

RESULTATE. NUTZEN. GENOSSEN.

Geschäftsbericht 2020



FREUDE AN DER ARBEIT
LÄSST DAS WERK
TREFFLICH GERATEN.

ARISTOTELES

INHALTSVERZEICHNIS

1 // Resultate	08
2 // Nutzen	16
3 // Genossen	24
4 // Jahresabschluss und Lagebericht	32
5 // Sonstiges	60

Impressum

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft
Heimkehr eG

Auflage:
400 Stück

Druck:
Printmedien Biewald GmbH & Co. KG,
Ronnenberg

Fotos: B&B. Markenagentur GmbH;
Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG;
Adobe Stock: JackF (S. 10), Denys Pryk-
hodov (S. 20)

Visualisierungen:
MACINA digital film GmbH & Co. KG

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



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



unser Geschäftsbericht ist traditionell immer genauso ökonomische Bilanz wie auch emotionaler Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr. Und wie jeder Rückblick auf das Jahr 2020 können auch wir nicht anders, als die Besonderheit, die Ausnahmesituation dieser zwölf Monate zu betonen. Die weltweite Pandemie hat vor allem ein Brennglas auf die Herausforderungen unserer Zusammenarbeit gerichtet. Das Wegfallen persönlicher Kontakte, die Reduzierung der Anwesenheit am Arbeitsplatz haben die digitale Kommunikation, die digitale Infrastruktur unwiderruflich zur Grundbedingung für ökonomischen Erfolg gemacht.

Und auch wenn wohl niemand wirklich auf diese Umstände vorbereitet war, zahlten sich diverse Initiativen der Heimkehr nun aus: Sowohl die Arbeit an der IT als auch an den internen Abläufen und der Unternehmenskultur trugen im abgelaufenen Geschäftsjahr maßgeblich zum Erfolg der Genossenschaft bei.

Ja: zum Erfolg. Denn die Heimkehr konnte sich der schwierigen Umstände erwehren – dank ihrer Mitarbeiter, dank ihrer nachhaltigen Strategie, dank ihrer Organisationsform. So können wir auch in einer Ausnahmesituation sehr gute Resultate vermelden. Und, das ist die Prämisse unserer Organisationsform: Resultate nutzen Genossen!

Herzlichst

Sven Scriba
(Technischer Vorstand)

Martin Schneider
(Kaufmännischer Vorstand)

500

für Hannover

Neubauprojekt

AHORN STRASSE

Wohnen in entspannter Atmosphäre

Wohnanlage

- 800 m² Wohnfläche
 - 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
 - 14 Wohnungen
 - Terrassen oder Balkone verfügbar
 - Alle Wohnungen sind **barrierearm/-frei** und per **Aufzug** erreichbar
 - **Gute Infrastruktur** mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Kitas in fußläufiger Entfernung
 - **ÖPNV** bietet schnelle Anbindung in die Innenstadt
 - In **Uninähe** (Expo-Gelände)
 - **Grüner Innenhof**, **Garagen** und **Pkw-Stellplätze** vorhanden
- Stadtteil: **Mittelfeld**
 - Fertigstellung: **Herbst 2021**



Bestens geeignet für Singles & Paare:
entspanntes und gut angebundenes
Wohngebiet zum Wohlfühlen



RE SUL TATE TATE



Dass in einem Geschäftsbericht Resultate präsentiert werden, dürfte niemanden überraschen. Es ist schließlich Aufgabe dieser Publikation, guten Zahlen und ökonomischem Erfolg den entsprechenden Platz zu bieten. Doch die Resultate, um die es der Heimkehr im Geschäftsjahr 2020 – und darüber hinaus – vorrangig geht, sind nur teilweise in der eigentlichen Bilanz zu finden.

2020

Die wahren Werte unserer Immobilien

Neu geschaffene Immobilien gehören natürlich zu den Vermögenswerten der Genossenschaft, aber ihr wirklicher Wert lässt sich nicht in Euro und Cent beziffern.

Das gilt einerseits natürlich für den Wert, den die Wohnungen für ihre frisch eingezogenen Bewohner darstellen: Ein neues, modernes, bezahlbares Zuhause ist in Zeiten, in denen der Wohnungsmarkt weiterhin stark unter Druck steht, ein echter Glücksmoment. Doch die Heimkehr denkt eben weit über diesen Moment hinaus. Die Wohneinheiten, die jetzt bezogen wurden und werden, sind Ausdruck einer nachhaltigen Wachstumsstrategie, die in den letzten Jahren konsequent umgesetzt wurde.



Waren es bislang vor allem Zukäufe von Immobilien, die den Bestand vergrößerten, sind nun die auch die ersten Neubauten bezugsfertig.

Unter anderem mit den Projekten Buchholzer Grün, Vitalquartier und Adolfstraße konnte die Genossenschaft so im Jahr 2020 insgesamt 162 neue Wohnungen fertigstellen. Dass die Neubaupolitik der Heimkehr sinnvoll ist und tatsächlich für Glücksmomente sorgt, zeigt dabei auch die Tatsache, dass 100 Prozent der Wohnungen vermietet werden konnten, bevor sie überhaupt bezugsfertig waren. Ein Umstand, der auch auf die aktuell kurz vor Übergabe stehenden Projekte Waldheimer Tor und Lister Kirchweg zutrifft. Die neuen Produkte sind auf dem Markt also sehr gefragt. Die Entscheidungen der Genossenschaft hinsichtlich der Ausrichtung und Ausstattung der neuen Wohneinheiten werden bestätigt.

**Wir setzen auf Qualität und Wachstum**

Besonders wichtig ist in diesem Zuge aber gleichzeitig, dass nicht nur neue Mitglieder mit ihrer Unterschrift unter dem Mietvertrag den Kurs der Heimkehr bestätigen. Auch die Resultate der, inzwischen fast schon zum guten Ton gehörenden, internen Befragungen haben allesamt einen höchst positiven Tenor. Gefragt und gehört zu werden, ist für Mitarbeiter – aber auch die Mitglieder der Vertreterversammlung – ein Umstand, der immer klarer zu einem Qualitätsmerkmal der Heimkehr wird. Die kontinuierliche Arbeit an der internen Kommunikation, an der Organisation und an der Unternehmenskultur trägt inzwischen ebenso Früchte wie eine Neubauoffensive.

MIETERUMFRAGE 2020

Ausgewählte Resultate aus der aktuellen Mieterumfrage im Vergleich zu den Umfrageergebnissen von 2017



97 %

Würden die Heimkehr weiterempfehlen

2017: 96 %

Anstieg um 1 Prozentpunkt



93 %

Zufriedenheit mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis

2017: 89 %

Anstieg um 4 Prozentpunkte



97 %

Sind zufrieden mit ihrer Wohnung

2017: 95 %

Anstieg um 2 Prozentpunkte



58 %

Fühlen sich in ihrer Wohnung sicher

2017: 43 %

Anstieg um 15 Prozentpunkte



86 %

Telefonische Erreichbarkeit der Heimkehr

2017: 84 %

Anstieg um 2 Prozentpunkte



77 %

Zufriedenheit mit dem Treppenhauszustand

2017: 60 %

Anstieg um 17 Prozentpunkte



Hofkonzerte und „Balkonsport“ bringen Abwechslung für die Heimkehr Mitglieder während des Lockdowns

Diese Früchte werden dann einerseits in guten Bewertungen in den angesprochenen Umfragen geerntet, aber auch die Kunden profitieren. Übrigens überhaupt durch den Umstand, dass sie als Kunden betrachtet und sie mit dem entsprechenden Stellenwert behandelt werden. Auch die verbesserten Zuständigkeiten, Prozesse und Absprachen innerhalb der für die Kunden zuständigen Teams führt zu erheblichen Verbesserungen im Service.

Gleichzeitig können die Vertreter dank der mit der verbesserten Kommunikation einhergehenden Transparenz ihre Aufgabe sehr viel besser wahrnehmen. Über die absolut solide Finanz- und Ertragslage eingehend unterrichtet, waren sie es letztendlich, die grünes Licht für die Neubauten gaben, als die entsprechende Verschuldungsgrenze angehoben wurde. Eine zukunftsweisende Entscheidung, dank einem zukunftsorientierten Miteinander.

