

Lagebericht 2021

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:

- ▲ 422 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 31.12.21:

- ▲ 54 Gebäude | 378 Wohnungen | 19 Gewerbeeinheiten | 24.210 m² Gesamt-Wohn-Nutzfläche

Projekte 2021:

▲ Erwerb:

Villa Ahlem | 5 Wohneinheiten | 12.2020 Kaufvertrag | 01.2021 Eigentumsübergang

▲ Neubau:

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

▲ Erbpacht:

Hildeboldstr. | 4 Wohneinheiten | 09.2021 Notarvertrag | 11.2021 Übertragung

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

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

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

Das Wirtschaftsjahr 2021 stand wie das vorhergegangene Jahr 2020 unter deutlichem Einfluss der Pandemie. Dennoch befindet sich Deutschland nach bisher vorliegenden Zahlen auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben massive Unterstützungsprogramme des Staates. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 %. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4%. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben 2021 deutlich um 3,1% gegenüber dem Vorjahr angezogen (davor 0,5%) – im Januar 2022 kletterte der Gesamtindex sogar um 4,9 %. Preistreiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84%. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216%) und Erdgas (139%). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3% über dem Vorjahr. Für das Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 3,3%).

Das Bauvolumen hat in 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. + 10 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+11,4 % gegenüber Vorjahr – real 2,2 %). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legte um 3,5 %, der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch Lieferkettenprobleme begründetes deutlich teureres Baumaterial.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Es wird gefordert, dass die öffentliche Hand vor diesem Hintergrund immer mehr dazu übergeht, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben.

Trotz allem sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität. Allerdings sind die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist weiterhin der hohe Bauüberhang. Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. Ein Grund dafür ist der massive 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 rechnet die Branche 2021 mit ca. 900.000 Beschäftigten.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000.

2021 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 % (davor 5,9 %). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1% erwartet.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3.796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 % wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6%. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 rund 2% erwartet.

Unabhängig von Corona gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u.a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 Geschäftsverlauf

Das Jahr 2021 hat die Genossenschaft einen Wachstumsschub in Höhe von 30 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten erfahren. So veränderte sich der Wohnungsbestand wesentlich und beträgt 378 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten in 54 Gebäuden, bei einer Gesamt-Wohn-Nutzfläche von insgesamt 24.210 m².

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

| | Plan 2021 T€ | Ist 2021 T€ | Ist 2020 T€ |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse aus Vermietung | 2.310 | 2.270 | 2.118 |
| Modernisierung / Instandhaltung | 600 | 550 | 679 |
| Zinsaufwendungen | 211 | 190 | 163 |
| Jahresüberschuss | 90 | 140 | 35 |

Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Zahlen sind im wesentlichen auf die niedrigere Instandhaltungsaufwendungen, sowie Zinsen da die Darlehen zum späteren Zeitpunkt als geplant ausgezahlt wurden, zurückzuführen.

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 8 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln instandgesetzt, renoviert und vereinzelt durchgreifend modernisiert.

Umfangreichere Baumaßnahmen im Jahr 2021 waren Dachneueindeckung in der Noltestr. 28, sowie Fensteraustausch in der Stärkestr. 9a + 10a. Erneuert wurden 2 Heizungsanlagen in der Stärkestr. 10 und im Gebäude in Ahlem.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2021 um 150.705 € = 7,1 % (Vj. 2,7 %), dabei stiegen die Nettokaltmieten (NKM) durch Mieterhöhungen sowohl bei Neuvermietungen als auch nach Modernisierungen um 110.570 € = 8,2 % und die Nebenkosten um 34.278 € = 5,3 %. Die größte Steigerung entstand durch den Erwerb der Villa Ahlem (61.878 €), die Fertigstellung der beiden Gebäude in der Ohestraße (33.800 €) und das Doppelhaus Hildeboldstr. 24a + 24b (6.250 €).

Als Aufwendungszuschüsse hat die Stadt Hannover 2021 für 3 Gebäude 10.691 € gezahlt.

Allgemein sind die Mieten der Genossenschaft im Bestand weiterhin vergleichsweise günstig. Die Durchschnittsmiete liegt bei ca. 5,89 €/m² NKM bzw. ca. 9,1 €/m² BWM, die NKM pendeln dabei von 3,50 - 4,50 € für Wohnungen mit geringerem Ausstattungsstandard bis zu 6,80 €/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 Fluktuation im Wohnungsbestand hat sich 2021 mit 21 Mieterwechseln auf ca. 5,5 % (Bj. 8,6 %) verringert. Es gab 1 Räumung. Die Leerstandquote am 31.12.21 lag mit 4 Wohnung bei 1 %.

