Lagebericht 2024

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:

- ▲ 431 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 31.12.24:

- ▲ 53 Gebäude | 376 Wohnungen | 19 Gewerbeeinheiten | 24.122 m² Gesamt-Wohn-Nutzfläche

Vorstand:

- ▲ Heiner Rüsenschmidt, Architekt
- ▲ Alena Grimmer, Dipl.-Kffr. (FH)
- ▲ Ilka Stummeyer, Architektin

Aufsichtsrat:

- ▲ Gerd Runge, Architekt (Vorsitzender)
- ▲ Alke Warnken, Architektin
- ▲ Elke Blume, Rentnerin
- ▲ Ernst Barkhoff, Berufsschullehrer i. R.
- ▲ Friedrich Gerd Wach, Mieter
- ▲ Günther Baumert, Rentner

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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt ist das preisbereinigte BIP 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %).

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % - davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie u. Beherbergung (-4,4 %).

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das Produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Die Bruttowertschöpfung sank erneut um 3 % (davor -2,0 %). Der Dienstleistungsbereich insgesamt verzeichnete 2024 dagegen einen Zuwachs von 0,8 %.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (- 3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit dem 2019 legten sie um gut 40 % zu (Ø 8 % p.a.). Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuersatzrate 2024 bei +2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

In den Wohnungsbau insgesamt flossen 2024 laut DIW rund 308,8 Mrd. Euro (-2,2 % - nach +2,8 % im Vorjahr). 80,3 Mrd. bzw. 228,5 Mrd. Euro entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 86,5 bzw. 229,2). Nominell ist das ein Minus von 7,2 bzw. 0,3 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt erneut ein Minus von 5,1 % (nach -3,5 % im Vorjahr).

Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkraften (-10,1 % nach -9,7 bzw. 9,8 % in den beiden Vorjahren). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 3,2 % - nach -1 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier weiter vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau, und die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpft die bauausführende Seite weiter mit einer unzureichenden Kapazitätsauslastung. Nach Jahren der Hochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2024 Hochbaukapazität ungenutzt. Die Auslastung hier lag zuletzt bei knapp über 60 %. Branchenverbände warnen seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau, der nun auch auf den nachgelagerten Innenausbau übergreifen könnte.

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten.

In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so bewegt sich die Entwicklung seither in der Nähe der Inflation: Im November 2024 lagen sie 3,1 % über dem Vorjahreswert (davor +4,3, +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2024 und August 2023 lag das Plus ebenfalls bei 3,1 % (davor 6,4 %). Zwischen August und November 2024 stiegen die Preise um 0,4 % (zuvor 0,4 %).

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040) sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive beruhigend wirkten zuletzt der noch recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund zwei Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Ende 2023 haben rund 1,2 Mio. Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von 80 %. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in vielen Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt. Die Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes nimmt weiter ab, was die Probleme Wohnungssuchender weiter verschärft.

Ein Indiz für das insgesamt weiter schwierige Wohnungsbauumfeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Zuletzt (2023) warteten 826.800 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 884.826, 882.142 bzw. 816.583). 390.900 waren 2023 bereits im Bau.

Die Zahl Asylsuchender ist 2024 wieder gesunken und erreicht in etwa das Niveau von 2022. Gleichwohl bestehen die Fluchtursachen unverändert fort. Das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert.

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der aktuellen 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit Folgen ggf. für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken.

2.2 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand veränderte sich im Jahr 2024 nicht, die Genossenschaft besitzt weiterhin 376 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten in 53 Gebäuden, bei einer Gesamt-Wohn-Nutzfläche von insgesamt 24.122 m².

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

	Plan 2024 T€	Ist 2024 T€	Ist 2023 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.700	2.650	2.530
Modernisierung / Instandhaltung	775	748	809
Zinsaufwendungen	165	165	166
Jahresüberschuss	10	20	-8

Die kleinen Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Zahlen sind auf die noch nicht durchgeführten vorgeplanten Mieterhöhungen und gleichzeitiger marginalen Senkung der Instandhaltungsaufwendungen.