Genauso erfreulich ist es, dass die externe Kommunikation mit diesen guten Resultaten ebenfalls Schritt halten kann. So wurde etwa der Internetauftritt der Genossenschaft vom Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen als die beste Website im vdW-Homepage-Check ausgezeichnet. Und die hauspost, die national vom gdw zuletzt zweimal in die Top 10 der Mitgliederzeitschriften gewählt wurde, bekommt auch von der Zielgruppe selbst positive Bewertungen. Flankiert von Richtfesten und PR-Aktionen ist es der Heimkehr so zuletzt gelungen nicht nur positiv, sondern auch im Umfeld der hannoverschen Immobilienbranche sehr viel stärker wahrgenommen zu werden. Die starke Markenstrategie, die hier vor inzwischen über einem halben Jahrzehnt als Fundament geschaffen wurde, erweist sich an dieser Stelle als äußerst tragfähig und flexibel genug, um mit Wachstum und immer neuen Entwicklungen mithalten zu können.

So kann die Heimkehr mit den Resultaten des Jahres 2020 tatsächlich rundum zufrieden sein. Denn nicht nur in den angesprochenen Bereichen von Neubau bis Kommunikation ist die Genossenschaft weit vorn. Auch das ökonomische Ergebnis liegt über Plan. Da alle anderen Maßnahmen zur Erreichung der langfristigen Strategie offenkundig greifen, ist das keine Überraschung. Und trotzdem in einem Jahr, das viele unbekannte und unerwartete Herausforderungen mit sich gebracht hat, keine Selbstverständlichkeit.

500

für Hannover

Neubauprojekt

ALEMANNNS GÄRTEN

Innenstadtnah und
ruhig gelegen

Wohnanlage

- 2.700 m² Gesamtwohnfläche
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- 39 Wohnungen
- Terrassen oder Balkone verfügbar
- Alle Wohnungen sind **barrierefrei** und per **Aufzug** erreichbar
- 20 Tiefgaragenstellplätze verfügbar
- Herzstück des Neubaus: ein **begrünter Innenhof**
- **Gute Infrastruktur** und **ÖPNV-Anbindung**, hervorragende **Verkehrsanbindung**
- Stadtteil: **Vahrenwald**
- Fertigstellung: **Frühjahr 2022**

Alles, was zum täglichen Leben dazugehört:
Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas & Schulen in
unmittelbarer Umgebung



NU TZ EN



Als Genossenschaft ist die Heimkehr in einer besonderen Lage: Sie ist qua Satzung der Förderung ihrer Mitglieder verpflichtet. Mit einer entsprechend soliden Dividende könnte man sich in gleichmütiger Lesart bereits zurücklehnen. Gleichmut liegt der Heimkehr allerdings fern: Sie hat sich rund um den Kunden organisiert und will echten Nutzen bieten. Sicher auch in Form einer Dividende, doch in der Lesart der Heimkehr spielen noch viele weitere Faktoren eine Rolle.

2020

Zielstrebig, aktiv und solidarisch durch die Pandemie

Die Heimkehr befindet sich in einer der aktivsten Phasen ihres über 120-jährigen Bestehens. Die Neubauproduktionen sind für sich genommen schon eine Herausforderung, die viele Kapazitäten der Mitarbeiter in Anspruch nimmt. Denn nicht alle Projekte und Prozesse sind im Voraus bis ins Detail planbar und erfordern immer wieder flexible Reaktionen der verantwortlichen Teams. Gleichzeitig hat die Genossenschaft ihre traditionell überdurchschnittlichen Investitionen in den Bestand keineswegs zurückgefahren. Dementsprechend wurde hier das Arbeitsaufkommen nicht im Geringsten reduziert. Und trotzdem ist es den Mitarbeitern und damit der Heimkehr insgesamt gelungen, den eigentlichen Satzungszweck nie aus den Augen zu verlieren und für die Mitglieder, die Kunden zu arbeiten. Um sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum bieten zu können.



In Zeiten einer weltweiten Pandemie, ist dies eine noch bedeutendere Verpflichtung als sowieso schon. „Seit dem Zweiten Weltkrieg gab es keine Herausforderung an unser Land mehr, bei der es so sehr auf unser gemeinsames solidarisches Handeln ankommt“, sagte die Bundeskanzlerin in ihrer viel beachteten Ansprache zum Thema. Die Heimkehr entschied sich deshalb unter anderem in einer gemeinsamen Aktion mit der hannoverschen Wohnungswirtschaft im Jahr 2020 keine Mieterhöhungen durchzuführen. Und auch sonst präsentiert sich die Genossenschaft im Rahmen der Wohnbauoffensive der Landeshauptstadt als solider Wohnungsgeber mit moderaten Mieten. Der besonderen Herausforderung Druck aus dem Mietwohnungsmarkt zu nehmen, stellt sich die Heimkehr wie erwähnt so aktiv und entschlossen wie nie zuvor. Eine positive Folge für die Genossenschaft selbst ist dabei nicht nur ein Wachstum im Bestand, sondern auch bei der Mitgliederzahl. Zum Jahresende 2020 zählte die Heimkehr 10.982 Genossen – ein Plus von 342 zum Vorjahr. Tendenz steigend ...

Doch nicht nur den Mitgliedern bietet die Heimkehr einen hohen Nutzen. Auch die Mitarbeiter profitierten im Jahr 2020 von der langfristigen Strategie ihres Arbeitgebers. Denn mit der Neuausrichtung der Genossenschaft, die auch die Festlegung der Wachstumsstrategie mit sich brachte, wurde auch auf die Positionierung als guter und attraktiver Arbeitgeber hingearbeitet. Wie wertvoll diese Initiative wirklich ist, zeigte sich sehr deutlich unter dem Brennglas der Corona-Krise: Denn dank der konsequent vorangetriebenen Digitalisierung blieben die Mitarbeiter und damit auch die Genossenschaft arbeitsfähig. Die Arbeitsplätze zeigten sich somit gleich in zweierlei Hinsicht „sicher“. Zum einen wurde abermals die zukunftsfähige Ausrichtung des Unternehmens deutlich. Zum anderen konnten die Mitarbeiter im Homeoffice den sichersten aller möglichen Arbeitsorte in Anspruch nehmen. Insgesamt gelang es so, die Genossenschaft gut durch die Pandemie zu führen. Sowohl was die individuelle Gesundheit als auch insgesamt die ökonomischen Auswirkungen betrifft.

Die Stabilität, deren Begründung ganz eindeutig in der Organisationsform der Genossenschaft liegt, nützt aber auch externen Partnern. So unterhält die Heimkehr zu einer Vielzahl von Handwerksunternehmen jahrelange Geschäftsbeziehungen. Und gerade in der Krise zeigen sich die Qualität und der Wert solcher Partnerschaften. Folglich legte die Heimkehr auch in den schwierigen Zeiten großen Wert auf die nachhaltige und gemeinwohlorientierte Gestaltung der Zusammenarbeit mit ihren etablierten Partnern. Und es sind wiederum die Resultate dieser Art von Kooperation, die dem Ansatz der Genossenschaft recht geben. Das gilt auch für die Partnerschaft mit den verschiedenen Kreditgebern der Genossenschaft, die die Heimkehr für die absolut zuverlässige Zusammenarbeit schätzen. Bestätigt wird das auch durch hervorragende Beurteilungen der Aufsichtsbehörden wie etwa der BaFin.



Die Pandemie fördert Innovationen

Der professionelle Umgang mit den Herausforderungen der Pandemie ermöglichte es der Heimkehr letztlich sogar, ein kleines Highlight unter den besonderen Bedingungen des Lockdowns zu schaffen: Denn die jährliche Vertreterrundfahrt, bei der das versammelte Gremium sich vor Ort einen Eindruck von den Fortschritten der Bauprojekte der Genossenschaft machen kann, konnte in dieser Form leider nicht stattfinden. Da die transparente Kommunikation mit den Vertretern für die Heimkehr nicht nur ein Lippenbekenntnis ist, wurde ein innovativer Weg gefunden, die Information trotzdem transportieren zu können.

