

AUF ZUKUNFT BAUEN

Geschäftsbericht 2019



Wir wohnt besser.

**DIE ZUKUNFT HÄNGT
DAVON AB, WAS WIR
HEUTE TUN.**

MAHATMA GANDHI

INHALTSVERZEICHNIS

1 // Planung.....	8
2 // Organisation	16
3 // Finanzierung.....	24
4 // Jahresabschluss und Lagebericht	32
5 // Sonstige Angaben	60



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



dieser Geschäftsbericht steht unter dem Motto „auf Zukunft bauen“. Zukunft? In einem Geschäftsbericht, der sich qua Definition um das vergangene Geschäftsjahr dreht? Ja, denn so, wie wir Genossenschaft und Wohnen verstehen, gibt es nichts Logischeres. Schließlich ist einer unserer Markennwerte „Zukunft anbieten“. Und genau daran arbeiten wir in der aktuellen Situation unermüdlich. Weswegen wir glauben, dass wir noch nie so souverän und selbstbewusst über dieses Thema sprechen konnten. Wohlgermerkt im Jahr unseres 120-jährigen Bestehens.

Wer in eine Wohnung der Heimkehr zieht, wird dort einen Teil seines Lebens verbringen, in seine persönliche Zukunft starten. Diesen nach vorne gerichteten Blick teilen wir mit unseren Mitgliedern. Die Heimkehr fühlt sich ihrer 120-jährigen sehr menschlichen Geschichte verpflichtet und nimmt die Herausforderung an, genau jetzt an die nächsten 120 Jahre zu denken.

Die Arbeit an dieser positiven Zukunft motiviert uns. Motiviert uns, neue Angebote zu schaffen. Motiviert uns, bestehende Angebote immer weiter zu verbessern. Motiviert uns, noch mehr Genossenschaft zu sein: Gemeinsamkeiten zu entdecken, zu intensivieren und uns auf allen Ebenen auszutauschen. Einen Teil dieses Austausches stellt auch dieser Geschäftsbericht dar, in dem wir transparent über unsere Arbeit an unserer Zukunft informieren. Wir wünschen viel Spaß dabei. Wir haben ihn.

Sven Scriba
(Technischer Vorstand)

Martin Schneider
(Kaufmännischer Vorstand)

Bauprojekt

**46 Wohnungen, 24 Reihenhäuser,
Läden und eine Kita inmitten
großzügiger Grünflächen**

BUCHHOLZER

GRÜN

Die Heimkehr baut für ihre Mitglieder
24 Reihenhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser
im Buchholzer Grün.

3 Mehrfamilienhäuser



24 Reihenhäuser



Naturnah in der Stadt

Reihenhäuser:

- Größe der Reihenhäuser: 120–150 m²
- Reihenhäuser sind ausgestattet mit **Terrassen** sowie teilweise mit **Balkonen**
- Jedes Reihenhaus hat einen **eigenen Gartenanteil**
- Jeweils ein **Pkw-Stellplatz**

Mehrfamilienhäuser:

- Größe der Wohnungen: 50–145 m²
- Alle Wohnungen über einen **Aufzug** erreichbar
- Alle Wohnungen **barrierefrei**
- **Nachhaltige Energiegewinnung** durch **Fernwärme**
- **Moderne** Badausstattung
- 30 **Tiefgaragenstellplätze**

- Stadtteil: **Groß-Buchholz**
- Bezugfertig: geplant **Winter 2020**



PLA | NUNG, DIE

(Substantiv, feminin)

Kurzdefinition:

Planung ist der Prozess des Festlegens von Zielen sowie des Formulierens von Methoden, Strategien und Vorgehensweisen, um diese Ziele zu erreichen. Sie kann sich sowohl auf Langzeit- oder strategische Planung als auch auf kurzfristige oder operative Planung beziehen. //

Die Heimkehr hat im Rahmen ihrer selektiven Wachstumsstrategie in den vergangenen Jahren bereits viel erreicht. In einer Zeit, in der der Wohnungsmarkt unter Druck steht, bietet die Genossenschaft immer mehr guten Wohnraum in den besten Lagen. Und das zu sozial vertretbaren, fairen Preisen.

Wir haben mittlerweile somit schon einige Übung, wenn es darum geht, Grundsteine zu legen. Gerade deshalb ist 2019 rückblickend für uns ein besonderes Jahr: Denn wir haben nicht nur eine Menge physischer Grundsteine gelegt, sondern uns auch strategisch für weitere für die Zukunft der Heimkehr bedeutende Schritte vorbereitet.



In den ersten Jahren naturgemäß mit Zukäufen vor allem in der Nähe der „Keimzelle“ der Heimkehr, in der Südstadt. Dies verdeutlicht aber auch, wie ernst gemeint das Adjektiv „selektiv“ an dieser Stelle ist. Die Genossenschaft möchte wirklich nur dort wachsen, wo sie bereits vertreten ist. Wo Quartiere geschaffen oder erweitert werden können. Wo die Verwaltung und Pflege dank kurzer Wege ökonomisch sinnvoll durchführbar ist.

Wo die Lage so attraktiv ist, dass sie den vorhandenen Bestand bereichert. Wo sich ein sinnvolles, zusammenhängendes Gesamtbild der Genossenschaft in den besten Lagen Hannovers ergibt. Und kein verstreutes Netzwerk einzelner Immobilien über die Fläche der gesamten Region.

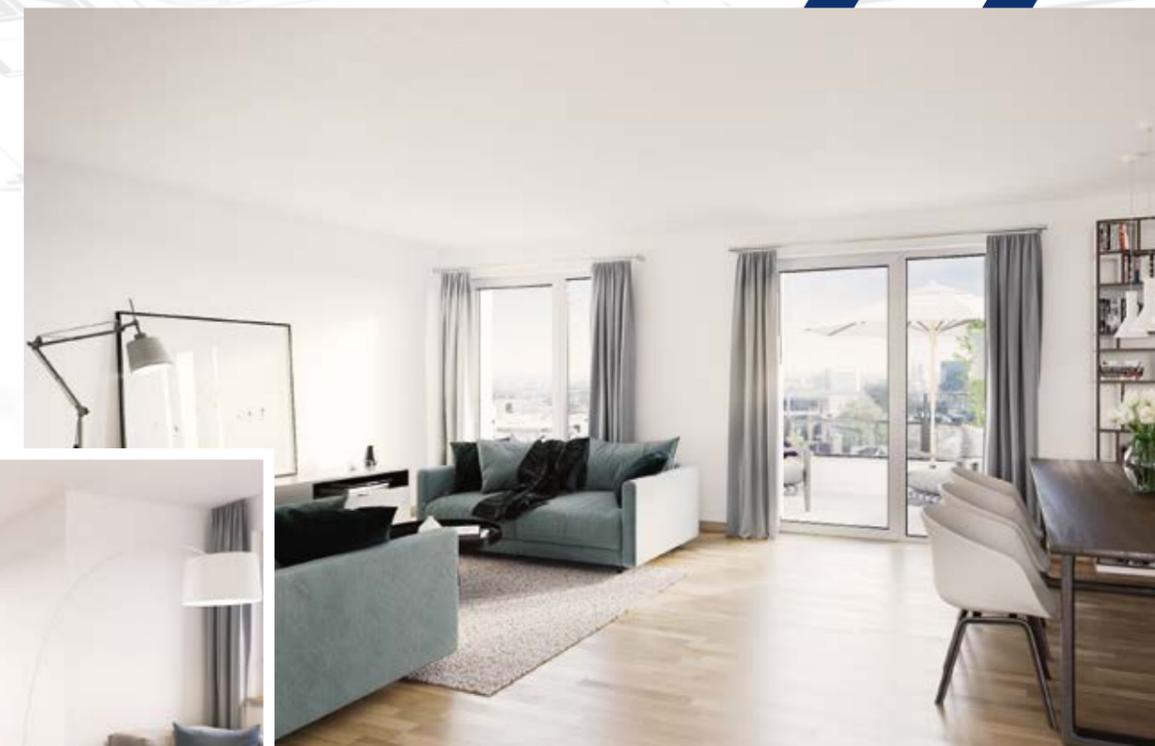


Es war kurz vor dem 115. Geburtstag der Genossenschaft, als sich die Heimkehr einer Wachstumsstrategie verschrieben hat. Kurz vor dem 120. Geburtstag ist das nun schon fünf Jahre her, hat definitiv erste Früchte getragen und wird dies mit absoluter Sicherheit in naher Zukunft noch sehr viel deutlicher tun.

