Heimkehr
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

WIR WERDEN BESSER.

Geschäftsbericht 2018

Wir wohnt besser.

INHALTSVERZEICHNIS

1 // **Potenziale erkennen** 6

2 // **Vom Kunden her denken** 12

3 // **Sich neu aufstellen** 18

4 // **Lagebericht** 24

5 // **Jahresabschluss** 34

WIR WERDEN BESSER.

Ein Geschäftsbericht blickt qua Definition immer in die Vergangenheit. Zeigt Erreichtes und im besten Fall Erfolge. Präsentiert Projekte und Prozesse, die im vergangenen Jahr abgeschlossen werden konnten. Nicht umsonst heißt der letzte Pflichtbestandteil dann auch immer Jahresabschluss. Warum wir das betonen? Weil unser Geschäftsbericht in diesem Jahr unter dem Motto „Wir werden besser“ steht. „Werden“. Futur. Ein Ausblick. Nichts Abgeschlossenes.

Wir finden diesen Schritt – bei aller Bescheidenheit – mutig. Genauso, wie wir den dahinter stehenden Prozess als mutig beurteilen. Denn die noch stärkere Ausrichtung der Organisation an den Bedürfnissen und Wünschen der Mitglieder ist kein kleiner Schritt. Und deswegen auch kein Projekt, das innerhalb eines Geschäftsjahres abgeschlossen wird. Trotzdem haben wir uns zu dieser Neuaufstellung für eine erfolgreiche Zukunft entschlossen und wollen diese auch entsprechend transparent kommunizieren.

Deshalb trauen wir uns, mit diesem Geschäftsbericht ein Ergebnis vorwegzunehmen: Wir werden besser. Letztes Jahr, dieses Jahr, in den nächsten Jahren. Die bei der Heimkehr nun begonnenen Prozesse werden für die Mitglieder und Mitarbeiter im Alltag spürbar und sorgen dafür, dass die Identifikation mit der Genossenschaft als Vermieter und Arbeitgeber zugleich weiter steigen wird.

Denn genau hier sehen wir die eigentliche Stärke der „neuen“ Ideen: Sie zahlen voll und ganz auf den genossenschaftlichen Gedanken ein. Gegründet, um aus sich selbst heraus die einzelnen Mitglieder zu fördern, ist die Genossenschaft seit jeher ein Paradebeispiel für Kundenzentrierung. Es ist diese Idee der Gründungszeit, die von uns auf ein zeitgemäßes, sicheres Fundament gestellt wird. Eine Idee, die, solange es die Heimkehr gibt, nie abgeschlossen sein kann und darf.

Sven Scriba
(Vorstand Heimkehr eG)

Martin Schneider
(Vorstand Heimkehr eG)

KAPITEL EINS

POTENZIALE ERKENNEN

Die Heimkehr richtet ihren Blick bereits seit Jahren intensiv auf die Wünsche und Bedürfnisse ihrer Mitglieder und Mitarbeiter. Die so gewonnenen Erkenntnisse sind Ansporn und Grundlage für die nun erfolgten Veränderungen in der Organisationsstruktur.

1

WISSEN IST MACHEN – DAS MACHEN, WAS GEWÜNSCHT IST

Die Macht der Frage
Wir tun alles, um unsere Mitglieder zu fördern. Das ist so in der Satzung bereits in Paragraf 2 festgelegt. Und wir würden diesen Umstand als stolze Genossenschaft auch nie infrage stellen.

Mit diesem Fragezeichen im Kopf geht eine Anspruchshaltung einher, der wir seit mehreren Jahren mit den Befragungen unserer Mitglieder und Mitarbeiter Rechnung tragen. Befragungen, die wir immer weiter intensivieren und deren Ergebnisse für eine lernende Organisation wie die Heimkehr Ansporn sind.

Denn das Bessere ist des Guten Feind. Auch wenn die Genossenschaft in verschiedenen Bereichen als Vorreiter agiert, können wir weiterhin von den Besten lernen. Services und Ideen zu kopieren, die Wertschätzung erfahren und als hervorragend wahrgenommen werden, ist ein legitimes Mittel, von dem alle Beteiligten nur profitieren können. Das gilt natürlich auch für die externen Partner der Heimkehr, die genauso in die Verbesserungen der Abläufe eingebunden werden.

Wirksam und nachhaltig
Die beschriebenen Befragungen werden seit Jahren durchgeführt und es wurden natürlich bereits vielfältige und vielseitige Verbesserungen aus ihnen abgeleitet. So hat bereits der Einbau von Gegensprechanlagen in den gesamten Bestand der Heimkehr begonnen. Eine unmittelbare Konsequenz aus dem erhöhten Sicherheitsbedürfnis der Mitglieder. Auch die punktuelle Professionalisierung der Treppenhausreinigung geht auf die von den Mitgliedern geäußerten Wünsche zurück. Ebenso gezielt werden dort Experten für Abfallmanagement hinzugezogen, wo entsprechende Bedarfe identifiziert wurden.

Immense Früchte getragen hat bereits die Einrichtung des Callcenters der Genossenschaft. So konnte die Erreichbarkeit entscheidend verbessert werden. Damit einher geht die Erarbeitung eines funktionierenden Beschwerdemanagements, das auch in der Feedbackkultur zwischen Mitgliedern und Genossenschaft entsprechend reflektiert wird.

Denn ein insgesamt verändertes Kommunikationsverhalten der Kunden, das mit einer anderen Anspruchshaltung verknüpft ist, führt dementsprechend auch zu intensiveren Dialogen. Doch der intensive Austausch und die gehobenen Potenziale führen dazu, dass hier – wie oft zu beobachten – keineswegs nur die Stimmen laut werden, die Negatives zu berichten haben. Dank der Dialogbereitschaft und der passgenauen Maßnahmen erntet die Heimkehr eine Menge Zustimmung und freut sich – vor allem im direkten Kontakt – immer öfter über lobende Worte der Mitglieder.

„Die Eigenverantwortung der Teams im Service bringt für Mitarbeiter und Mitglieder eine höhere Qualität der Arbeit mit sich."

Sandra Jost
Teamleitung Mietenbuchhaltung/
Betriebskosten

Rückenwind nutzen

Bei aller Freude über den Erfolg der einzelnen Maßnahmen wäre es für die Heimkehr nun aber schlicht und einfach ambitionslos, sich auf den erzielten Erfolgen auszuruhen. Vielmehr hat die Genossenschaft sich schon in ihren Werten so aufgestellt, dass das Streben nach Qualität einer der Grundwerte des strategischen und alltäglichen Handelns ist. Daraus folgt natürlich auch der Wunsch, bei den Beurteilungen durch die Kunden noch öfter zur Spitzengruppe zu gehören.

Um dies zu erreichen, muss auch die Kommunikation mit und zwischen den Mitgliedern immer weiter verbessert werden. Stichwort auch hier die Markenwerte der Heimkehr: Verbindungen fördern. Unter diesem Gesichtspunkt durfte sich die Genossenschaft 2018 besonders freuen, denn das Mitgliedermagazin „hauspost" wurde bereits zum zweiten Mal in Folge vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) unter die zehn besten Mietermagazine Deutschlands gewählt. Dieses Level soll natürlich gehalten werden und gleichzeitig in anderen Bereichen ausgebaut werden.

