

Lagebericht 2019

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:

- ▲ 412 Mitglieder | 4 Verwalter*innen | 2 Hausmeister | 2 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:

- ▲ 50 Gebäude | 348 Wohnungen | 15 Gewerbeeinheiten | 21.606 m² Gesamt-Wohn-Nutzfläche

Laufendes Neubauprojekt:

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

Vorstand:

- ▲ Alke Warnken, Architektin
- ▲ Heiner Rüschemschmidt, Architekt

Aufsichtsrat:

- ▲ Gerd Runge, Architekt (Vorsitzender)
- ▲ Patrick Kleine-Arndt, Immobilienkfm.
- ▲ Andreas Liedtke, Techn. Mitarbeiter
- ▲ Friedrich Gerd Wach, Mieter
- ▲ Frank Dill, Mieter
- ▲ Günther Baumert, Rentner

1. GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden wurde am 14.09.1982 mit einer Haftsumme von 20.000 DM gegründet und am 04.05.1983 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen. Die Genossenschafts-gründung 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 Ohehöfe 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. Die Finanzierung der Gesamtbaukosten wird zu einem Drittel durch die nutzungsbezogenen 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. Fertigstellung ist für 2021 geplant.

Mit dem Wachstum der Genossenschaft konnten auch Arbeitsstellen für die Wohnungsverwaltung und die technische Betreuung geschaffen werden. Die Hausverwaltung wird mit 1 Vollzeitstelle und 3 Teilzeitstellen durchgeführt, die Hausmeisteraufgaben 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. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiteten bislang ehrenamtlich, aufgrund einer Satzungsänderung im Jahr 2018 wird der Vorstand ab 2019 vom Aufsichtsrat bestellt und die Vorstandstätigkeit teilweise vergütet.

Jeder Genosse beteiligt sich an der Genossenschaft durch die Übernahme mindestens eines Pflichtanteils. Entsprechend den Satzungs-änderungen 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 konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2019 durch ein weiterhin solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist um 0,6 % gestiegen. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren, im Jahr 2018 war das BIP um 1,5 % und 2017 um 2,5 % gewachsen.

Der verhaltene Aufschwung scheint sich fortzusetzen, vor allem, weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt auch die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Die Zahl der Erwerbstätigen betrug im Dezember 2019 rund 45,3 Millionen und stieg somit um 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung im Jahr 1991. Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem vom Konsum: die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6 % höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5 %. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben wuchsen damit stärker als in den beiden Jahren zuvor.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen sind kräftig gestiegen: In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Laut Statistischem Bundesamt wurde 2019 in Deutschland der Bau von 360.600 Wohnungen genehmigt - 4,0 % mehr als 2018. In den Zahlen stecken sowohl Baugenehmigungen für neue Gebäude als auch für Bestandsumbauten. Es wurden in neu zu errichtenden Wohngebäuden rund 311.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,0 % oder 8.900 Wohnungen mehr als 2018. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern (+ 4,6 %) zurückzuführen. Aber auch die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist um 1,2 % gestiegen – und die für Zweifamilienhäuser um 2,6 %. Allerdings ist die Zahl neuer Baugenehmigungen weiterhin höher als die Zahl der Baufertigstellungen.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen / bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe / Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch anhaltende Wohnungsnachfragen und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Der Mangel an verfügbaren Facharbeitern hat sich im deutschen Baugewerbe zum größten Geschäftsrisiko entwickelt. Zum Jahresbeginn 2019 nannten in der Umfrage des Deutschen Industrie- und Handelskammertages 81 % der Unternehmen des Baugewerbes diesen Mangel als Risiko für die eigene wirtschaftliche Entwicklung. Zum Jahresbeginn 2010 waren es dagegen nur 21 %. Obwohl die Höhe der Arbeitskosten in der personalintensiven Baubranche traditionell eine hohe Bedeutung hat, trat sie in den vergangenen Jahren etwas in den Hintergrund. Seit 2010 wurden die Arbeitskosten relativ gleichbleibend von 38 % bis 50 % der Baufirmen als Risiko eingestuft (2019: 49 %).

Wachsender Bauüberhang ist ein Indiz für fehlende Kapazitäten. Derzeit warten 693.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 653.000). Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg fort. Damals belief sich der Bauüberhang auf 320.000 Einheiten.