Die Mietausfallquote mit Erlösschmälerungen, Abschreibungen auf Mietforderungen und Kosten für Räumungsklagen verminderte sich auf insgesamt ca. 21.433 €, d.h. ca. 0,9 % (Vj. 2 %) der Einnahmen aus Hausbewirtschaftung. Davon betrafen Mietausfälle durch Leerstand, hauptsächlich aufgrund von Modernisierungsarbeiten, 16.132 € (Vj. 16.930 €), Abschreibungen von Mietforderungen 2.548 € (Vj. 20.365 €), Kosten für Miet- und Räumungsklagen 2.753 € (Vj. 6.254 €).

Die Zinskosten verminderten sich in diesem Jahr durch die Auszahlung von 6 Restdarlehen, zwei Umfinanzierungen und Tilgungen um ca. 10.400 € = 8 % auf etwa 119.000 T€. Der Durchschnittszinssatz liegt bei 2,18 % bei einer Tilgung von durchschnittlich 4,2 %. Im Jahr 2021 fiel ein zusätzlicher Zinsaufwand für das Bauprojekt Ohe-Höfe von ca. 54.800 € und für Villa Ahlem von ca. 16.500 € an.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen sind entsprechend der Planung gegenüber dem Vorjahr um 130 T€ auf 547.460 € gesunken, das entspricht ca. 2 €/m² WF monatlich. Durch den geringeren Instandhaltungsetat insgesamt wurde das Eigenkapital der Genossenschaft gestärkt und die Liquidität weiterhin sicher gewährleistet.

Die Abschreibungen erhöhten sich im Jahr 2021 durch die neuen Gebäude wesentlich und liegen bei 259 T€ (Vj. 213 T€). Die betrieblichen Aufwendungen sanken unwesentlich auf ca. 86 T€. Auf einer Seite sind hier Abschreibung auf die Mietforderungen deutlich gesunken, auf der anderen Seite erhöhte sich die Finanzierungskosten für die Projekte Ohe-Höfe und Ahlem.

Die Personalsituation hat sich im Geschäftsjahr 2021 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 halben Vorstandsstelle im kaufmännischen Bereich, einer geringfügigen Beschäftigung für das Projekt Ohe-Höfe. Die geringfügige Beschäftigung zur Unterstützung der technischen Vorstandstätigkeit aus dem Vorjahr wurde zu einer neuen Teilzeitstelle erweitert.

Im Januar 2021 erfolgte die Eigentumsübertragung für das Gebäude Yvette-Amiot-Weg in Ahlem mit 5 Wohneinheiten. Bei diesem Projekt wurden in einem transparenten Prozess zwischen den Mietern, Hauseigentümern und Genossenschaft die Wohnkosten und Vertragsgestaltung festgelegt, mit dem Ziel der Fortführung der bestehenden Hausgemeinschaft, sodass einerseits die Mieten verträglich blieben und andererseits die Genossenschaft kostenneutral das Haus bewirtschaften kann.

Im September 2021 wurden die beiden Gebäude in der Ohestraße fertiggestellt. Im 4. Quartal sind die Wohnungen bezogen worden. Alle Wohnungen sind vermietet. So wurden im 2021 entsprechend der Planung für die notwendige Nachfinanzierung gesorgt, mehr Eigenkapital eingezahlt und die Mietverträge, sowie Darlehensverträge für die freifinanzierte Wohnungen angepasst.

Die Eigentümerin der Hildeboldstraße ist mit Ihrem sozialen Anliegen auf Dauer bezahlbaren Wohnraum zu schaffen an die Genossenschaft herangetreten. So wurden in der ersten Hälfte des Jahres die Vertragsbedingungen ausgehandelt und der Übergang vorbereitet. Im September 2021 wurde der Erbpachtvertrag für 99 Jahre für die 2 Häuser unterschrieben.

Neben dem Tagesgeschäft wurde die Arbeit in Bereichen Digitalisierung und Öffentlichkeitsarbeit intensiviert. So wurde die Internetpräsenz der Genossenschaft modernisiert und das Unternehmensleitbild klar formuliert. Mit einigen kleineren Genossenschaften und Stiftungen ist ein Kooperationsverbund Immobilien Hannover entstanden. Ziele der AG sind unter anderem funktionierende Nachbarschaften, zum Beispiel durch Mischung von Baugemeinschaften und Sozialwohnungen. Auch sollte die Bodenvergabe durch die Kommunen langfristig dem freien Markt entzogen werden.