Das Innere spiegelt sich im Äußeren

Vor allem die interne Kommunikation muss mit den externen Maßnahmen selbstverständlich mithalten können. Hier wurden bereits im Austausch mit den Vertretern erhebliche Potenziale gehoben. In den inzwischen etablierten Kamingesprächen mit dem Vorstand stellt sich nicht nur eine transparente Unternehmensführung dar, es werden auch komplexe Themen in einer Art und Weise präsentiert, die es dem wichtigsten Gremium der Genossenschaft ermöglicht, fundierte Entscheidungen zu treffen. Dazu trägt ebenfalls bei, dass sich die Vertreterrundfahrt von einer reinen Begutachtung des Bestands zu einer hochwertigen Informationsveranstaltung entwickelt hat, bei der externe Gäste über relevante Themen berichten. So sprach bei der vergangenen Auflage Professor Dr. Thomas Nern über die Mietpreisbremse.

Die Idee bei der Veränderung in der Organisationsstruktur besteht für die Heimkehr vor allem darin, die identifizierten und bereits gehobenen Potenziale noch zugänglicher für die Mitglieder zu machen.

KAPITEL ZWEI

VOM KUNDEN HER DENKEN

Kunden haben sich schon immer verändert. Wollten immer anderes, Neues. Doch in den vergangenen Jahren hat sich der Wandel noch einmal beschleunigt. Eine Herausforderung.

2

ES DARF NICHT DARUM GEHEN, WAS MACHBAR IST. SONDERN WAS GEWÜNSCHT IST.

Warum verändern?

Beginnen wir abermals bei Paragraf 2 unserer Satzung: Wer ist in der Lage, für die Förderung der Mitglieder zu sorgen? Die Antwort findet sich beim Gesicht der Genossenschaft, bei unseren Mitarbeitern. Von unseren Markenwerten her gedacht, sind sie es, die für Qualität und Zukunft sorgen. Das ist dank der erfolgten Maßnahmen sogar deutlich zu belegen.

Im Jahr 2018 investierte die Heimkehr 168.000 € in die Fort- und Weiterbildung der eigenen Mitarbeiter. Immer vor dem Hintergrund der identifizierten Potenziale und der damit verbundenen neuen Aufgaben. Bei dieser Summe ist die aufgewendete Zahl von Arbeitsstunden noch nicht einmal mitgerechnet. Doch die Investition lohnt sich. So listet der Revisionsbericht keinerlei Versäumnisse mehr auf und spricht nur kleinere Empfehlungen aus. Qualität also.

Gleichzeitig ist die Heimkehr als Ausbildungsbetrieb in verschiedenen Bereichen von solch hoher Qualität, dass die Zukunft als Wert ebenso strapaziert werden kann. Die Auszubildenden bringen überdurchschnittliche Leistungen und werden dementsprechend auch mit einer hohen Quote übernommen. Das liegt auch in der gestiegenen Qualität des Employer Brandings, das dazu geführt hat, dass nicht nur die Quantität, sondern auch die Qualität der eingehenden Bewerbungen deutlich gesteigert werden konnte.

ARBEITSABLÄUFE MÜSSEN VERBESSERT WERDEN.

Alle mitnehmen

Möglich geworden ist diese Qualitätssteigerung auch durch einen Generationswechsel auf Ebene der Führungskräfte. Doch dabei wurde nie vergessen, vor allem auch die etablierten, erfahrenen Mitarbeiter mitzunehmen. Bei einer so umfangreichen Veränderung der Aufbauorganisation ist ein Bottom-up-Prozess, der von einer breiten Basis mitgetragen wird, unumgänglich.

Die Heimkehr stellte dies mit einer hohen Transparenz und Dialogbereitschaft nach innen sicher. Dialogrunden mit dem Vorstand und eine Politik der offenen Tür waren ein Beginn, um die den Veränderungen zugrunde liegende Strategie zugänglich zu machen. Teamsitzungen und Abteilungsbesprechungen führten zu weiterer Durchsetzung des Verständnisses. Aber auch digitale Neuerungen wie ein zeitgemäßes und den Ansprüchen gerecht werdendes Intranet gehören zu den Maßnahmen. So unterstützt die digitale Agenda, die unter dem Namen H-IT@2020 durchgängig etabliert wird, ganz grundlegend die Optimierung der Abläufe. Nur so können die vermehrten Ansprüche vor allem nachwachsender Kundengruppen an den Service erfüllt werden. Das beginnt mit der Nutzung eines externen Rechenzentrums, das Sicherheit, Modernität und fortlaufende Updates garantiert. Verzögerungen im Service durch interne Arbeiten an der IT gehören somit ebenfalls der Vergangenheit an.

Der Lösung ein Gesicht geben

Doch die Technik ist an dieser Stelle nur ein Exkurs: Die eigentliche Änderung wird in der Fachsprache mit einem Anglizismus erklärt: One face to the customer. Übersetzt: Der Kunde kennt ein Gesicht bei der Genossenschaft. Und dieses Gesicht gehört einer freundlichen, hilfsbereiten Person, die sich um alle anfallenden Sorgen und Wünsche kümmert.

PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION UND SCHNITTSTELLEN HABEN POTENZIAL.

Dank der veränderten Organisation in interdisziplinären Teams ist diesen Mitarbeitern mit Kundenkontakt nahezu jederzeit eine fallabschließende Bearbeitung der Mitgliederanliegen möglich.

Diese Eigenverantwortlichkeit geht einerseits mit Budgetverantwortung einher, bringt aber gleichzeitig auch ein hohes Maß an Kompetenz und Selbstwirksamkeit mit sich. Die Veränderung der Struktur fördert also tatsächlich Mitglieder und Mitarbeiter in der Wahrnehmung der alltäglichen Arbeit.

Während das Mitglied für all seine Anliegen einen festen Ansprechpartner präsentiert bekommt, hat dieser Ansprechpartner klare Verknüpfungen zu den diversen Expertisen innerhalb seines Teams. Und sollte einmal ein größeres Problem auftreten, ist durch die Diversität weiterhin sichergestellt, dass schnell ein kompetenter Ansprechpartner gefunden wird.

Ist das wirklich neu?

Wenn die Rede von Kundenzentrierung ist, werden schnell kritische Stimmen laut, die anmerken, dass wirtschaftlicher Erfolg schon immer darauf fußte, die Bedürfnisse des Marktes zu bedienen. Und auch wenn das richtig ist, war es noch nie so schwierig und richtig. Denn im Zuge immer größerer Datenmengen und daraus abgeleiteter Transparenz von Kunden und Unternehmen sind die Ansprüche immens gewachsen. Kundenzentrierung wird immer wichtiger und immer radikaler. Als Genossenschaft, die ihren Mitgliedern qua Satzung verpflichtet ist, kann man diesen Trend nicht früh genug mitgehen.

Der Kunde steht im Zentrum unseres Handelns und Denkens. Das führt automatisch zu besserem Service.

