

# Lagebericht 2022

---

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:

- ▲ 420 Mitglieder | 3 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 31.12.22:

- ▲ 53 Gebäude | 376 Wohnungen | 19 Gewerbeeinheiten | 24.122 m<sup>2</sup> Gesamt-Wohn-Nutzfläche

## Projekte 2022:

### ▲ Fertigstellung: Garagen und Außenanlagen

Ohe-Höfe | 21 Wohneinheiten | 02.2020 Baubeginn | 09.2021 Einzug

### ▲ Erbpachtvergabe:

Charlottenstr.25 | 2 Wohneinheiten | 05.2022 Notarvertrag | 05.2022 Übertragung

## Vorstand:

- ▲ Alke Warnken, Architektin (bis 06.2022)
- ▲ Heiner Rüschemschmidt, Architekt
- ▲ Alena Grimmer, Dipl.-Kffr. (FH)
- ▲ Klaas Leideck, Architekt (ab 07.2022)

## Aufsichtsrat:

- ▲ Gerd Runge, Architekt (Vorsitzender)
- ▲ Elke Blume, Rentnerin
- ▲ Ernst Barkhoff, Berufsschullehrer i. R.
- ▲ Friedrich Gerd Wach, Mieter
- ▲ Günther Baumert, Rentner
- ▲ Patrick Kleine-Arndt, Immobilienkfm.

# 1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

---

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden wurde mit einer Haftsumme von 20.000 DM 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 zu einem Drittel durch nutzungsbezogene Pflichtanteile und Baukostenbeteiligung als Mieterdarlehen der späteren Bewohner übernommen, die dafür Dauernutzungsrechte und langfristige Mietreduzierungen erhalten. 2018 wurde das Grundstück gekauft, 2019 der Bauantrag gestellt und 2020 mit dem Bau begonnen. Im Herbst 2021 haben die Bewohner Ihre Wohnungen bezogen.

In 2021 hat die Genossenschaft zusätzlich zu diesem Neubau ein Haus mit 5 Wohnungen in Ahlem erworben und einen Erbpachtvertrag über 4 Wohnungen in Davenstedt abgeschlossen.

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 befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.

Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Dadurch erreicht auch der private Konsum fast wieder das Vor-Corona-Niveau.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigenden Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %).

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 %). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietentwicklung.

Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7 %). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland nach wie vor weit entfernt.

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen bei ca. 295.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet.

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2021) warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2022 rechnet die Branche mit ca. 915.000 Beschäftigten.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand.

---

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Zuletzt hatte die Einwohnerentwicklung bei 83,2 Millionen stagniert.

Der demografische Wandel ist nicht abgeschafft. Dies ist das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 % (auf knapp 41 Mio.). Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte, die zusammen drei Viertel aller Haushalte ausmachen.

Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u.a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3 % (in der EURO-Zone um 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lag sie im Durchschnitt bei 6 % (davor 6,5 %). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 0,3 bzw. 1,6 % erwartet. In der Euro-Zone sollen es +0,3 bzw. 1,5 % werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation hat deutlich zugelegt (+ 8,4 %). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+ 6,2 %). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+ 2 %).

## 2.2 Geschäftsverlauf

Im Jahr 2022 hat die Genossenschaft ein Gebäude mit 2 Wohneinheiten in Erbpacht vergeben. So veränderte sich der Wohnungsbestand unwesentlich und beträgt 376 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten in 53 Gebäuden, bei einer Gesamt-Wohn-Nutzfläche von insgesamt 24.122 m<sup>2</sup>.

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.500	2.466	2.270
Modernisierung / Instandhaltung	650	718	550
Zinsaufwendungen	180	179	190
Jahresüberschuss	50	51	140

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 durchgreifend modernisiert.