Als Gegenmaßnahmen in der Corona-Pandemie wurden im vergangenen Jahr weiterhin besondere Vorkehrungen eingehalten. Dazu gehörten, wie schon im Vorjahr teilweise Schließung der persönlichen Sprechstunde, der Wechselbetrieb der Mitarbeiter mit mobilen Arbeiten, Durchführung der Videokonferenzen, entsprechende Stärkung der Hygienemaßnahmen und Verschiebung der Mitgliederversammlung auf September 2021. Die coronabedingten Aufwendungen hatten keine wesentlichen Einflüsse auf die Geschäftsergebnisse.

Die Personalkosten haben sich dadurch 2021 um ca. 30.000 € 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 2021 sind der Genossenschaft 18 Mitglieder neu beigetreten und 14 Mitglieder sind ausgeschieden, davon waren 12 Kündigungen und 2 Todesfälle. 59 zusätzliche nutzungsbezogene Pflichtanteile für das Projekt Ohe-Höfe wurden neu eingezahlt.

Am Schluss des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 422 Mitglieder an mit insgesamt 422 Pflichtanteilen, 20 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 643 zusätzlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteilen für das Bauprojekt Ohe-Höfe.

Das zum 31.12.20 bestehende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 588.183,78 € erhöhte sich bis zum 31.12.21 um 38.598,39 € auf ein Geschäftsguthaben von 626.782,17 €. Am Bilanzstichtag waren insg. 625.162,17 € gezeichnet, bei Guthaben ausscheidender Mitglieder von 7.601,61 € und rückständiger Einzahlungen von -1.620,00 €.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

ERTRAGSLAGE

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

| | 2021 T€ | 2020 T€ |
|---|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung/ -minderung | 2.326,3 | 2.185,5 |
| Sonstige Erträge | 21,1 | 10,8 |
| | 2.347,4 | 2.196,3 |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | -1.309,1 | -1.374,7 |
| Rohergebnis | 1.038,3 | 821,6 |
| Erträge aus Finanzanlagen/ Zinserträge | 0,0 | 0,0 |
| | 1.038,3 | 821,6 |
| Abschreibungen | -259,2 | -218,7 |
| Personalaufwand | -338,6 | -300,4 |
| Zinsaufwand | -190,1 | -163,4 |
| Sonstige Aufwendungen | -83,1 | -97,4 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 167,3 | 41,7 |
| Steuern | -26,4 | -6,6 |
| Jahresüberschuss | 140,9 | 35,1 |

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2021 weist einen Jahresgewinn in Höhe von 140.916,68 € aus, der bisherigen Gewinnvortrag zugerechnet wird. Damit ergibt sich ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 481.324,85 €.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft zeigt folgendes Bild:

| | 2021 | 2020 | Veränderung | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|---------------|
| | T€ | T€ | T€ | % |
| <u>Gesamtvermögen</u> | | | | |
| Anlagevermögen | 14.342,3 | 11.167,5 | 3.174,7 | 28,43% |
| Umlaufvermögen kurzfristig | 1.173,1 | 1.042,8 | 130,3 | 12,49% |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,00% |
| | 15.515,4 | 12.210,3 | 3.305,0 | 27,07% |
| <u>Gesamtkapital</u> | | | | |
| Eigenkapital | 1.186,8 | 1.108,8 | 78,1 | 7,04% |
| Rückstellungen | 74,3 | 46,4 | 27,9 | 60,12% |
| Verbindlichkeiten | 14.222,8 | 11.022,1 | 3.200,8 | 29,04% |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 31,4 | 33,1 | -1,7 | -5,16% |
| | 15.515,4 | 12.210,4 | 3.305,0 | 27,07% |

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtszeitraum um 3.305.033,1 € = 27,07 %, dies ist begründet zum größten Teil einerseits durch Erhöhungen des Anlagevermögens, andererseits durch Erhöhung der Verbindlichkeiten durch Darlehen für das laufende Bauprojekt Ohe-Höfe, sowie für den Erwerb der Villa Ahlem.