Patric Lindenberg
Kundenbetreuer

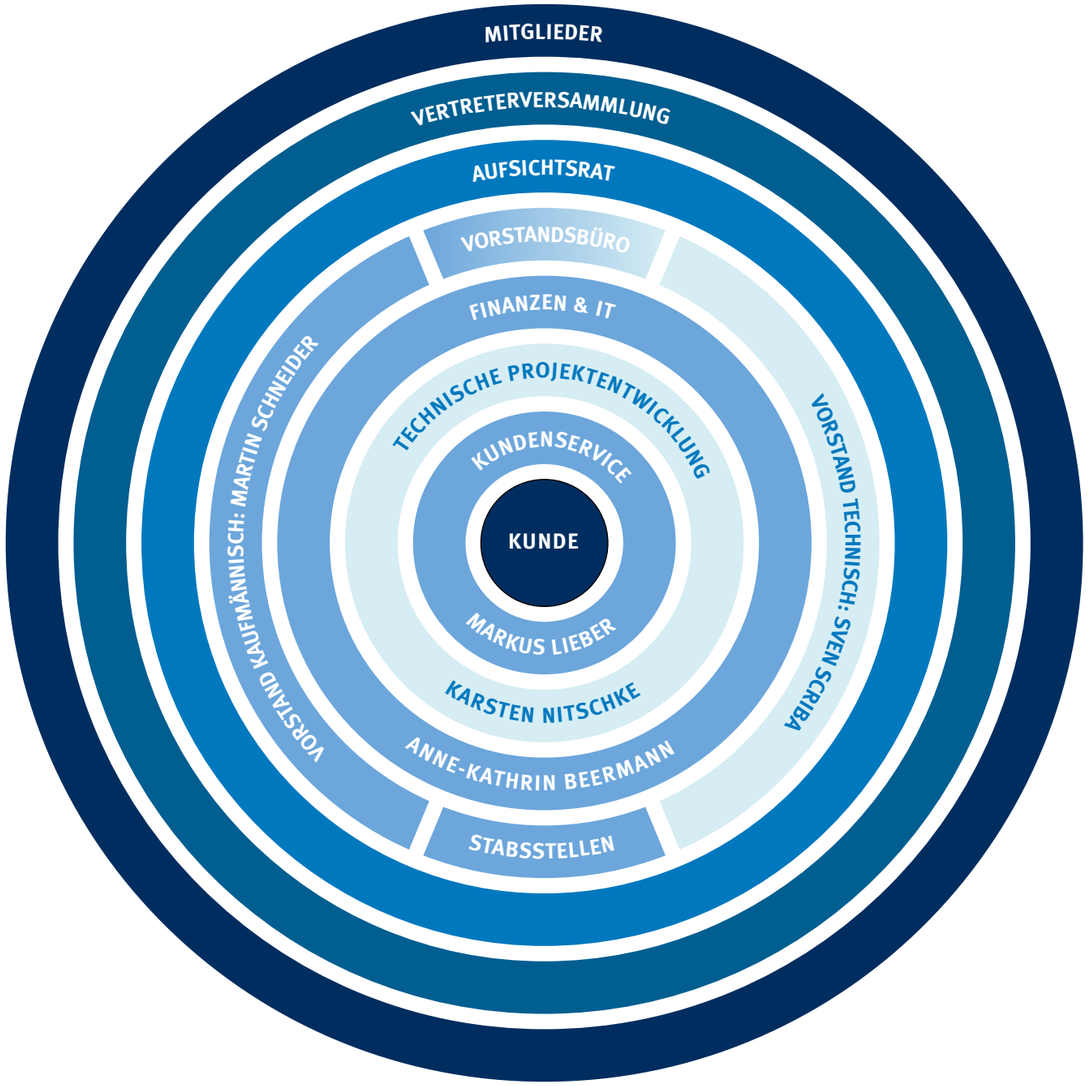
KAPITEL DREI

SICH NEU AUFSTELLEN

Mit dem Kunden im Kern unseres Handelns gewinnen alle Seiten. Denn die neue Qualität im Service für die Mitglieder bringt auch für die Mitarbeiter eine neue Qualität in der Wahrnehmung der eigenen Arbeit mit sich.

Umstrukturierung ist von Zeit zu Zeit notwendig. Umstrukturierung kommt auch in der Natur vor und das heißt dann Evolution.

Marcus Kolbe
Objektbetreuer



Außen hui, innen ... auch!

Der im vorherigen Kapitel beschriebene Schritt von der produkt- hin zu einer kundenorientierten Arbeitsweise hat zwangsläufig und im Namen bereits fest verankert Vorteile für die Mitglieder der Genossenschaft. Doch, und das ist kein Nebenprodukt, sondern ein zu Beginn des Prozesses festgelegtes Ziel, auch die Mitarbeiter sollen von den veränderten Strukturen und der Optimierung der Abläufe profitieren. Einerseits geschieht das durch die neue und sehr klare Definition von Verantwortungsbereichen und den jeweiligen Nahtstellen. Die Mitarbeiter haben sich im Prozess an dieser Stelle auf eine Schärfung der Leitsätze für die Arbeit verständigt und tragen die Veränderungen selbstverständlich alle mit.

Der Genossenschaftsgedanke spielt in diesen Leitsätzen genauso eine explizite Rolle wie die Kundenorientierung und die eigene Leistungsbereitschaft. Doch auch der interne Zusammenhalt und die Bereitschaft, sich (mit) zu verändern, werden ganz deutlich thematisiert.

Dabei sein heißt mitmachen
In Zeiten, in denen die Beurteilung der Qualität des Arbeitgebers immer mehr von „weichen“ Faktoren abhängt, nutzt die Heimkehr die kundenzentrierte Arbeitsweise, um den Mitarbeitern ein hohes Maß an Partizipation zu ermöglichen. Eine ständige Verbesserung der Feedbackkultur sowie eine frühe Information und Beteiligung der Mitarbeiter sorgte dafür, dass niemand von den Veränderungen überrascht wurde.

Werte vermitteln
Werte sind in der Immobilienwirtschaft klassisch mit dem Bestand konnotiert. Im Prozess der kundenorientierten Neuausrichtung des Organigramms wurden so noch einmal die Werte gestärkt, die das Denken und Handeln unter den Mitarbeitern, aber natürlich auch mit den Kunden prägen. Und die – wie in den vorherigen Kapiteln dargestellt – mit den Unternehmenswerten sowie der Satzung Hand in Hand gehen.

Dabei darf nicht vergessen werden, dass der Bestand als Wert keinesfalls unter der Beschäftigung mit den Menschen leidet. Die Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung sind unverändert hoch. Das Bau- und Investitionsprogramm für 428 neue Wohnungen beträgt insgesamt 175 Mio. €. Gleichzeitig konnten in Berenbostel und Rethen die letzten dezentralen Liegenschaften verkauft werden.

Als Partner der Wohnbauoffensive nimmt die Genossenschaft auch an dieser Stelle ihre Verantwortung gegenüber allen Mitgliedern und darüber hinaus wahr.

Längst nicht am Ziel
Doch so sinnvoll die Veränderungen sind, so bewusst sich alle Beteiligten über ihre Notwendigkeit sind: Die Heimkehr hat gerade einen ersten – wenn auch wichtigen – Schritt in Richtung einer kundenorientierten Zukunft gemacht.

Es wurden Möglichkeiten geschaffen, damit sich alle Mitarbeiter mit ihrem Wissen und ihren Fähigkeiten stärker im Dienst des Kunden einbringen können und so das Wirken und die Wahrnehmung der Genossenschaft verbessert werden.