Die Genossenschaft hat sich auch dieses Jahr weiterhin 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 10 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln instandgesetzt, renoviert und vereinzelt durchgreifend modernisiert und 5 Bäder wurden grundlegend erneuert mit Kosten in Höhe von ca. 300.000 €.

Umfangreichere Baumaßnahmen im Jahr 2024 waren die ersten Maßnahmen in 2 Häusern entsprechend des neuen Gebäudeenergiegesetzes mit Anschluss der Wohnungen an bereits vorh. Fernwärmeanschlüsse in der Wesselstr. 6 und der Stärkestr.8 mit Kosten von ca. 135.000 € bei Verwendung von KFW- und proklima-Förderungsmitteln von ca. 45.000 €, die aber erst in 2025 ausgezahlt werden, zusätzlich wurde noch 1 Fernwärmestation in der Pestalozzistr.6 erneuert. Weitere Maßnahmen waren Fenstererneuerungen in der Kochstr. 11, Treppenhausrenovierungen in der Charlottenstr. 4 und der Kochstr.16a und neue Fensteranstriche in Großkopfstr.5+6. Desweiteren wurden noch Gegensprechanlagen in der W.-Ballhausestr. 4 und der Wesselstr. 4 eingebaut und ein neues Eingangstor in der Ricklingerstr. 39.

Insgesamt wurden in 2024 Instandhaltungskosten von 750.000 € aufgewendet, das sind mtl. ca. 2,50 €/m²WF, das sind ci. 7% weniger als im Vorjahr.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2024 um etwa 120 T€ = 4,7 % (Vj. 2,6 %), dabei veränderten sich die Nettokaltmieten (NKM) der Bestandsgebäude kaum. Die Steigerung entstand durch die erhöhten Nebenkosten.

Als Aufwendungszuschüsse hat die Stadt Hannover 2024 für 5 Gebäude 23.784 € gezahlt.

Allgemein sind die Mieten der Genossenschaft im Bestand weiterhin vergleichsweise günstig. Die Durchschnittsmiete liegt weiterhin bei ca. 5,90 €/m² NKM bzw. ca. 8,70 €/m² BMW, die NKM pendeln dabei von 3,50 - 4,50 € für Wohnungen mit geringerem Ausstattungsstandard bis zu 7 €/m² für modernisierte bzw. Wohnungen mit Balkon, ausgenommen Mieten im Neubau Ohe-Höfe bis 12,40 €/m² und in Ahlem bis 8,30 €/m².

Die Mietausfallquote mit Erlösschmälerungen, Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Räumungsklagen beläuft sich auf insgesamt ca. 26.655 €, d.h. ca. 1 % (Vj. 1,2%) der Einnahmen aus Hausbewirtschaftung. Davon betrafen Mietausfälle durch Leerstand, hauptsächlich aufgrund von Modernisierungsarbeiten, 19.259 € (Vj. 15.549 €), Abschreibungen von Mietforderungen 2.683 € (Vj. 8.525 €), Kosten für Miet- und Räumungsklagen 1.739 € (Vj. 6.500 €), sowie die Mietminderungen in Höhe von 2.974 € (Vj. 0 €).

Die Fluktuation im Wohnungsbestand ist in 2024 mit 23 Mieterwechseln bei ca. 6 % (Vj. 6 %) gleichgeblieben. Es gab keine Zwangsäumung. Die Leerstandquote am 31.12.24 lag mit 4 Wohnung bei 1 %. 2 Wohnungen befanden sich zu dem Zeitpunkt in Modernisierung.

Die Zinskosten sind aufgrund der erhöhten Zinsen bei den Verlängerungen der auslaufenden Darlehen gleichgeblieben. Der Durchschnittszinssatz liegt bei 1,91 % bei einer Tilgung von durchschnittlich 4,3 %. Die Abschreibungen und betrieblichen Aufwendungen blieben in wesentlichen unverändert.

