. € nach 13,4 Mio. € im Vorjahr). Die Eigenkapitalquote beträgt 17,9 % (Vorjahr 19,4 %; hierbei ist zu beachten, dass die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um 15,5 % gestiegen ist).

Insgesamt ist die Vermögenslage wie bereits in den Vorjahren geprägt vom großen Bau- und Investitionsprogramm der Heimkehr. Die Investitionen betragen 2021 rund 53 Mio. €. Der Zuwachs im Umlaufvermögen

resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der unfertigen Leistungen sowie den genehmigten KfW-Tilgungszuschüssen bei Darlehen für unsere energieeffizienten Neubauten.

Die rechnerische Unterdeckung ist unkritisch zu sehen, da bereits Darlehensverträge über 41,8 Mio. € abgeschlossen wurden, aus welchen die Mittel jederzeit abgerufen werden können. Ein vorzeitiger Abruf wurde zwecks Vermeidung von Strafzinsen bewusst nicht vorgenommen.

Die Vermögenslage ist somit geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

## 2.3.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Ziel ist es, die Zahlungsströme so zu steuern, dass neben einer angemessenen Dividende für die Mitglieder ausreichend Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen. Dabei wird ebenfalls beachtet, dass die Eigenkapitalquote möglichst konstant bleibt.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens

hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Darlehen.

Zur Absicherung künftiger Zahlungsströme wird ein Zinsswap verwendet. Dem Zinsswap liegt ein Grundgeschäft mit vergleichbarem, gegenläufigem Risiko zugrunde.

Die Zinsbelastung für unsere Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,48 % nach 1,61 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

<b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>	2021 T€	2020 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.449,6	8.523,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.372,6	14.154,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-54.506,6	-71.169,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	42.207,8	50.941,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.523,4	2.449,6
Cashflow nach DVFA/SG *)	10.743,5	8.689,5
Planmäßige Tilgungen	-6.117,4	-4.726,2
	4.626,1	3.963,3

\*) DVFA/SG = Rechenverfahren der „Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse/Schmalenbach-Gesellschaft“

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4,0 % ausreichte, sondern darüber hinaus für einen Teil der Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 73,8 T€ zu. Es bestehen Kreditzusagen über insgesamt 41,8 Mio. € für die Finanzierung laufender Bauprojekte. Dazu kommen Überziehungskredite der Kontokorrentkonten von ca. 3,3 Mio. €. Es besteht eine Investitionsverpflichtung in Höhe von 25,2 Mio. € für das Jahr 2022. Durch die sukzessive Fertigstellung und Vermietung der Neubauten steigen

die Umsatzerlöse und somit die mögliche Neuverschuldung kontinuierlich an (siehe auch Kapitel 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren).

Nicht zuletzt durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## 2.3.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

<b>ERTRAGSLAGE</b>	2021 T€	2020 T€	+/- T€
Hausbewirtschaftung allgemein	14.171,7	13.348,6	-823,1
Hausbewirtschaftung Instandhaltung	-8.335,0	-8.176,0	-159,0
Bautätigkeit/Einzelwohnungsmodernisierung	-1.063,1	-1.073,2	10,1
Pensionäre	-567,2	-775,4	208,2
Sonstiger GB	-124,0	-402,3	278,3
Betriebsergebnis	4.082,4	2.921,7	1.160,7
Finanzergebnis	-63,1	-58,6	-4,5
Neutrales Ergebnis	253,0	299,8	-46,8
Jahresergebnis vor Steuern (E+E)	4.272,3	3.162,9	1.109,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-64,1	-52,7	-11,4
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>4.208,2</b>	<b>3.110,2</b>	<b>1.098,0</b>

Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich von der Entwicklung der Mieten, Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen beeinflusst.

Des Weiteren verweisen wir auf unsere Erläuterungen unter 2.1 Rahmenbedingungen.