Damit es zu einer lang anhaltenden sich immer weiter verstärkenden Entwicklung kommt, müssen die Ergebnisse aber auch intern und extern gesehen werden. Dafür muss die Heimkehr nun sorgen und erste Erfolge bei allen Mitarbeitern bekannt machen, damit diese dupliziert und an die Mitglieder weitergegeben werden können.

Gelingt das, wird sehr schnell klar werden, dass die Heimkehr hier eine Veränderung geschaffen hat, die es sich lohnt zu bewahren. Für die Mitarbeiter genauso wie für die Mitglieder. Wäre die Genossenschaft davon nicht als Ganzes überzeugt, wären wir diese Schritte nicht gegangen.

Um den schnellen Veränderungen der Immobilienbranche gerecht zu werden, müssen wir unsere Prozesse optimieren, um die Erwartungen unserer Kunden langfristig zu übertreffen.

Marco Aschemann
Kundenbetreuer

KAPITEL VIER

LAGEBERICHT

4

LAGEBERICHT

1 GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE, GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2018 wie in den Vorjahren auch insgesamt durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Im Vergleich zu den letzten fünf Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. Nach zwei starken Quartalen ging die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal leicht zurück. Das Jahr schloss mit einem positiveren vierten Quartal ab. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in nahezu allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Das Baugewerbe legte im Vergleich zum Vorjahr auf dem Niveau der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung um 3,6 % zu. Auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stärkte weiterhin die deutsche Volkswirtschaft. Durch die steigende Anzahl an Baugenehmigungen im Wohnungsbau legt auch das Bauvolumen gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zu. Prognosen zufolge liegt der Bedarf an Wohnungen dennoch weit über den Fertigstellungen.

Mit dem Verkauf der Apartments und des Pflegeheims in Rethen und der Wohnanlage in Berenbostel hat die Heimkehr ihr strategisches Ziel, sich auf Liegenschaften in der Landeshauptstadt Hannover zu konzentrieren, erreicht. Unsere Wohnungsgenossenschaft bewirtschaftet einen Immobilienbestand von 4.608 Wohnungen (Vorjahr: 4.734) mit einer Wohnfläche von 315.651,59 m², 72 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 69) mit einer Gewerbefläche von 5.191,59 m² und 554 Garagen und Tiefgaragenplätze (Vorjahr: 608) sowie 144 weitere Pkw-Stellplätze (Vorjahr: 209).

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 eine dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit unserem Wohnungsbestand umgehen, ausgerichtet.

Die Nutzungsgebühr für unsere Wohnungen betrug 2018 durchschnittlich 6,38 €/m² (Vorjahr: 6,21 €/m²). Aufgrund der hohen Nachfrage entwickelt sich die Vermietungssituation sehr positiv. Die Leerstandsquote liegt mit 1,37 % etwas über dem Vorjahresniveau (1,29 %). Die Fluktuationsquote bewegt sich am Jahresende bei 9,42 %.

Wir setzen weiterhin auf einen kontinuierlichen Erweiterungs- und Erneuerungsprozess unseres Portfolios. Das Bau- und Investitionsprogramm beträgt für die kommenden drei Jahre rund 126 Mio. €. Diese Summe wird genutzt, um ca. 428 Wohnungen zu errichten.

Die für die Unternehmensentwicklung wesentlichen Kennzahlen fasst folgende Tabelle zusammen:

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG	Plan 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	25.624,00	25.566,70	24.976,60
Instandhaltungsaufwendungen	8.234,00	8.194,70	8.516,80
Abschreibungen	5.346,00	5.075,10	4.700,50
Zinsaufwendungen für Darlehen und Übriges	1.924,30	1.939,90	1.871,40
davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	270,00	268,10	297,6
Zinsaufwendungen für Spareinlagen	567,00	515,70	581,50
Jahresüberschuss	2.858,00	9.908,50	3.578,80

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr hatten wir auf Grundlage der Vorjahreszahlen geplant. Der oben erwähnte Verkauf von Liegenschaften im Jahr 2018 war aufgrund von Unsicherheiten nicht Bestandteil der Planung. Der stark gestiegene Jahresüberschuss (+7.050,5 T€ über Plan) liegt zu einem großen Teil im Verkauf dieser Liegenschaften begründet (Nettoertrag aus dem Verkauf in Höhe von 6.824,9 T€).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 28,77 €/m² (Vorjahresangabe: 27,45 €/m²). Im Vergleich zum Vorjahr wurden in 2018 anteilige Verwaltungskosten zu den Instandhaltungsaufwendungen hinzugerechnet. Der korrigierte Vorjahreswert beträgt 29,46 €/m². Zusätzlich wurden 6,93 Mio. € (Vorjahr: 7,9 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Abschreibungen sind im Vergleich zum Plan um 270,9 T€ niedriger. Dies ist auf verschobene Fertigstellungszeitpunkte bei Neubauten zurückzuführen.

Die Zinsaufwendungen für Spareinlagen sind leicht gesunken, wohingegen die Zinsaufwendungen für Darlehen aufgrund neuer Valutierungen leicht gestiegen sind.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand mit Neubauwohnungen und Zukäufen erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei gleichbleibendem Personalbestand gestärkt haben.

2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018 T€	%	31.12.2017 T€	%	Veränderung T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	194.314,50	84,10	181.977,40	89,30	12.337,10	6,80
Finanzanlagen	1.030,30	0,40	1.030,00	0,50	0,30	0,00
Anlagevermögen	195.344,80	84,50	183.007,40	89,80	12.337,40	6,70
Umlaufvermögen *)	35.739,00	15,50	20.761,00	10,20	14.978,00	72,10
GESAMTVERMÖGEN/ BILANZSUMME	**231.083,80**	**100,00**	**203.768,40**	**100,00**	**27.315,40**	**13,40**
KAPITALSTRUKTUR						
Eigenkapital	56.227,00	24,30	46.967,50	23,00	9.259,50	19,70
Langfristige Rückstellungen	8.029,00	3,50	8.021,40	3,90	7,60	0,10
Langfristige Verbindlichkeiten	148.917,20	64,40	131.988,20	64,80	11.081,50	12,80
Summe lang- und mittelfristig	213.173,20	92,20	186.977,10	91,70	20.348,60	14,00
Kurzfristige Passiva *)	17.910,60	7,80	16.791,30	8,30	6.966,80	6,70
GESAMTKAPITAL/ BILANZSUMME	**231.083,80**	**100,00**	**203.768,40**	**100,00**	**27.315,40**	**13,40**
*) Überdeckung	17.828,40		3.969,70			

Das Anlagevermögen beträgt 84,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 9,3 Mio. € zu. Davon entfallen 9,9 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr.

Das Geschäftsguthaben ist nahezu unverändert (129,4 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 13,4 % gestiegener Bilanzsumme 24,3 % (Vorjahr: 23,0 %).

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

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. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

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. Seit dem Jahr 2016 wird ein derivates 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 11.390.102,84 € (Vorjahr: 11.638.191,00 €). Der positive Marktwert des Zinsswaps per 31.12.2018 beträgt 515.914,82 € (Vorjahr: 417.989,89 €).