Doch blicken wir noch einmal auf die metaphorische Grundsteinlegung vor einem halben Jahrzehnt zurück: Die Idee, die Heimkehr solle wieder wachsen – gar in Verbindung mit einer explizit formulierten „selektiven Wachstumsstrategie“ –, war zu diesem

Zeitpunkt durchaus außergewöhnlich. Denn die Genossenschaft hatte sich zuvor eine längere Phase der Ruhe gegönnt und den vorhandenen Bestand auf hohem Niveau verwaltet, modernisiert und saniert. Nun sollte auf dem gleichen Niveau weiterer Wohnraum hinzukommen.

Ein ehrgeiziger Plan, zumal in einer Branche, die insgesamt massiv unter dem Druck steht, mit Neubauten den Markt zu entlasten. Doch die Heimkehr konnte sich gerade mit ihrer Historie, mit ihrem bereits vorhandenen Bestand, bekannter Zuverlässigkeit gegenüber allen Partnern und finanzieller Sicherheit von Beginn an in vielen Projekten als attraktives Unternehmen für die Durchführung von Neubauprojekten und Käufen bestehender Immobilien positionieren. So nahm das selektive Wachstum beständig an Fahrt auf.





Inzwischen hat die Umsetzung der Strategie ihren vollen Wirkungsgrad erreicht: Neben den Käufen und der Sanierung von Immobilien sind die ersten Neubauprojekte vollendet und zahlreiche weitere stehen kurz davor. Mit viel Arbeit und einer Menge unternehmerischen Wirkens hat sich die Heimkehr als wichtiger aktiver Partner in der hannoverschen Immobilienszene positioniert. So trägt die Genossenschaft auch einen nicht zu unterschätzenden Teil zur Wohnbauoffensive der Landeshauptstadt bei – ohne dabei jemals Gefahr zu laufen, den dargelegten ganz eigenen Weg aus den Augen zu verlieren.

Mit den 2019 begonnenen, in diesem Bericht exemplarisch dargestellten Projekten wird die Heimkehr ihren Bestand um insgesamt 15 % vergrößern. Neben den unmittelbaren positiven Effekten für die bestehenden und zukünftigen Mitglieder und Mieter sichert die Genossenschaft im 120. Jahr ihres Bestehens damit auch ganz langfristig die eigene Zukunft für die nächsten 120 Jahre. In der aktuellen Situation gelingt es, ohne eine Belastung des Bestands oder die Vernachlässigung eben dessen die Heimkehr ohne Risiken noch stärker für die kommenden Jahre aufzustellen.

Dass quasi im Vorbeigehen noch einige Meilensteine abgearbeitet werden, ist umso bemerkenswerter: So nimmt die Genossenschaft im Buchholzer Grün (siehe S. 6–7) erstmals Reihenhäuser ins Portfolio auf. Und wenn dies nur ein minimaler Prozentsatz der Wohneinheiten der Heimkehr ist, liegt das daran, dass diese bald die 5.000er-Grenze überschreiten werden. Gefühlt steigt die Heimkehr damit in eine neue Liga auf. In eine Liga, in der man sich längst zu Hause fühlt.



Bauprojekt

VITAL QUARTIER

64 Wohnungen. Quartiersmanagement mit vielfältigen Dienstleistungsangeboten, Cafés für alle Generationen inkl. Spielplatz und Kindergarten.

Gemeinschaftliches Leben

- Größe der Wohnungen: **40–170 m²** mit einer Gesamtwohnfläche von **ca. 5.000 m²**
- **64 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen**
- **64 Stellplätze**
- Es entsteht ein eigenes Quartier für **generationsübergreifendes Leben** mit **Service- und Pflegeangeboten**
- Stadtteil: **Mittelfeld**
- Bezugfertig: geplant **Frühjahr 2021**





ORGANISATION, DIE

(Substantiv, feminin)

Kurzdefinition:

Organisation ist das formale Regelwerk eines arbeitsteiligen Systems. Von Organisation spricht man immer dann, wenn mehrere Personen in einem arbeitsteiligen Prozess kontinuierlich an einer gemeinsamen Aufgabe arbeiten, um ein gemeinsames Ziel zu erreichen. Die einzelnen Arbeitshandlungen sind aufeinander abzustimmen und auf das gemeinsame Ziel hin auszurichten. Durch diese Merkmale unterscheiden sich Organisationen wie Unternehmen, Vereine, Verbände usw. von anderen Menschenansammlungen wie etwa der Schlange an der Supermarktkasse. //

Schauen wir neben der lexikalischen Definition einer Organisation kurz auch auf die einer Genossenschaft: So finden wir den „gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb“. Um genau diese zwei Adjektive geht es für die Heimkehr aktuell: Um in einer Zeit des Wandels trotzdem gemeinschaftlich und wirtschaftlich arbeiten zu können, sind einige Anstrengungen notwendig. Strukturell und individuell über die gesamte Organisation verteilt.



Unternehmenskulturwandel und Teamaufstellung

Die Heimkehr kann aktuell mit berechtigtem Selbstbewusstsein auf die Entwicklungen und Projekte in und rund um die Genossenschaft blicken. Doch gerade weil es eine Vielzahl dieser Projekte gibt und diese mit ganz individuellen, niemals geringen Anforderungen verbunden sind, ist eines ganz wichtig festzustellen: Die Heimkehr ist als Service- und Dienstleistungsunternehmen immer nur so gut wie ihre Mitarbeiter. Und damit diese die positive Entwicklung der Genossenschaft am Ende nicht als negativ und belastend erleben, investiert die Heimkehr auch hier in kontinuierliche Weiterentwicklung. Schließlich sind die Mitarbeiter auch das kompetente und freundliche Gesicht in Richtung unserer Kunden.

Bei allen – teilweise großen – Schritten nach vorne stand für die Genossenschaft deshalb nie außer Frage, dass ein entscheidender Faktor sein würde, alle Mitarbeiter auf diesem Weg mitzunehmen. Dass die Veränderungsprozesse der Genossenschaft auch Veränderungen für die Mitarbeiter mit sich bringen, ist ein unumstößlicher Fakt. Dass diese Veränderungen mit viel Fingerspitzengefühl kommuniziert und durchgeführt werden müssen, ebenso.

Welche Auswirkungen die Projekte auf den Kundenservice haben, zeigt allein ein Blick auf die Zahlen: Bei einem Bestand von 4.600 Wohneinheiten vermietet die Heimkehr jährlich 400 davon neu. Mit den neuen Immobilien kommen in den nächsten Jahren jeweils rund 150 zu vermietende Wohneinheiten hinzu.