Die Personalsituation hat sich im Geschäftsjahr 2024 personell unwesentlich verändert. Der Personalstamm der Genossenschaft besteht aus 4 Verwalter/innen mit 1 Vollzeit- und 3 Teilzeitstellen sowie 2 Hausmeistern in Vollzeit, einer halben Vorstandsstelle im kaufmännischen und einer Teilzeit-Vorstandsstelle im technischen Bereich. Zusätzlich gibt es eine geringfügige Beschäftigung zur Unterstützung der technischen Vorstandstätigkeit. Es wird weiterhin nach Lösungen für die weitere Vorstandsmitglieder und auch nach einem Haustechniker gearbeitet.

Die Personalkosten haben sich durch die neue Teilzeitstelle in der Verwaltung und die jährliche tarifliche Anpassung in 2024 um ca. 32.000 € erhöht.

Der Aufsichtsrat und ein Vorstandsmitglied arbeiteten weiterhin ehrenamtlich.

Die Verhandlungen für das MFH in der Eleonorenstr. 10 wurden fortgeführt. 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 2025 die Vertragsbedingungen endgültig festzulegen und das Objekt zu erwerben.

Im Geschäftsjahr 2024 sind der Genossenschaft 22 Mitglieder neu beigetreten und 9 Mitglieder sind ausgeschieden, davon waren 4 Ausschlüsse.

Am Schluss des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 431 Mitglieder an mit insgesamt 431 Pflichtanteilen, 21 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 614 zusätzlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteilen für das Bauprojekt Ohe-Höfe.

Das zum 31.12.23 bestehende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 608.557,98 € erhöhte sich bis zum 31.12.24 um 8.066,13 € auf ein Geschäftsguthaben von 616.624,11 €. Am Bilanzstichtag waren insg. 614.624,11 € gezeichnet, bei rückständigen Einzahlungen von -2.000,00 € und Guthaben ausscheidender Mitglieder von 5.133,87 €.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

ERTRAGSLAGE

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

	2024	2023
	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung/ -minderung	2.649,4	2.531,7
Sonstige Erträge	25,4	14,4
	2.674,8	2.546,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.716,3	-1.635,0
Rohergebnis	958,5	911,1
Erträge aus Finanzanlagen/ Zinserträge	2,0	0,3
	960,5	911,4
Abschreibungen	-324,1	-324,5
Personalaufwand	-370,2	-338,6
Zinsaufwand	-164,8	-166,4
Sonstige Aufwendungen	-75,9	-84,8
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	25,5	-2,9
Steuern	-5,5	-5,5
Jahresüberschuss	20,0	-8,4

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 20.039,89 € aus, der dem bisherigen Gewinnvortrag zugerechnet wird. Damit ergibt sich ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 536.503,04 €.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft zeigt folgendes Bild:

	2024	2023	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
<u>Gesamtvermögen</u>				
Anlagevermögen	13.308,4	13.621,1	-312,7	-2,30%
Umlaufvermögen kurzfristig	1.194,9	1.221,8	-26,8	-2,20%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,00%
	14.503,3	14.842,9	-339,5	-2,29%
<u>Gesamtkapital</u>				
Eigenkapital	1.236,1	1.227,2	8,8	0,72%
Rückstellungen	66,6	61,6	4,9	7,99%
Verbindlichkeiten	13.169,2	13.518,3	-349,1	-2,58%
Rechnungsabgrenzungsposten	31,6	35,8	-4,2	-11,78%
	14.503,4	14.842,9	-339,5	-2,29%

Die Bilanzsumme verminderte sich im Berichtszeitraum um 339.539,97 € = 2,29 %, dies ist einerseits durch Senkung des Anlagevermögens durch die Abschreibungen und des kurzfristigen Umlaufvermögens und andererseits durch Senkung der Verbindlichkeiten durch die regulären Tilgungen.