Die Zinsbelastung für unsere Darlehen, bezogen auf den Durchschnittsbestand, betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,79 % nach 1,96 % im Vorjahr. Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2018 T€		2017 T€	
Finanzmittelbestand zum 01.01.		12.593,20		13.219,20
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.070,10		10.611,30	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–10.957,40		–18.545,70	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	14.492,10	14.604,80	7.308,40	–626,00
Finanzmittelbestand zum 31.12.	27.198,00			12.593,20
Cashflow nach DVFA/SG *)	8.178,00			7.956,30
Planmäßige Tilgungen	- 3.127,10			–2.963,10

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4,0 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 14,6 Mio. € zu. Zur Finanzierung weiterer Neubauten sind zusätzliche Darlehen vorgesehen. Es besteht weiterhin eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 6,6 Mio. €, von denen zu Beginn des Jahres 2019 nichts in Anspruch genommen wurde.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2018 T€	2017 T€	+/– T€
Hausbewirtschaftung allgemein	14.577,90	14.544,30	33,60
Hausbewirtschaftung Instandhaltung	–9.489,30	–9.790,60	301,30
Bautätigkeit/Einzelwohnungsmodernisierung	–1.129,80	–1.006,20	–123,60
Pensionäre	–778,30	–649,50	–128,80
Sonstiger Bereich	–193,80	–87,70	–106,10
Betriebsergebnis	2.986,70	3.010,30	–23,60
Finanzergebnis	–51,60	–58,20	6,60
Neutrales Ergebnis	6.891,80	703,60	6.188,20
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	9.826,90	3.655,70	6.171,20
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	81,60	–77,00	158,60
JAHRESÜBERSCHUSS	**9.908,50**	**3.578,80**	**6.329,80**

Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich von der Entwicklung der Mieten, Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen beeinflusst. Das neutrale Ergebnis 2018 beinhaltet einen Nettoertrag aus Anlagenverkäufen in Höhe von 6,8249 Mio. €.

3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Der Geschäftsverlauf des vergangenen Geschäftsjahres verdeutlicht die gute wirtschaftliche Lage der Wohnungsgenossenschaft. Auch im kommenden Geschäftsjahr geht der Vorstand von einer positiven Entwicklung aus. In der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage werden keine wesentlichen Änderungen erwartet.

Die Erträge aus Sollmieten für 2019 werden auf 25,9 Mio. € prognostiziert und liegen damit rd. 100 T€ über den Erträgen von 2018. Der Verkauf der Liegenschaften in Rethen und Berenbostel wird somit durch Fertigstellungen von Neubauprojekten und Zukäufen von Immobilien kompensiert. Zu den Neuzugängen zählen u. a. der Neubau in der Annenstraße sowie in der Bernhard-Caspar-Straße.

In die Projekte werden in den kommenden drei Jahren insgesamt geplant rd. 107 Mio. € investiert (davon ca. 37,7 Mio. € in 2019). Diese Ausgaben werden langfristig wieder über die Mieterträge amortisiert. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände werden wir voraussichtlich 8,0 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen aufwenden.

Da auch im kommenden Jahr Geldanlagen bei Genossenschaften gefragt sein werden, planen wir unseren Einlagebestand um ca. 5 Mio. € auf rund 59,5 Mio. € zu erhöhen. Zinsaufwendungen für Einlagen und Darlehen erwarten wir in Höhe von 2,4 Mio. €.

Für das Jahr 2019 erwarten wir insgesamt keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können, sodass sich der Jahresüberschuss mit geplanten 2,7 Mio. € auf dem Niveau der letzten Geschäftsjahre (mit Ausnahme von 2018) bewegen wird.

Um Risiken möglichst minimal zu halten und frühzeitig und bestmöglich auf deren Auswirkungen reagieren zu können, ist seit Jahren ein Risikomanagementsystem in der Genossenschaft installiert. Das Frühwarnsystem ist auf Risiken, wie beispielsweise möglicher Leerstand und mangelnde Zahlungsunfähigkeit der Mieter, Abweichungen von geplanten Terminen der Bauzeitpläne oder auch Baupreissteigerungen und Zinserhöhungen und Zahlungsstromschwankungen aufgrund der Kündigung von Sparverträgen mit höheren Einlagesummen, ausgerichtet.

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.

Zum Abschlussstichtag im darauf folgenden Zeitraum der Berichterstellung lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor. Der Vorstand erwartet weder kurz- noch langfristig Liquiditätsrisiken.

Die Chancen für eine Wohnungsgenossenschaft liegen in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestands durch Modernisierung und Instandhaltung wird eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens gesichert. 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.

Hannover, den 26. Februar 2019

Der Vorstand

4 ORGANE/ORGANMITGLIEDER
(Stand 31.12.2018)

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
Hannover, Aufsichtsratsvorsitzender

Ralf Müller
Sehnde, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Karsten Pflücke, Hannover

Elke Büchle, Hannover

Reinhard Buschmann, Hannover

Dennis Freund, Bissendorf

Reinhold Henschel, Hannover

Monika Kuhlmann, Hannover

Sabine Rau, Hannover

Vertreter

- Helge Ahlström
- Dagmar Albe
- Andreas Bark
- Dieter Becker
- Christa Berg
- Karl-Heinz Bergmann
- Claudia Bialek
- Gabriele Böhm
- Volker Brehm
- Renate Brinkmann
- Lutz Brinkmann
- Kirsten Brügge
- Markus Büchle
- Vera Buschmann
- Nadja Busse
- 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
- Karla Hische
- Siegfried Höhn
- Lutz Jansen
- Michael Kmoch
- Andreas Koch
- Inge Koch
- Egbert Köthe
- Waltraud Kristof
- Dietrich Künnecke
- Thomas Kurek
- Janet Lautenbach
- Jens-Oliver Merklin
- 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
- 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
- Tobias Henschel
- Wilfried Hische
- Thomas Hoff
- Angela Hoffmann
- Edmund Hoffmann
- Herbert Hohnschop
- Volker Krüger
- Dr. Michael Lichtenberg
- Nico Marienhagen
- Madeleine Müller
- Simon Rau
- Jörg Schiereck
- Christian Schüler
- Kurt-Ulrich Stricks
- Andreas Struck
- Dr. Peter Thormann
- Cord von Frieling
- Dr. Christoph von Zastrow

BESCHLUSS ÜBER DIE EINSTELLUNG IN DIE ERGEBNISRÜCKLAGEN SOWIE ÜBER DEN VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS AUS DEM JAHRESÜBERSCHUSS FÜR 2018:

Der Jahresüberschuss beträgt 9.908.488,49 € (Vorjahr: 3.578.797,00 €), nach Einstellung von 10 % in die gesetzliche Rücklage, gem. § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung, in Höhe von –991.000,00 € (Vorjahr: –358.000,00€) verbleiben 8.917.488,49 € (Vorjahr: 3.220.797,00 €).

Hiermit wird beschlossen, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) und in die satzungsmäßige Rücklage –8.400.500,00 € (Vorjahr: –2.701.000,00 €) einzustellen.