## 2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

LEISTUNGSINDIKATOREN	in	2021	2020
<b>KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND FINANZSTRUKTUR</b>			
Eigenkapitalquote	%	17,91	19,45
Mögliche Neuverschuldung (siehe 1.)	Mio. €	77,7	35,5
<b>WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN</b>			
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), gesamt (siehe 2.)	€/m <sup>2</sup>	7,08	6,62
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Altbestand	€/m <sup>2</sup>	6,77	6,53
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Neubau (siehe 3.)	€/m <sup>2</sup>	10,63	11,00
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,00	2,23
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Wohn- und Nutzfläche)	€/m <sup>2</sup>	24,63	25,04

### Erläuterungen zu einzelnen Leistungsindikatoren:

#### 1. Mögliche Neuverschuldung:

Gemäß § 35 Abs. 1 j) der Satzung ist die Vertreterversammlung zuständig für die Festsetzung des Höchstbetrags für die Aufnahme von Darlehen und die Annahme von Spareinlagen. Mit Beschluss der Vertreterversammlung 2021 darf der Höchstbetrag das Zwölfwache (vorher Zehnfache) der Sollmieten nicht übersteigen. Die mögliche Neuverschuldung zeigt den noch möglichen Betrag bis zum Erreichen dieses Höchstbetrags.

#### 2. Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), gesamt:

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr steigt insbesondere aufgrund des Zugangs von 149 frei finanzierten Neubauwohnungen und 24 Reihenhäusern von 6,62 € auf 7,08 €.

#### 3. Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Neubau:

Bei der Eingruppierung unserer Liegenschaften in die Gruppe Neubau orientieren wir uns an dem jeweils geltenden Mietspiegel Hannover. Für das Jahr 2021 gilt als Neubau, wenn das Gebäude nach dem 31. Dezember 2020

fertiggestellt wurde (vgl. Mietspiegel Hannover 2021). Für das Jahr 2020 hingegen gilt als Neubau, wenn das Gebäude nach dem 28. Februar 2018 fertiggestellt wurde (vgl. Mietspiegel Hannover 2019). Somit haben wir 2021 eine Verschiebung von 68 Wohnungen, die im Vorjahr noch als Neubau betrachtet wurden, in die Kategorie Altbestand.

## 3 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen, das Eigenkapital zu stärken und die satzungsgemäße Neuverschuldungsgrenze einzuhalten. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Der Beobachtungszeitraum beträgt neben dem aktuellen Geschäftsjahr sechs Planjahre. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-

Systems. Sowohl unser Risikomanagement- als auch das Compliance-Management-System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

Davon abgesehen besteht aufgrund der allgemeinen Marktlage derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich zum großen Teil um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Neben den Darlehen finanziert sich die Heimkehr über Spareinlagen. Hier besteht das Risiko der Kündigung von Sparverträgen mit höheren Einlagesummen. Diese Kündigungen werden monatlich überwacht, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen (Sparaktion zur Erhöhung der Spareinlagen oder Finanzierung über Kreditinstitute) getroffen werden können. Im Rahmen des Stresstests für die Liquidität wurde auch das Szenario von erhöhten Abflüssen aufgrund der Coronapandemie betrachtet und in die Überwachung integriert. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite sowie zukünftig abzuschließende Finanzierungen in den Jahren nach 2022.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf noch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und gegebenenfalls weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und dem teilweisen Abschluss von Darlehen mit langer Laufzeit und niedriger bzw. keiner Restschuld halten sich die Zinsänderungsrisiken für

unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Zusätzlich hat die Heimkehr für ein Darlehen einen Zinsswap abgeschlossen, der Zinsänderungsrisiken eliminiert. Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Dauernutzungsverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert.

Ein weiteres Risiko besteht in dem erklärten Ziel der Bundesregierung, im Jahr 2045 CO<sub>2</sub>-Neutralität zu erreichen, und den damit verbundenen, immer weiter steigenden energetischen Anforderungen an Gebäude. Die Heimkehr hat 2021 die Unternehmensstrategie um den Themenkomplex „Nachhaltigkeit“ erweitert. Im Zuge der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung werden entsprechende Reduktionspfade festgelegt und im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung 2022 und den folgenden Jahren berücksichtigt.

Mit Blick auf die politischen Entwicklungen in Russland (und der Ukraine) können weitere Risiken, wie zum Beispiel Preissteigerungen bei der Heizungsversorgung unserer Mieterinnen und Mieter, einhergehen.

Insgesamt sind die Elemente des Risikomanagements unserer Genossenschaft darauf ausgelegt, die unternehmensspezifischen Risiken frühzeitig zu erkennen, um die Erreichung der genossenschaftlichen Ziele ideal steuern zu können.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Trotz der derzeit leicht steigenden Zinsen bestehen weitere Chancen durch die im Vergleich mit Vorjahrezehnten günstigen Konditionen am Kapitalmarkt. Das macht sich sowohl bei den Finanzierungen durch Kreditinstitute als auch durch die Spareinlagen bemerkbar.