Umfangreichere Baumaßnahmen im Jahr 2022 waren Dachneueindeckung in der Kochstr. 11 a+c, sowie Fensteraustausch in der Stärkestr. 11a. Erneuert wurden 2 Fernwärmestationen in der Wesselstr. 2 und Pestalozzistr. 8, die Wesselstr. 6 wurde neu an die Fernwärme angeschlossen. Größere Maßnahmen mussten aufgrund von Feuchtigkeits- bzw. Schwamm Schäden in der Ahrbergstr. 12 und Albertstr. 10, sowie aufgrund eines Brandschadens in der Charlottenstraße 5 durchgeführt werden. Davon sind die entstandenen Instandhaltungskosten in Höhe von etwa 115 T€ von der Versicherung übernommen worden.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2022 um 196T € = 8,6 % (Vj. 7,1 %), dabei stiegen die Nettokaltmieten (NKM) der Bestandsgebäude kaum durch Mieterhöhungen. Die Steigerung entstand durch die volljährige Vermietung der beiden Gebäude in der Ohestraße (130T €) und den Doppelhäusern Hildeboldstr. 24a + 24b (22 T€).

Als Aufwendungszuschüsse hat die Stadt Hannover 2022 für 5 Gebäude 22.532 € gezahlt. Hier wurden die Zuschüsse für die Noltestr. 28 erhöht. Neue Zuschüsse sind die für beiden Gebäude in der Ohestraße ausgezahlt worden.

Die Fluktuation im Wohnungsbestand ist in 2022 mit 20 Mieterwechseln bei ca. 5,3 % (Vj. 5,5 %) gleichgeblieben. Es gab 2 Zwangsräumungen. Die Leerstandquote am 31.12.22 lag mit 4 Wohnung bei 1 %.

Allgemein sind die Mieten der Genossenschaft im Bestand weiterhin vergleichsweise günstig. Die Durchschnittsmiete liegt bei ca. 5,90 €/m<sup>2</sup> NKM bzw. ca. 8,70 €/m<sup>2</sup> BMW, 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. Wohnungen mit Balkon, ausgenommen Mieten im Neubau Ohe-Höfe bis 12,40 €/m<sup>2</sup> und in Ahlem bis 8,30 €/m<sup>2</sup>.

Die Mietausfallquote mit Erlösschmälerungen, Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Räumungsklagen beläuft sich auf insgesamt ca. 28.300 €, d.h. ca. 1,1% (Vj. 0,9%) der Einnahmen aus Hausbewirtschaftung. Davon betrafen Mietausfälle durch Leerstand, hauptsächlich aufgrund von Modernisierungsarbeiten, 14.754 € (Vj. 16.132 €), Abschreibungen von Mietforderungen 6.541€ (Vj. 2.548 €), Kosten für Miet- und Räumungsklagen 6.465 € (Vj. 2.753 €).

Die Zinskosten verminderten sich in diesem Jahr durch die Auszahlung von zwei Restdarlehen, drei Umfinanzierungen und Tilgungen um ca. 10.700 € = 5,6 % auf etwa 179.000 T€. Davon fiel im Jahr 2022 ein zusätzlicher Zinsaufwand für das Bauprojekt Ohe-Höfe von ca. 59.000 € an. Hier wurde Ende 2021 ein zusätzliches Darlehen aufgenommen, auf der anderen Seite senken die in 2022 erhaltene Tilgungsnachlässe in Höhe von 280 T€ die Zinsen. Der Durchschnittszinssatz liegt bei 1,89 % bei einer Tilgung von durchschnittlich 4 %.

---

Die Aufwendungen für Instandhaltungen sind gegenüber dem Vorjahr, in dem die Aufwendungen für den Liquiditätsaufbau gesenkt wurden, um 170 T€ auf 720 T€ gestiegen, das entspricht ca. 2,49 €/m<sup>2</sup> WF monatlich.

Die Abschreibungen erhöhten sich im Jahr 2022 durch die neuen Gebäude wesentlich und liegen bei 323 T€ (Vj. 259 T€). Die betrieblichen Aufwendungen sanken unwesentlich auf ca. 79 T€.

Die Personalsituation hat sich im Geschäftsjahr 2022 personell unwesentlich verändert. Der Personalstamm der Genossenschaft besteht aus 3 Verwalter/innen mit 1 Vollzeit- und 2 Teilzeitstellen sowie 2 Hausmeistern in Vollzeit, einer halben Vorstandsstelle im kaufmännischen und einer Teilzeit-Vorstandsstelle im technischen Bereich. Die Teilzeitstelle in der Verwaltung ist aufgelöst worden.

Die Personalkosten haben sich dadurch trotz der jährlichen tariflichen Anpassung in 2022 nicht verändert.