Es wird vorgeschlagen, vom verbleibenden Bilanzgewinn von 516.988,49 € (Vorjahr: 519.797,00 €) als Dividende auszuschütten (entspricht 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsanteile) und den Betrag von 138,49 € in den anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hannover, den 26. Februar 2019

Der Vorstand und der Aufsichtsrat

ERMITTLUNG DER DIVIDENDE	€
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2018	12.994.000,00
in früheren Jahren verstorbene Mitglieder, bekannt im Geschäftsjahr	–72.750,00
Bemessungsgrundlage	12.921.250,00
Zu beschließende Höhe des Ausschüttungssatzes: 4,00 %	
Bruttodividende (aufgerundet auf volle €)	516.850,00
25,00 % Abgeltungssteuer	–129.212,50
5,50 % Solidaritätszuschlag von der Abgeltungssteuer	–7.106,69
NETTODIVIDENDE	**380.530,81**

KAPITEL FÜNF

JAHRES-ABSCHLUSS

5

BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		**223.210,66**	187.639,26
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	154.507.302,60		149.034.591,39
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.081.137,91		8.620.246,59
3. Grundstücke ohne Bauten	14.665,71		14.665,71
4. Maschinen	34.259,58		38.230,09
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	750.764,44		890.394,27
6. Anlagen im Bau	1.350.066,73		7.447.765,05
7. Bauvorbereitungskosten	107.266,53		221.166,16
8. Geleistete Anzahlungen	29.245.809,87	**194.091.273,37**	15.522.711,65
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.025.000,00		1.025.000,00
2. Andere Finanzanlagen	5.338,44	**1.030.338,44**	5.026,93
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		**195.344.822,47**	183.007.437,10
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.438.419,13		7.535.861,91
2. Andere Vorräte	284.323,15	**7.722.742,28**	273.038,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	107.903,61		138.768,89
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.004,01		60.056,41
3. Sonstige Vermögensgegenstände	620.061,59	**733.969,21**	150.190,14
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		**27.197.953,12**	12.593.151,61
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		**35.654.664,61**	20.751.067,89
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**84.301,88**	9.868,70
BILANZSUMME		**231.083.788,96**	203.768.373,69

PASSIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	377.500,00		410.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	12.897.583,38		12.994.000,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.166,62 € (Vorjahr: 0,00 €)	1.250,00	**13.276.333,38**	1.750,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.790.110,52		4.799.110,52
2. Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		8.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	28.643.541,34	**42.433.651,86**	20.242.854,34
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (–)	9.908.488,49		3.578.797,00
2. Einstellung in andere/Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	–9.391.500,00	**516.988,49**	–3.059.000,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		**56.226.973,73**	46.967.511,86
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	7.794.600,00		7.783.730,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		36.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	2.044.170,68	**9.838.770,68**	924.707,86
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.985.086,56		74.191.959,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.453.102,01		8.972.220,70
3. Spareinlagen	54.806.827,19		54.078.249,68
4. Erhaltene Anzahlungen	8.374.528,26		8.224.473,32
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.405,82		54.535,67
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.941.941,68		2.076.011,35
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	198.610,72		170.498,50
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 73.150,62 € (Vorjahr: 79.596,57 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: –1.408,50 € (Vorjahr: 53.202,46 €)	187.542,31	**165.018.044,55**	288.475,48
BILANZSUMME		**231.083.788,96**	203.768.373,69

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	33.171.094,46		32.316.449,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.316,69	**33.268.411,15**	97.815,94
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestands an unfertigen Lstg.	–7.535.861,91		–7.485.963,34
b) Erhöhung des Bestands an unfertigen Lstg.	7.438.419,13	**–97.442,78**	7.535.861,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**13.006,33**	22.036,01
4. Sonstige betriebliche Erträge		**8.607.987,80**	1.040.691,87
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen/Lstg.			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.345.566,40		14.634.433,43
b) Aufwendungen für andere Lieferungen/Lstg.	127.521,36	**14.473.087,76**	33.322,70
ROHERGEBNIS		**27.318.874,74**	18.859.136,08
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.138.394,07		3.483.450,20
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 746.972,71 € (Vorjahr: 602.683,91 €)	1.445.161,83	**5.583.555,90**	1.225.972,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**5.075.149,34**	4.700.530,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**3.498.021,20**	2.455.240,04
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		**131,25**	107,31
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		**1.945,64**	1.162,53
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 371.262,55 € (Vorjahr: 302.230,24 €)		**2.455.673,39**	2.452.916,54
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**–81.641,06**	76.985,03
13. Ergebnis nach Steuern		**10.790.192,86**	4.465.310,98
14. Sonstige Steuern		**881.704,37**	886.513,98
15. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (–)		**9.908.488,49**	3.578.797,00
16. Einstellung in (–) / Entnahme aus (+) andere Ergebnisrücklagen		**–9.391.500,00**	–3.059.000,00
BILANZGEWINN		**516.988,49**	519.797,00

ANHANG
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2018

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 31.12.2018 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 in der Fassung vom 17.07.2015 (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.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

a) Immobilien:
Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen unserer Handwerker zusammen. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. In der Position Andere aktivierte Eigenleistungen wurden Gemeinkosten berücksichtigt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude, die vor 1995 angeschafft oder hergestellt wurden, 80 Jahre zugrunde gelegt und danach 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) Immaterielle Vermögensgegenstände und 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.

c) 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 3,21 % zum 31.12.2018 (Vorjahr: 3,68 %) zugrunde gelegt. Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz/7-Jahresdurchschnitt (2,32 %) betragen 8.500.109,00 €, sodass sich die Ausschüttungssperre auf 685.221,00 € 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-/ Herstellungs-kosten zum 01.01.2018 in €	Zugänge Geschäftsjahr in €	Abgänge Geschäftsjahr in €	Umbuchungen (+/–) in €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten zum 31.12.2018 in €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018 in €	Abschreibungen Geschäftsjahr in €	Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge	Umbuchungen (+/–)	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018 in €	Buchwert am 31.12.2018 in €	Buchwert am 31.12.2017 in €
Immaterielle Vermögens-gegenstände	**745.947,51**	**115.639,03**	**–49.412,49**	**0,00**	**812.174,05**	**–558.308,25**	**–80.067,63**	**0,00**	**49.412,49**	**0,00**	**–588.963,39**	**223.210,66**	**187.639,26**
SACHANLAGEN													
Grundstücke mit Wohnbauten	255.342.984,12	13.598.311,86	–19.963.880,97	8.484.771,31	257.462.186,32	–106.308.392,73	–4.555.254,83	0,00	7.908.763,84	0,00	–102.954.883,72	154.507.302,60	149.034.591,39
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.405.009,97	19.745,60	–384.683,71	0,00	11.040.071,86	–2.784.763,38	–198.854,28	0,00	24.683,71	0,00	–2.958.933,95	8.081.137,91	8.620.246,59
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	0,00	14.665,71	14.665,71
Maschinen	171.940,02	0,00	–25.753,05	0,00	146.186,97	–133.709,93	–3.961,51	0,00	25.744,05	0,00	–111.927,39	34.259,58	38.230,09
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	1.936.684,00	80.562,13	–148.315,07	0,00	1.868.931,06	–1.046.289,73	–188.714,52	0,00	116.837,63	0,00	–1.118.166,62	750.764,44	890.394,27
Anlagen im Bau	7.447.765,05	1.266.302,74	0,00	–7.364.001,06	1.350.066,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.066,73	7.447.765,05
Bauvorbereitungs-kosten	221.166,16	54.545,90	–48.296,57	–120.148,96	107.266,53	0,00	–48.296,57	0,00	48.296,57	0,00	0,00	107.266,53	221.166,16
Geleistete Anzahlungen	15.522.711,65	14.723.719,51	0,00	–1.000.621,29	29.245.809,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.245.809,87	15.522.711,65
	292.062.926,68	**29.743.187,74**	**–20.570.929,37**	**0,00**	**301.235.185,05**	**–110.273.155,77**	**–4.995.081,71**	**0,00**	**8.124.325,80**	**0,00**	**–107.143.911,68**	**194.091.273,37**	**181.789.770,91**
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	0,00	1.025.000,00	1.025.000,00
Andere Finanzanlagen	5.026,93	311,51	0,00	0,00	5.338,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.338,44	5.026,93
	1.030.026,93	**311,51**	**0,00**	**0,00**	**1.030.338,44**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.030.338,44**	**1.030.026,93**
ANLAGE-VERMÖGEN INSGESAMT	**293.838.901,12**	**29.859.138,28**	**–20.620.341,86**	**0,00**	**303.077.697,54**	**–110.831.464,02**	**–5.075.149,34**	**0,00**	**8.173.738,29**	**0,00**	**–107.732.875,07**	**195.344.822,47**	**183.007.437,10**

