

# Lagebericht 2020

---

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden eG wurde 1983 mit dem Ziel gegründet, preiswerte Wohnungen, gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Mitbestimmung, funktionierende Hausgemeinschaften und eine gute Nachbarschaft in unseren Häusern zu ermöglichen.

## Wir sind:

- ▲ 418 Mitglieder | 4 Verwalter\*innen | 2 Hausmeister | 3 Vorstands- | 6 Aufsichtsratsmitglieder

## Unsere Vorteile:

- ▲ Langfristig niedrige Mieten, u.a. durch Selbsthilfe bei der Modernisierung
- ▲ Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter bei der Planung von Wohnung und Wohnumfeld
- ▲ Kündigungsschutz und Dauerwohnrecht
- ▲ Genossenschaftsdemokratie - alle haben gleiches Stimmrecht

## Wohnungsbestand zum 31.12.20:

- ▲ 50 Gebäude | 348 Wohnungen | 15 Gewerbeeinheiten | 21.606 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohn-Nutzfläche

## Laufende Projekte:

### ▲ Erwerb:

Villa Ahlem | 5 Wohneinheiten | 12.2020 Kaufvertrag | 02.2021 Eigentumsübergang

### ▲ Neubau:

Ohe-Höfe | 21 Wohneinheiten | 02.2020 Baubeginn | 2021 geplante Fertigstellung

## Vorstand:

- ▲ Alke Warnken, Architektin
- ▲ Heiner Rüschemschmidt, Architekt
- ▲ Alena Grimmer, Dipl.-Kffr. (FH)  
(ab 10.2020)

## Aufsichtsrat:

- ▲ Gerd Runge, Architekt (Vorsitzender)
- ▲ Ernst Barkhoff, Berufsschullehrer i. R.  
(ab 08.09.2020)
- ▲ Günther Baumert, Rentner
- ▲ Barbara Felten, Rentnerin  
(ab 08.09.2020)
- ▲ Patrick Kleine-Arndt, Immobilienkfm.
- ▲ Friedrich Gerd Wach, Mieter
- ▲ Andreas Liedtke, Techn. Mitarbeiter  
(bis 08.09.2020)
- ▲ Frank Dill, Mieter  
(bis 08.09.2020)

# 1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

---

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden wurde am 14.09.1982 mit einer Haftsumme von 20.000 DM gegründet und am 04.05.1983 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen. Die Genossenschaftsgründung erfolgte vor dem Hintergrund der Stadtteilsanierungen in Hannover Linden-Süd und Linden-Nord.

Mit der Gründung wurde das Ziel verfolgt, eine Alternative zu den herkömmlichen Modernisierungen von Altbauten zu schaffen. Dazu wurden Selbsthilfeprojekte initiiert, bei denen die späteren Bewohner von Anfang an bei der Planung und Modernisierung ihrer zukünftigen Wohnungen beteiligt wurden. Mit dem intensiven Kontakt zwischen Mietern und Genossenschaft wurde auch die Grundlage für ein nachbarschaftliches Miteinander geschaffen. Als Gegenleistung für die erbrachte Selbsthilfe sicherte die Genossenschaft den Mietern die Beteiligung an der Planung, die Umsetzung von Sonderwünschen und eine langfristige Mietpreisbindung zu. So wurden von 1984 bis 2002 insgesamt 18 Gebäude mit 120 Wohnungen mit Selbsthilfe der Mieter und Genossen modernisiert. 2008 wurde das Selbsthilfemodell in einem weiteren neu erworbenen Wohngebäude nochmals wieder initiiert.

Ein zweites Standbein ergab sich ab 1986 durch den Erwerb von 27 sogenannten Reprivatisierungshäusern der LHH, da die Stadt nach Ende der Sanierung verpflichtet war, ihren im Rahmen der Sanierung erworbenen Hausbestand wieder zu reprivatisieren.

In den Jahren 1996 bis 1998 erstellte die Genossenschaft auch 3 Neubauten mit öffentlichen Förderungsmitteln als Mehrfamilienhäuser, u.a. in der Noltestraße zusammen mit einer Kita.