Zusammenfassend sind für den Betrachtungszeitraum des Wirtschafts- und Finanzplans (sieben Jahre) keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

#### 4 PROGNOSEBERICHT

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfelds sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung ebenso wie die politischen Entwicklungen in Russland machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen, und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Der Geschäftsverlauf des vergangenen Geschäftsjahres verdeutlicht die grundsätzlich gute wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft. Auch im kommenden Geschäftsjahr geht der Vorstand von einer positiven Entwicklung aus. Insgesamt werden in den kommenden drei Jahren gemäß der Wirtschafts- und Finanzplanung

rund 67 Mio. € investiert (davon ca. 36,5 Mio. € 2022). Diese Ausgaben werden langfristig wieder über die Mieterträge amortisiert. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände werden wir voraussichtlich 2022 8,4 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen aufwenden. Dieser Betrag steigt planmäßig in den Folgejahren um jeweils weitere 200 T€ an.

Das Bau- und Investitionsprogramm wird unterschiedliche Einflüsse auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. So wird zum Beispiel für die Erträge aus Sollmieten ein Anstieg auf 36,6 Mio. € bis zum Jahr 2027 prognostiziert (2022: 31,3 Mio. €). Dies führt trotz ebenfalls steigender Abschreibungen zu einer kontinuierlichen Steigerung der Jahresüberschüsse auf rund 5,8 Mio. € 2027 (4,5 Mio. € 2022).

Da auch in den kommenden Jahren Geldanlagen bei Genossenschaften gefragt sein werden, planen wir unseren Einlagebestand in den nächsten Jahren um jeweils ca. 5 Mio. € zu erhöhen (2022 auf ca. 80 Mio. €). Zinsaufwendungen für Einlagen und Darlehen erwarten wir 2022 in Höhe von 4,0 Mio. € und 2027 in Höhe von 3,8 Mio. €. Trotz der insgesamt stark steigenden Jahresüberschüsse wird die EK-Quote laut Prognose zunächst auf 17,5 % 2022 absinken, um dann wieder anzusteigen (22,6 % 2027).

Zusammenfassend erwarten wir für das Jahr 2022 keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können.

Hannover, den 01. März 2022

Der Vorstand



Martin Schneider



Anne-Kathrin Beermann

### BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen.

Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

#### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 53 Abs. 2 GenG i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertreterinnen und Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben

sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 04. März 2022

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

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

## SONSTIGE ANGABEN

### BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben stets ordnungsgemäß wahrgenommen. Er hat insbesondere die Arbeit des Vorstands kontinuierlich überwacht und ihn bei der Leitung und strategischen Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich auch im vergangenen Jahr intensiv und detailliert ausgetauscht. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Belange der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2021 fanden acht Sitzungen des Aufsichtsrats statt, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand. In den Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat mit allen für die Genossenschaft relevanten Fragen der strategischen Ausrichtung, der mittelfristigen Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements befasst. Darüber hinaus gab es drei gemeinsame Sitzungen von Bauausschuss und Vorstand sowie jeweils eine Sitzung des Personal- und des Prüfungsausschusses.

Trotz des Fortlaufs der Coronapandemie hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Vorstand ausgetauscht und sich regelmäßig darüber versichert, dass der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft reibungslos weiterläuft. Um das individuelle Ansteckungsrisiko zu minimieren, wurden die Aufsichtsratssitzungen weiterhin digital durchgeführt. So war jederzeit gewährleistet, dass sich der Aufsichtsrat informieren, abstimmen und seine Beschlüsse fassen konnte.

Mit Ablauf des 30. September 2021 wurde Sven Scriba mit Dank für seine jahrzehntelangen Leistungen für die Heimkehr in den Altersruhestand verabschiedet und schied aus dem Vorstand aus.

Der Aufsichtsrat hat zum 1. Oktober 2021 Anne-Kathrin Beermann in den Vorstand berufen und Martin Schneider zugleich zum Vorstandsvorsitzenden ernannt. Der Aufsichtsrat arbeitet unverändert effektiv und vertrauensvoll zusammen. Das gilt auch für die Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

Mit Ende der Vertreterversammlung 2022 scheiden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Elke Büchle, Ralf Müller und Andreas Wundram aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats danken dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für die im Jahr 2021 geleistete hervorragende Arbeit und ihren engagierten Einsatz für die Genossenschaft.