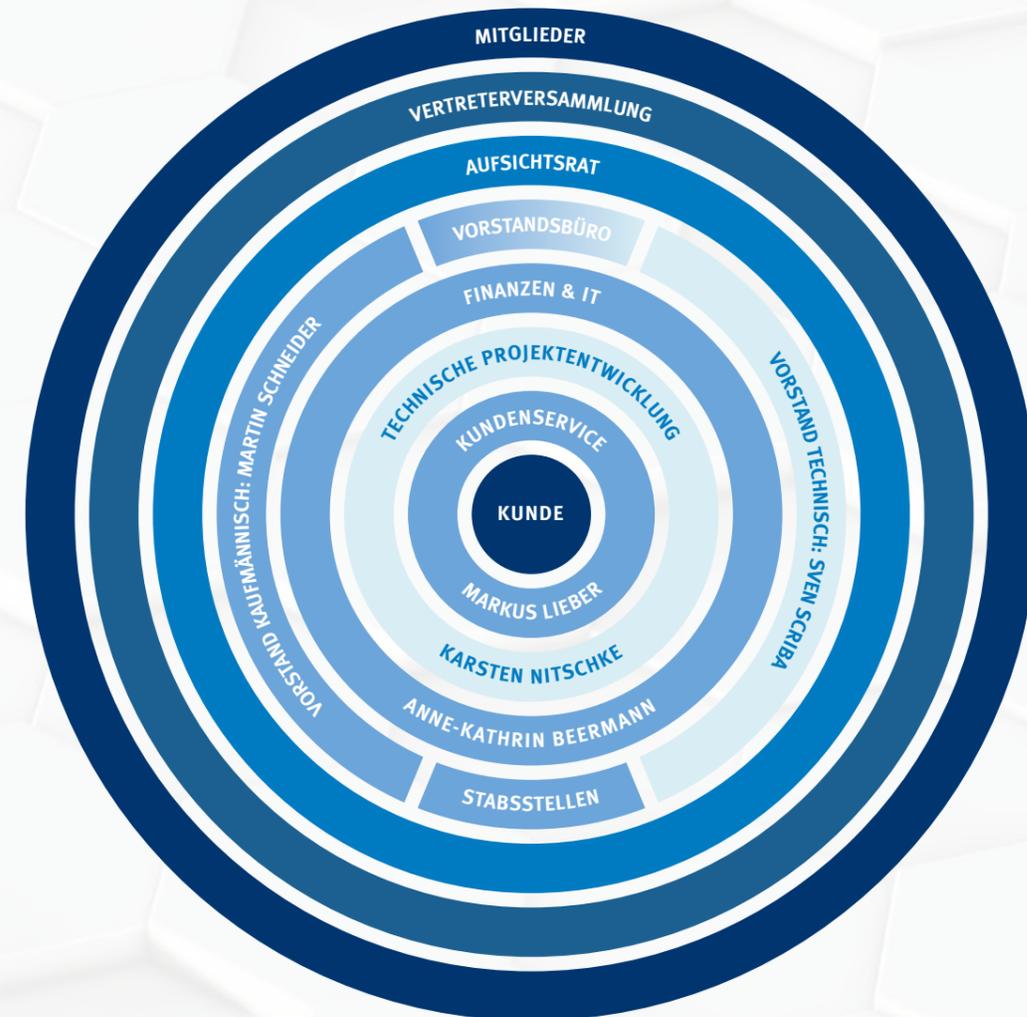
Eine Steigerung von nahezu 40 %. Damit die Vermietung trotzdem vom Start weg funktioniert, die Genossenschaft keinen Leerstand produziert und es nicht zur Überlastung kommt, sind die Vermieter bei der Planung von Beginn an eingebunden. So konnten die internen Prozesse optimiert und höchst effizient gestaltet werden. Gleichzeitig führt die direkte Einbindung derjenigen, die den intensivsten Kontakt mit den Mitgliedern pflegen, dazu, dass die Produktgestaltung und -entwicklung sehr viel stärker unmittelbaren Input vom Markt berücksichtigt.

In den sogenannten Kamingesprächen bleiben die Vertreter als wichtigstes Organ immer auf dem Laufenden, was die generelle Ausrichtung und die wesentlichen Themen des Unternehmens angeht. Diese vertrauensvolle Partnerschaft schlägt sich dann in der effizienten Arbeit aller Beteiligten im Sinne der Heimkehr nieder.

Top-Produkte und Top-Dienstleistungen bedingen sich an dieser Stelle ganz einfach gegenseitig. Deshalb wird die Heimkehr auch in Zukunft ihre Investitionen in Aus- und Weiterbildung nicht verringern.

Gleichzeitig wird die Heimkehr die strukturellen Verbesserungen immer weiter vorantreiben. Dabei ist vor allem die exzellente Zusammenarbeit der verschiedenen Organe zu nennen, die in den letzten Jahren durch stärkere Transparenz und engere Vernetzung noch entscheidend verbessert werden konnte. So hat sich eine Arbeitsgruppe zusammengefunden, die an einer aktualisierten Satzung arbeitet, um den Ansprüchen der Gegenwart gerecht werden zu können.

Diese zeigte sich zuletzt auch im weiteren Ausbau und in der verstärkten Präsenz in den Servicepunkten. Die hohe Erreichbarkeit der Mitarbeiter, die kurzen Wege, der persönliche Kontakt gehen allesamt auf Kundenwünsche ein, die als besonders wichtig empfunden werden. Um diese zu kennen, fragt die Heimkehr regelmäßig bei ihren Mitgliedern nach. So ist die Genossenschaft in der Lage, nicht nur allgemeine Bedürfnisse, sondern auch je nach Quartier Besonderheiten und Möglichkeiten zu identifizieren.



Dass diese Befragungen auch intern regelmäßig stattfinden, bringt uns an den Beginn dieses Kapitels zurück. Ohne die Mitarbeiter geht es nicht. Und ohne die richtigen Werkzeuge für ein erhöhtes Arbeitsaufkommen geht es auch nicht. Diese sind wie angesprochen inzwischen strukturell verankert, gehen aber auch mit konkreten Tools aus dem digitalen Bereich einher. Die fortschreitende Digitalisierung auch in der Wohnungsbranche bringt viele Möglichkeiten mit sich, die von der Heimkehr auf Sinnhaftigkeit geprüft und im positiven Fall gerne den Mitarbeitern und Mitgliedern zur Verfügung gestellt werden.

Diese Prüfung obliegt auch dem Führungsteam, das sich im Zuge einer Restrukturierung der Heimkehr zusammengefunden hat. Sowohl der Kundenservice als auch Finanzen & IT und die Technische Projektentwicklung sind exzellent besetzt. So können in den verschiedenen Bereichen noch mehr vielfältige Initiativen gestartet und umgesetzt werden. Gemeinsame Leitlinien sorgen für gegenseitige Transparenz und Verständnis. So ist ein Prozess in Sachen Unternehmenskultur entstanden, der 2019 beim „Bergfest“ mit der gesamten Belegschaft im Harz einen ersten – wenn auch vorläufigen – Höhepunkt fand.

Für den Zusammenhalt des gesamten Teams war es allerdings doch ein Meilenstein. Für die Arbeitgeberattraktivität der Genossenschaft, die in den kommenden Jahren auf dem Arbeitsmarkt sicherlich noch an Bedeutung gewinnen wird, ebenso. Das Gleichgewicht zwischen erfolgreichem Unternehmen und attraktiver, liebenswerter Organisation ist gerade für die Heimkehr als Genossenschaft von immenser Bedeutung. Denn die Förderung jedes Einzelnen, wie sie in Paragraph 2 der Satzung vorgeschrieben ist, bezieht sich nicht nur auf die einzelnen Mitglieder. Auch jeder einzelne Mitarbeiter ist gemeint. Was die Heimkehr auch in Zukunft an keinem einzigen Tag vergessen wird.



Bauprojekt

WALDHEIMER TOR

ca. 950 m² Wohnfläche und
ca. 300 m² Nutzfläche für Gewerbe



Stadt(wald)nah gelegen

- Größe der Wohnungen: **48–117 m²**
- **Tiefgaragenstellplätze** vorhanden
- Die Wohnungen verfügen über einen **gehobenen Ausstattungsstandard**
- Direkte Nähe zur Eilenriede
- 3 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. **300 m²**
- Stadtteil: **Waldheim**
- Bezugsfertig: geplant **Frühjahr 2021**