Im Jahr 2016 hat sich die Genossenschaft mit 2 Baugemeinschaften für das Neubauprojekt Ohe-Höfe in Hannover-Linden beworben und hat von der LH Hannover in beiden Fällen den Zuschlag erhalten. Mit den beiden Baugruppen mit 7 bzw. 14 Mietwohnungen wird seit 2017 die Konzeptionierung mit Planung und Finanzierung entwickelt.

Bei diesem Projekt wird die Finanzierung der Gesamtbaukosten wird zu einem Drittel durch nutzungsbezogene Pflichtanteile und Baukostenbeteiligung als Mieterdarlehen der späteren Bewohner übernommen, die dafür Dauernutzungsrechte und langfristige Miet-reduzierungen erhalten. 2018 wurde das Grundstück gekauft, 2019 der Bauantrag gestellt und 2020 mit dem Bau begonnen. Fertigstellung ist für 2021 geplant.

Mit dem Wachstum der Genossenschaft konnten auch Arbeitsstellen für die Wohnungsverwaltung und die technische Betreuung geschaffen werden.

Die Hausverwaltung wird mit 1 Vollzeitstelle und 3 Teilzeitstellen durchgeführt, die technische Betreuung übernehmen 2 Hausmeister mit 2 Vollzeitstellen. Die Genossenschaft ist weiterhin auf ehrenamtliche Unterstützung durch Mieter und Förderer angewiesen, um die vielfältigen Aufgaben, die in einer Genossenschaft zu erledigen sind, zu bewältigen. Der Aufsichtsrat arbeitet weiterhin ehrenamtlich, die Vorstandstätigkeit wird ab 2020 teilweise vergütet.

Jeder Genosse beteiligt sich an der Genossenschaft durch die Übernahme mindestens eines Pflichtanteils. Entsprechend den Satzungsänderungen auf der Mitgliederversammlung am 28.06.11 beträgt seit 2012 ein Geschäftsanteil 600 €, zusätzlich ist ein Eintrittsgeld von 60 € zu zahlen.

Ziel der Genossenschaft ist weiterhin die Ermöglichung von menschenwürdigem Wohnen der Mitglieder zu tragbaren Bedingungen, insbesondere will die Genossenschaft gemeinschaftliches Bauen und Wohnen fördern.

# 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

## 2.1 Rahmenbedingungen

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im ersten Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei – 5,0 %.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Jahresvergleich preisbereinigt um 6 % zurück. Auch die Bruttoanlageinvestitionen gingen deutlich zurück. Preisbereinigt sanken sie um 3,5 % – der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise 2009. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze. Die Bauinvestitionen stiegen um 1,5 % (Vorjahr + 3,8 %)

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 %. Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 %) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe – 9,7 %).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 457,01 Mrd. gerechnet, 2022 mit 480,34 Mrd.€ (+ 2,9 bzw. 5,1 %).

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 % über dem Vorjahr. Rohbauarbeiten sind um 1,3 % teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 %, Erdarbeiten 2%, Zimmer- und Holzbauarbeiten 1 % mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76 % zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 % und Metallbauarbeiten 1,8 % teurer. Wärmedämmverbundsysteme legten um 1,6 % zu.

Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 %. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 %. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck etwa durch die jüngste Tarifeinigung im Baugewerbe.

Das BBSR merkt in seinem Bericht für die Bundesregierung an: „Die Preise für Bauland stiegen zwischen 2010 und 2019 bundesweit um 84 Prozent. Die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien sind im gleichen Zeitraum um rund 47 Prozent gestiegen.“

Die Wohnungsbautätigkeit ist seit dem Tiefpunkt der Fertigstellungen im Jahr 2009 deutlich gestiegen. Das Niveau konnte auf gut 293.000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 und damit um gut 84 Prozent erhöht werden. Für 2020 werden mehr als 300.000 fertiggestellte Wohnungen prognostiziert. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich zwischen 2009 und 2019 sogar verdoppelt und lag 2019 bei knapp 361.000 Wohnungen. Für das Jahr 2020 zeichnet sich ein weiterer Anstieg der Baugenehmigungen ab.

Mieten inserierter Wohnungen sind bei Erst- und Wiedervermietung deutschlandweit im Jahr 2020 nur noch um 3,1 Prozent auf 9,16 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt verringert. Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, haben im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,4 Prozent zugelegt – ungefähr auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. In den kreisfreien Großstädten stiegen die Nettokaltmieten im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,6 Prozent. Ab der zweiten Hälfte des Jahres 2020 hat die allgemeine Preisentwicklung spürbar nachgelassen. Auch die Entwicklung der Nettokaltmieten stagnierte deutschlandweit im Dezember 2020.