So bekamen die Vertreter eine virtuelle Vertreterrundfahrt zur Verfügung gestellt: Ein digitaler Bilderrahmen wurde mit einem Video bestückt, in dem der Vorstand die verschiedenen Projekte per Zeitraffer besuchte und vorstellte. Mit dieser Aktion bewies die Heimkehr erneut ein gutes Gespür: nämlich den traditionellen Nutzen einer Institution wie der Vertreterrundfahrt mit den innovativen Möglichkeiten wie den Mitteln der Digitalisierung in Einklang zu bringen.



500

für Hannover

Neubauprojekt

DEISTER QUARTETT

Wohnen im lebendigen Linden

Mehrfamilienhaus in der Weberstraße

- 850 m² Wohnfläche
 - 1,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen
 - 11 Wohnungen
 - Gehobener Ausstattungsstandard
 - Alle Wohnungen sind **barrierearm/-frei** und per **Aufzug** erreichbar
 - **Tiefgarage** mit innovativem Pkw-Lift
 - **Gute Infrastruktur** und **ÖPNV-Anbindung**
-
- Stadtteil: **Linden**
 - Fertigstellung: **Ende 2022**



ÖPNV-Anbindung, Gastronomie
und Einkaufsmöglichkeiten in
fußläufiger Entfernung



GE NO S SEN



Bei der Heimkehr standen und stehen immer die Menschen im Mittelpunkt. Als Genossenschaft geht es uns im Gegensatz zu Unternehmen der freien Wirtschaft nicht um Gewinnmaximierung. Wir haben immer unsere Genossen im Blick. In den letzten Jahren hat sich nun gezeigt, dass genau diese Art des Wirtschaftens ein Wettbewerbsvorteil sein kann. Weshalb wir stolz sind, „Genossen“ in unserem Geschäftsbericht als einen der wichtigsten Faktoren unseres Handelns beleuchten zu können.



Richtfest des neuen Mehrfamilienhauses in der Rotermundstraße

Engagement wird belohnt

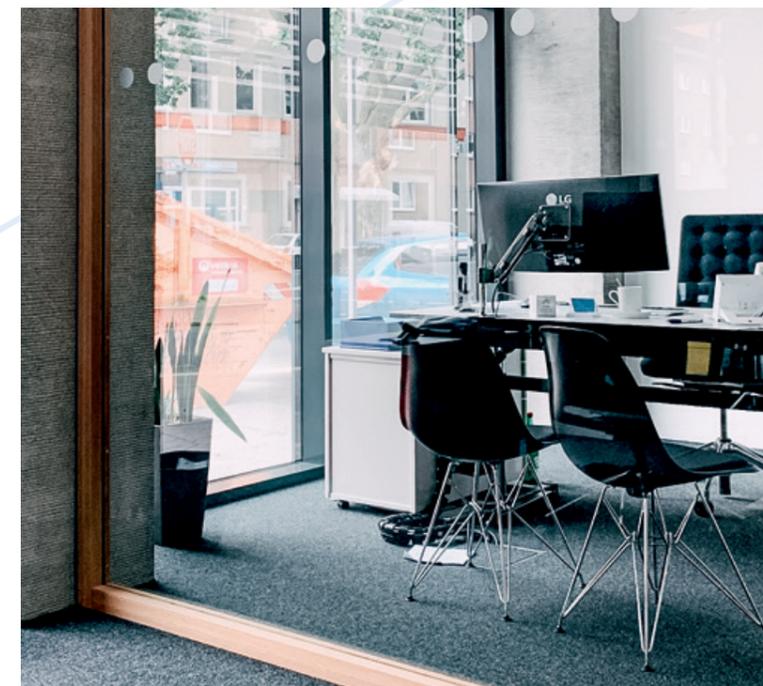
Die Adjektive für das Jahr 2020 sind dank Corona vielfältig: von „verrückt“ über „anstrengend“ und „herausfordernd“ bis „besonders“ gibt es wohl kaum eine Bezeichnung, die nicht bemüht wurde, um die Ausnahmesituation(en) durch die Einschränkungen des alltäglichen Lebens zu beschreiben. Und so schmerzhaft viele der Auswirkungen der Pandemie in den unterschiedlichsten Facetten waren und sind, so sehr betont die Lage auch die Aspekte unseres Lebens, die wirklich von Bedeutung sind. Etwa wie wichtig der Kontakt und der Umgang mit unseren Mitmenschen sind. Für eine Genossenschaft, die in normalen Zeiten bereits großen Wert auf den Menschen legt, bestätigt sich das eigene Vorgehen umso mehr.

Dieses, knapp mit einem Wort zusammengefasste „Vorgehen“, ist letztendlich nicht mehr und nicht weniger als die Arbeit jedes einzelnen Mitarbeitenden an jedem einzelnen Arbeitstag. Ob in direktem Kontakt mit den Kunden oder hinter den Kulissen für den Service oder das Wohnumfeld zuständig, sind die Leistungen der Belegschaft unter den Bedingungen der Corona-Pandemie nicht hoch genug einzuschätzen. Während an dieser Stelle noch einmal ausdrückliche Dankesworte die Arbeit aller Mitarbeiter symbolisch würdigen sollen, wurde bereits mit dem Oktobergehalt 2020 an alle Mitarbeitenden eine Corona-Sonderprämie ausgezahlt. Laut Tarifvertrag sollte die 600 € betragen, die Heimkehr entschied sich diese großzügig auf 1.500 € aufzustocken. Insgesamt wurden 96.425 € an Prämien ausgezahlt, was angesichts des absolut professionellen Verhaltens ein höchst angemessener Betrag ist.

Zufriedene Genossen steigern die Produktivität

Zurückgezahlt wird das Engagement der Mitarbeitenden durch die Treue der Mieter und Sparer. An der Tatsache, dass die Heimkehr in ihren Wohnungen eine konstante Fluktuation auf sehr geringem Niveau und keinerlei Leerstand zu verzeichnen hat, lässt sich bereits die Zufriedenheit der Mieter mit ihrer Genossenschaft ablesen. Gleichzeitig finden auch die Produkte der Sparabteilung und die verschiedenen Aktionen weiterhin großen Anklang und helfen unter anderem dabei, die Neubauprojekte der Heimkehr realisieren zu können. Die – wie in Vahrenwald – einen neuen Servicepunkt beheimaten können, der abermals für zufriedene Kunden sorgt.

Doch nicht nur der Blick auf die Fakten zeigt die Zufriedenheit der Genossen: In den Mitgliederumfragen von AktivBo konnte sich die Heimkehr zuletzt auf hohem Niveau noch einmal in allen wichtigen Belangen steigern. Unter anderem auch in sensiblen und gewöhnlich kritisch beurteilten Kategorien wie etwa der Preispolitik.



Unser neuer Servicepunkt in Vahrenwald



Richtfest in der Rotermundstraße mit BBU Architekten und der Taurus GmbH

All das – und hier schließt sich der Kreis, wenn wir sagen „Resultate nutzen Genossen“ – ist nur möglich, weil die Vertreter beim Anheben der Verschuldungsgrenze im Jahr 2017 unternehmerische Verantwortung übernommen haben. Die Genossenschaft als Unternehmen und die Genossen als Individuen müssen dem Gremium dankbar sein, dass es der Heimkehr den Handlungsspielraum eingeräumt hat, um die Resultate zu erzielen von deren positiven Auswirkungen dieser Bericht in weiten Teilen handelt. Es mag zum damaligen Zeitpunkt nach einem großen Wagnis geklungen haben, die Grenze auf das 10-fache der Jahresmiete anzuheben. Doch die Genossenschaft wusste, dass die Niedrigzinsphase vielmehr eine große Chance darstellte, die Zukunft der Heimkehr zu prägen. So darf an dieser Stelle auch das große Vertrauen des Aufsichtsrats in die Mitarbeitenden der Heimkehr nicht unerwähnt bleiben. Denn nur wenn wirklich alle Gremien Hand in Hand arbeiten, kann eine Genossenschaft wie die Heimkehr im Markt agieren und die Weichen für die Zukunft stellen.