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden betreffen im Wesentlichen den Kauf der Objekte Aegidiendamm 7, Langensalzastr. 21, Hildesheimer Str. 23, Wiesenstr. 13, die Errichtung einer Aufzugsanlage, einen Dachgeschossausbau, Balkonerneuerungen und Wohnungsmodernisierungen. Die Abgänge der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten betreffen das Pflegeheim sowie die Apartments in Rethen sowie weitere Bestandsobjekte in Berenbostel.

Der Zugang bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betrifft die Schlussrechnung des Landschaftsplaners für die Kindertagesstätte im Johannes-Lau-Hof. Ein Zuschuss der Stadt in Höhe von 360.000,00 € für die Errichtung der Kindertagesstätte wurde gemäß IDW HFA 1/1984 von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt. Die Abgänge in dem Posten Maschinen betreffen den Regiebetrieb sowie 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 alte IT- und Büroausstattung sowie um den Verkauf eines Geschäftswagens.

Bei den Zugängen in dem Posten Anlagen im Bau handelt es sich um das Neubauvorhaben in der Bernhard-Caspar-Str. 12 A sowie um Investitionen in Video-Gegensprechanlagen im Stadtgebiet Vahrenwald.

Bei den Zugängen des Postens Bauvorbereitungskosten handelt es sich um die Bauvorbereitungen der Aufzugsanlage in der Davenstedter Str. 75 sowie um die bisher angefallenen Kosten des Neubauvorhabens in der Ahornstr. 5 A. Die bereits angefallenen Planungskosten der angedachten Großprojekte in der Grabbestr. 28, 30, 32 und Börnestr. 5 in Höhe von 48.296,57 € wurden aufgrund fehlender Realisierung außerplanmäßig abgeschrieben.

Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen betreffen die Neubauprojekte Annenstr. 2, Senator-Eggers-Weg (Carré am Schafbrinke), Adolfstraße, Waldheimer Tor/Liebrechtstr. 63, Weberstr. 3–4, Buchholzer Grün, Rotermundstr. 13, Vitalquartier sowie Guthe-Höfe.

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 2018 weist ein Eigenkapital von 1.572.056,21 € aus. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 129.932,69 €.

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 Einzel- und Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Zum Stichtag bestehen Forderungen gegen den Vorstand in Höhe von 56.639,56 €. Diese Forderungen setzen sich zusammen aus vorzeitigen Auszahlungen an Mitglieder in Höhe der Geschäftsguthaben. Es handelt sich um Mitglieder der verkauften Liegenschaften in Berenbostel.

Die **Rücklagen** haben sich wie folgt entwickelt:

ART DER RÜCKLAGE	Bestand am Ende des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres in €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres in €
Gesetzliche Rücklage	4.799.110,52		991.000,00	5.790.110,52
Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		0,00	8.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	20.242.854,34	187,00	8.400.500,00	28.643.541,34
	33.041.964,86	**187,00**	**9.391.500,00**	**42.433.651,86**

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	Buchwert am 31.12.2018 in €
Rückstellung für erbrachte Bauleistungen	499.500,00
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	244.486,00
Rückstellung für Betriebskosten	161.000,00
Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten	74.000,00
Rückstellung für Instandhaltung: Nachholung 1.–3. Monat	45.000,00
Rückstellung für interne Abschlusskosten	37.668,45
Rückstellung für Berufsgenossenschaftsbeitrag	29.000,00
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses	26.700,00
Rückstellung für Prozesskosten	9.831,89
Rückstellung für Aufbewahrungskosten	1.500,00
Rückstellungen für Personalkosten:	915.484,34
davon Rückstellung für Sonderzahlungen	620.000,00
davon Rückstellung für Altersteilzeit	162.434,34
davon Rückstellungen für Jubiläumsgelder	70.447,00
davon Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	48.925,00
davon Rückstellung für Gleitzeitüberhang	13.678,00
Gesamt	**2.044.170,68**

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 7.569.136,48 € (Vorjahr: 7.298.252,38 €).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betragen 8.607.987,80 € (Vorjahr: 1.040.691,87 €). Sie setzen sich im Wesentlichen aus den Erträgen aus dem Abgang von Anlagevermögen (Verkauf der Apartments in Rethen sowie der Liegenschaften in Berenbostel) in Höhe von 7.758.131,25 €, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 398.434,70 € sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (274.656,73 €) zusammen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 8.194.736,91 € (Vorjahr: 8.429.773,90 €).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit 3.498.021,20 € um 1.042.781,16 € höher als im Vorjahr (2.455.240,04 €). Dies liegt im Wesentlichen an den diesjährigen Verlusten aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 944.818,85 € (Verkauf des Pflegeheims in Rethen und Verkauf eines Geschäftswagens). Die Verluste sind in Zusammenhang mit den Erträgen aus dem Verkauf von Anlagenvermögen zu sehen (netto ergeben sich Erträge in Höhe von 6.813.312,40 €).

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten neben den Zinsen für die Spareinlagen in Höhe von 516.433,81 € (Vorjahr: 581.833,79 €), den Zinsen für Finanzierungen durch Kreditinstitute und andere Kreditgeber in Höhe von 1.632.907,87 € (Vorjahr: 1.567.834,66 €) im Wesentlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 268.098,00 € (Vorjahr: 297.591,00 €).