Die positive Entwicklung des Wohnungsmarkts in Hannover wird durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Niedrige Zinsen, günstige Finanzierungsbedingungen, gestiegene Löhne und Gehälter und steigende Bevölkerungszahl wirken sich positiv auf die Immobilienwirtschaft aus.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 % (auf 41,4 Mio.), während die Einwohnerzahl um 1,8 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2018 lebte in 41,9 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

Die Landeshauptstadt Hannover und die Region haben aktuell eine Bevölkerungsprognose bis 2030 erstellt. Demnach würde die Einwohnerzahl der Region Hannover insgesamt um 2,5 % ansteigen, um 29.100 Personen auf 1,208 Mio. Einwohner*innen mit Hauptwohnsitz. Die Zahl der älteren Menschen ab 65 Jahre steigt bis 2030 deutlich um 11,4 %. Der Bedarf an kleinen bezahlbaren Wohnungen wird sich demnach weiterhin erhöhen.

Zwischen 2006 und 2011 sind im Schnitt lediglich rund 11.000 Sozialwohnungen pro Jahr neu erbaut worden. Seit Jahren sinkt ihre Zahl auf derzeit nur noch knapp 1,5 Mill. im gesamten Land. Dies sind inzwischen nur noch ca. 3,7 % aller 40,5 Millionen Wohnungen in Deutschland. In Niedersachsen sank die Anzahl der Sozialwohnungen von 2000 bis 2015 um ca. 40.000 auf nur noch ca. 80.000 Wohnungen in 2017. Nach Prognosen des vdw werden bis 2020 auch weiterhin rund 60.000 aus der Sozialbindung fallen, deshalb müssten jährlich rund 40.000 neue Wohnungen entstehen, davon 10.000 Sozialwohnungen, um diese Entwicklung aufzuhalten.

Der Bedarf an Wohnungen in der Stadt Hannover wurde für 2016 - 2025 mit 16.000 WE berechnet, davon ca. 4.000 geförderte WE. So verpflichtete sich die Hannoversche Wohnbauinitiative 2016 bis 2020 jährlich mindestens 1.000 Wohnungen zu bauen, ein Viertel davon als öffentlich geförderter Wohnungsbau. Dafür will die Stadt Hannover ihrerseits bis 2020 jährlich Baurecht für 500 - 700 Wohnungen schaffen.

Die Wohnungsmieten stiegen von 2012 bis 2016 in Deutschland um durchschnittlich ca. 15 %, in Ballungsräumen sogar um 19 %, in Hannover sogar um ca. 20 %. Entsprechend dem Mietspiegel der Stadt Hannover 2020 stiegen die durchschnittliche Nettokaltmiete gegenüber 2015 um 1,50 €/m² bzw. 20 % auf 10 €/m². Für die Stadt Hannover werden sogar Mieten in Bestandswohnungen bis 13,00 €/m² bzw. für Neubauwohnungen bis ca. 15,00 €/m² erreicht.

Nominal sind die Ausgaben der Haushalte für das Wohnen mit Nettokaltmiete und Betriebskosten weiter gestiegen, so erhöhten sich außer den Nettokaltmieten ebenso die Betriebskosten, speziell die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergien, nochmals weiter drastisch, seit 2000 allein um ca. 95 %.

2.2 Geschäftsverlauf

Der Wohnungsbestand veränderte sich im Jahr 2019 nicht, die Genossenschaft besitzt weiterhin 348 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten in 50 Gebäuden, bei einer Gesamt-Wohn-Nutzfläche von insgesamt 21.606 m².

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

	Plan 2019 T€	Ist 2019 T€	Ist 2018 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	2.065	2.062	2.038
Modernisierung / Instandhaltung	600	618	593
Zinsaufwendungen	150	155	167
Jahresüberschuss	50	26	57

Die Genossenschaft hat sich 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 weiterhin einzelne Wohnungen mit geringem oder schlechtem Ausstattungsstandard durchgreifend modernisiert, dies betraf im Jahr 2019 4 Wohnungen, außerdem wurden noch ca. 5 Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln instandgesetzt und renoviert.

Umfangreichere Baumaßnahmen im Jahr 2019 waren 2 Dachneueindeckungen in der Elisenstr. 8 und Ricklingerstr. 52, sowie Fenstererneuerungen in Ottenstr. 1, Stärkestr. 10 und vereinzelt in weiteren Wohnungen.