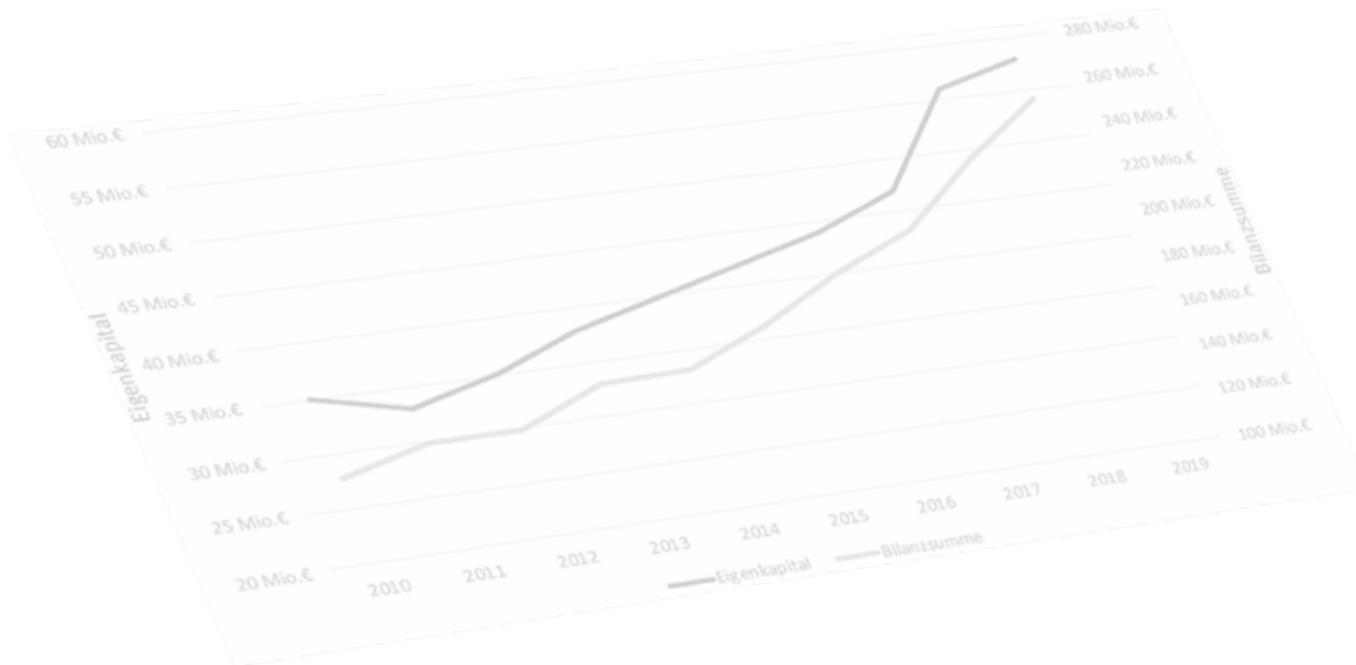
FINANZIERUNG, DIE

(Substantiv, feminin)

Kurzdefinition:

In der Finanzwirtschaft handelt es sich hierbei um die Versorgung eines Wirtschaftssubjekts mit Kapital, damit es seine Ziele verfolgen kann. //

Bei einer Genossenschaft geht es nicht primär um das liebe Geld. Schließlich geht schon die bloße Existenz dieser Organisationsform auf die Gemeinschaft und die gegenseitige Fürsorge von Menschen zurück. Allerdings bleibt auch festzuhalten: Ohne eine solide ökonomische Grundlage könnte die Heimkehr diese Förderung gar nicht leisten. Deswegen ist es höchst erfreulich, dass auch in diesem Jahr wieder sehr positive Zahlen, Daten und Fakten aus diesem Bereich zu vermelden sind.



Die Heimkehr kann mit Fug und Recht behaupten, dass im Jahr 2019 eine Vielzahl von Impulsen gesetzt und damit die Saat ausgebracht wurde, deren Ernte in den kommenden Jahren eingebracht werden wird. Dies bedeutet tatsächlich, dass viele Projekte noch nicht in Gänze sichtbar sind. Und das, obwohl 2019 eine große Menge Arbeit und Energie in diese Projekte investiert wurde. Man kann trotz der größtenteils noch unsichtbaren Erfolge sogar davon sprechen, dass die aktuellen Anstrengungen und Investitionen der Heimkehr die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens sichern. Langfristig.

Im Idealfall für noch einmal 120 Jahre und darüber hinaus.

Dies ist abseits der weitsichtigen Planung natürlich stark auf die ganz aktuellen Bedingungen am Kapitalmarkt zurückzuführen.

Das niedrige Zinsniveau bietet der Heimkehr die Gelegenheit, trotz hoher Baukosten die gute finanzielle Situation – in Form vertretbarer Mieten – an ihre Mitglieder weiterzugeben. Unter diesen Vorzeichen ist schon die Satzung, sprich Paragraph 2, der die Heimkehr zur Schaffung sozial verträglichen Wohnraums verpflichtet, Grund genug, mit Hochdruck an Neubauten zu arbeiten.

Doch nicht nur die eigenen Mitglieder profitieren von der Arbeit der Heimkehr: Der bekanntermaßen gerade in städtischen Lagen unter großem Druck stehende Immobilienmarkt braucht die Erhöhung des Angebots, um den Preisdruck mindern zu können.



Dieser Zuschnitt bietet älteren, alleinstehenden Mitgliedern ideale Bedingungen – sowohl in Sachen Wohnraum als auch in Sachen Infrastruktur.

Bei all dem betriebenen Aufwand darf auch auf gar keinen Fall vergessen werden, dass es sich bei der Heimkehr um ein Wohnungsunternehmen mit Spar-einrichtung handelt. Und diese leistet einen wichtigen Beitrag bei allen Vorhaben: 25 % der Investitionen in Neubauprojekte sollen durch die hier vorhandenen Mittel gedeckt werden.

Um das gewährleisten zu können, wird nach momentanem Stand ein jährliches Wachstum der Einlagen um 5 Millionen Euro benötigt. Dieser Wert konnte 2019 sogar noch um 2 Millionen Euro übertroffen werden. Ein immenser Vertrauensbeweis der Mitglieder, über den sich die Heimkehr freut und für den sie sich bedankt.

Als Genossenschaft ist es der innere Antrieb, ja der Existenzgrund der Heimkehr, frei finanzierten, aber bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Damit nimmt die Heimkehr nicht nur eine allgemeine gesellschaftliche Verantwortung wahr, sondern engagiert sich ganz konkret auch als wichtiger Teil der hannoverschen Wohnbauoffensive. Doch dazu an anderer Stelle mehr.

Ein entscheidender Faktor – gerade in den besten Lagen der niedersächsischen Landeshauptstadt – ist natürlich auch, die richtigen Produkte anbieten zu können. Das sind im Fall der Heimkehr Wohnungen. Wohnungen mit der richtigen Größe und dem richtigen Zuschnitt sowie in der richtigen Lage. In Zeiten des demografischen Wandels sind dies zum Beispiel kleinere, barrierearme Wohnungen im Stadtgebiet.



Wobei auch hier die eigene Leistung der Genossenschaft nicht verschwiegen werden soll: Natürlich hilft die Spareinrichtung bei der Realisierung neuer Bauprojekte. Gleichzeitig helfen die attraktiven Angebote aber auch den Mitgliedern. Sind schon die regulären Angebote im Vergleich als überdurchschnittlich zu bezeichnen, kann die Genossenschaft mit ihren Sparaktionen immer wieder eine Vielzahl von Sparern überzeugen, ihr Geld dem eigenen Vermieter anzuvertrauen.

Zu Recht. Denn die Heimkehr geht nicht nur mit den Geldanlagen der Mitglieder besonders sorgfältig um. Auch die Wohnungen der Mitglieder erfahren intensive Zuwendung. Im Klartext: Die Neubauprojekte sorgen an keiner einzigen Stelle für eine Belastung des Bestands. Denn sie tragen sich selbst. Die Investitionen in die vorhandenen Immobilien sind stabil auf dem hohen Niveau der letzten Jahre. Und das wird auch so bleiben, denn die durch die Erweiterung des Bestands immer bessere Ertragslage stärkt die Eigenkapitalsituation und sichert somit wieder die Möglichkeiten der Bestandspflege. Der Spielraum vergrößert sich

sogar noch. Womit wir wieder beim Einstieg in dieses Kapitel angekommen sind: Auf allen Ebenen sichert die Heimkehr momentan die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens.

Dazu gehört auch die Optimierung des Portfolios. Dort, wo es notwendig ist. So hat sich die Heimkehr vom Wohnpark Rethen getrennt. Der Verkauf hat die mit der Bewirtschaftung einhergehenden Risiken minimiert, sowie gebundene Ressourcen für den Bestand in Innenstadtlage freigegeben.

Das sich durchziehende Thema der minimierten Risiken bei gleichzeitiger Erweiterung beziehungsweise Optimierung des Bestands führt folgerichtig dazu, dass die Revisions- und Prüfberichte der Heimkehr durchgängig Bestnoten ausstellen. Ein Umstand, der gerne auch die nächsten 120 Jahre anhalten darf.