Der Aufsichtsrat und ein Teil des Vorstandes arbeiteten weiterhin ehrenamtlich.

Im Geschäftsjahr 2022 sind der Genossenschaft 11 Mitglieder neu beigetreten und 13 Mitglieder sind ausgeschieden, davon waren 8 Kündigungen, 3 Todesfälle und 2 Ausschlüsse.

Am Schluss des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 420 Mitglieder an mit insgesamt 420 Pflichtanteilen, 20 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 643 zusätzlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteilen für das Bauprojekt Ohe-Höfe.

Das zum 31.12.21 bestehende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 626.782,17 € erhöhte sich bis zum 31.12.22 um 109,68 € auf ein Geschäftsguthaben von 626.891,85 €. Am Bilanzstichtag waren insg. 624.251,85 € gezeichnet, bei Guthaben ausscheidender Mitglieder von 7.001,61 € und rückständiger Einzahlungen von -2.640,00 €.

Da das kleine Wohnhaus Charlottenstr. 25 mit ca. 90 m<sup>2</sup> nach Leerstand vollständig saniert werden musste und danach die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben wäre, wurde beschlossen, das Haus an eine Lindener Familie in Erbpacht zu übertragen, die Sanierung übernehmen die neuen Eigentümer und vertraglich wurde Verkauf und Spekulation ausgeschlossen.

Intensive Verhandlungen wurden für das MFH in der Eleonorenstr. 10 geführt. Die Eigentümer sind mit dem Gedanken an die Genossenschaft herangetreten, ihre selbstgenutzten Wohnungen und die vermieteten Einheiten an die Genossenschaft zu verkaufen und dabei im Haus weiterhin wohnen zu bleiben. Die Genossenschaft wurde ausgesucht, weil sie sich den Erhalt des bezahlbaren Wohnraums im Stadtteil Linden als Ziel hat. Das Ziel ist es im Jahr 2023 die Vertragsbedingungen endgültig festzulegen und das Objekt zu erwerben.

Eine der signifikantesten wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges sind Energiepreiserhöhungen. Dazu hat die Regierung mehrere Gesetzgebungen, Pflichten und Preisbegrenzungen eingeführt. So hat sich das Büro mit der Umsetzung der Pflichten und Planung in diesem Bereich beschäftigt. Zudem kam es zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland. Die Genossenschaft hat mehrere Wohnungen an ukrainische Geflüchtete vermietet.

---

## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### ERTRAGSLAGE

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung/ -minderung	2.513,6	2.326,3
Sonstige Erträge	137,7	21,1
	<b>2.651,3</b>	<b>2.347,4</b>
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.669,3	-1.309,1
<b>Rohergebnis</b>	<b>982,0</b>	<b>1.038,3</b>
Erträge aus Finanzanlagen/ Zinserträge	0,0	0,0
	<b>982,0</b>	<b>1.038,3</b>
Abschreibungen	-323,6	-259,2
Personalaufwand	-340,8	-338,6
Zinsaufwand	-179,4	-190,1
Sonstige Aufwendungen	-79,1	-83,1
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>59,1</b>	<b>167,3</b>
Steuern	-8,5	-26,4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>50,6</b>	<b>140,9</b>

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2022 weist einen Jahresgewinn in Höhe von 50.603,30 € aus, der bisherigen Gewinnvortrag zugerechnet wird. Damit ergibt sich ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 526.867,82€.

---

## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft zeigt folgendes Bild:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>	
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>
<u>Gesamtvermögen</u>				
Anlagevermögen	13.916,2	14.342,3	-426,1	-2,97%
Umlaufvermögen kurzfristig	1.280,9	1.173,1	107,8	9,19%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,00%
	<b>15.197,1</b>	<b>15.515,4</b>	<b>-318,2</b>	<b>-2,05%</b>
<u>Gesamtkapital</u>				
Eigenkapital	1.235,9	1.186,8	49,1	4,14%
Rückstellungen	80,4	74,3	6,1	8,18%
Verbindlichkeiten	13.841,9	14.222,8	-380,9	-2,68%
Rechnungsabgrenzungsposten	38,9	31,4	7,5	23,96%
	<b>15.197,1</b>	<b>15.515,3</b>	<b>-318,2</b>	<b>-2,05%</b>