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 | 2021 | 2020 |
|--|-----------------|-----------------|
| | T€ | T€ |
| Periodenergebnis | 140,9 | 35,1 |
| Abschreibungen beim Anlagevermögen | 259,2 | 218,7 |
| Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen | 0,0 | 0,0 |
| Cashflow | 400,2 | 253,8 |
| Zu- /Abnahme mittel-/ kurzfristiger Rückstellungen | 27,9 | 1,6 |
| Ab- /Zunahme sonstiger Aktiva | -49,5 | -75,0 |
| Zinserträge | 0,0 | 0,0 |
| Zu- /Abnahme sonstiger Passiva | 148,3 | -21,7 |
| Zinsaufwendungen | 190,1 | 163,4 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 717,0 | 322,1 |
| Einzahlungen aus Abgängen der Finanzanlagen | -0,9 | 2,4 |
| Auszahlungen für die Eingänge Sachanlagen | -3.433,0 | -2.342,5 |
| Erhaltene Zinsen | 0,0 | 0,0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -3.434,0 | -2.340,1 |
| Darlehensstilgungen | -424,1 | -402,3 |
| Darlehensaufnahme | 3.474,9 | 2.236,4 |
| Zu- /Abnahme Geschäftsguthaben | 37,1 | 29,2 |
| Zu- /Abnahme SoPo | -100,0 | 100,0 |
| gezahlte Darlehenszinsen | -190,1 | -163,4 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 2.797,8 | 1.799,9 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands | 80,8 | -218,1 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Vorperiode | 356,1 | 574,2 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 436,9 | 356,1 |

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:

| | | 2021 | 2020 |
|---|------------------|-------------|-------------|
| | | T€ | T€ |
| Eigenkapitalquote | % | 7,6 | 8,3 |
| Eigenkapitalrentabilität | % | 14,1 | 4,1 |
| Durchschnittliche Wohnungsmiete | €/m ² | 5,9 | 5,5 |
| Fluktuationsquote | % | 5,5 | 8,6 |
| Leerstandsquote zum Stichtag | % | 1,0 | 0,3 |
| Durchschnittliche Instandhaltungskosten | €/m ² | 2,0 | 2,6 |

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 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 sich einerseits für die Bestandsgebäude in den nächsten Jahren weiter reduzieren, gleichzeitig ist die Genossenschaft für das Neubauprojekt neue Belegrechts- 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.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss.

Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Das Niveau der Hypothekenzinsen ist gestiegen. 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.

Zwar können durch die höheren Erlöse aus der Hausbewirtschaftung und die geringeren Kapitalkosten die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung weiterhin hoch bleiben, es besteht auf der anderen Seite das Risiko der Unterbrechung der Lieferketten und -engpässe bei verschiedenen Baumaterialien, so dass es zu einem Instandhaltungsstau kommen kann. Diese Verzögerung bei der Durchführung von Bau-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verschiebung von geplanten Einnahmen verbunden. Der Zustand und Ausstattung der Gebäude und Wohnungen hat aber mittlerweile bereits einen guten, soliden Standard erreicht.

4. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 90 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

| | Ist 2021 T€ | Plan 2022 T€ |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Umsatzerlöse aus Vermietung | 2.270 | 2.500 |
| Modernisierung/Instandhaltung | 550 | 650 |
| Zinsaufwendungen | 190 | 180 |
| Jahresüberschuss | 140 | 50 |

Die Geschäftsentwicklung wird für die nächsten Jahre weiterhin stabil eingeschätzt.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung steigen 2022 hauptsächlich durch die Neubauten in den Ohe-Höfen und der in Erbpacht übernommenen Gebäuden in der Hildeboldstraße. 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.

Durch leicht steigende Mieteinnahmen 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, Balkonanbauten, Aufwertung von Treppenhäusern und Hauseingängen und der Verbesserung des Wohnumfeldes gelegt.

Bei dem Neubau in den Ohe-Höfen wird nach den Nachbesserungen, Fertigstellung der Außenanlagen und der Endabrechnung das Baugemeinschaftsprojekt analysiert und über eine Ausweitung dieses neuen Arbeitsfeldes entschieden werden.

Da ab 2022 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 Öffentlichkeitsarbeit wird weiter fortgesetzt, sowie der bisherige Erfahrungsaustausch und Zusammenarbeiten mit anderen kleinen Genossenschaften aus Hannover.

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 Ausstattungsstandard der Wohnungen und durch das gute äußere Erscheinungsbild der Wohnhäuser.

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

Den derzeit bestehenden Risiken aus der immer noch herrschenden Corona-Pandemie wird in der Unternehmensplanung Rechnung getragen. Auch wenn keine wesentlichen Auswirkungen der Pandemie in den letzten 2 Jahren aufgetreten sind, sind die Einschätzungen für das Geschäftsverlauf immer noch mit Unsicherheiten verbunden.