10.640
MITGLIEDER

4%
AUSSCHÜTTUNGS
SATZ

498.100 €
AUSGEZAHLTE ZINSEN

323.226.12 m²

WOHN- UND
GEWERBEFLÄCHE

4.160
SPARKONTEN



28,02 €/m²
INSTANDHALTUNG



4.641
WOHNUNGEN

252.825,40 €
BILANZSUMME

543
OBJEKTE

6,50 €/m²
DURCHSCHNITTLICHE
MIETE

Bauprojekt

LISTER KIRCHWEG



**1.600 m²
Wohnfläche**



Innenstadtnah

- Größe der Wohnungen: **Ø 84 m²**
- **Tiefgarage** vorhanden
- **Personenaufzug** und **komplett barrierefrei**
- Großzügig nach **Süden** ausgerichtete **Balkone**
- **Innenstadtnahe Lage**
- Zwei 4-Zimmer-Penthousewohnungen mit **großzügigen Dachterrassen**
- Stadtteil: **List**
- Bezugfertig: geplant **Frühjahr 2021**

JAH|RES|ABI| SCHLUSS und Lagebericht



BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		207.670,41	223.210,66
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	169.168.236,03		154.507.302,60
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.883.650,26		8.081.137,91
3. Grundstücke ohne Bauten	14.665,71		14.665,71
4. Maschinen	39.805,87		34.259,58
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	681.061,22		750.764,44
6. Anlagen im Bau	0,00		1.350.066,73
7. Bauvorbereitungskosten	505.516,88		107.266,53
8. Geleistete Anzahlungen	56.145.134,09	234.438.070,06	29.245.809,87
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.025.000,00		1.025.000,00
2. Andere Finanzanlagen	5.600,91	1.030.600,91	5.338,44
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		235.676.341,38	195.344.822,47
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.850.854,71		7.438.419,13
2. Andere Vorräte	313.969,76	8.164.824,47	284.323,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	108.817,46		107.903,61
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	7.783,69		6.004,01
3. Sonstige Vermögensgegenstände	169.120,55	285.721,70	620.061,59
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.522.994,24	27.197.953,12
UMLAUFVERMÖGEN INSGESAMT		16.973.540,41	35.654.664,61
C. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		175.564,14	84.301,88
BILANZSUMME		252.825.445,93	231.083.788,96

PASSIVA	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	318.250,00		377.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	12.914.500,00		12.897.583,38
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.250,00	13.234.000,00	1.250,00
<small>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.000,00 € (Vorjahr 1.166,62 €)</small>			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.034.110,52		5.790.110,52
2. Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		8.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	30.321.679,83	44.355.790,35	28.643.541,34
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag (-)	2.436.156,66		9.908.488,49
2. Einstellung in andere/Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	-1.922.000,00	514.156,66	-9.391.500,00
EIGENKAPITAL INSGESAMT		58.103.947,01	56.226.973,73
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	8.007.249,00		7.794.600,00
2. Steuerrückstellungen	979.576,35		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.111.584,77	10.098.410,12	2.044.170,68
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	106.824.936,15		90.985.086,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.570.759,41		8.453.102,01
3. Spareinlagen	61.693.916,69		54.806.827,19
4. Erhaltene Anzahlungen	8.618.405,96		8.374.528,26
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.826,24		70.405,82
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.480.884,78		1.941.941,68
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	186.203,08		198.610,72
8. Sonstige Verbindlichkeiten	206.156,49	184.623.088,80	187.542,31
<small>davon aus Steuern: 70.115,74 € (Vorjahr 73.150,62 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.963,73 € (Vorjahr -1.408,50 €)</small>			
BILANZSUMME		252.825.445,93	231.083.788,96

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	Geschäftsjahr in €		Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.798.671,15		33.171.094,46
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.961,97	32.855.633,12	97.316,69
2. Bestandsveränderungen			
a) Verminderung des Bestands an unfertigen Leist.	-7.438.419,13		-7.535.861,91
b) Erhöhung des Bestands an unfertigen Leist.	7.850.854,71	412.435,58	7.438.419,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		398.374,87	13.006,33
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.031.376,69	8.607.987,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leist.			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.520.301,95		14.345.566,40
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leist.	132.188,94	14.652.490,89	127.521,36
ROHERGEBNIS		20.045.329,37	27.318.874,74
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.782.516,65		4.138.394,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 835.526,45 € (Vorjahr 746.972,71 €)	1.538.305,82	5.320.822,47	1.445.161,83
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.134.792,88	5.075.149,34
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.583.916,00	3.498.021,20
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		148,33	131,25
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)		2.162,48	1.945,64
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 235.071,76 € (Vorjahr 271.262,55 €)		2.718.949,29	2.455.673,39
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		966.079,91	-81.641,06
13. Ergebnis nach Steuern		3.323.079,63	10.790.192,86
14. Sonstige Steuern		886.922,97	881.704,37
15. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		2.436.156,66	9.908.488,49
16. Einstellung in (-) / Entnahme aus (+) andere Ergebnisrücklagen		-1.922.000,00	-9.391.500,00
BILANZGEWINN		514.156,66	516.988,49

ANHANG JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2019

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 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen 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.

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

a) Immobilien:

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude, die vor 1995 und nach 2018 angeschafft oder hergestellt wurden, 80 Jahre zugrunde gelegt, für die Jahre dazwischen 50 Jahre. Für eine Kindertages-

stätte wurden 40 Jahre, für eine Tiefgarage 30 Jahre, für Garagen 25 Jahre und für Außenanlagen 10 Jahre als Nutzungsdauer angesetzt.

Im Fall von umfangreichen Modernisierungen werden Restnutzungsdauerverlängerungen vorgenommen.

b) Bewegliches Anlagevermögen:

Für technische Anlagen und Maschinen beträgt die Nutzungsdauer 4–16 Jahre und für die Betriebs- und Geschäftsausstattung 1–25 Jahre. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von netto 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 2,71 % zum 31.12.2019 (Vorjahr: 3,21 %) zugrunde gelegt.

Die Pensionsrückstellungen mit dem Abzinsungssatz/7-Jahresdurchschnitt (1,97 %) betragen 8.553.201 €, sodass sich die Ausschüttungssperre auf 575.952 € beläuft.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbeitrags. 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 01.01.2019 in €	Zugänge Geschäftsjahr in €	Abgänge Geschäftsjahr in €	Umbuchungen (+/-) in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2019 in €	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019 in €	Abschreibungen Geschäftsjahr in €	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit ...			kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019 in €	Buchwert am 31.12.2019 in €	Buchwert am 31.12.2018 in €
								Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen (+/-)			
Immaterielle Vermögensgegenstände	812.174,05	109.472,05	- 274.130,23	0,00	647.515,87	-588.963,39	-124.416,48	0,00	273.534,41	0,00	-439.845,46	207.670,41	223.210,66
SACHANLAGEN													
Grundstücke mit Wohnbauten	257.462.186,32	13.634.364,19	-76.632,36	5.685.935,40	276.705.853,55	-102.954.883,72	-4.605.374,96	0,00	22.641,16	0,00	-107.537.617,52	169.168.236,03	154.507.302,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.040.071,86	1.402,15	0,00	0,00	11.041.474,01	-2.958.933,95	-198.889,80	0,00	0,00	0,00	-3.157.823,75	7.883.650,26	8.081.137,91
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	146.186,97	9.702,62	- 11.581,58	0,00	144.308,01	-111.927,39	-4.151,33	0,00	11.576,58	0,00	-104.502,14	39.805,87	34.259,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.868.931,06	112.942,85	- 65.151,12	0,00	1.916.722,79	-1.118.166,62	-168.022,47	0,00	50.527,52	0,00	-1.235.661,57	681.061,22	750.764,44
Anlagen im Bau	1.350.066,73	0,00	-173.980,74	-1.176.085,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.350.066,73
Bauvorbereitungskosten	107.266,53	406.840,09	-33.937,84	25.348,10	505.516,88	0,00	-33.937,84	0,00	33.937,84	0,00	0,00	505.516,88	107.266,53
Geleistete Anzahlungen	29.245.809,87	31.434.521,73	0,00	-4.535.197,51	56.145.134,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56.145.134,09	29.245.809,87
	301.235.185,05	45.599.773,63	-361.283,64	0,00	346.473.675,04	-107.143.911,68	-5.010.376,40	0,00	118.683,10	0,00	-112.035.604,98	234.438.070,06	194.091.273,37
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	5.338,44	262,47	0,00	0,00	5.600,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.600,91	5.338,44
	1.030.338,44	262,47	0,00	0,00	1.030.600,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.030.600,91	1.030.338,44
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	303.077.697,54	45.709.508,15	-635.413,87	0,00	348.151.791,82	-107.732.875,07	-5.134.792,88	0,00	392.217,51	0,00	-112.475.450,44	235.676.341,38	195.344.822,47

Die Zugänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen betreffen die Optimierung der Website für mobile Endgeräte sowie Werbe- bzw. Imagefilme. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen diverse Serverlizenzen sowie weitere Lizenzen für Programme. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohngebäuden setzen sich im Wesentlichen zusammen aus dem Kauf der Objekte Robertstr. 22 und Geibelplatz 4, der Abnahme des Neubauprojekts in der Annenstr. 2, der Fertigstellung der Mikroapartements in der Bernhard-Caspar-Str. 12 A, dem Erwerb der Grundstücke in der Weberstr. 3/4 und Neanderstr. 1/1A, welche in Eigenregie durch die Heimkehr bebaut werden, der Teilsanierung des Objekts am Aegidiendamm 7 sowie Balkonerneuerungen und Wohnungsmodernisierungen.