Von dieser aktiven Gestaltung des eigenen Weges in die Zukunft profitieren zuerst die Genossen selbst. Neben den 70 Millionen Euro, die die Heimkehr im Jahr 2020 in Neubauten investierte, blieben die Investitionen in den Bestand mit 16 Millionen Euro absolut stabil. Mit einem durchschnittlichen Investment von sechs Millionen Euro pro Monat ist die Heimkehr ein nicht zu unterschätzender Wirtschaftsfaktor – allein durch die Beschäftigung verschiedener Handwerksbetriebe. Und auch wenn sich dieser Wert in der absehbaren Zukunft so nicht wiederholen wird, kann die Heimkehr eine gehörige Portion Selbstvertrauen aus diesen Zahlen ziehen. Selbstvertrauen, das nach außen getragen werden kann, wenn es um die Bestätigung der langfristigen Strategie der Genossenschaft geht. Und Selbstvertrauen nach innen, wenn Mitarbeitende, Kundinnen und Kunden, Vertreterschaft oder Sparer sich fragen, ob die bewusste Wahl einer Genossenschaft für ihre persönliche Zukunft die richtige Entscheidung war und ist.

10.982
MITGLIEDER

4%!
AUSSCHÜTTUNGS
SATZ

585.742 €
AUSGEZAHLTE ZINSEN

329.892 m²
WOHN- UND
GEWERBEFLÄCHE

4.249 
SPARKONTEN

 **25,04 €/m²**
INSTANDHALTUNG



4.712
WOHNUNGEN

312.859.326 €
BILANZSUMME

 **550**
OBJEKTE

6,62 €/m²
DURCHSCHNITTLICHE
MIETE

500

für Hannover

Neubauprojekt

ROTERMUND STRASSE

Innenstadtnah
gelegen

Mehrfamilienhaus

- 2.060 m² Wohnfläche
- Überwiegend 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- 30 Wohnungen
- Komfortabel durch **gehobene Ausstattung**
- **Terrassen** oder **Balkone** verfügbar
- Alle Wohnungen per **Aufzug** erreichbar
- 15 **Pkw-Stellplätze**
- **Gute Infrastruktur** und **ÖPNV-Anbindung**

- Stadtteil: **Vahrenwald-List**
- Fertigstellung: **Herbst 2021**



Beliebter Stadtteil: Einkaufsmöglichkeiten, Kitas & Schulen in unmittelbarer Umgebung



JAHRESABSCHLUSS

2020

+ LAGEBERICHT

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		151.147,48	207.670,41
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	233.129.787,66		169.168.236,03
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.530.195,84		7.883.650,26
3. Grundstücke ohne Bauten	14.665,71		14.665,71
4. Maschinen	38.311,70		39.805,87
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	662.687,93		681.061,22
6. Anlagen im Bau	2.274.227,59		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	286.199,42		505.516,88
8. Geleistete Anzahlungen	56.183.888,43	300.119.964,28	56.145.134,09
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.025.000,00		1.025.000,00
2. Andere Finanzanlagen	5.938,14	1.030.938,14	5.600,91
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		301.302.049,90	235.676.341,38
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	8.557.832,65		7.850.854,71
2. Andere Vorräte	230.514,78	8.788.347,43	313.969,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	79.467,59		108.817,46
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.645,86		7.783,69
3. Sonstige Vermögensgegenstände	103.512,57	184.626,02	169.120,55
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.449.588,81	8.522.994,24
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		11.422.562,26	16.973.540,41
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		134.713,69	175.564,14
BILANZSUMME		312.859.325,85	252.825.445,93

PASSIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	294.250,00		318.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	13.043.750,00		12.914.500,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr: 1.000,00 €)	20.000,00	13.358.000,00	1.250,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.346.110,52		6.034.110,52
2. Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		8.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	32.604.806,49	46.950.917,01	30.321.679,83
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	3.110.221,97		2.436.156,66
2. Einstellung in andere/Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	-2.595.000,00	515.221,97	-1.922.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		60.824.138,98	58.103.947,01
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.899.517,00		8.007.249,00
2. Steuerrückstellungen	113.204,00		979.576,35
3. Sonstige Rückstellungen	3.235.038,86	11.247.759,86	1.111.584,77
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	156.712.515,32		106.824.936,15
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.395.819,31		5.570.759,41
3. Spareinlagen	66.123.173,95		61.693.916,69
4. Erhaltene Anzahlungen	8.907.478,94		8.618.405,96
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.645,50		41.826,24
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.192.727,30		1.480.884,78
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	190.098,20		186.203,08
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 96.713,64 € (Vorjahr: 70.115,74 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.356,44 € (Vorjahr: 4.963,73 €)	224.968,49	240.787.427,01	206.156,49
BILANZSUMME		312.859.325,85	252.825.445,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	34.027.598,26		32.798.671,15
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.245,39	34.083.843,65	56.961,97
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestands an unfertigen Leist.	-7.849.743,71		-7.438.419,13
b) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leist.	8.548.528,13	698.784,42	7.850.854,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		286.007,23	398.374,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		867.142,14	1.031.376,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leist.			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.341.943,54		14.520.301,95
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leist.	115.144,23	14.457.087,77	132.188,94
ROHERGEBNIS		21.478.689,67	20.045.329,37
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.291.439,78		3.782.516,65
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 773.931,23 € (Vorjahr: 835.526,45 €)	1.618.190,06	5.909.629,84	1.538.305,82
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.406.072,02	5.134.792,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.828.934,67	2.583.916,00
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		162,63	148,33
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		19.518,02	2.162,48
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 200.829,70 € (Vorjahr 235.071,76 €)		3.294.485,33	2.718.949,29
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		52.681,67	966.079,91
13. Ergebnis nach Steuern		4.006.566,79	3.323.079,63
14. Sonstige Steuern		896.344,82	886.922,97
15. Jahresüberschuss (+)/ Jahresfehlbetrag (-)		3.110.221,97	2.436.156,66
16. Einstellung in (-)/ Entnahme aus (+) andere Ergebnisrücklagen		-2.595.000,00	-1.922.000,00
BILANZGEWINN		515.221,97	514.156,66

ANHANG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2020

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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (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.

1.1 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 Aktivierung von Projektleitungstätigkeiten wurden nur Einzelkosten berücksichtigt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude, die vor 1995 und nach 2019 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 wurden Restnutzungsdauerverlängerungen vorgenommen.

1.2 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 über 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 Erfüllungsbetrages 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 2,31 % zum 31.12.2020 (Vorjahr: 2,71 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz/7-Jahresdurchschnitt (1,61 %) betragen 8.404.917 €, sodass sich die Ausschüttungssperre auf 535.400 € 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 01.01.2020 in €	Zugänge Geschäftsjahr in €	Abgänge Geschäftsjahr in €	Umbuchungen (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2020 in €	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020 in €	Abschreibungen Geschäftsjahr in €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020 in €	Buchwert am 31.12.2020 in €	Buchwert am 31.12.2019 in €
								Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
Immaterielle Vermögensgegenstände	647.515,87	55.966,96	0,00	0,00	703.482,83	-439.845,46	-112.489,89	0,00	0,00	0,00	-552.335,35	151.147,48	207.670,41
SACHANLAGEN													
Grundstücke mit Wohnbauten	276.705.853,55	11.551.375,49	0,00	57.366.519,65	345.623.748,69	-107.537.617,52	-4.956.343,51	0,00	0,00	0,00	-112.493.961,03	233.129.787,66	169.168.236,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.041.474,01	0,00	-169.378,88	0,00	10.872.095,13	-3.157.823,75	-194.655,12	0,00	10.579,58	0,00	-3.341.899,29	7.530.195,84	7.883.650,26
Grundstücke ohne Bauten	14.665,71	0,00	0,00	0,00	14.665,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.665,71	14.665,71	
Maschinen	144.308,01	3.031,84	-6.096,87	0,00	141.242,98	-104.502,14	-4.523,01	0,00	6.093,87	0,00	-102.931,28	38.311,70	39.805,87
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.916.722,79	121.336,85	-28.076,86	0,00	2.009.982,78	-1.235.661,57	-138.060,49	0,00	26.427,21	0,00	-1.347.294,85	662.687,93	681.061,22
Anlagen im Bau	0,00	1.933.213,98	0,00	341.013,61	2.274.227,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.274.227,59	0,00	
Bauvorbereitungskosten	505.516,88	234.717,72	0,00	-454.035,18	286.199,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	286.199,42	505.516,88	
Geleistete Anzahlungen	56.145.134,09	57.292.252,42	0,00	-57.253.498,08	56.183.888,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.183.888,43	56.145.134,09	
	346.473.675,04	71.135.928,30	-203.552,61	0,00	417.406.050,73	-112.035.604,98	-5.293.582,13	0,00	43.100,66	0,00	-117.286.086,45	300.119.964,28	234.438.070,06
FINANZANLAGEN													
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	5.600,91	337,23	0,00	0,00	5.938,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.938,14	5.600,91	
	1.030.600,91	337,23	0,00	0,00	1.030.938,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.030.938,14	1.030.600,91	
ANLAGE-VERMÖGEN INSGESAMT	348.151.791,82	71.192.232,49	-203.552,61	0,00	419.140.471,70	-112.475.450,44	-5.406.072,02	0,00	43.100,66	0,00	-117.838.421,80	301.302.049,90	235.676.341,38

