

Lagebericht 2023

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

Wir sind:

- ▲ 418 Mitglieder | 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 31.12.23:

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

Vorstand:

- ▲ Heiner Rüschemschmidt, Architekt
- ▲ Alena Grimmer, Dipl.-Kffr. (FH)
- ▲ Klaas Leideck, Architekt

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

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich Minus von 0,1 %.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasst Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %). Grund war insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 % (nach 2,5/3,6/4,3 % in den Vorjahren).

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisminderungen) wieder. Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Oktober und November wurde eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegen sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas kostete 14,7 %, Strom 12,7 % mehr als 2022. Leichtes Heizöl verbilligte sich 2023 deutlich um 22,2 %. Kraftstoffe wurden um 5,8 % günstiger. Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 4,4 % nach oben. Die hier relevanten Nettokaltmieten stiegen um 2,0 %.

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 %, das Baugewerbe 6,2 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %.

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 % über dem Vorjahreswert (davor +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2023 und August 2022 lag das Plus noch bei 6,4 %. Zwischen August und November 2023 lag der Preisanstieg bei 0,4 % (zuvor 2,5%). Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatten sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2022 bis November 2023 um 1,5 % gestiegen. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4,6 % Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 % günstiger. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 6,5 %. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %.

Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 7,1 % zu. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 6,6 % zu.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen.

Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

2023 wurden nach bisherigem Stand (bis November) 238.500 Wohnungen genehmigt (davor 321.757 – ein Minus von 25,9 %). Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037.

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) 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 aufgrund der fortbestehenden strukturellen Probleme weit entfernt. Diese Realität hat nun auch die Bundesregierung anerkannt - ohne ihr durch die tatsächliche Nachfrage gedecktes Ziel von 400.000 Einheiten jährlich aufzugeben (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2022) um knapp 283.000 auf 43,4 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,088 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert).

Neben hohen Bau- und Finanzierungskosten (die der Schaffung von nachfragegerechtem also auch bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen) wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu. Bremsend wirkt noch (trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung.

Ein Indiz für das insgesamt noch schwieriger gewordene Wohnungsbaufeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2022) warteten 884.826 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 882.142 bzw. 816.583). Das ist der 14. Anstieg in Folge.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2023 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Lage wird aber auch dort spürbarer. Im Dezember 2023 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,637 Mio. Arbeitslose (+ 183.000 zum Vorjahresmonat). Gleichwohl sind Unternehmen wegen des anhaltenden Fachkräftemangels bemüht, ihre Beschäftigten zu halten. Die Langzeitarbeitslosigkeit verfestigt sich trotz Fachkräftemangel.

Stand September 2023 (letzter Datenstand) haben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen gelebt. Ende September 2022 bzw. 2021 wurden noch knapp 84,3 bzw. 83,3 Mio. gezählt. Treiber ist unverändert die Zuwanderung.

Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Pandemie ist entfallen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

2.2 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand veränderte sich im Jahr 2023 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 2023 T€	Ist 2023 T€	Ist 2022 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.700	2.530	2.466
Modernisierung / Instandhaltung	720	809	718
Zinsaufwendungen	175	166	179
Jahresüberschuss	40	-8	51

Die Abweichungen zwischen den Plan- und Ist-Zahlen sind im wesentlichen auf die höheren Instandhaltungsaufwendungen, sowie der niedriger als erwartet ausgefallener Betriebskosten, zurückzuführen.

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 12 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln instandgesetzt, renoviert und vereinzelt durchgreifend modernisiert und 4 Bäder wurden grundlegend erneuert.

Umfangreichere Baumaßnahmen im Jahr 2023 waren 2 Dachneueindeckungen in der Charlottenstr.5 und der Kochstr.11, 2 erneuerte Fernwärmestationen in der Charlottenstr.6 und Kochstr.12 und die Erweiterung des FW-Anschlusses Stärkestr.10 für einen späteren Anschluss der Stärkestr.8. Des Weiteren wurde Kita in der Noltestr.28 durch verschiedene Maßnahmen ertüchtigt.

Infolge der Klimagesetzgebung beschäftigte sich die Genossenschaft innerhalb der Instandhaltungsplanung mit der Bestandsaufnahme und dem Einstieg in die Erarbeitung der Klimapfadstrategie und der Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen.

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung stiegen im Jahr 2023 um etwa 60 T€ = 2,6 % (Vj. 8,6 %), dabei stiegen die Nettokaltmieten (NKM) der Bestandsgebäude kaum durch Mieterhöhungen, sondern nur durch die Erhöhung der Nebenkosten.

Als Aufwendungszuschüsse hat die Stadt Hannover 2023 für 5 Gebäude 22.996 € gezahlt. Hier wurden die Zuschüsse für die Ottenstraße 7 und Albertstraße 5 zum Ende des Jahres erhöht.

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. 30.600 €, d.h. ca. 1,2% (Vj. 1,1%) der Einnahmen aus Hausbewirtschaftung. Davon betrafen Mietausfälle durch Leerstand, hauptsächlich aufgrund von Modernisierungsarbeiten, 15.549 € (Vj. 14.754 €), Abschreibungen von Mietforderungen 8.525€ (Vj. 6.541 €), Kosten für Miet- und Räumungsklagen 6.500 € (Vj. 6.465 €).