Die Bilanzsumme verminderte sich im Berichtszeitraum um 318.227,9 € = 2,05 %, dies ist begründet zum größten Teil einerseits durch Senkung des Anlagevermögens durch die Abschreibungen und Minderung der Anschaffungskosten um die erhaltene Fördermittel, andererseits durch Senkung der Verbindlichkeiten durch die reguläre Tilgungen aber auch Tilgungsnachlässe für das laufende Bauprojekt Ohe-Höfe. Die Erhöhung des kurzfristigen Umlaufvermögen resultiert aus dem Anstieg der unfertigen Leistungen = etwa 40T€ und Forderungen gegenüber Versicherungen = etwa 60 T€.

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	2022	2021
	T€	T€
Periodenergebnis	50,6	140,9
Abschreibungen beim Anlagevermögen	323,6	259,2
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
<b>Cashflow</b>	<b>374,2</b>	<b>400,2</b>
Zu- /Abnahme mittel-/ kurzfristiger Rückstellungen	6,1	27,9
Ab- /Zunahme sonstiger Aktiva	-126,9	-49,5
Zinserträge	0,0	0,0
Zu- /Abnahme sonstiger Passiva	82,0	148,3
Zinsaufwendungen	179,4	190,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>514,7</b>	<b>717,0</b>
Einzahlungen aus Abgängen der Finanzanlagen	0,0	-0,9
Auszahlungen für die Eingänge Sachanlagen	-177,5	-3.433,0
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-177,5</b>	<b>-3.434,0</b>
Darlehensstilgungen	-375,4	-424,1
Darlehensaufnahme	200,0	3.474,9
Zu- /Abnahme Geschäftsguthaben	-1,5	37,1
Zu- /Abnahme SoPo	0,0	-100,0
gezahlte Darlehenszinsen	-179,4	-190,1
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-356,3</b>	<b>2.797,8</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>-19,1</b>	<b>80,8</b>
Finanzmittelbestand am Ende der Vorperiode	436,9	356,1
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>417,8</b>	<b>436,9</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>2022</b>	<b>2021</b>
		T€	T€
Eigenkapitalquote	%	8,1	7,6
Eigenkapitalrentabilität	%	4,8	14,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	5,9	5,9
Fluktuationsquote	%	5,3	5,5
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,0	1,0
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	2,4	2,0

### 3. CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Hannover zeigt seit einigen Jahren, dass schlecht ausgestattete Wohnungen trotz günstiger Mieten manchmal 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 nach einer Pause in den Corona-Jahren weiterhin regelmäßig, aber vergleichsweise moderat angepasst.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen müssen von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden, dies kann unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen. Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Die nächsten Zinsbindungen für bestehende Darlehen laufen erst in 2024, 2026 und 2027 aus. So werden die Zinskosten in den nächsten 3 Jahren eher für die Finanzierung von neuen Projekten negativ beeinflusst.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel werden. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Die Erlösschmälerungen durch Mietausfälle, Mietminderungen und Leerstände haben sich im letzten Jahr reduziert. Die Fluktuationsrate ist im Vergleich zum Vorjahr fast auf das stabile Niveau der letzten 5 Jahre gesunken. 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.

Die Belegungsrechte der LHH werden soweit es wirtschaftlich und sozial sinnvoll ist für die Bestandsgebäude verlängert bzw. ggf. leicht reduziert. Die Genossenschaft wird auch weiterhin bei Neuvermietungen auf eine sozialverträgliche Belegung der Wohnungen und eine Vergabe speziell an einkommensschwache Mietinteressenten aus dem Stadtteil achten.

## 4. PROGNOSEBERICHT

---

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 40 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

	Ist <b>2022</b> T€	Plan <b>2023</b> T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.466	2.700
Modernisierung/Instandhaltung	718	720
Zinsaufwendungen	180	175
Jahresüberschuss	50	40

Die Geschäftsentwicklung wird für die nächsten Jahre weiterhin stabil eingeschätzt.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung steigen 2023 minimal durch die leichte Mieterhöhungen bei Neuvermietung, da die derzeitigen Mieten noch deutlich unter den Durchschnittsmieten in Hannover liegen.