Hannover, den 01. April 2022

Der Aufsichtsrat

Andreas Wundram  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

### BESCHLUSS ÜBER DIE EINSTELLUNG IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN SOWIE ÜBER DEN VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS FÜR 2021:

Der Jahresüberschuss beträgt 4.208.212,14 € (Vorjahr 3.110.221,97 €), nach Einstellung von 10 % in die gesetzliche Rücklage, gemäß § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung in Höhe von -421.000,00€ (Vorjahr -312.000,00 €) verbleiben 3.787.212,14 € (Vorjahr 2.798.221,97 €).

Hiermit wird beschlossen, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 € (Vorjahr 0,00 €) und in die satzungsmäßige Rücklage -3.267.000,00 € (Vorjahr -2.283.000,00 €) einzustellen.

Es wird vorgeschlagen, vom verbleibenden Bilanzgewinn von 520.212,14 € (Vorjahr 515.221,97 €) 519.790,00 € als Dividende auszuschütten (entspricht 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsanteile) und den Betrag von 422,14 € (Vorjahr 471,97 €) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hannover, den 01. März 2022

Der Vorstand und der Aufsichtsrat

### ERMITTLUNG DER DIVIDENDE

	2021 in €
<b>Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2021</b>	13.043.750,00 €
in früheren Jahren verstorbene Mitglieder, bekannt im Geschäftsjahr	-49.000,00 €
Bemessungsgrundlage	12.994.750,00 €
<b>Zu beschließende Höhe des Ausschüttungssatzes: 4,00 %</b>	
Bruttodividende (aufgerundet auf volle €)	519.790,00 €
25,00 % Abgeltungssteuer	-129.947,50 €
5,50 % Solidaritätszuschlag von der Abgeltungssteuer	-7.147,11 €
<b>NETTODIVIDENDE</b>	<b>382.695,39 €</b>

#### 4 ORGANE/ORGANMITGLIEDER (Stand 31. Dezember 2021)

Genossenschaften sind demokratisch aufgebaut. Die General- bzw. Vertreterversammlung bestellt und entlastet den Aufsichtsrat, entlastet den Vorstand,

genehmigt den Jahresabschluss, beschließt Satzungsänderungen und entscheidet über die Verwendung der Jahresergebnisse. Der Aufsichtsrat bestellt und kontrolliert den Vorstand. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat haben vor der Vertreterversammlung Rechenschaft abzulegen.

##### Vorstand

###### Martin Schneider

Hannover, Vorstandsvorsitzender

###### Anne-Kathrin Beermann

Hannover

##### Aufsichtsrat

###### Andreas Wundram<sup>3,4</sup>

Hannover, Aufsichtsratsvorsitzender

###### Ralf Müller<sup>3</sup>

Sehnde, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

###### Sabine Rau<sup>2</sup>

Hannover, Schriftführerin

###### Monika Kuhlmann<sup>2</sup>

Hannover

###### Elke Büchle<sup>1,2</sup>

Hannover

###### Dennis Freund<sup>1,2,4</sup>

Wedemark

###### Karsten Pflücke<sup>2</sup>

Hannover

###### Dietrich Künnecke<sup>2</sup>

Hannover, stellvertretender Schriftführer

###### Vera Buschmann<sup>1,3</sup>

Hannover

##### Vertreterinnen und Vertreter

- Rainer Abel-Lemke
- Marcus-Michael Achnitz
- Johann Aden
- Sophia Adler
- Dagmar Albe
- Achim Aring
- Christa Berg
- Simon Beschoten
- Felix Bichelmeier
- Rüdiger Braune
- Volker Brehm
- Michael Brigant
- Kirsten Brügge
- Markus Büchle
- Jannis Davids
- Arnd Diekmann
- Thomas Dyszack
- Gudrun Elle
- Cornelia Fieber
- Peter Fleischhauer
- Karola Fraenkel-Schulze
- Lars Graf
- Michaela Gubert
- Ralph Gureck
- Haithem Hannachi
- Kirsten Henning
- Gabriele Henschel
- Reinhold Henschel
- Bernd Hilmer
- Maximilian Holz
- Regina Ingelmann
- Rafael Jagelle
- Kirstin Kaiser
- Jens Karstens
- Volker Kind
- Wolfram Kössler
- Klaus Köwing
- Thomas Kurek
- Felix Lantsch
- Rita Lepczynski
- Sina Lindenberg
- Anna Lopopolo
- Nico Marienhagen
- Bianca Moldenhauer
- Madeleine Müller
- Helga Pech
- Eva-Maria Preuß
- Nicole Priefler
- Ute Rank
- René Reith-Schäfer
- Margot Rischmüller
- Malte Rosenboom
- Moritz Schwengber
- Katharina Sendmeyer
- Marius Steinke
- Hannelore Stricks
- Fabian Struck
- Helma Tatge
- Michi Rene Thies
- Akoli Tonyi
- Dr. Christoph von Zastrow
- Johannes von Zastrow
- Benjamin Wagner
- Petra Wanckel
- Stefan Wulff
- Martina Zinn
- Rainer Zinn