Die Fluktuation im Wohnungsbestand ist in 2023 mit 23 Mieterwechseln bei ca. 6 % (Vj. 5,3 %) gleichgeblieben. Es gab 1 Zwangsräumung. Die Leerstandquote am 31.12.23 lag mit 6 Wohnung bei 1,5 %. 4 Wohnungen befanden sich zu dem Zeitpunkt in Modernisierung.

Die Zinskosten verminderten sich in diesem Jahr durch die Tilgungen um ca. 13 T€ = 7,3 % auf etwa 166 T€. Der Durchschnittszinssatz liegt bei 1,87 % bei einer Tilgung von durchschnittlich 4,1 %.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen sind gegenüber dem Vorjahr um 90 T€ auf ca. 810 T€ gestiegen, das entspricht ca. 2,79 €/m² WF monatlich. Die Abschreibungen und betrieblichen Aufwendungen blieben in wesentlichen unverändert.

Die Personalsituation hat sich im Geschäftsjahr 2023 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. Zusätzlich sind drei neue geringfügigen Beschäftigungen zur Unterstützung der technischen Vorstandstätigkeit eingerichtet worden. Dadurch soll die Einsicht und Einarbeitung in neue Vorstandsstellen im technischen Bereich ermöglicht werden.

Die Personalkosten haben sich trotz der jährlichen tariflichen Anpassung und der Minijobstellen in 2023 nicht verändert.

Der Aufsichtsrat und ein Teil des Vorstandes 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 2024 die Vertragsbedingungen endgültig festzulegen und das Objekt zu erwerben.

Im Geschäftsjahr 2023 sind der Genossenschaft 9 Mitglieder neu beigetreten und 11 Mitglieder sind ausgeschieden, davon waren 1 Todesfall und 5 Ausschlüsse.

Am Schluss des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 418 Mitglieder an mit insgesamt 418 Pflichtanteilen, 20 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 614 zusätzlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteilen für das Bauprojekt Ohe-Höfe.

Das zum 31.12.22 bestehende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 626.891,85 € verminderte sich bis zum 31.12.23 um 18.333,87 € auf ein Geschäftsguthaben von 608.557,98 €. Am Bilanzstichtag waren insg. 607.237,98 € gezeichnet, bei rückständigen Einzahlungen von -1.320,00 € und Guthaben ausscheidender Mitglieder von 23.733,87 €.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

ERTRAGSLAGE

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

	2023	2022
	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung/ -minderung	2.531,7	2.513,6
Sonstige Erträge	14,4	137,7
	2.546,1	2.651,3
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.635,0	-1.669,3
Rohergebnis	911,1	982,0
Erträge aus Finanzanlagen/ Zinserträge	0,3	0,0
	911,4	982,0
Abschreibungen	-324,5	-323,6
Personalaufwand	-338,6	-340,8
Zinsaufwand	-166,4	-179,4
Sonstige Aufwendungen	-84,8	-79,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-2,9	59,1
Steuern	-5,5	-8,5
Jahresüberschuss	-8,4	50,6

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2023 weist einen Jahresverlust in Höhe von 8.400,68€ aus, mit dem der bisherige Gewinnvortrag verrechnet wird. Damit ergibt sich ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 518.467,14€.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft zeigt folgendes Bild:

	2023	2022	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
<u>Gesamtvermögen</u>				
Anlagevermögen	13.621,1	13.916,2	-295,1	-2,12%
Umlaufvermögen kurzfristig	1.221,8	1.280,9	-59,1	-4,62%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,00%
	14.842,9	15.197,1	-354,2	-2,33%
<u>Gesamtkapital</u>				
Eigenkapital	1.227,2	1.235,9	-8,7	-0,70%
Rückstellungen	61,6	80,4	-18,8	-23,33%
Verbindlichkeiten	13.518,3	13.841,9	-323,7	-2,34%
Rechnungsabgrenzungsposten	35,8	38,9	-3,1	-8,01%
	14.842,9	15.197,1	-354,2	-2,33%

Die Bilanzsumme verminderte sich im Berichtszeitraum um 354.225,6 € = 2,33 %, dies ist begründet zum größten Teil einerseits durch Senkung des Anlagevermögens durch die Abschreibungen und des kurzfristigen Umlaufvermögens und andererseits durch Senkung der Verbindlichkeiten durch die regulären Tilgungen. Die Senkung des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert aus dem erhöhten Instandhaltungsaufwand.