Die Zugänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen betreffen die Einführung eines neuen Managementinformationssystems (MIS) und erste Aufwendungen für den Aufbau des Kundenportals – „Meine Heimkehr“.

Die Zugänge des Geschäftsjahres bzw. Zugänge durch Umbuchungen bei den Grundstücken mit Wohngebäuden setzen sich im Wesentlichen aus der Fertigstellung der Neubauprojekte „Vitalquartier“ und „Buchholzer Grün“, dem Kauf eines Vorder- und Hinterhauses in der Dieterichsstraße, der energetischen Sanierung in der Dragonerstraße 4, 6, 8, 10 und dem Johannes-Lau-Hof 10, dem Einbau eines Aufzugs und Ausbau des Dachgeschosses in der Davenstedter Straße 75 sowie dem Umbau des Servicepunkts in der Dragonerstraße 2 zusammen.

Der Abgang bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten resultiert im Wesentlichen aus einem erhaltenen Zuschuss für die Kindertagesstätte im Johannes-Lau-Hof von der Region Hannover.

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

Die Zugänge in dem Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung betreffen Investitionen in die IT-Ausstattung, Büromöbel und Gartengeräte. Bei den Abgängen handelt es sich um veraltete IT-Ausstattung sowie Gartengeräte aus dem Regiebetrieb.

Bei dem Posten Anlagen im Bau handelt es sich um die Neubauvorhaben in der Weberstraße 3/4 und Ahornstraße 5 A, welche in Eigenregie durch die Heimkehr gebaut werden.

Der Posten Bauvorbereitungskosten setzt sich zum Stichtag im Wesentlichen aus Aufwendungen für den Neubau in der Neanderstraße 1/1 A, einer Bauvoranfrage für die Landwehrstraße 45 sowie einer energetischen Sanierung mit Einbau einer Heizzentrale in der Husarenstraße 12/14 und Goebenstraße 31 A zusammen.

Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen betreffen im Wesentlichen die Neubauprojekte Adolf-/Molthanstraße, Lister Kirchweg 92/94, Rotermundstraße 13, Waldheimer Tor und Alemanns 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 die Liegenschaften der Genossenschaft. Der geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 weist ein Eigenkapital von 1.902.346,88 € aus. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 164.647,98 €.

Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende 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 **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

ART DER RÜCKLAGE	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung a. d. Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesetzliche Rücklage	6.034.110,52		312.000,00	6.346.110,52
Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		0,00	8.000.000,00
Andere Ergebn isrücklagen	30.321.679,83	126,66	2.283.000,00	32.604.806,49
	44.355.790,35	126,66	2.595.000,00	46.950.917,01

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	Buchwert am 31.12.2020 in €
Rückstellung für Instandhaltung: Nachholung 1.–3. Monat	1.173.780,00
Rückstellung für Betriebskosten	510.000,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	177.517,41
Rückstellung für Prozesskosten	176.100,22
Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten	86.800,00
Rückstellung für interne Abschlusskosten	38.246,43
Rückstellung für Berufsgenossenschafts-Beitrag	32.000,00
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses	26.100,00
Rückstellung für Aufbewahrungskosten	1.500,00
Rückstellungen für Personalkosten:	1.012.994,80
– davon Rückstellung für Altersteilzeit	532.454,80
– davon Rückstellung für Sonderzahlungen/Abfindungen	290.000,00
– davon Rückstellungen für Jubiläumsgelder	89.194,00
– davon Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	77.723,00
– davon Rückstellung für Gleitzeitüberhang	23.623,00
Gesamt	3.235.038,86

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2020	insgesamt in €	<1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	>5 Jahre in €	gesichert in €
SPAREINLAGEN					
Dreimonatige 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	
	66.123.173,95	8.241.123,06	53.515.136,01	4.366.914,88	
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN					
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		
	174.664.253,06	17.694.643,03	24.770.143,00	132.199.467,03	162.108.334,63
VERBINDLICHKEITEN GESAMT	240.787.427,01	25.935.766,09	78.285.279,01	136.566.381,91	162.108.334,63

Die Vorjahreswerte sind nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2019	insgesamt in €	<1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	>5 Jahre in €	gesichert in €
SPAREINLAGEN					
Dreimonatige Kündigungsfrist	7.888.451,06	7.888.451,06			
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	53.805.465,63		48.859.425,84	4.946.039,79	
	61.693.916,69	7.888.451,06	48.859.425,84	4.946.039,79	
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.824.936,15	3.936.189,43	17.055.250,67	85.833.496,05	106.824.936,15*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.570.759,41	174.940,10	775.169,84	4.620.649,47	5.570.759,41*)
Erhaltene Anzahlungen	8.618.405,96	8.618.405,96			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.826,24	41.826,24			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.480.884,78	1.190.223,53	290.661,25		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	186.203,08	186.203,08			
Sonstige Verbindlichkeiten	206.156,49	165.659,40	40.497,09		
	122.929.172,11	14.313.447,74	18.161.578,85	90.454.145,52	112.395.695,56
VERBINDLICHKEITEN GESAMT	184.623.088,80	22.201.898,80	67.021.004,69	95.400.185,31	112.395.695,56

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 7.941.353,75 € (Vorjahr: 7.507.599,19 €).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betragen 867.142,14 € (Vorjahr: 1.031.376,69 €). Sie setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 288.847,96 €, der Auflösung von Rückstellungen (295.090,83 €) und den Erträgen aus Teilschulderlassen (101.250,00 €) zusammen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 6.905.593,38 € (Vorjahr: 7.770.276,32 €).

Der **Personalaufwand** ist mit 5.909.629,84 € höher als im Vorjahr (5.320.822,47 €). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einer steuerfreien Corona-Sonderzahlung, der tariflichen Gehaltserhöhung aus 2019, die im Geschäftsjahr voll zum Tragen kam und dem Neuabschluss von Altersteilzeitverträgen (404.184,64 €).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit 2.828.934,67 € um 245.018,67 € höher als im Vorjahr (2.583.916,00 €). Die Position beinhaltet u. a. Aufwendungen für die IT, das Marketing, Raumkosten, Kfz-Aufwendungen, Tagungs- und Seminargebühren sowie Nebenkosten der Geldbeschaffung. Die Mehraufwendungen resultieren im Wesentlichen aus gestiegenen Marketingaufwendungen für die Vermarktung der Neubauprojekte, höheren Aufwendungen für IT aufgrund der fortschreitenden Digitalisierung sowie Aufwendungen für frühere Jahre.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten neben den Zinsen für die Spareinlagen in Höhe von 585.742,43 € (Vorjahr: 502.600,66 €), den Zinsen für Finanzierungen durch Kreditinstitute und andere Kreditgeber in Höhe von 2.209.836,41 € (Vorjahr: 1.923.501,51 €) im Wesentlichen Bereitstellungszinsen in Höhe von 297.286,06 € (Vorjahr: 57.723,38 €) und Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 198.985,00 € (Vorjahr: 232.714,00 €).