##### Ersatzvertreterinnen und -vertreter

- Helge Ahlström
- Andreas Bark
- Gabriele Böhm
- Ahmet Ergel
- Christa Ernst
- Bärbel Flasbart
- Rainer Fullmann
- Carlo Greifenberg
- Hans-Dieter Grote
- Karla Hische
- Andreas Hoffmann
- Lutz Jansen
- Reinhard Kindt
- Michael Kmoch
- Dr. Michael Lichtenberg
- Jörg Mehrwald
- Jens-Oliver Merklin
- Bianca Meyering
- Linda Müller
- Uwe Müller
- Wilfried Müller
- Paul Rentz
- Dieter Schrader
- Heinz Schulze
- Jörg Stucke
- Reinhard Tojek
- Astrid von Zastrow
- Norbert Wertheim
- Lars Wietbrok
- Ute Winnefeld
- Fabienne Wundram

<sup>1</sup> Prüfungsausschuss, <sup>2</sup> Bauausschuss, <sup>3</sup> Personalausschuss, <sup>4</sup> Satzungsausschuss

## AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENS DATEN IM LANGFRISTIGEN VERGLEICH

	Wohnungen (Anzahl)	Mitglieder (Anzahl)	Geschäfts- anteile (Anzahl)	Bilanz- summe (Mio. €)	Geschäfts- guthaben (Mio. €)
2004	4.779	10.289	30.881	108,9	8,3
2005	4.756	10.235	30.790	112,7	8,1
2006	4.748	10.130	30.971	118,1	8,1
2007	4.788	10.041	30.771	121,4	8,1
2008	4.783	9.970	30.581	123,3	8,0
2009	4.732	9.902	30.707	126,0	8,1
2010	4.731	9.896	34.416	135,2	9,0
2011	4.752	9.944	37.533	143,9	9,7
2012	4.745	9.985	43.009	143,8	11,1
2013	4.699	10.155	52.695	157,5	13,5
2014	4.727	10.112	52.320	159,4	13,5
2015	4.736	10.076	52.144	173,3	13,4
2016	4.719	10.200	52.040	190,3	13,4
2017	4.734	10.377	51.976	203,8	13,4
2018	4.608	10.440	51.595	231,1	13,3
2019	4.641	10.640	51.658	252,8	13,2
2020	4.712	10.982	52.175	312,9	13,4
2021	4.904	11.384	53.001	361,2	13,5

 = Höchststände seit 2004

	Eigenkapital (Mio. €)	Spar- einlagen (Mio. €)	Umsatz- erlöse (Mio. €)	Jahres- überschuss (Mio. €)
2004	30,2	39,3	22,3	1,1
2005	30,8	38,9	23,9	1,1
2006	31,4	39,1	24,7	0,9
2007	31,7	38,2	25,2	0,6
2008	32,4	40,8	25,4	1,1
2009	33,1	41,6	26,1	1,0
2010	34,8	45,3	26,5	1,1
2011	33,0	45,4	27,4	-2,2
2012	35,2	50,9	27,8	1,3
2013	37,9	51,8	28,4	0,7
2014	39,9	49,7	29,4	2,5
2015	41,7	50,7	30,5	2,5
2016	43,9	50,6	31,3	2,6
2017	47,0	54,1	32,4	3,6
2018	56,2	54,8	33,3	9,9
2019	58,1	61,7	32,9	2,4
2020	60,8	66,1	34,1	3,1
2021	64,7	75,2	37,4	4,2

**Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG**

Hildesheimer Straße 89

30169 Hannover

T: 0511 98096-0

[info@heimkehr-hannover.de](mailto:info@heimkehr-hannover.de)

[www.heimkehr-hannover.de](http://www.heimkehr-hannover.de)



Heimkehr.eG



heimkehr\_hannover