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 % (davor 5,0 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 %. Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2020 bezogen knapp 3.888 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.894 Mio.). Für 2021 wird mit 3.819 Mio. Empfängern gerechnet.

---

Die zuletzt stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland trotzdem weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Zuletzt (2019) lag die Nettozuwanderung allerdings bei 327.000. 2016, 2017 bzw. 2018 waren es 500.000, 416.000, bzw. 400.000. Für 2020 ist coronabedingt mit einer deutlich sinkenden Zuwanderung zu rechnen. Bis September sanken die Zuzüge um 25 %. Für 2020 insgesamt ist mit einem um 25 bis 45 % niedrigeren Wanderungssaldo im Vergleich zu 2019 zu rechnen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch stattfindende regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen / bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und den weiter bestehenden Fachkräftemangel gebremst. Gestützt wird die Bautätigkeit durch anhaltende Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

## 2.2 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand veränderte sich im Jahr 2020 nicht, die Genossenschaft besitzt weiterhin 348 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten in 50 Gebäuden, bei einer Gesamt-Wohn-Nutzfläche von insgesamt 21.606 m<sup>2</sup>.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, stellen sich weiterhin wie folgt dar:

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.115	2.118	2.062
Modernisierung / Instandhaltung	620	679	618
Zinsaufwendungen	180	163	155
Jahresüberschuss	30	-29	26

Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Zahlen sind im wesentlichen auf die hohe Fluktuation im Wohnungsbestand und damit verbundenen Instandsetzungen und Modernisierungen der Wohnungen sowie Mietausfällen zurückzuführen. Die Gründe für die Fluktuation sind verschieden, so dass es um keinen Trend, sondern eher um eine zufällige Häufung handelt.

So hat sich die Genossenschaft auch dieses Jahr auf die Bestandspflege konzentriert, um die zukünftige Vermietbarkeit der Wohnungen zu gewährleisten und um grundsätzlich Zustand und Ausstattung der Gebäude und Wohnungen zu verbessern. Dabei wurden 12 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln instandgesetzt, renoviert und einzeln durchgreifend modernisiert.

Umfangreichere Baumaßnahmen im Jahr 2020 waren 2 Dachneueindeckungen in der Wesselstr. 2 + 4, sowie Fenstererneuerungen in der Ricklingerstr. 52 und einzeln in weiteren Wohnungen.

Weitere größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2020:

- Erneuerung von Fernwärmestationen: Fortunastr. 3, Albertstr. 5a, Ottenstr. 1, Ricklingerstr. 39
- Neue Hoftore: Kochstr. 11c u. 12
- Balkonerneuerungen: Albertstr. 5a
- Treppenhausrenovierung: Stärkestr. 11

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2020 um 56.055 € = 2,7 % (Vj. 1,2 %), dabei stiegen die Nettokaltmieten (NKM) durch Mieterhöhungen sowohl bei Neuvermietungen als auch nach Modernisierungen um 40.886 € = 3,1 % und die Nebenkosten um 24.761 € = 6,7 %.

Als Aufwendungszuschüsse hat die Stadt Hannover 2020 für 3 Gebäude 10.691 € gezahlt.

Allgemein sind die Mieten der Genossenschaft im Bestand weiterhin vergleichsweise günstig. Die Durchschnittsmiete liegt bei ca. 5,35 €/m<sup>2</sup> NKM bzw. ca. 8,5 €/m<sup>2</sup> BW, die NKM pendeln dabei von 3,50 - 4,50 € für Wohnungen mit geringerem Ausstattungsstandard bis zu 6,80 €/m<sup>2</sup> für modernisierte bzw. Neubauwohnungen mit Balkon.

Die Fluktuation im Wohnungsbestand hat sich 2020 mit 30 Mieterwechseln auf ca. 8,6 % (Bj. 3,7 %) erhöht, davon waren 2 Umzüge im Bestand, 4 Sterbefälle und 3 Räumungen. Die Leerstandquote am 31.12.20 lag mit 1 Wohnung bei 0,3 %.