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:

a) durch ein Zahlungsverprechen an die „Selbsthilfeeinrichtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen“ von 486.831,61 € (Vorjahr: 486.831,61 €).

b) Durch notarielle Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtung entstehen Verpflichtungen in Höhe von 66.398.145,22 € (Vorjahr: 117.511.947,35 €).

c) 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 10.879.481,88 € (Vorjahr: 11.137.226,49 €). Der negative Marktwert des Zinsswaps per 31.12.2020 beträgt 2.097.891,85 € (Vorjahr: 1.524.754,95 €). Die Regelungen zur Bildung einer Bewertungseinheit zur kompensatorischen 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.

d) Die finanziellen Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen per 31.12.2020: 169.037,30 € (per 31.12.2019: 210.083,99 €).

4.2 Haftungsverhältnisse

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen von Nichtmitgliedern bei der Aareal Bank) in Höhe von 30.165,37 € und aus der Verwahrung fremder Sparbücher (Gewerbe-Mietkautionen) in Höhe von 46.118,39 €.

4.3 Arbeitnehmer

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	30 (30)	8 (8)
Technische Mitarbeiter	6 (6)	1 (1)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	23 (23)	0 (1)
INSGESAMT	59 (59)	9 (10)

Außerdem wurden ein geringfügig Beschäftigter, ein Werkstudent und fünf Auszubildende beschäftigt.

4.4 Geschäftsguthaben

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

	Anteile	Mitglieder	Betrag in €
Bestand am 31.12.2019	51.658	10.640	12.914.500,00
Zugänge	2.130	771	532.500,00
Abgänge	-1.613	-429	-403.250,00
Abgang aus rückständigen fälligen Zahlungen			0,00
Zugang aus rückständigen fälligen Einzahlungen			0,00
Bestand am 31.12.2020	52.175	10.982	13.043.750,00

Die Mitglieder haften der Genossenschaft 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 31.12.2020 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.523.130 € gebildet.

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

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2020 Bezüge in Höhe von 57.840 € gezahlt.

Mitglieder des Vorstands:

Martin Schneider
Sven Scriba

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)
Reinhard Buschmann (Pensionär), bis Oktober 2020
Reinhold Henschel (Rentner), bis Oktober 2020
Vera Buschmann (Bankbetriebswirtin), seit Oktober 2020
Dietrich Künnecke (Bankfachwirt im Ruhestand), seit Oktober 2020

4.6 Bilanzgewinn/Gewinnverwendungsbeschluss

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 02.03.2021 wurden 312.000 € in die Gesetzliche Rücklage und 2.283.000 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2020 ein Bilanzgewinn von 515.221,97 €.

Mit Beschluss vom 02.03.2021 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, eine Dividende von 4,0 % auszuschütten, was 514.750 € entspricht, und den verbleibenden Betrag von 471,97 € in die Anderen Ergebnisrücklagen 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 2. März 2021

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG
Der Vorstand

Schneider Scriba

LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft verfügt im Stadtgebiet von Hannover über 4.712 Wohnungen, 66 Gewerbeeinheiten und 766 Pkw-Stellplätze – davon 615 in Garagen bzw. Tiefgaragen. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 71 erhöht. Wir setzen weiterhin auf einen kontinuierlichen Erweiterungs- und Erneuerungsprozess unseres Portfolios. Das Bau- und Investitionsprogramm beträgt für die kommenden drei Jahre rund 94,6 Mio. €. Diese Summe wird genutzt, um ca. 320 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 und Geschäftsverlauf**

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronapandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet günstig. Für die Stadt Hannover ist weiterhin ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl sinkt in 2020 leicht auf 540.360 Personen. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich günstig auf die Unternehmensfinanzierung aus.

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

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	26.308,3	26.055,2	25.257,4
Instandhaltungsaufwendungen	8.300,0	6.905,6	7.770,3
Abschreibungen	5.690,8	5.406,1	5.134,8
Zinsaufwendungen für Darlehen und Übriges	2.994,4	2.708,8	2.216,4
davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	209,5	199,0	232,7
Zinsaufwendungen für Spareinlagen	547,8	585,7	502,6
Jahresüberschuss	2.355,3	3.110,2	2.436,2

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 Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2020 durchschnittlich 6,62 €/m² Wohnfläche nach 6,50 €/m² im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus Mieten liegen u. a. aufgrund von Verschiebungen bei Fertigstellungsterminen und höheren Erlösschmälerungen wegen längerer Zeiten bei Wohnungsmodernisierungen aufgrund von Corona knapp 1 % unter Plan. Dementsprechend sind auch die Abschreibungen im Vergleich zum Plan niedriger (-284,7 T€).

Nennenswerte Leerstände waren aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nicht zu verzeichnen und sind auch trotz Corona zunächst nicht zu erwarten. Die Leerstandsquote liegt mit 2,23 % etwas über dem Vorjahresniveau (2,05 %). Dies ist u. a. bedingt durch die Vermietung des Neubauprojekts Vitalquartier ab dem 01.12.2020, bei dem zum Stichtag ca. 50 % der Wohnungen vermietet waren. Die Fluktuationsquote ist mit 8,64 % nahezu unverändert (Vorjahr: 9,01 %).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 25,04 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 28,02 €/m²). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Verschiebung von Maßnahmen aufgrund der allgemeinen Kontaktbeschränkungen. Maßnahmen, die innerhalb der Wohnungen der Mieter stattgefunden hätten und aufschiebbar waren, wurden in 2020 nicht durchgeführt.

Zusätzlich zu den Instandhaltungsaufwendungen wurden 5,44 Mio. € (Vorjahr: 4,67 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2020 von der Fertigstellung der Neubauprojekte Vitalquartier (Hannelore-Kunze-Straße) und Buchholzer Grün (Dora-Gerson-Straße) sowie dem Kauf eines Vorder- und Hinterhauses in der Dieterichsstraße

geprägt. Ferner erforderten acht im Bau und drei in der Planungsphase 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 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 Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Coronapandemie getroffen, hierzu gehören die weitgehende Arbeit im Homeoffice, die Schließung der Geschäftsstelle und Servicepunkte sowie die Einhaltung der allgemeinen Abstands- und Hygieneregeln.

2.2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	300.271,1	96,0	234.645,7	92,8	65.625,4	28,0
Finanzanlagen	1.030,9	0,3	1.030,6	0,4	0,3	0,0
Anlagevermögen	301.302,0	96,3	235.676,3	93,2	65.625,7	27,8
Umlaufvermögen*)	11.557,3	3,7	17.149,1	6,8	-5.591,8	-32,6
GESAMTVERMÖGEN/ BILANZSUMME	312.859,3	100,0	252.825,4	100,0	60.033,9	23,7
KAPITALSTRUKTUR						
Eigenkapital	60.824,1	19,4	58.103,9	23,0	2.720,2	4,7
Langfristige Rückstellungen	8.522,7	2,7	8.246,7	3,3	276,0	3,3
Langfristige Verbindlichkeiten	222.254,3	71,0	168.216,8	66,5	54.037,5	32,1
Summe lang- und mittelfristig	291.601,1	93,1	234.567,4	92,8	57.033,7	24,3
Kurzfristige Passiva*)	21.258,2	6,9	18.258,0	7,2	3.000,2	16,4
GESAMTKAPITAL/ BILANZSUMME	312.859,3	100,0	252.825,4	100,0	60.033,9	23,7
*) Unterdeckung	-9.700,9		-1.108,9			

Das Anlagevermögen beträgt 96,3 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,7 Mio. € zu. Der Betrag setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr sowie einem leicht gestiegenen Geschäftsguthaben (13,4 Mio. € nach 13,2 Mio. € im Vorjahr). Die Eigenkapitalquote beträgt 19,4 % (Vorjahr: 23,0 %; hierbei ist zu beachten, dass die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr um 23,7 % gestiegen ist).