Der Abgang innerhalb der Grundstücke mit Wohnbauten betrifft einen Zuschuss für Kindergartenplätze in der Dragonerstr. 12. Der Zugang bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betrifft eine verspätete Rechnungsstellung für die Kindertagesstätte im Johannes-Lau-Hof. 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, Gartengeräte sowie einen Drei-Seiten-Kipper. Bei den Abgängen handelt es sich um alte IT- und Büroausstattung sowie um den Verkauf eines Fahrzeugs aus dem Regiebetrieb. Bei den Umbuchungen in dem Posten Anlagen im Bau handelt es sich um die Fertigstellung des Neubauvorhabens in der Bernhard-Caspar-Str. 12 A sowie um Investitionen in Video-Gegensprechanlagen im Stadtgebiet Vahrenwald. Ein Teil der Gegensprechanlagen wurde entgegen der Annahmen des letzten Jahres nicht fertiggestellt und somit gegen Rückstellungen für Bauleistungen als Abgang gebucht. Der Posten Bauvorbereitungskosten setzt sich zum Stichtag im Wesentlichen aus

Aufwendungen für die Bauvorbereitungen des Neubauvorhabens in der Ahornstr. 5 A, der geplanten Neubauten in der Weberstr. 3/4 und Neanderstr. 1/1A sowie bereits angefallenen Aufwendungen für eine Aufzugsanlage und Balkonanbauten zusammen. Aufgrund der Verwerfung einer geplanten Aufzugsanlage wurden rd. 34 T€ außerplanmäßig abgeschrieben und als Abgang erfasst. Die Zugänge bei den geleisteten Anzahlungen betreffen im Wesentlichen die Neubauprojekte Buchholzer Grün, Vitalquartier, Lister Kirchweg 92/94, Senator-Eggers-Weg (Karree am Schafbrinke), Rotermundstr. 13 und 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 2019 weist ein Eigenkapital von 1.737.698,90 € aus. Der Jahresüberschuss beläuft sich auf 165.642,69 €. 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 12.750,00 € (Vorjahr 56.639,56 €). Diese Forderungen setzen sich zusammen aus vorzeitigen Auszahlungen an Mitglieder in Höhe der Geschäftsguthaben. Es handelt sich um Mitglieder der im Vorjahr verkauften Liegenschaften in Berenbostel, welche bis zur Vertreterversammlung im Jahr 2019 von einer vorzeitigen Auszahlung Gebrauch machen konnten.

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	5.790.110,52		244.000,00	6.034.110,52
Bauerneuerungsrücklage	8.000.000,00		0,00	8.000.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	28.643.541,34	138,49	1.678.000,00	30.321.679,83
	42.433.651,86	138,49	1.922.000,00	44.355.790,35

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

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	Buchwert am 31.12.2019 in €
Rückstellung für Betriebskosten	197.131,14
Rückstellung für ausstehende Rechnungen	112.147,76
Rückstellung für Prüfungs- und Beratungskosten	68.000,00
Rückstellung für Prozesskosten	38.692,17
Rückstellung für interne Abschlusskosten	37.353,63
Rückstellung für erbrachte Bauleistungen	31.711,98
Rückstellung für Berufsgenossenschafts-Beitrag	29.000,00
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses	26.100,00
Rückstellung für Aufbewahrungskosten	1.500,00
Rückstellung für Instandhaltung: Nachholung 1.–3. Monat	0,00
Rückstellungen für Personalkosten:	569.948,09
– davon Rückstellung für Sonderzahlungen/Abfindungen	250.000,00
– davon Rückstellung für Altersteilzeit	154.388,09
– davon Rückstellungen für Jubiläumsgelder	83.621,00
– davon Rückstellung für Urlaubsverpflichtungen	69.628,00
– davon Rückstellung für Gleitzeitüberhang	12.311,00
Gesamt	1.111.584,77

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

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

Die Vorjahreswerte sind nachfolgendem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung enthalten neben den Mieterträgen abgerechnete Heiz- und Betriebskosten in Höhe von 7.507.599,19 € (Vorjahr: 7.569.136,48 €).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** betragen 1.031.376,69 € (Vorjahr: 8.607.987,80 €). Sie setzen sich im Wesentlichen aus Erträgen aus Versicherungsentschädigungen in Höhe von 215.171,76 € sowie aus der Auflösung von Rückstellungen (510.939,47 €) zusammen.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 7.770.276,32 € (Vorjahr: 8.194.736,91 €). Der Vorjahresbetrag beinhaltet Aufwendungen in Höhe von 172.480,30 €, die ab 2019 den nicht abrechenbaren Betriebskosten zugeordnet werden (165.068,49 €). Bereinigt man die Instandhaltungsaufwendungen um diesen Effekt, sind die Instandhaltungsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr um 251.980,29 € gesunken.

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind mit 2.583.916,00 € um 914.105,20 € niedriger als im Vorjahr (3.498.021,20 €). Dies liegt im Wesentlichen an den letztjährigen Verlusten aus dem Abgang des Anlagevermögens in Höhe von 944.818,85 € (Verkauf des Pflegeheims in Rethen und Verkauf eines Geschäftswagens). Bereinigt um diesen Sondereffekt bewegen sich die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen in etwa auf Vorjahresniveau. Die Position beinhaltet u. a. Aufwendungen für die IT, das Marketing, Raumkosten, Kfz-Aufwendungen, Tagungs- und Seminargebühren sowie Nebenkosten der Geldbeschaffung.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthalten neben den Zinsen für die Spareinlagen in Höhe von 502.600,66 € (Vorjahr: 516.433,81 €), den Zinsen für Finanzierungen durch Kreditinstitute und andere Kreditgeber in Höhe von 1.923.501,51 € (Vorjahr: 1.632.907,87 €) im Wesentlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 232.714,00 € (Vorjahr: 268.098,00 €).

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:

- durch ein Zahlungsverprechen an die „Selbsthilfe-einrichtung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zur Sicherung von Einlagen“ von 486.831,61 € (Vorjahr: 459.792,48 €)
- Durch notarielle Grundstückskaufverträge mit Bauverpflichtung entstehen Verpflichtungen in Höhe von 117.511.947,35 € (Vorjahr: 123.800.631,96 €).
- 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 11.137.226,49 € (Vorjahr: 11.390.102,84 €). Der negative Marktwert des Zinsswaps per 31.12.2019 beträgt 1.524.754,95 € (Vorjahr: 515.914,82 €). 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.
- Die finanziellen Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen per 31.12.2019: 210.083,99 € (per 31.12.2018: 209.779,83 €).

Haftungsverhältnisse: Es bestehen Haftungsverhältnisse aus Treuhandkonten (Mietkautionen von Nichtmitgliedern bei der Aareal Bank) in Höhe von 31.732,31 € und aus der Verwahrung fremder Sparbücher (Gewerbe-Mietkautionen) in Höhe von 47.353,20 €.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	30 (30)	8 (9)
technische Mitarbeiter	6 (4)	1 (0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	23 (20)	1 (1)
INSGESAMT	59 (54)	10 (10)

Außerdem wurden ein geringfügig Beschäftigter und fünf Auszubildende beschäftigt.

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

	Anteile	Mitglieder	Betrag in €
Bestand am 31.12.2018	51.595	10.440	12.897.583,38
Zugänge	1.697	621	424.500,00
Abgänge	-1.634	-421	-408.500,00
Abgang aus rückständigen fälligen Zahlungen			1.000,00
Zugang aus rückständigen fälligen Einzahlungen			166,62
Bestand am 31.12.2019	51.658	10.640	12.914.500,00

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.

Für frühere Organmitglieder und deren Hinterbliebene wurden per 31.12.2019 Pensionsrückstellungen in Höhe von 1.557.117 € gebildet.