Durch leicht steigende Mieteinnahmen kann der Etat für Instandhaltung und Modernisierung für die nächsten Jahre weiterhin stabil bleiben. Im Fünf-Jahres-Plan werden dabei Schwerpunkte mit Fenstererneuerungen, energetischen Fassaden-sanierungen, Heizungsoptimierungen und Anschlüssen von Gebäuden an die Fernwärme, aber auch Aufwertung von Treppenhäusern und Hauseingängen und der Verbesserung des Wohnumfeldes gelegt.

Das Baugemeinschaftsprojekt Ohehöfe soll nach Fertigstellung und Endabrechnung analysiert und es soll über eine Ausweitung dieses neuen Arbeitsfeldes entschieden werden.

Ein Erhalt der Liquidität wird weiterhin durch die stetige leichte Erhöhung der Mieten und des Eigenkapitals und durch langfristig gesenkten 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 Ausstattungs-standard der Wohnungen und durch das gute äußere Erscheinungsbild der Wohnhäuser.

Durch die inflationsbedingte tarifliche Anpassungen und Personalerweiterungen werden die Personalkosten leicht wachsen.

Die erhöhten Zinsen und Kostensteigerungen werden die Planung und Realisierung vor allem neuer Projekte erschweren.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung		2.466.008,01	2.268.901,94
2. Bestandserhöhung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		47.585,74	57.380,45
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>137.674,14</u>	<u>21.091,24</u>
<b>Gesamtleistung</b>		<b>2.651.267,89</b>	<b>2.347.373,63</b>
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.663.960,68		1.304.653,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5.328,94</u>	<u>1.669.289,62</u>	<u>4.396,49</u>
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>981.978,27</b>	<b>1.038.323,27</b>
6. Personalaufwand		340.802,52	338.578,79
7. Abschreibungen		323.557,99	259.233,73
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		79.066,27	83.128,53
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		179.407,39	190.098,69
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>8.366,80</u>	<u>26.192,85</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>50.777,30</b>	<b>141.090,68</b>
12. sonstige Steuern		174,00	174,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>50.603,30</b>	<b>140.916,68</b>
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		481.324,85	354.499,84
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>5.060,33</u>	<u>14.099,48</u>
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b><u>526.867,82</u></b>	<b><u>481.317,04</u></b>

**BILANZ** zum 31. Dezember 2022

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.2022	31.12.2021		31.12.2022	31.12.2021
	Euro	Euro		Euro	Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.506,00	6.858,00	1. der verbleibenden Mitglieder	624.251,85	625.162,17
			- Gesamtgeschäftsguthaben 626.891,85 (626.782,17)		
			- Ausstehende Einlage nicht eingefordert 2.640,00 (1.620,00)		
II. Sachanlagen			2. der ausscheidenden Mitglieder	<u>7.001,61</u>	<u>7.601,61</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.771.978,45	13.763.923,68		631.253,46	632.763,78
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und a. Bauten	65.757,00	67.323,00	II. Ergebnisrücklagen		
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	50.150,00	51.336,00	1. gesetzliche Rücklage	61.022,25	55.969,73
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.948,00	17.041,00	2. andere Ergebnisrücklagen	<u>16.763,72</u>	<u>16.763,72</u>
5. Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>428.015,47</u>		77.785,97	72.733,45
	13.903.833,45	14.327.639,15	III. Bilanzgewinn	526.867,82	481.395,11
III. Finanzanlagen			<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Beteiligungen	7.889,97	7.889,97	1. Steuerrückstellungen	48.803,92	43.535,96
2. sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	2. sonstige Rückstellungen	<u>31.593,42</u>	<u>30.794,50</u>
	7.889,97	7.889,97		80.397,34	74.330,46
<b>B. Umlaufvermögen</b>			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.928.204,22	10.546.677,06
unfertige Leistungen	770.881,41	723.295,67	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.927.271,60	2.764.205,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	841.222,42	747.528,72
sonstige Vermögensgegenstände	92.189,04	12.851,14	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.678,49	151.205,53
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.553,87</u>	<u>13.233,07</u>
				13.841.930,60	14.222.849,87
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	417.828,32	436.915,29	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	38.893,00	31.376,55
	<u>15.197.128,19</u>	<u>15.515.449,22</u>			
				<u>15.197.128,19</u>	<u>15.515.449,22</u>