Insgesamt ist die Vermögenslage wie bereits in den Vorjahren geprägt vom großen Bau- und Investitionsprogramm der Heimkehr. So ist das Anlagevermögen zu

einem großen Teil durch geleistete Anzahlungen, Zukäufe und die Fertigstellung von Bauprojekten gestiegen, die Investitionen betragen in 2020 rd. 71 Mio. €. Der Rückgang im Umlaufvermögen resultiert im Wesentlichen aus einem Rückgang der liquiden Mittel, welche zur Begleichung der Forderungen aus dem Bauprogramm genutzt wurden. Die rechnerische Unterdeckung ist unkritisch zu sehen, da bereits Darlehensverträge über 23,4 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.

2.2.2 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 Wohnungsbestandes 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 1,61 % nach 1,82 % im Vorjahr.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020 T€	2019 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	8.523,0	27.198,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	14.154,5	10.126,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-71.169,3	-45.639,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	50.941,4	16.838,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.449,6	8.523,0
Cashflow nach DVFA/SG*)	8.689,5	7.715,3
Planmäßige Tilgungen	-4.726,2	-3.856,1
	3.963,3	3.859,2

*) 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 6,1 Mio. € ab. Es bestehen Kreditzusagen über insgesamt 23,4 Mio. € für die Finanzierung laufender Bauprojekte per 31.12.2020 sowie über weitere 19,5 Mio. € per heute. Dazu kommen Überziehungskredite der Kontokorrentkonten von ca. 3,3 Mio. €. Zur weiteren Finanzierung von Neubauten ist der Abschluss von zusätzlichen Darlehen in Höhe von ca. 20 Mio. € in den nächsten 12 Monaten vorgesehen.

Es besteht eine Investitionsverpflichtung in Höhe von 41,0 Mio. € für das Jahr 2021. Durch die sukzessive Fertigstellung und Vermietung der Neubauten steigen die Umsatzerlöse und somit die mögliche Neuverschuldung kontinuierlich an (siehe auch Kapitel 2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren).

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

2.2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2020 T€	2019 T€	+/- T€
Hausbewirtschaftung allgemein	13.348,6	13.712,4	-363,8
Hausbewirtschaftung Instandhaltung	-8.176,0	-9.022,4	846,4
Bautätigkeit/Einzelwohnungsmodernisierung	-1.073,2	-827,7	-245,5
Pensionäre	-775,4	-864,0	88,6
Sonstiger GB	-402,3	-202,8	-199,5
Betriebsergebnis	2.921,7	2.795,5	126,2
Finanzergebnis	-58,6	-50,3	-8,3
Neutrales Ergebnis	299,8	657,1	-357,3
Jahresergebnis vor Steuern (E+E)	3.162,9	3.402,3	-239,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-52,7	-966,1	913,4
JAHRESÜBERSCHUSS	3.110,2	2.436,2	674,0

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

dem Verkauf eines Pflegeheims in 2018 zu sehen sind. Es handelt sich um einen einmaligen Sondereffekt, der im Zusammenhang mit dem überdurchschnittlich hohen Jahresüberschuss in 2018 zu sehen ist.

Das Jahresergebnis 2019 beinhaltet Aufwendungen für eine Steuerrückstellung, die im Zusammenhang mit

Des Weiteren verweisen wir auf unsere Erläuterungen unter 2.1 Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf.

2.3 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

LEISTUNGSINDIKATOREN	in	2020	2019
KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND FINANZSTRUKTUR			
Eigenkapitalquote	%	19,45	22,98
Mögliche Neuverschuldung	Mio. €	35,5	81,5
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN			
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), gesamt	€/m ²	6,62	6,50
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Altbestand	€/m ²	6,53	6,46
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Neubau*)	€/m ²	11,00	10,05
Leerstandsquote zum Stichtag	%	2,23	2,05
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Wohn- und Nutzfläche)	€/m ²	25,04	28,02

*) als Neubau gilt, wenn das Gebäude nach dem 28.02.2018 fertiggestellt wurde (vgl. Mietspiegel Hannover 2019)

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. Nach derzeitiger Beschlusslage darf der Höchstbetrag das Zehnfache der Sollmieten nicht übersteigen. Die mögliche Neuverschuldung zeigt den noch möglichen Betrag bis zum Erreichen dieses Höchstbetrags. Aufgrund der genannten Neubauvorhaben hat sich die mögliche Neuverschuldung wie erwartet reduziert (-46 Mio. €).

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.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. 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.

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. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Weitere Chancen bestehen durch die anhaltenden 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 die 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 Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung 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 rd. 94,5 Mio. € investiert (davon ca. 55,2 Mio. € in 2021). Diese Ausgaben werden langfristig wieder über die Mieterträge amortisiert. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände werden wir voraussichtlich in 2021 8,2 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 z. B. für die Erträge aus Sollmieten ein Anstieg auf 35,6 Mio. € bis zum Jahr 2026 prognostiziert (2021: 29,4 Mio. €). Dies führt trotz ebenfalls steigender Abschreibungen zu einer kontinuierlichen Steigerung der Jahresüberschüsse auf rd. 6,5 Mio. € in 2026 (3,7 Mio. € in 2021).

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 (2021: ca. 70 Mio. €). Zinsaufwendungen für Einlagen und Darlehen erwarten wir in 2021 in Höhe von 3,7 Mio. € und in 2026 in Höhe von 3,6 Mio. €.

Trotz der insgesamt stark steigenden Jahresüberschüsse wird die EK-Quote lt. Prognose zunächst auf 17,6 % in 2021 absinken, um dann wieder anzusteigen (22,9 % in 2026).

Zusammenfassend erwarten wir für das Jahr 2021 keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können, sodass sich der Jahresüberschuss mit geplanten 3,7 Mio. € auf dem Niveau der letzten Geschäftsjahre (mit Ausnahme von 2018) bewegen wird.

Hannover, den 2. März 2021

Der Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresschluss der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 01.01. bis zum 31.12.2020 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2020 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 Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen 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 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.

500

für Hannover

Neubauprojekt

GROSSE PFAHL STRASSE

Im Herzen von
Hannover

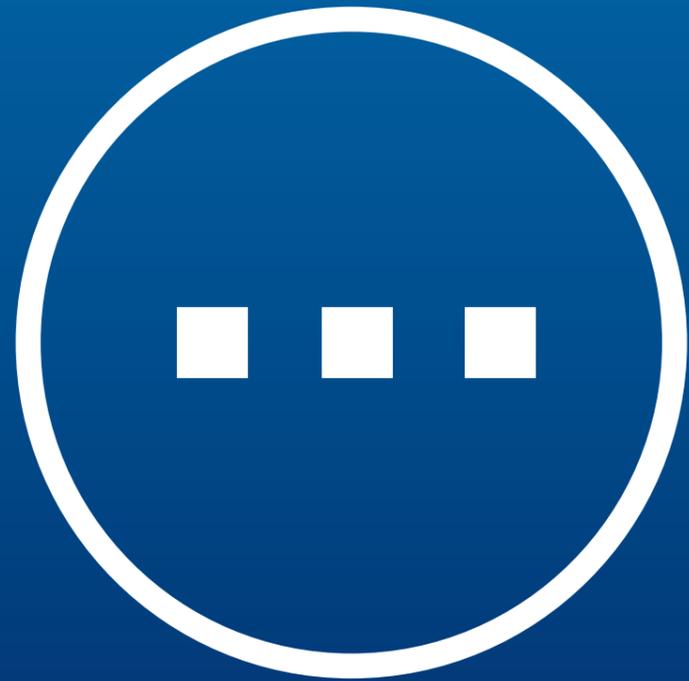
Wohnanlage

- 3.500 m² Wohnfläche
- 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- 40 Wohneinheiten
- Komfortabel durch **gehobene Ausstattung**
- **Balkone** und **begrünter Innenhof** vorhanden
- **Tiefgarage**
- **Gute Infrastruktur** und **ÖPNV-Anbindung**, sehr zentral gelegen
- Stadtteil: **List/Oststadt**
- Fertigstellung: **Sommer 2022**

Die beliebte Lister Meile direkt vor der Tür:
40 Wohnungen bieten Raum & Entfaltungsmöglichkeiten für alle Generationen



SONSTIGES



2021

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben im Geschäftsjahr 2020 in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht. Durch den Vorstand wurde er in regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen umfassend über die Geschäftsentwicklung im Allgemeinen und über wesentliche Geschäftsvorfälle im Besonderen unterrichtet. Im Geschäftsjahr fanden zehn Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand. Zur Vorbereitung der Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet.