Die Mietausfallquote mit Erlösschmälerungen, Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Räumungsklagen erhöhte sich auf insgesamt ca. 43.548 €, d.h. ca. 2 % (Vj. 0,7 %) der Einnahmen aus Hausbewirtschaftung. Davon betrafen Mietausfälle durch Leerstand, hauptsächlich aufgrund von Modernisierungsarbeiten, 16.930 € (Vj. 4.613 €), Abschreibungen von Mietforderungen 20.365 € (Vj. 2.617 €), Kosten für Miet- und Räumungsklagen 6.254 € (Vj. 7.283 €).

Die Zinskosten verminderten sich in diesem Jahr durch eine Umfinanzierung und Tilgungen um ca. 11.000 € = 8 % auf 129 T€, sie gingen in den letzten 5 Jahren gleichmäßig von mtl. ca. 1 €/m<sup>2</sup> WF auf jetzt nur noch ca. 0,50 €/m<sup>2</sup> WF zurück. Der Durchschnittszinssatz liegt bei 2,6 % bei einer Tilgung von durchschnittlich 4,2 %. Im Jahr 2020 fiel dazu für das Bauprojekt Ohe-Höfe ein zusätzlicher Zinsaufwand in Höhe von ca. 34.000 € an.

---

Die Aufwendungen für Instandhaltungen stiegen gegenüber dem Vorjahr um 61 T€ auf 678.988 €, das entspricht ca. 2,62 €/m<sup>2</sup> WF monatlich. Diese Erhöhung ist auf die hohe Fluktuation im Wohnungsbestand in 2020 zurückzuführen und die sich daraus ergebene Notwendigkeit der Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen.

Die Abschreibungen blieben im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr fast unverändert, die betrieblichen Aufwendungen sanken unwesentlich auf 96.561 €. Auf einer Seite sind hier die einmaligen Kosten des Zahlungsverkehrs für das Neubauprojekt Ohe-Höfe deutlich gesunken, auf der anderen Seite erhöhte sich die Abschreibung auf die Mietforderungen.

Die Personalsituation hat sich im Geschäftsjahr 2020 personell unwesentlich verändert. Der Personalstamm der Genossenschaft besteht weiterhin aus 4 Verwalter/innen mit 1 Vollzeit- und 3 Teilzeitstellen sowie 2 Hausmeistern in Vollzeit, einer geringfügigen Beschäftigung für das Projekt Ohe-Höfe und einer neuen geringfügigen Beschäftigung zur Unterstützung der technischen Vorstandstätigkeit. Die geringfügige Beschäftigung zur Vorstandsunterstützung aus dem Vorjahr wurde zu einer halben Vorstandsstelle im kaufmännischen Bereich erweitert.

Im Dezember 2020 wurde der Kaufvertrag für ein Gebäude mit 5 Wohneinheiten in Ahlem unterschrieben. Die Eigentumsübertragung erfolgt in 2021. So wurden in der zweiten Jahreshälfte alle notwendigen Vorbereitungen für den Kauf getroffen. In einem transparenten Prozess zwischen den Mietern, Hauseigentümern und Genossenschaft wurden die zukünftigen Wohnkosten und Vertragsgestaltung festgelegt, mit dem Ziel der Fortführung der bestehenden Hausgemeinschaft, sodass einerseits die Mieten verträglich bleiben und andererseits die Genossenschaft kostenneutral das Haus bewirtschaften kann.

Neben dem Tagesgeschäft wurde im 3. Quartal die Planung für das Projekt Ohe-Höfe aktualisiert. Die Baukosten haben sich um 24,2% im Vergleich zur ursprünglichen Planung erhöht. Dies ist auf den hohen Verwaltungs- und Koordinationsaufwand innerhalb des Gesamtprojektes und die gegenwärtigen Baukostensteigerungen zurückzuführen. Von der Kostensteigerung sind alle Baugemeinschaften des Gesamtprojektes Ohe-Höfe betroffen. Vor diesem Hintergrund wurde die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit Neuberechnet. Die notwendige Nachfinanzierung wird durch Erhöhung der Baukostenbeteiligungen der späteren Bewohner, durch Umschuldung und durch Erhöhung der Fremdmittel erfolgen. Zusätzlich wurden die Mieten für die zukünftige Bewohner der freifinanzierten Wohnungen in Zusammenarbeit mit den Finanz-AGs der jeweiligen Baugemeinschaften neu ermittelt. Ein Teil der Unterdeckung, die bei den geförderten Wohnungen entsteht, wird die Genossenschaft übernehmen.