Zudem lässt der Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen keine verlässlichen quantitativen Angaben zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts zu. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

| | Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| Umsatzerlöse | | | |
| 1. aus der Hausbewirtschaftung | | 2.268.901,94 | 2.118.196,45 |
| 2. Bestandserhöhung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 57.380,45 | 67.329,94 |
| 3. sonstige betriebliche Erträge | | <u>21.091,24</u> | <u>10.802,69</u> |
| Gesamtleistung | | 2.347.373,63 | 2.196.329,08 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 1.304.653,87 | | 1.370.881,58 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | <u>4.396,49</u> | <u>1.309.050,36</u> | <u>3.867,98</u> |
| 5. Rohergebnis | | 1.038.323,27 | 821.579,52 |
| 6. Personalaufwand | | 338.578,79 | 300.402,93 |
| 7. Abschreibungen | | 259.233,73 | 218.731,31 |
| 8. sonstige betriebliche Aufwendungen | | 83.128,53 | 97.427,86 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 190.098,69 | 163.362,18 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | <u>26.192,85</u> | <u>6.508,07</u> |
| 11. Ergebnis nach Steuern | | 141.090,68 | 35.147,17 |
| 12. sonstige Steuern | | 174,00 | 52,00 |
| 13. Jahresüberschuss | | 140.916,68 | 35.095,17 |
| 14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | | 354.499,84 | 322.914,19 |
| 15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage | | <u>14.091,67</u> | <u>3.509,52</u> |
| 16. Bilanzgewinn | | <u>481.324,85</u> | <u>354.499,84</u> |

BILANZ zum 31. Dezember 2021
Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

| AKTIVA | 31.12.2021 Euro | 31.12.2020 Euro | PASSIVA | 31.12.2021 Euro | 31.12.2020 Euro |
|--|----------------------|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | A. Eigenkapital | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | I. Geschäftsguthaben | | |
| entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnl. Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 6.858,00 | 0,00 | 1. der verbleibenden Mitglieder | 625.162,17 | 582.303,78 |
| | | | - Gesamtgeschäftsguthaben 626.782,17 (588.183,78) | | |
| | | | - Ausstehende Einlage nicht eingefordert 1.620,00 (5.880,00) | | |
| II. Sachanlagen | | | 2. der ausscheidenden Mitglieder | <u>7.601,61</u> | <u>13.314,51</u> |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 13.782.527,37 | 7.076.163,04 | | 632.763,78 | 595.618,29 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 67.323,00 | 68.889,00 | II. Ergebnisrücklagen | | |
| 3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 51.336,00 | 3.465,00 | 1. gesetzliche Rücklage | 55.961,92 | 41.870,25 |
| 4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 17.041,00 | 15.127,00 | 2. andere Ergebnisrücklagen | <u>16.763,72</u> | <u>16.763,72</u> |
| 5. Anlagen im Bau | <u>409.318,67</u> | <u>3.996.956,82</u> | | 72.725,64 | 58.633,97 |
| | 14.327.546,04 | 11.160.600,86 | III. Bilanzgewinn | 481.324,85 | 354.499,84 |
| III. Finanzanlagen | | | B. Sonderposten mit Rücklageanteil | 0,00 | 100.000,00 |
| 1. Beteiligungen | 7.889,97 | 4.544,00 | C. Rückstellungen | | |
| 2. sonstige Ausleihungen | <u>0,00</u> | <u>2.400,00</u> | 1. Steuerrückstellungen | 43.520,92 | 21.219,00 |
| | 7.889,97 | 6.944,00 | 2. sonstige Rückstellungen | <u>30.794,50</u> | <u>25.193,53</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | | 74.315,42 | 44.862,45 |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | D. Verbindlichkeiten | | |
| unfertige Leistungen | 723.295,67 | 665.915,22 | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 10.546.677,06 | 8.571.353,62 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.764.205,49 | 1.688.767,21 |
| sonstige Vermögensgegenstände | 12.851,14 | 20.772,62 | 3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 747.528,72 | 688.733,28 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 151.205,53 | 61.746,78 |
| IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 436.915,29 | 356.090,34 | 5. sonstige Verbindlichkeiten | <u>13.233,07</u> | <u>11.472,59</u> |
| | <u>15.515.356,11</u> | <u>12.210.323,04</u> | | 14.222.849,87 | 11.022.073,48 |
| | | | E. Rechnungsabgrenzungsposten | 31.376,55 | 33.084,93 |
| | <u>15.515.356,11</u> | <u>12.210.323,04</u> | | <u>15.515.356,11</u> | <u>12.210.323,04</u> |