Weitere größere Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2019:

- Erneuerung von Fernwärmestationen: Stärkestr. 8
- Neue Hof Tore: Stärkestr. 10/10a, Ottenstr. 1, Kochstr. 16 und Kochstr. 11
- Hoferneuerungen: Walter-Ballhause-Straße 4, Stärkestraße 8, Kochstr. 14, Noltestr. 28, Wesselstraße 6
- Fassadenanstrich: Ricklingerstr. 52
- Treppenhausrenovierung: Stärkestr. 10a, Fortunastr. 3, Ottenstraße 1, Elisenstraße 25

Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung konnten im Jahr 2019 wiederum leicht um 24.480 € = 1,2 % (Vj. 2,1 %) gesteigert werden, dabei stiegen speziell die Nettokaltmieten (NKM) durch Mieterhöhungen sowohl bei Neuvermietungen als auch nach Modernisierungen um 27.409 € = 2,0 %.

Als Aufwendungszuschüsse hat die Stadt Hannover 2019 für 3 Gebäude 10.691 € gezahlt.

Allgemein sind die Mieten der Genossenschaft im Bestand weiterhin vergleichsweise günstig. Die Durchschnittsmiete liegt bei 5,50 €/m² NKM bzw. ca. 7,90 €/m² BMW, die NKM pendeln dabei von 3,50 - 4,50 € für Wohnungen mit geringerem Ausstattungsstandard bis zu 6,50 €/m² für modernisierte bzw. Neubauwohnungen mit Balkon.

Die Fluktuation im Wohnungsbestand hat sich 2019 mit 13 Mieterwechseln leicht auf ca. 3,7 % (Vj. 4,6 %) verändert, davon waren 2 Umzüge im Bestand und keine Räumung. Die Leerstandquote am 31.12.19 lag mit 1 Wohnung bei 0,3 %.

Die Mietausfallquote mit Erlösschmälerungen, Abschreibung auf Mietforderungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen erhöhte sich auf insgesamt ca. 14.153 €, d.h. ca. 0,10 % (Vj. 0,08 %) der Einnahmen aus Hausbewirtschaftung. Davon betrafen Mietausfälle durch Leerstand, hauptsächlich aufgrund von Modernisierungsarbeiten, und durch Mietminderungen ca. 4.613 € (Vj. 7.960 €), Abschreibungen von Mietforderungen 2.617 € (Vj. 2.613 €) und Kosten für Miet- und Räumungsklagen 7.283 € (Vj. 1.481 €).

Die Zinskosten verminderten sich in diesem Geschäftsjahr durch Umfinanzierungen und Tilgungen um ca. 27.000 € = 16 % auf 140.000 €, sie gingen in den letzten 5 Jahren gleichmäßig von monatlich ca. 1,70 €/m² WF auf jetzt nur noch ca. 0,54 €/m² WF zurück. Der Durchschnittszinssatz liegt bei 1,9 % bei einer Tilgung von durchschnittlich 4,2 %. Im Jahr 2019 fiel dazu für das Neubauprojekt Ohehöfe ein zusätzlicher Zinsaufwand in Höhe von 14.022 € an.

Die Aufwendungen für Instandhaltungen stiegen gegenüber dem Vorjahr leicht um 14.615 € auf 618.022 €, das entspricht ca. 2,38 €/m² WF monatlich.

Die Abschreibungen blieben im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr fast unverändert, die Verwaltungskosten = betriebliche Aufwendungen stiegen auf 103.812 €, hauptsächlich durch einmalige Kosten des Zahlungsverkehrs für das Neubauprojekt Ohehöfe in Höhe von 45.700 €.

Die Personalsituation hat sich im Geschäftsjahr 2019 personell unwesentlich verändert. Der Personalstamm der Genossenschaft besteht weiterhin aus 4 Verwalter/innen mit 1 Vollzeit und 3 Teilzeitstelle sowie 2 Hausmeistern mit 2 Vollzeitstellen, einer geringfügigen Beschäftigung für das Projekt Ohehöfe und einer neuen geringfügigen Beschäftigung zur Unterstützung der kaufmännischen Vorstandstätigkeit.

Die Personalkosten haben sich 2019 um ca.17.490 € auf 277.666 € leicht erhöht.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiteten weiterhin ehrenamtlich. Es ist jedoch geplant, ab 2020 einen bezahlten Vorstand in Teilzeitbeschäftigung einzurichten.