Als Gegenmaßnahmen in der Corona-Pandemie wurden im vergangenen Jahr besondere Vorkehrungen getroffen. Dazu gehörten teilweise Schließung der persönlichen Sprechstunde, Einführung des Wechselbetriebes der Mitarbeiter mit mobilen Arbeiten, Umstellung auf Videokonferenzen, entsprechende Stärkung der Hygienemaßnahmen und Verschiebung der Mitgliederversammlung auf September 2020. Aufgrund der im Vorjahr vorbereiteten Umstellung im EDV- und IT-Bereich war die Genossenschaft für diese Maßnahmen gut gerüstet, so dass die Kosten für die coronabedingten Anschaffungen keine wesentlichen Einflüsse auf die Geschäftsergebnisse hatten.

Die Personalkosten haben sich dadurch 2020 um ca. 21.000 € auf ca. 299.000 € erhöht.

Der Aufsichtsrat und ein Teil des Vorstandes arbeiteten weiterhin ehrenamtlich. Ein Vorstandsmitglied arbeitet in Teilzeitbeschäftigung und es ist eine weitere Vorstandstätigkeit im technischen Bereich als Teilzeitbeschäftigung ab 2022 geplant.

Im Geschäftsjahr 2020 sind der Genossenschaft 30 Mitglieder neu beigetreten und 24 Mitglieder sind ausgeschieden, davon waren 19 Kündigungen, 1 Todesfall und 4 Ausschlüsse. 1 zusätzlicher Geschäftsanteil wurde gekündigt und 27 zusätzliche nutzungsbezogene Pflichtanteile für das Projekt Ohe-Höfe wurden neu eingezahlt.

Am Schluss des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 418 Mitglieder an mit insgesamt 418 Pflichtanteilen, 20 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 584 zusätzlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteilen für das Bauprojekt Ohe-Höfe.

Das zum 31.12.19 bestehende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 567.298,29 € erhöhte sich bis zum 31.12.20 um 20.885,49 € auf ein Geschäftsguthaben von 588.183,78 €. Am Bilanzstichtag waren insg. 582.303,28 € gezeichnet, bei Guthaben ausscheidender Mitglieder von 13.314,51 € und rückständiger Einzahlungen von -5.880,00 €.

---

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### ERTRAGSLAGE

Der erzielte Jahresüberschuss des Berichtjahres setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung/ -minderung	2.115,5	2.046,1
Sonstige Erträge	10,8	17,7
	<b>2.126,3</b>	<b>2.063,8</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.374,7	-1.281,5
<b>Rohergebnis</b>	<b>751,6</b>	<b>782,3</b>
Erträge aus Finanzanlagen/ Zinserträge	0,0	0,0
	<b>751,6</b>	<b>782,3</b>
Abschreibungen	-218,7	-215,4
Personalaufwand	-300,4	-277,7
Zinsaufwand	-163,4	-154,6
Sonstige Aufwendungen	-97,4	-103,8
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-28,3</b>	<b>30,8</b>
Steuern	-1,0	-4,8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-29,3</b>	<b>26,0</b>

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2020 weist einen Jahresverlust in Höhe von 29.298,56 € aus, der bisherigen Gewinnvortrag zugerechnet wird. Damit ergibt sich ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 293.615,63 €.

---

## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft zeigt folgendes Bild:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Veränderung</b>	
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>
<u>Gesamtvermögen</u>				
Anlagevermögen	11.167,5	9.046,2	2.121,4	23,45%
Umlaufvermögen kurzfristig	978,4	1.185,9	-207,6	-17,50%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,00%
	<b>12.145,9</b>	<b>10.232,1</b>	<b>1.913,8</b>	<b>18,70%</b>
<u>Gesamtkapital</u>				
Eigenkapital	1.044,4	944,5	99,9	10,57%
Rückstellungen	46,4	44,9	1,6	3,46%
Verbindlichkeiten	11.022,1	9.213,4	1.808,7	19,63%
Rechnungsabgrenzungsposten	33,1	29,4	3,7	12,68%
	<b>12.145,9</b>	<b>10.232,2</b>	<b>1.913,8</b>	<b>18,70%</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtszeitraum um 1.913.823,4 € = 18,70 %, dies ist begründet zum größten Teil einerseits durch Erhöhungen des Anlagevermögens, andererseits durch Erhöhung der Verbindlichkeiten durch Darlehen für das laufende Bauprojekt Ohehöfe.