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

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden im Jahr 2019 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 03.03.2020 wurden 244.000,00 € in die Gesetzliche Rücklage und 1.678.000 € in die Anderen Ergebnisrücklagen eingestellt; damit ergibt sich für das Geschäftsjahr 2019 ein Bilanzgewinn von 514.156,66 €.

Mit Beschluss vom 03.03.2020 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat vor, eine Dividende von 4,0 % auszuschütten, was 514.030 € entspricht, und den verbleibenden Betrag von 126,66 € 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)
Karsten Pflücke (Dipl.-Wirtschaftsingenieur)

Hannover, den 3. März 2020

Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG
Der Vorstand

Schneider Scriba

LAGEBERICHT

1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft verfügt im Stadtgebiet von Hannover über 4.641 Wohnungen, 67 Gewerbeflächen und 702 Stellplätze – davon 551 in Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 33 erhöht.

Wir setzen weiterhin auf einen kontinuierlichen Erweiterungs- und Erneuerungsprozess unseres Portfolios. Das Bau- und Investitionsprogramm beträgt für die kommenden drei Jahre rund 140 Mio. €. Diese Summe wird genutzt um ca. 480 Wohnungen und 24 Reihenhäuser 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 eine dauerhafte Nutzung der Wohnungen durch zufriedene Mitglieder ausgerichtet.

2 WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Für die Stadt Hannover ist weiterhin ein Mietwohnungsbedarf prognostiziert. Die Einwohnerzahl wuchs in 2018 leicht auf 543.319 Personen. Das niedrige Zinsniveau wirkt sich günstig auf die Unternehmensfinanzierung aus.

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

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	25.644,0	25.257,4	25.566,7
Instandhaltungsaufwendungen	8.000,0	7.770,3	8.194,7
Abschreibungen	5.384,0	5.134,8	5.075,1
Zinsaufwendungen für Darlehen und Übriges	2.128,5	2.216,4	1.939,9
davon Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen	240,4	232,7	268,1
Zinsaufwendungen für Spareinlagen	528,2	502,6	515,7
Jahresüberschuss	2.686,0	2.436,2	9.908,5

Auf der Grundlage vorläufiger, um Sondereffekte 2018 bereinigter Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich in Summe nur geringe Abweichungen ergeben.

Die Nutzungsgebühren für unsere Wohnungen wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2019 durchschnittlich 6,50 €/m² Wohnfläche nach 6,38 €/m² im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus Mieten liegen u. a. aufgrund von Verschiebungen bei Fertigstellungsterminen ca. 1,5 % unter Plan. Dementsprechend sind auch die Abschreibungen im Vergleich zum Plan niedriger (-249,2 T€).

Nennenswerte Leerstände waren aufgrund der unverändert hohen Nachfrage nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Leerstandsquote liegt mit 2,05 % etwas über dem Vorjahresniveau (1,37 %). Die Fluktuationsquote ist mit 9,01 % nahezu unverändert (Vorjahr: 9,42 %).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 28,02 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 28,77 €/m²).

Zusätzlich wurden 4,67 Mio. € (Vorjahr: 6,93 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2019 von der Fertigstellung der Neubauten in der Annenstraße 2, der Bernhard-Caspar-Straße 12a und des Objekts Aegidiendamm 7 geprägt. Ferner erforderten fünf im Bau und acht in der Planungsphase befindliche Projekte die Wahrnehmung umfangreicher Steuerungsaufgaben.

Die Zinsaufwendungen für Spareinlagen sind leicht gesunken, wohingegen die Zinsaufwendungen für höhere Kreditverbindlichkeiten trotz günstiger Zinskonditionen in Summe gestiegen sind.

Das Jahresergebnis 2019 beinhaltet Aufwendungen für eine Steuerrückstellung, die im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Pflegeheims in 2018 zu sehen sind. Aufgrund des Verkaufs ist die Genossenschaft in 2018 in die Steuerpflicht ein- und wieder ausgetreten. In diesem Zuge wurde neben dem Jahresergebnis 2018

auch die Wertsteigerung des Anlagevermögens innerhalb des Geschäftsjahres 2018 besteuert. Es handelt sich um einen einmaligen Sondereffekt, der im Zusammenhang mit dem überdurchschnittlich hohen Jahresüberschuss des Vorjahres zu sehen ist.

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

2.2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
VERMÖGENSSTRUKTUR						
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	234.645,7	92,8	194.314,5	84,1	40.331,2	20,8
Finanzanlagen	1.030,6	0,4	1.030,3	0,4	0,3	0,0
Anlagevermögen	235.676,3	93,2	195.344,8	84,5	40.331,5	20,6
Umlaufvermögen *)	17.149,1	6,8	35.739,0	15,5	-18.589,9	-52,0
GESAMTVERMÖGEN/ BILANZSUMME	252.825,4	100,0	231.083,8	100,0	21.741,6	9,4
KAPITALSTRUKTUR						
Eigenkapital	58.103,9	23,0	56.227,0	24,3	1.876,9	3,3
Langfristige Rückstellungen	8.246,7	3,3	8.029,0	3,5	217,7	2,7
Langfristige Verbindlichkeiten	168.216,8	66,5	148.917,2	64,4	19.299,6	13,0
Summe lang- und mittelfristig	234.567,4	92,8	213.173,2	92,2	21.394,2	10,0
Kurzfristige Passiva *)	18.258,0	7,2	17.910,6	7,8	347,4	1,9
GESAMTKAPITAL/ BILANZSUMME	252.825,4	100,0	231.083,8	100,0	21.741,6	9,4
*) Unter-/Überdeckung	-1.108,9		17.828,4			

Das Anlagevermögen beträgt 93,2 % der Bilanzsumme. Es ist nahezu durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1,9 Mio. € zu. Der Betrag setzt sich zusammen aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr. Das Geschäftsguthaben ist mit 13,2 Mio. € nahezu unverändert. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 9,4 % gestiegener Bilanzsumme 23,0 % (Vorjahr: 24,3 %).

Insgesamt ist die Vermögenslage geprägt vom großen Bau- und Investitionsprogramm der Heimkehr. So ist das Anlagevermögen zu einem großen Teil durch geleistete Anzahlungen und Zukäufe gestiegen, die Investi-

tionen betragen in 2019 45,5 Mio. €. Der Rückgang im Umlaufvermögen resultiert im Wesentlichen durch einen 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 62 Mio. € abgeschlossen wurden, aus welchen die Mittel jederzeit abgerufen werden können.

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 nicht zu stark beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht beste-

hen. 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 1,82 % nach 1,79 % im Vorjahr.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019 T€	2018 T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.	27.198,0	12.593,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.126,6	11.070,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-45.639,7	-10.957,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	16.838,1	14.492,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	8.523,0	27.198,0
Cashflow nach DVFA/SG *)	7.715,3	
Planmäßige Tilgungen	-3.856,1	
	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 18,7 Mio. € ab. Es bestehen Kreditzusagen über insgesamt 62,0 Mio. € für die Finanzierung laufender Bauprojekte, von denen zu Beginn des Jahres 2019 nichts in Anspruch genommen wurde. Zur Finanzierung weiterer Neubauten ist der Abschluss von zusätzlichen Darlehen vorgesehen. 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 somit auch zukünftig gesichert bleiben.