Der Bauausschuss hat sich im Jahr 2020 in drei Sitzungen vom Vorstand kontinuierlich über den Baufortschritt des Bau- und Modernisierungsprogramms berichten lassen und dessen Fortschreibung vorbereitend beraten.

Das gesamte Berichtsjahr war geprägt von den Maßnahmen und Auswirkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie. Ab Ende März 2020 wurden sämtliche Sitzungen im Umlaufverfahren bzw. digital als Videokonferenzen durchgeführt. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen, die von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft sind, eingebunden und hat bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Schwerpunkte der gemeinsamen Sitzungen waren neben den regelmäßigen Informationen zu unseren Bauprojekten die Durchführung und Ergebnisbewertung der Befragungen der Mieter*innen, Mitarbeiter*innen und Vertreter*innen.

Ein weiteres Kernthema der Arbeit bildete der Jahresabschluss 2019. Die Wirtschaftsprüfer des vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. spiegelten im Prüfungsbericht die allumfassende wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wider. Da die ordentliche Vertreterversammlung erst im vierten Quartal des Jahres stattfinden konnte, hat der Aufsichtsrat die Feststellung des Jahresabschlusses am 19. Mai 2020 per Videokonferenz beschlossen. Zwischen den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand stand der Aufsichtsratsvorsitzende mit dem Vorstand in laufendem Kontakt.

Turnusmäßig scheiden mit der Vertreterversammlung 2021 Monika Kuhlmann, Karsten Pflücke und Sabine Rau aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Die Vertreterversammlung im Oktober 2020 fand als Präsenzveranstaltung statt. Es schieden die Herren Reinhard Buschmann, Dennis Freund und Reinhold Henschel turnusmäßig aus. Auf eigenen Wunsch kandidierten Reinhard Buschmann und Reinhold Henschel nicht erneut. Die Vertreterversammlung wählte Vera Buschmann und Dietrich Künnecke in den Aufsichtsrat. Dennis Freund wurde wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat arbeitet unverändert erfolgreich und vertrauensvoll zusammen. Das Gleiche gilt für die Zusammenarbeit mit dem Vorstand.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates danken dem Vorstand sowie den Mitarbeiter*innen der Genossenschaft für die im Berichtszeitraum geleistete Arbeit und ihren engagierten Einsatz.

Hannover, den 9. April 2021

Der Aufsichtsrat

Andreas Wundram

Vorsitzender des Aufsichtsrates

BESCHLUSS ÜBER DIE EINSTELLUNG IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN SOWIE ÜBER DEN VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS FÜR 2020:

Der Jahresüberschuss beträgt 3.110.221,97 € (Vorjahr: 2.436.156,66 €), nach Einstellung von 10 % in die gesetzlichen Rücklagen gem. § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung, in Höhe von -312.000,00 € (Vorjahr: -244.000,00 €) verbleiben 2.798.221,97 € (Vorjahr: 2.192.156,66 €).

Hiermit wird beschlossen, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) und in die satzungsmäßige Rücklage -2.283.000,00 € (Vorjahr: -1.678.000,00 €) einzustellen.

Es wird vorgeschlagen vom verbleibenden Bilanzgewinn von 515.221,97 € (Vorjahr: 514.156,66 €) 514.750,00 € als Dividende auszuschütten (entspricht 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsanteile) und den Betrag von 471,97 € (Vorjahr: 126,66 €) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hannover, den 2. März 2021

Der Vorstand und der Aufsichtsrat

ERMITTLUNG DER DIVIDENDE

	2020 in €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2020	12.914.500,00 €
in früheren Jahren verstorbene Mitglieder, bekannt im Geschäftsjahr	-45.750,00 €
Bemessungsgrundlage	12.868.750,00 €
Zu beschließende Höhe des Ausschüttungssatzes: 4,00 %	
Bruttodividende (aufgerundet auf volle €)	514.750,00 €
25,00 % Abgeltungssteuer	-128.687,50 €
5,50 % Solidaritätszuschlag von der Abgeltungssteuer	-7.077,81 €
NETTODIVIDENDE	378.984,69 €

4 ORGANE/ORGANMITGLIEDER**(Stand 31.12.2020)**

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**Sven Scriba**

Hannover

Martin Schneider

Hannover

Aufsichtsrat**Andreas Wundram**^{3,4}

Hannover, Aufsichtsratsvorsitzender

Ralf Müller³

Sehnde, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Sabine Rau²

Hannover, Schriftführerin

Monika Kuhlmann²

Hannover

Elke Büchle^{1,2}

Hannover

Reinhard Buschmann (bis 27.10.2020)^{3,4}

Hannover

Dennis Freund^{1,2,4}

Bissendorf

Reinhold Henschel (bis 27.10.2020)¹

Hannover

Karsten Pflücke²

Hannover

Dietrich Künnecke (ab 27.10.2020)²

Hannover, stellvertretender Schriftführer

Vera Buschmann (ab 27.10.2020)^{1,3}

Hannover

Vertreter

- Helge Ahlström
- Dagmar Albe
- Andreas Bark
- Dieter Becker
- Christa Berg
- Simon Beschoten (ab 01.01.2021)
- Claudia Bialek
- Gabriele Böhm
- Volker Brehm
- Renate Brinkmann
- Lutz Brinkmann
- Kirsten Brügge
- Markus Büchle
- Vera Buschmann (bis 27.10.2020)
- Nadja Busse † (bis 31.12.2020)
- Bernd Dreyfuß
- Gudrun Elle
- Ahmet Ergel
- Christa Ernst
- Bärbel Flasbart
- Peter Fleischhauer
- Rainer Fullmann
- Tatiana Gawin
- Reinhard Grabitzky
- Hans-Dieter Grote
- Sven Hansen
- Gabriele Henschel (ab 27.10.2020)
- Tobias Henschel (ab 27.10.2020)
- Karla Hische
- Siegfried Höhn
- Lutz Jansen
- Michael Kmoch

- Andreas Koch
- Inge Koch
- Egbert Köthe
- Waltraut Kristof (bis 31.12.2020)
- Volker Krüger (ab 27.10.2020)
- Dietrich Künnecke (bis 27.10.2020)
- Thomas Kurek
- Janet Lautenbach
- Jens-Oliver Merklin
- Madeleine Müller
- Dimitrios Papadopoulos
- Helga Pech
- Eva-Maria Preuß
- René Reith-Schäfer
- Paul Rentz
- Edith Roos
- Michael Rost
- Wolfgang Rost
- Dieter Schrader
- Heinz Schulze
- Angela Steingräber
- Hannelore Stricks
- Harald Jürgen Tausch
- Heiko Tuschner
- Astrid von Zastrow
- Dr. Christoph von Zastrow (ab 01.01.2021)
- Johannes von Zastrow
- Stefan Wulff
- Tobias Wundram
- Fabienne Wundram
- Rainer Zinn

Ersatzvertreter

- Achim Aring
- Sascha Arlt
- Mirka Backhaus
- Hans-Jürgen Deiters
- Arnd Diekmann
- Thomas Dyszack
- Wilfried Hische
- Thomas Hoff
- Angela Hoffmann
- Edmund Hoffmann
- Herbert Hohnschop
- Dr. Michael Lichtenberg
- Nico Marienhagen
- Jörg Schiereck
- Christian Schüler
- Kurt-Ulrich Stricks
- Andreas Struck
- Dr. Peter Thormann
- Cord von Frieling

¹ Prüfungsausschuss, ² Bauausschuss, ³ Personalausschuss, ⁴ Sitzungsausschuss

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

= 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

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG

Hildesheimer Straße 89

30169 Hannover

T: 0511 98096-0

info@heimkehr-hannover.de

www.heimkehr-hannover.de