Bei der Beurteilung der Eigenkapitalquote ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Geschichte der Genossenschaft im Wesentlichen sanierungsbedürftige Gebäude mit entsprechend niedrigen Kaufpreisen angeschafft wurden. Für die Modernisierung gewährte öffentliche Zuschüsse wurden von den Baukosten abgesetzt und haben die Baukosten reduziert. Außerdem flossen die von den Mietern bzw. Genossen erbrachten Selbsthilfeleistungen nicht in die Herstellungskosten ein, so dass insgesamt vergleichsweise niedrige Buchwerte im Jahresabschluss ausgewiesen werden. Insgesamt erhöhen sich dadurch die Vermögenswerte der Genossenschaft durch stille Reserven aus Baukostenzuschüssen und Selbsthilfeleistungen um ca. 4,5 Mill. €.

---

## FINANZLAGE

Folgende Kapitalflussrechnung stellt die finanzielle Entwicklung des Geschäftsjahres und des Vorjahres dar:

Kapitalflussrechnung	2020	2019
	T€	T€
Periodenergebnis	-29,3	26,0
Abschreibungen beim Anlagevermögen	218,7	215,4
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
<b>Cashflow</b>	<b>189,4</b>	<b>241,4</b>
Zu- /Abnahme mittel-/ kurzfristiger Rückstellungen	1,6	1,1
Ab- /Zunahme sonstiger Aktiva	-10,6	8,2
Zinserträge	0,0	0,0
Zu- /Abnahme sonstiger Passiva	-21,7	-10,1
Zinsaufwendungen	163,4	154,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>322,1</b>	<b>395,2</b>
Einzahlungen aus Abgängen der Finanzanlagen	2,4	-4,8
Auszahlungen für die Eingänge Sachanlagen	-2.342,5	-763,1
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.340,1</b>	<b>-767,9</b>
Darlehensstilgungen	-402,3	-276,9
Darlehensaufnahme	2.236,4	878,4
Zu- /Abnahme Geschäftsguthaben	29,2	12,9
Zu- /Abnahme SoPo	100,0	0,0
gezahlte Darlehenszinsen	-163,4	-154,6
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.799,9</b>	<b>459,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>-218,1</b>	<b>87,1</b>
Finanzmittelbestand am Ende der Vorperiode	574,2	487,2
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>356,1</b>	<b>574,2</b>

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die finanziellen Verpflichtungen der laufenden Geschäftstätigkeit so wie gegenüber den Banken konnten im Geschäftsjahr jederzeit termingerecht erfüllt werden. Die Liquidität war jederzeit gegeben.

---

## 2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

		<b>2020</b>	<b>2019</b>
		T€	T€
Eigenkapitalquote	%	8,6	9,2
Eigenkapitalrentabilität	%	-2,7	3,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,5	5,4
Fluktuationsquote	%	8,6	3,7
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,3	0,3
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	2,6	2,4

### 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hannover zeigt seit einigen Jahren, dass schlecht ausgestattete Wohnungen trotz günstiger Mieten nur schwer vermietet werden können. Deshalb ist es weiterhin notwendig, leerstehende Wohnungen mit schlechten Ausstattungsstandards umfassend zu modernisieren. Außerdem zeigt sich, dass bei Neuvermietungen häufig umfangreiche Schönheitsreparaturen und Standardverbesserungen durchgeführt und Wohnungen und Wohnumfeld aufgewertet werden müssen. Dementsprechend werden die Kosten für Instandsetzung und Modernisierung weiter hoch bleiben.

Entsprechend den gültigen Verträgen, sowohl mit den Mietern wie mit der Stadt Hannover, werden die Mieten weiterhin regelmäßig, aber vergleichsweise moderat angepasst.