Im Geschäftsjahr 2019 sind der Genossenschaft 8 Mitglieder neu beigetreten und 11 Mitglieder sind ausgeschieden, davon waren 8 Kündigungen, 2 Todesfälle und 1 Ausschluss. 1 zusätzlicher Geschäftsanteil wurde gekündigt und 25 zusätzliche nutzungsbezogene Pflichtanteile für das Projekt Ohehöfe wurden neu eingezahlt.

Am Schluss des Geschäftsjahres gehörten damit der Genossenschaft 412 Mitglieder an mit insgesamt 412 Pflichtanteilen, 21 zusätzlichen Geschäftsanteilen und 557 zusätzlichen nutzungsbezogenen Pflichtanteilen für das Bauprojekt Ohehöfe.

Das zum 31.12.18 bestehende Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von 553.587,64 € erhöhte sich bis zum 31.12.19 um 12.878,39 € auf ein Geschäftsguthaben von 566.466,03 €. Am Bilanzstichtag waren insgesamt 567.298,29 € gezeichnet, bei Guthaben ausscheidender Mitglieder von 6.667,74 € und rückständiger Einzahlungen von 7.520,00 €.

Neben dem Tagesgeschäft wurde im vergangenen Jahr die Umstellung im EDV- und IT-Bereich für die Geschäftsstelle geplant. Die Umstellung beinhaltete eine Umstrukturierung und Neuaufsetzung des Servers. Diese Aktualisierung hat nicht nur die Hard- und Software auf den neusten Stand der Technik gebracht, sondern auch die Sicherheit erhöht und auch das mobile Arbeiten ermöglicht. Die Umsetzung erfolgte Anfang 2020.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

ERTRAGSLAGE

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

	2019	2018
	T€	T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung/ -minderung	2.046,1	2.044,8
Sonstige Erträge	17,7	11,2
	2.063,8	2.056,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.281,5	-1.245,8
Rohergebnis	782,3	810,2
Erträge aus Finanzanlagen/ Zinserträge	0,0	0,0
	782,3	810,2
Abschreibungen	-215,4	-213,7
Personalaufwand	-277,7	-260,2
Zinsaufwand	-154,6	-167,1
Sonstige Aufwendungen	-103,8	-101,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	30,8	67,6
Steuern	-4,8	-10,6
Jahresüberschuss	26,0	57,0

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2019 weist einen Jahresgewinn in Höhe von 25.980,27 € aus, davon wird 10 % = 2.598,03 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt, der Rest in Höhe von 23.382,24 € wird dem bisherigen Gewinnvortrag zugerechnet. Damit ergibt sich ein neuer Gewinnvortrag in Höhe von 322.914,19 €.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft zeigt folgendes Bild:

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€	%
<u>Gesamtvermögen</u>				
Anlagevermögen	9.046,2	8.493,6	552,6	6,51%
Umlaufvermögen kurzfristig	1.185,9	1.107,1	78,8	7,12%
Rechnungsabgrenzungsposten	0,0	0,0	0,0	0,00%
	10.232,1	9.600,7	631,4	6,58%
<u>Gesamtkapital</u>				
Eigenkapital	944,5	905,6	38,8	4,29%
Rückstellungen	44,9	43,7	1,1	2,59%
Verbindlichkeiten	9.213,4	8.621,6	591,8	6,86%
Rechnungsabgrenzungsposten	29,4	29,7	-0,4	-1,22%
	10.232,1	9.600,6	631,4	6,58%

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Berichtszeitraum um 631.389,8 € = 6,58 %, dies ist begründet zum größten Teil einerseits durch Erhöhungen des Anlagevermögens, andererseits durch Erhöhung der Verbindlichkeiten durch Darlehen für das laufende Bauprojekt Ohehöfe.

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

FINANZLAGE

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

Kapitalflussrechnung	2019	2018
	T€	T€
Periodenergebnis	26,0	57,0
Abschreibungen beim Anlagevermögen	215,4	213,7
Zu- / Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
Cashflow	241,4	270,7
Zu- / Abnahme mittel- / kurzfristiger Rückstellungen	1,1	-6,8
Ab- / Zunahme sonstiger Aktiva	8,2	-5,2
Zinserträge	0,0	0,0
Zu- / Abnahme sonstiger Passiva	-10,1	34,7
Zinsaufwendungen	154,6	167,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	395,2	460,6
Einzahlungen aus Abgängen der Finanzanlagen	-4,8	-4,5
Auszahlungen für die Eingänge Sachanlagen	-763,1	-914,7
Erhaltene Zinsen	0,0	0,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-767,9	-919,2
Darlehensstilgungen	-276,9	-521,6
Darlehensaufnahme	878,4	1.171,2
Zu- / Abnahme Geschäftsguthaben	12,9	310,2
gezahlte Darlehenszinsen	-154,6	-167,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	459,8	792,7
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	87,1	334,0
Finanzmittelbestand am Ende der Vorperiode	487,2	153,1
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	574,2	487,2