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	2024	2023
	T€	T€
Periodenergebnis	20,0	-8,4
Abschreibungen beim Anlagevermögen	324,1	324,5
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
Cashflow	344,2	316,1
Zu- /Abnahme mittel-/ kurzfristiger Rückstellungen	4,9	-18,8
Ab- /Zunahme sonstiger Aktiva	4,8	-108,1
Zinserträge	-2,0	-0,3
Zu- /Abnahme sonstiger Passiva	-6,1	32,9
Zinsaufwendungen	164,8	166,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	510,6	388,3
Einzahlungen aus Abgängen der Finanzanlagen	0,0	0,0
Auszahlungen für die Eingänge Sachanlagen	-11,4	-29,4
Erhaltene Zinsen	2,0	0,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9,4	-29,1
Darlehensstilgungen	-392,1	-373,0
Darlehensaufnahme	45,0	13,3
Zu- /Abnahme Geschäftsguthaben	-11,2	-0,3
Zu- /Abnahme SoPo	0,0	0,0
gezahlte Darlehenszinsen	-164,8	-166,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-523,2	-526,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-22,0	-167,3
Finanzmittelbestand am Ende der Vorperiode	250,5	417,8
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	228,6	250,5

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Die finanziellen Verpflichtungen aus 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:

		2024	2023
		T€	T€
Eigenkapitalquote	%	8,5	8,3
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	-0,2
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,9	5,9
Fluktuationsquote	%	6,0	6,0
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,0	1,5
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	2,5	2,7

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 längeren Pause in den Corona-Jahren und darauffolgenden Energiekrise und steigenden Preisen moderat angepasst.

Aufgrund des Wegfalls von Gas- und Strompreisbremsen, Mehrwertsteuersenkung und Dezemberhilfe, verbunden mit der Unsicherheit der Entwicklung der Energiepreise, müssen Wohnungsunternehmen die Betriebskostenvorauszahlungen immer noch hochhalten, um hohe Nachzahlungen zu vermeiden, die zu Liquiditätsengpässen führen können. Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen erschweren Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es weiterhin zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen neue Herausforderungen für die Wohnungsunternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Bestandsaufnahme und Erarbeitung einer Strategie in diesem Bereich hat aufgezeigt, dass die Genossenschaft mit dem hohen Anteil der Fernwärmeanschlüsse gut aufgestellt ist. So wird die Umrüstungsaufwand technisch und finanziell als gut realisierbar eingestuft.

Die Erlösschmälerungen durch Mietausfälle, Mietminderungen und Leerstände sowie die Fluktuationsrate bleiben stabil niedrig. Aufgrund der intensiven Mieterbetreuung, der guten Lage und des mittlerweile guten Zustandes der Wohnungen, sowie der niedrigen Mieten, gehen wir davon aus, dass mit keiner ungewöhnlich 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 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 10 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

	Ist 2024	Plan 2025
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.650	2.750
Modernisierung/Instandhaltung	748	775
Zinsaufwendungen	165	165
Jahresüberschuss	20	10

Die Geschäftsentwicklung wird für die nächsten Jahre weiterhin stabil eingeschätzt.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung steigen 2025 durch leichte Mieterhöhungen bei Neuvermietung und in Wohnungen mit niedrigen Mieten, da diese noch deutlich unter den Durchschnittsmieten in Hannover liegen. Dadurch kann der Etat für Instandhaltung und Modernisierung für die nächsten Jahre weiterhin stabil bleiben.

Ein neuer Schwerpunkt wird in den nächsten Jahren mit der Wärmewende in Deutschland die Erneuerung von Heizungen in unserem Bestand sein.

Mit dem neuen Gebäudeenergiegesetz (GEG) soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen in den nächsten Jahren gelingen. Die Genossenschaft ist durch die Lage des Bestandes hauptsächlich in Linden bereits mit 45 von 52 Gebäuden an das kommunale Wärmenetz mit Fernwärme angeschlossen. Nur noch 3 Gebäude mit wohnungsweisen Gasetagenheizungen müssen noch an bereits vorh. FW-Anschlüsse umgerüstet werden und 6 Gebäude mit Gaszentralheizungen müssen noch neu an die Fernwärme angeschlossen werden.