Die Erlösschmälerungen durch Mietausfälle, Mietminderungen und Leerstände haben sich im letzten Jahr stark erhöht. Dies ist auf die hohe Fluktuationsrate in diesem Jahr und damit verbundene Modernisierungen der Wohnungen zurückzuführen. Allgemein sind aber Mietausfälle und Erlösschmälerungen in den letzten Jahren sehr gering gewesen. Aufgrund der intensiven Mieterbetreuung in unserer Genossenschaft, der guten Lage und des mittlerweile guten Zustandes der Wohnungen, sowie niedrigen Mieten, gehen wir davon aus, dass es mit keiner ungewöhnlichen hohen Fluktuation zu rechnen ist. Da aber eine zuverlässige Einschätzung, auch aufgrund der herrschenden Pandemie und damit verbundenen Maßnahmen, sich als schwierig erweist, steht dieser Bereich unter besonderer Beobachtung.

Die von der Stadt Hannover gewährten Aufwendungszuschüsse und die damit verbundenen Belegungsrechte blieben 2020 unverändert. Belegungsrechte: 72 Wohnungen = 21 % Mietpreisbindungen: 66 Wohnungen = 19 %.

Die Belegungsrechte der LHH werden sich einerseits für die Bestandsgebäude sich in den nächsten Jahren weiter reduzieren, gleichzeitig ist die Genossenschaft für das Neubauprojekt neue Belegungs- und B-Scheinbindungen eingegangen. Die Genossenschaft wird auch weiterhin bei Neuvermietungen auf eine sozialverträgliche Belegung der Wohnungen und eine Vergabe speziell an einkommensschwache Mietinteressenten aus dem Stadtteil achten.

Das niedrige Niveau der Hypothekenzinsen beeinflusst weiterhin die Zinskosten insgesamt positiv. So können bei Verlängerungen von Bankdarlehen zurzeit Verträge zu sehr viel günstigeren Zinskonditionen von ca. 1 - 1,5% abgeschlossen werden.

Durch die höheren Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und die geringeren Kapitalkosten können die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung weiterhin hoch bleiben, so dass sich Zustand und Ausstattung der Gebäude und Wohnungen weiter stetig verbessert haben und sie mittlerweile bereits einen guten, soliden Standard erreicht haben.

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

## 4. PROGNOSEBERICHT

---

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 90 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

	Ist <b>2020</b> T€	Plan <b>2021</b> T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.118	2.345
Modernisierung/Instandhaltung	679	610
Zinsaufwendungen	163	322
Jahresüberschuss	-29	90

Die Geschäftsentwicklung wird für die nächsten Jahre weiterhin günstig eingeschätzt.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung steigen 2021 hauptsächlich durch den Erwerb eines Gebäudes in Ahlem und die Fertigstellung der Neubauten in den Ohe-Höfen. Aber auch bei den Bestandsgebäuden können die Mieten absehbar u. a. durch moderate Mieterhöhungen weiter gesteigert werden, da die derzeitigen Mieten noch deutlich unter den Durchschnittsmieten in Hannover liegen.

Für das Jahr 2021 wird ein geringerer Etat für die Instandhaltung und Modernisierung eingeplant. Ein Teil davon wird auch in das neuerworbene Gebäude in Ahlem eingesetzt. Diese Instandhaltungsrückstau wurde bei der Berechnung des für den Kauf aufgenommenen Darlehens berücksichtigt und ist auch in die Berechnung der Miete eingeflossen. Durch den geringeren Instandhaltungsetat insgesamt soll das Eigenkapital der Genossenschaft gestärkt und die Liquidität weiterhin sicher gewährleistet werden. Durch leicht steigende Mieteinnahmen und durch die sich stetig reduzierenden Zinskosten kann der Etat für Instandhaltung und Modernisierung für die nächsten Jahre weiterhin stabil bleiben.

Im Fünf-Jahres-Plan werden dabei weiterhin Schwerpunkte mit Fenstererneuerungen, energetischen Fassadensanierungen, Balkonbauten, Aufwertung von Treppenhäusern und Hauseingängen und der Verbesserung des Wohnumfeldes gelegt.

Nach Fertigstellung des Neubaus der Ohe-Höfe soll das Baugemeinschaftsprojekt analysiert werden und über eine Ausweitung dieses neuen Arbeitsfeldes entschieden werden.

Da ab 2021 eine weitere bezahlte Vorstandstätigkeit in Teilzeitbeschäftigung eingerichtet werden soll, werden sich die Kosten für Personal- und Verwaltungsaufwendungen in Zukunft leicht erhöhen.