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

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2017	insgesamt in €	‹1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	›5 Jahre in €	gesichert in €
SPAREINLAGEN					
dreimonatige Kündigungsfrist	6.943.843,69	6.943.843,69			
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	47.134.405,99		41.146.544,67	5.987.861,32	
	54.078.249,68	**6.943.843,69**	**41.146.544,67**	**5.987.861,32**	
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.191.959,27	2.488.989,69	11.699.551,64	60.003.417,94	74.191.959,27*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.972.220,70	519.026,52	2.035.122,89	6.418.071,29	8.972.220,70*)
Erhaltene Anzahlungen	8.224.473,32	8.224.473,32			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.535,67	54.535,67			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.076.011,35	1.965.401,61	110.609,74		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	170.498,50	170.498,50			
Sonstige Verbindlichkeiten	288.475,48	245.377,78	43.097,70		
	93.978.174,29	**13.668.303,09**	**13.888.381,97**	**66.421.489,23**	**83.164.179,97**
VERBINDLICHKEITEN GESAMT	**148.056.423,97**	**20.612.146,78**	**55.034.926,64**	**72.409.350,55**	**83.164.179,97**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2018	insgesamt in €	‹1 Jahr in €	1–5 Jahre in €	›5 Jahre in €	gesichert in €
SPAREINLAGEN					
dreimonatige Kündigungsfrist	7.617.108,46	7.617.108,46			
Kündigungsfrist mehr als 3 Monate	47.189.718,73		42.001.558,91	5.188.159,82	
	54.806.827,19	**7.617.108,46**	**42.001.558,91**	**5.188.159,82**	
ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	90.985.086,56	3.262.962,44	13.782.071,64	73.940.052,48	90.985.086,56*)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.453.102,01	519.258,08	2.065.789,50	5.868.054,43	8.453.102,01*)
Erhaltene Anzahlungen	8.374.528,26	8.374.528,26			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.405,82	70.405,82			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.941.941,68	1.759.599,42	182.342,26		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	198.610,72	198.610,72			
Sonstige Verbindlichkeiten	187.542,31	145.804,30	41.738,01		
	110.211.217,36	**14.331.169,04**	**16.071.941,41**	**79.808.106,91**	**99.438.188,57**
VERBINDLICHKEITEN GESAMT	**165.018.044,55**	**21.948.277,50**	**58.073.500,32**	**84.996.266,73**	**99.438.188,57**

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

*) durch Grundpfandrecht

4. SONSTIGE ANGABEN

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 Zahlungsversprechen an die „Selbsthilfeeinrichtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen“ von 459.792,48 € (Vorjahr: 434.471,44 €)

b) Durch notarielle Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtung entstehen Verpflichtungen in Höhe von 123.800.631,96 € (Vorjahr: 28.931.000,00 €).

c) Seit dem Jahr 2016 wird ein derivates 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 11.390.102,84 € (Vorjahr: 11.638.191,00 €). Der positive Marktwert des Zinsswaps per 31.12.2018 beträgt 515.914,82 € (Vorjahr: 417.989,89 €). 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 31.12.2018 209.779,83 € (per 31.12.2017: 109.180,12 €).

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	30 (29)	9 (8)
technische Mitarbeiter	4 (5)	0 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	20 (19)	1 (1)
INSGESAMT	**54 (53)**	**10 (9)**

Außerdem wurden sechs Auszubildende beschäftigt.
Die **Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder** haben sich wie folgt entwickelt:

	Anteile	Mitglieder	Betrag in €
Bestand am 31.12.2017	51.976	10.377	12.994.000,00
Zugänge	1.572	580	393.000,00
Abgänge	–1.953	–517	–488.250,00
Einzahlungen			–1.166,62
Bestand am 31.12.2018	**51.595**	**10.440**	**12.897.583,38**

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.

Für frühere Organmitglieder und deren Hinterbliebene wurden per 31.12.2018 Pensionsrückstellung in Höhe von 1.544.910 € gebildet. Auf die Angabe von Vorstandsbezügen wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet. An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2018 Bezüge in Höhe von 57.840 € gezahlt.

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.

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 26.02.2019 wurden 991.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 8.400.500,00 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2018 ein Bilanzgewinn von 516.988,49 €.

Mit Beschluss vom 26.02.2019 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, eine Dividende von 4,0 % auszuschütten, was 516.850,00 € entspricht, und den verbleibenden Betrag von 138,49 € in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

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

Mitglieder des Vorstands: Martin Schneider
Sven Scriba

Mitglieder des Aufsichtsrats: Andreas Wundram, Vorsitzender (Jurist)
Ralf Müller (Handelsfachwirt IHK)
Elke Büchle (ehem. Verwaltungsfachwirtin/Rentnerin)
Reinhard Buschmann (Pensionär)
Dennis Freund (Versicherungskaufmann)
Reinhold Henschel (Rentner)
Monika Kuhlmann (Medizinische Fachangestellte)
Sabine Rau (Postamtsrätin a. D., Diplom-Verwaltungswirtin)
Rainer Bernt (Versicherungskaufmann, in 2018 ausgeschieden)
Karsten Pflücke (Dipl.-Wirtschaftsingenieur, in 2018 neu gewählt)

Hannover, den 26. Februar 2019

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG
Der Vorstand

Schneider Scriba

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 31.12.2018 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 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 31.12.2018 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 31.12.2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2018 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht im Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 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.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen 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 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 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 konnte, 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 Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen 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 Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen 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 1. März 2019

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

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat sich durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstands über die Entwicklung der Genossenschaft informiert. Im Rahmen seiner Aufgaben gemäß Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung hat sich der Aufsichtsrat mit dem Vorstand beraten und ihn bei der Geschäftsführung überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle wesentlichen Entscheidungen eingebunden und hat die erforderlichen Zustimmungen erteilt.

In fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand befasste sich der Aufsichtsrat mit regelmäßig wiederkehrenden Themen wie der mehrjährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung, der Prüfung des Jahresabschlusses 2017, der Besprechung des Prüfungsberichts 2017 und der Investitionstätigkeit. Der Aufsichtsrat kam außerdem zu sechs weiteren Sitzungen zusammen und wird laufend über den Stand der Projekte informiert und begrüßt dieses Engagement der Heimkehr.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats befasste sich unter anderem mit dem Jahresabschluss 2017 und den Compliance-Regelungen. Die Prüfungen des Ausschusses ergaben keine Beanstandungen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten Gelegenheit, an Seminaren und Tagungen teilzunehmen. Darüber hinaus erhielt der Aufsichtsrat Informationen zur Umsetzung von Maßnahmen anhand der Ergebnisse der Mitgliederbefragung 2017. Aus dem Aufsichtsrat schieden mit Ende der Vertreterversammlung 2018 turnusmäßig Rainer Bernt, Monika Kuhlmann und Sabine Rau aus. Auf eigenen Wunsch kandidierte Rainer Bernt nicht erneut. Die Vertreterversammlung wählte Karsten Pflücke neu in den Aufsichtsrat. Monika Kuhlmann und Sabine Rau wurden wiedergewählt.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss 2018 mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und Lagebericht wurde geprüft und in gemeinsamer Sitzung umfassend beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss ohne Einschränkungen zu. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2018 und die vom Vorstand vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen. Das gute Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 weist auf ein aktives, wirtschaftlich sehr solides und in die Zukunft gerichtetes Unternehmen hin. Die Erreichung des satzungsmäßigen Zwecks der Genossenschaft bestimmt unverändert das Handeln aller Organe und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im vergangenen Jahr dankt der Aufsichtsrat allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand sehr herzlich und spricht ihnen seine volle Anerkennung aus. Allen Vertretern und Ersatzvertretern ein großes Dankeschön für ihre Arbeit und das Engagement für unsere Genossenschaft. Der Aufsichtsrat freut sich auf die weitere Zusammenarbeit.

Hannover, den 2. April 2019

Andreas Wundram
Vorsitzender des Aufsichtsrats

AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSDATEN 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	52.044	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

	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

= Höchststände seit 2004

Heimkehr
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT eG

Herausgeber:
Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG
Hildesheimer Straße 89
30169 Hannover
T: 0511 98096-0
info@heimkehr-hannover.de
www.heimkehr-hannover.de

Auflage: 400 Stück

Fotos: B&B. Markenagentur GmbH, Hannover

Layout: B&B. Markenagentur GmbH, Hannover

Druck: Printmedien Biewald GmbH & Co. KG, Ronnenberg