Diese neuen FW-Anschlüsse sind entspr. dem Wärmeplan von enercity ab 2025 und Folgejahre eingeplant. D.h. für ca. 14% der Wohnungen der WSL wird in den nächsten ca. 6 Jahren bis 2030 unter Berücksichtigung von Fördermittel entspr. GEG von KfW und proklima dafür ein Investitionsvolumen von ca. 400.000 €, d.h. ca. 60.000 € jährlich erforderlich sein. Es ist geplant, diese jährlichen Kosten über den normalen Instandhaltungsetat ohne zusätzliche Bankmittel zu finanzieren.

Im Jahr 2024 wurden davon bereits 2 Gebäude mit 11 Wohnungen mit Gasetagenheizungen umgerüstet und die Wohnungen an bereits vorhandene Fernwärmestationen angeschlossen.

Dabei wurden Förderungsmittel von der KfW in Höhe von ca. 30% der Kosten und von proklima von ca. 5% beantragt und bewilligt, mit Auszahlung der Förderung in 2025.

Ein Erhalt der Liquidität wird weiterhin durch die regelmäßige stetige leichte Erhöhung der Mieten und des Eigenkapitals und durch langfristig gesenkte 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.

Geplant sind auch Personalerweiterungen im technischen Bereich und bei der Vorstandstätigkeit. Diese Personaländerung sowie die inflationsbedingte tarifliche Gehaltsanpassungen werden zu einer Steigerung der Personalkosten führen.

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

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung		2.513.640,14	2.535.872,28
2. Bestandserhöhung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		135.784,66	-4.141,34
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>25.373,33</u>	<u>14.421,05</u>
Gesamtleistung		2.674.798,13	2.546.151,99
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.709.198,55		1.629.063,04
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>7.102,35</u>	<u>1.716.300,90</u>	<u>5.950,42</u>
5. Rohergebnis		958.497,23	911.138,53
6. Personalaufwand		370.152,34	338.583,48
7. Abschreibungen		324.116,20	324.453,47
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		75.864,64	84.820,85
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.018,35	255,08
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		164.832,32	166.444,87
11 Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>5.336,19</u>	<u>5.317,62</u>
11. Ergebnis nach Steuern		20.213,89	-8.226,68
12. sonstige Steuern		174,00	174,00
13. Jahresüberschuss		20.039,89	-8.400,68
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		518.467,14	526.867,82
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>2.003,99</u>	<u>0,00</u>
16. Bilanzgewinn		<u>536.503,04</u>	<u>518.467,14</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2024

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

AKTIVA			PASSIVA
	31.12.2024	31.12.2023	
	Euro	Euro	
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Geschäftsguthaben
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	2.155,00	1. der verbleibenden Mitglieder
II. Sachanlagen			- Gesamtgeschäftsguthaben 616.624,11 (608.557,98)
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.167.275,45	13.474.062,45	- Ausstehende Einlage nicht eingefordert 2.000,00 (1.320,00)
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und and. Bauten	62.625,00	64.191,00	2. der ausscheidenden Mitglieder
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	47.778,00	48.964,00	
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.226,00	10.249,00	II. Ergebnisrücklagen
5. Anlagen im Bau	<u>13.638,15</u>	<u>13.638,15</u>	1. gesetzliche Rücklage
	<u>13.300.542,60</u>	<u>13.611.104,60</u>	2. andere Ergebnisrücklagen
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	7.889,97	7.889,97	III. Bilanzgewinn
2. sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
	<u>7.889,97</u>	<u>7.889,97</u>	B. Rückstellungen
			1. Steuerrückstellungen
B. Umlaufvermögen			2. sonstige Rückstellungen
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
unfertige Leistungen	902.524,73	766.740,07	C. Verbindlichkeiten
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
sonstige Vermögensgegenstände	63.852,39	204.473,84	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	228.552,90	250.539,08	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
	<u>14.503.362,59</u>	<u>14.842.902,56</u>	5. sonstige Verbindlichkeiten
			13.169.178,76
			<u>32.069,13</u>
			13.169.178,76
			III. Rechnungsabgrenzungsposten
			31.563,85
			35.777,00
			14.503.362,59
			14.842.902,56