2.2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

ERTRAGSLAGE	2019 T€	2018 T€	+/- T€
Hausbewirtschaftung allgemein	13.712,4	14.577,9	-865,5
Hausbewirtschaftung Instandhaltung	-9.022,4	-9.489,3	466,9
Bautätigkeit/Einzelwohnungsmodernisierung	-827,7	-1.129,8	302,1
Pensionäre	-864,0	-778,3	-85,7
Sonstiger GB	-202,8	-193,8	-9,0
Betriebsergebnis	2.795,5	2.986,7	-191,2
Finanzergebnis	-50,3	-51,6	1,3
Neutrales Ergebnis	657,1	6.891,8	-6.234,7
Jahresergebnis vor Steuern (E+E)	3.402,3	9.826,9	-6.424,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-966,1	81,6	-1.047,7
JAHRESÜBERSCHUSS	2.436,2	9.908,5	-7.472,3

Die Ertragslage der Genossenschaft wird maßgeblich von der Entwicklung der Mieten, Instandhaltungskosten, Abschreibungen und Zinsaufwendungen beeinflusst. Der Rückgang in der Sparte Hausbewirtschaftung allgemein liegt im Verkauf von Liegenschaften in 2018 begründet. Gegenläufig wirkten Mietanpassungen sowie der Zugang von neuen Objekten. Das Jahresergebnis

beinhaltet die Zuführung zu einer Rückstellung für Steuerzahlungen aufgrund der Betriebsprüfung 2018. Das neutrale Ergebnis 2018 beinhaltet einen Nettoertrag aus Anlagenverkäufen in Höhe von 6.824,9 T€. Beide Sachverhalte sind zusammen zu betrachten (siehe 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	2019	2018
KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENS- UND FINANZSTRUKTUR			
Eigenkapitalquote	%	22,98	24,33
Mögliche Neuverschuldung	Mio. €	81,5	103,8
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN			
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), gesamt	€/m ²	6,50	6,38
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Altbestand	€/m ²	6,46	n/a
Durchschnittliche Nutzungsgebühr (Wohnfläche), Neubau*)	€/m ²	10,05	n/a
Leerstandsquote zum Stichtag	%	2,05	1,37
Durchschnittliche Instandhaltungskosten (Wohn- und Nutzfläche)	€/m ²	28,02	28,77

*) 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.

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.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht 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 Einlagensummen. Diese Kündigungen werden monatlich überwacht, sodass entsprechende Gegenmaßnahmen (Sparaktion zur Erhöhung der Spareinlagen oder Finanzierung über Kreditinstitute) getroffen werden können. 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 Altbestand. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

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.

4 PROGNOSEBERICHT

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 (7 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.

Der Geschäftsverlauf des vergangenen Geschäftsjahres verdeutlicht die 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. 140 Mio. € investiert (davon ca. 84 Mio. € in 2020). Diese Ausgaben werden langfristig wieder über die Mieterträge amortisiert. Zur Erhaltung des hohen qualitativen Standards unserer Immobilienbestände werden wir voraussichtlich jährlich 8,3 Mio. € für Instandhaltungsmaßnahmen aufwenden.

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 33,8 Mio. € bis zum Jahr 2025 prognostiziert (2020: 26,6 Mio. €). Dies führt trotz ebenfalls steigender Abschreibungen zu einer kontinuierlichen Steigerung der Jahresüberschüsse auf rd. 6 Mio. € in 2025 (2,4 Mio. € in 2020).

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 (2020: ca. 66 Mio. €). Zinsaufwendungen für Einlagen und Darlehen erwarten wir in 2020 in Höhe von 3,3 Mio. € und in 2025 in Höhe von 3,7 Mio. €.

Trotz der insgesamt stark steigenden Jahresüberschüsse wird die EK-Quote lt. Prognose zunächst auf 17,4 % in 2021 absinken, um dann wieder anzusteigen (21,8 % in 2025).

Zusammenfassend erwarten wir für das Jahr 2020 keine wesentlichen Änderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, die den Geschäftsverlauf bedeutend beeinflussen können, sodass sich der Jahresüberschuss mit geplanten 2,4 Mio. € auf dem Niveau der letzten Geschäftsjahre (mit Ausnahme von 2018) bewegen wird.

Hannover, den 3. März 2020

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 31.12.2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 31.12.2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2019 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.

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 könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

ten 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 6. März 2020

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

Viemann	Günther
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Bauprojekt

ADOLF STRASSE



**38 Wohnungen
in 2 Häusern**



Zentral

- Größe der Wohnungen: **Ø 85 m²**
- voll unterkellert mit **40 Stellplätzen**
- **Gartenanlage** nach Konzept eines Landschaftsarchitekten
- Energieeffizienz: KfW-55-Standard
- Top Wohnlage Stadtteil: **Mitte (Calenberger Neustadt)**
- Bezugfertig: geplant **Winter 2020/2021**

SONS|TIGE AN|GA|BEN

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu überwachen und zu beraten sowie die unternehmerischen Aktivitäten zu kontrollieren und zu fördern, auch im Geschäftsjahr 2019 wahrgenommen. Er wurde regelmäßig und umfassend über die Entwicklung und den Stand der Genossenschaftsgeschäfte unterrichtet und hat sich in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand intensiv der geschäftlichen Entwicklung, den wirtschaftlichen Verhältnissen sowie den grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung gewidmet. Soweit Vorgänge der Zustimmung des Aufsichtsrates bedurften, wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammengetreten und tätig geworden.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. für das Geschäftsjahr 2018 sowie der Jahresabschluss 2019 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Dies hat keine Beanstandung ergeben. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass dank der sorgfältigen Geschäftspolitik keine besonderen Risiken bestehen. Die Vermögenslage ist geordnet, Vermögens- und Kapitalstruktur sind stabil, sodass mit wesentlichen Veränderungen nicht gerechnet werden muss.

In der Vertreterversammlung im April 2019 schieden Frau Elke Büchle und die Herren Ralf Müller und Andreas Wundram turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Die drei wurden für eine neue Amtsperiode wiedergewählt.

Turnusmäßig scheidet mit der Vertreterversammlung 2020 die Herren Reinhard Buschmann, Dennis Freund und Reinhold Henschel aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig.

Den Vorschlägen des Vorstands bezüglich der Zuweisung zu den Rücklagen und der Höhe der Dividende schließt sich der Aufsichtsrat an. Auf Basis des guten wirtschaftlichen Ergebnisses empfiehlt der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung, dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns zu folgen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2019 durch Solidität und Kontinuität in der Geschäftsführung die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt. Der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihre gute Arbeit zu dem Jahresergebnis wesentlich beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht Dank und Anerkennung aus. Er dankt auch den Mitgliedern der Genossenschaft für das Vertrauen, das den Gremien der Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG eine wichtige Unterstützung war.

Hannover, den 23. Januar 2020

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 2019:

Der Jahresüberschuss beträgt 2.436.156,66 € (Vorjahr: 9.908.488,49 €), nach Einstellung von 10 % in die gesetzliche Rücklage, gem. § 40 Abs. 1 und 2 der Satzung, in Höhe von –244.000,00 € (Vorjahr: –991.000,00 €) verbleiben 2.192.156,66 € (Vorjahr: 8.917.488,49 €).

Hiermit wird beschlossen, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss in die Bauerneuerungsrücklage 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €) und in die satzungsmäßige Rücklage –1.678.000,00 € (Vorjahr: –8.400.500,00 €) einzustellen.

Es wird vorgeschlagen, vom verbleibenden Bilanzgewinn von 514.156,66 € (Vorjahr: 516.988,49 €) 514.030,00 € als Dividende auszuschütten (entspricht 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsanteile) und den Betrag von 126,66 € (Vorjahr: 138,49 €) in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Hannover, den 3. März 2020

Der Vorstand und der Aufsichtsrat

ERMITTLUNG DER DIVIDENDE

	2019 in €
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder am 01.01.2019	12.898.750,00 €
in früheren Jahren verstorbene Mitglieder, bekannt im Geschäftsjahr	–48.000,00 €
Bemessungsgrundlage	12.850.750,00 €
Zu beschließende Höhe des Ausschüttungssatzes: 4,00 %	
Bruttodividende (aufgerundet auf volle €)	514.030,00 €
25,00 % Abgeltungssteuer	–128.507,50 €
5,50 % Solidaritätszuschlag von der Abgeltungssteuer	–7.067,91 €
NETTODIVIDENDE	378.454,59 €

UPDATE ZUM LAGEBERICHT – STAND 01.04.2020:

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

4 ORGANE/ORGANMITGLIEDER**(Stand 31.12.2019)**

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^{3,4}

Hannover

Dennis Freund^{1,4}

Bissendorf

Reinhold Henschel¹

Hannover

Karsten Pflücke²

Hannover

Vertreter

- Helge Ahlström
- Dagmar Albe
- Andreas Bark
- Dieter Becker
- Christa Berg
- 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
- 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 Steingraber
- 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
- Simon Rau
- Jörg Schiereck
- Christian Schüler
- Kurt-Ulrich Stricks
- Andreas Struck
- Dr. Peter Thormann
- Cord von Frieling
- Dr. Christoph von Zastrow

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	4.708	10.640	51.658	252,8	13,2

 = 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

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

Visualisierungen: MACINA digital film GmbH & Co. KG

Layout: B&B. Markenagentur GmbH, Hannover

Druck: Printmedien Biewald GmbH & Co. KG, Ronnenberg