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	2023	2022
	T€	T€
Periodenergebnis	-8,4	50,6
Abschreibungen beim Anlagevermögen	324,5	323,6
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
Cashflow	316,1	374,2
Zu- /Abnahme mittel-/ kurzfristiger Rückstellungen	-18,8	6,1
Ab- /Zunahme sonstiger Aktiva	-108,1	-126,9
Zinserträge	-0,3	0,0
Zu- /Abnahme sonstiger Passiva	32,9	82,0
Zinsaufwendungen	166,4	179,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	388,3	514,7
Einzahlungen aus Abgängen der Finanzanlagen	0,0	0,0
Auszahlungen für die Eingänge Sachanlagen	-29,4	-177,5
Erhaltene Zinsen	0,3	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29,1	-177,5
Darlehensstilgungen	-373,0	-375,4
Darlehensaufnahme	13,3	200,0
Zu- /Abnahme Geschäftsguthaben	-0,3	-1,5
Zu- /Abnahme SoPo	0,0	0,0
gezahlte Darlehenszinsen	-166,4	-179,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-526,4	-356,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-167,3	-19,1
Finanzmittelbestand am Ende der Vorperiode	417,8	436,9
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	250,5	417,8

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:

		2023	2022
		T€	T€
Eigenkapitalquote	%	8,3	7,6
Eigenkapitalrentabilität	%	-0,2	14,1
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,9	5,9
Fluktuationsquote	%	6,0	5,5
Leerstandsquote zum Stichtag	%	1,5	1,0
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	2,7	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.

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 Liquiditätsgpässen führen können. Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

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

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 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, 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 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 10 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

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

Die Geschäftsentwicklung wird für die nächsten Jahre weiterhin stabil eingeschätzt.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung steigen 2024 minimal durch leichte Mieterhöhungen bei Neuvermietung und in Wohnungen mit sehr niedrigen Mieten, da diese noch deutlich unter den Durchschnittsmieten in Hannover liegen, sowie durch die Erhöhung der Nebenkosten.

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 Fördermitteln entspr. GEG von KfW und proklama 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.

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.

Das Baugemeinschaftsprojekt Ohehöfe soll nach Fertigstellung und Endabrechnung analysiert und es soll über eine Ausweitung dieses neuen Arbeitsfeldes entschieden 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 in der Verwaltung und im technischen Bereich. 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.

Durch den Ukraine-Krieg und die Energiekrise bestehen weiterhin, auch wenn mittlerweile kleinere, Unsicherheiten für die Vorhersehbarkeit der Entwicklung der Inflation und Zinsniveaus. Dies kann zu den Planabweichungen führen.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung		2.535.872,28	2.466.008,01
2. Bestandserhöhung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		4.141,34	47.585,74
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>14.421,05</u>	<u>137.674,14</u>
Gesamtleistung		2.546.151,99	2.651.267,89
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.629.063,04		1.304.653,87
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>5.950,42</u>	<u>1.524.013,46</u>	<u>4.396,49</u>
5. Rohergebnis		911.138,53	981.978,27
6. Personalaufwand		338.583,48	340.802,52
7. Abschreibungen		324.453,47	323.557,99
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		84.820,85	79.066,27
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		250,08	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		166.444,87	179.407,39
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>5.317,62</u>	<u>8.366,80</u>
12. Ergebnis nach Steuern		-8.226,68	50.777,30
12. sonstige Steuern		174,00	174,00
13. Jahresüberschuss		-8.400,68	50.603,30
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		526.867,82	481.324,85
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>0,00</u>	<u>5.060,33</u>
16. Bilanzgewinn		<u>518.467,14</u>	<u>526.867,82</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2023

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

AKTIVA			PASSIVA		
	31.12.2023	31.12.2022		31.12.2023	31.12.2022
	Euro	Euro		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	2.155,00	4.506,00	1. der verbleibenden Mitglieder	607.237,98	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>23.733,87</u>	<u>7.601,61</u>
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.474.062,45	13.771.978,45		630.971,85	631.253,46
2. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit Geschäfts- und a. Bauten	64.191,00	65.757,00	II. Ergebnisrücklagen		
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	48.964,00	50.150,00	1. gesetzliche Rücklage	61.022,25	61.022,25
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.249,00	15.948,00	2. andere Ergebnisrücklagen	<u>16.763,72</u>	<u>16.763,72</u>
5. Anlagen im Bau	<u>13.638,15</u>	<u>0,00</u>		77.785,97	77.785,97
	13.611.104,60	13.903.833,45	III. Bilanzgewinn	518.467,14	526.867,82
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
1. Beteiligungen	7.889,97	7.889,97	1. Steuerrückstellungen	34.228,00	48.803,92
2. sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	2. sonstige Rückstellungen	<u>27.415,00</u>	<u>31.593,42</u>
	7.889,97	7.889,97		61.643,00	80.397,34
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.604.543,57	9.928.204,22
unfertige Leistungen	770.881,41	770.881,41	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.891.226,82	2.927.271,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	930.676,10	841.222,42
sonstige Vermögensgegenstände	92.189,04	92.189,04	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	59.741,88	151.205,53
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>32.069,13</u>	<u>11.553,87</u>
				13.518.257,60	13.841.930,60
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	417.828,32	417.828,32	D. Rechnungsabgrenzungsposten	35.777,00	31.376,55
	<u>14.842.902,56</u>	<u>15.515.449,22</u>			
				<u>14.842.902,56</u>	<u>15.515.449,22</u>