Die Entwicklung in Bereichen Digitalisierung und Öffentlichkeitarbeit wird weiter fortgesetzt. Der bisherige Erfahrungsaustausch mit anderen kleinen Genossenschaften aus Hannover wird vertieft bzw. eine weitere Kooperation angestrebt.

Ein Erhalt der Liquidität wird weiterhin durch die stetige leichte Erhöhung der Mieten und des Eigenkapitals und durch langfristig reduzierte Zinskosten angestrebt. Eine Reduzierung des Leerstandes, der Erlösschmälerungen und des Mietausfalls soll durch intensive Mieterbetreuung, durch größere Öffentlichkeitsarbeit und durch eine Intensivierung des Stadtteilbezugs angestrebt werden.

Es werden weiterhin gute Vermietungsbedingungen gesehen, insbesondere durch die günstigen Mieten, durch den guten Instandhaltungs- und Ausstattungsstandard der Wohnungen und durch das gute äußere Erscheinungsbild der Wohnhäuser.

Den derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie wird in der Unternehmensplanung Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen aber für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden und schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

---

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung		2.118.196,45	2.062.141,10
2. Bestandserhöhung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		67.329,94	16.090,24
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>10.802,69</u>	<u>17.727,49</u>
<b>Gesamtleistung</b>		<b>2.196.329,08</b>	<b>2.063.778,35</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.370.881,58		1.277.394,58
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>3.867,98</u>	<u>1.374.749,56</u>	<u>4.104,37</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>821.579,52</b>	<b>782.279,40</b>
6. Personalaufwand		300.402,93	277.666,70
7. Abschreibungen		218.731,31	215.373,60
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		97.427,86	103.812,69
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		163.362,18	154.608,47
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>6.508,07</u>	<u>4.793,67</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>35.147,17</b>	<b>26.024,27</b>
12. sonstige Steuern		52,00	44,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>35.095,17</b>	<b>25.980,27</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		322.914,19	299.531,95
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>3.509,52</u>	<u>2.598,03</u>
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b><u>354.499,84</u></b>	<b><u>322.914,19</u></b>

**BILANZ** zum 31. Dezember 2020  
Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

AKTIVA					PASSIVA
	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro		31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00	1. der verbleibenden Mitglieder	582.303,78	559.778,29
			- Gesamtgeschäftsguthaben 588.183,78 (567.298,29)		
			- Ausstehende Einlage nicht eingefordert 5.880,00 (7.520,00)		
II. Sachanlagen			2. der ausscheidenden Mitglieder	<u>13.314,51</u>	<u>6.667,74</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.076.163,04	7.286.505,04		595.618,29	566.446,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.889,00	70.455,00	II. Ergebnisrücklagen		
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	3.465,00	4.160,00	1. gesetzliche Rücklage	41.870,25	38.360,73
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.127,00	3.875,00	2. andere Ergebnisrücklagen	<u>16.763,72</u>	<u>16.763,72</u>
5. Anlagen im Bau	<u>3.996.956,82</u>	<u>1.671.818,06</u>		58.633,97	55.124,45
	11.160.600,86	9.036.813,10	III. Bilanzgewinn	354.499,84	322.914,19
III. Finanzanlagen			<b>B. Sonderposten mit Rücklageanteil</b>	100.000,00	0,00
1. Beteiligungen	4.544,00	4.544,00	<b>C. Rückstellungen</b>		
2. sonstige Ausleihungen	<u>2.400,00</u>	<u>4.800,00</u>	1. Steuerrückstellungen	21.219,00	20.317,00
	6.944,00	9.344,00	2. sonstige Rückstellungen	<u>25.193,53</u>	<u>24.545,45</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				46.412,53	44.862,45
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
unfertige Leistungen	665.915,22	598.585,28	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.571.353,62	7.249.582,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.688.767,21	1.176.430,42
sonstige Vermögensgegenstände	20.772,62	13.150,73	3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	688.733,28	685.269,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.746,78	90.744,94
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	356.090,34	574.212,81	5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.472,59</u>	<u>11.368,57</u>
				11.022.073,48	9.213.395,76
			<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	33.084,93	29.363,04
	<u>12.210.323,04</u>	<u>10.232.105,92</u>		<u>12.210.323,04</u>	<u>10.232.105,92</u>