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

		2019	2018
		T€	T€
Eigenkapitalquote	%	9,2	9,4
Eigenkapitalrentabilität	%	3,3	7,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,4	5,4
Fluktuationsquote	%	3,7	4,6
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,3	0,9
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	2,4	2,3

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 ansteigen.

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 in den letzten Jahren weiterhin leicht verringert, während die Fluktuationsrate in den letzten Jahren stabil geblieben und weiterhin sehr gering ist. Allgemein sind aber Mietausfälle und Erlösschmälerungen aufgrund der intensiven Mieterbetreuung in unserer Genossenschaft immer noch vergleichsweise gering.

Die bislang von der Stadt Hannover gewährten Aufwendungszuschüsse für nur noch 3 Wohngebäude haben sich weiter reduziert. Durch das Auslaufen dieser Aufwendungszuschüsse haben sich auch die Belegungsrechte der Stadt Hannover ebenfalls reduziert. Zurzeit hat die LHH noch Belegungsrechte für ca. 72 Wohnungen = 21 % aller Wohneinheiten. Mietpreisbindungen aufgrund Modernisierungsförderungen gibt es noch für 66 Wohnungen = 19 % aller Wohneinheiten.

Die Belegungsrechte der LHH werden sich allerdings in den nächsten Jahren weiter reduzieren, über Verlängerungen soll mit der Stadt Hannover verhandelt werden. Die Genossenschaft wird aber weiterhin bei Neuvermietungen auf eine sozialverträgliche Belegung der Wohnungen und eine Vergabe speziell an einkommensschwache Mietinteressenten aus dem Stadtteil achten.

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

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

4. PROGNOSEBERICHT

Für das Geschäftsjahr 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 30 T€ erwartet. Dieser Jahresüberschuss wird im Wesentlichen mit folgenden Kennzahlen geplant:

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

Die Geschäftsentwicklung wird auch für die nächsten Jahre weiterhin günstig eingeschätzt.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung können absehbar u. a. durch moderate Mieterhöhungen weiter gesteigert werden, da die derzeitigen Mieten noch deutlich unter den Durchschnittsmieten in Hannover liegen.

Die Kapitalkosten werden sich u.a. durch den Abbau der Zinsleistungen aufgrund der günstigen Zinsentwicklung weiter reduzieren. So konnten bereits in den letzten Jahren die Darlehenskonditionen durch Verlängerungen bzw. Neuabschlüssen auf einen Zinssatz von anfangs durchschnittlich 6,4 % auf jetzt 1,9 % reduziert werden. Damit liegen die monatlichen Zinskosten jetzt bei 0,54 €/m² WF. Die durchschnittliche Verschuldung liegt nur noch bei unter 300 €/m² WF.

Durch die leicht steigenden Mieteinnahmen und die sich stetig reduzierenden Zinskosten kann der Etat für Instandhaltung und Modernisierung weiter erhöht werden. So haben sich die Instandhaltungskosten bereits in den letzten Jahren deutlich von ca. 17 % auf ca. 45 % der Mieteinnahmen erhöht, sie belaufen sich zurzeit auf ca. 2,38 €/m² WF im Monat.

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

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

Da ab 2020 ein bezahlter Vorstand in Teilzeitbeschäftigung eingerichtet werden soll, werden sich die Kosten für Personal- und Verwaltungsaufwendungen in Zukunft leicht erhöhen.

Die Geschäftsstelle plant die Entwicklung in Bereichen Digitalisierung und Öffentlichkeitsarbeit zu vertiefen. Im Vordergrund stehen eine weitere Ausrüstung mit Hardware, um das mobile Arbeiten zu ermöglichen, sowie die Aktualisierung der Internetpräsenz. Angestrebt wird ebenfalls eine Stärkung des bisherigen Erfahrungsaustauschs mit anderen kleinen Genossenschaften aus Hannover bzw. eine mögliche Kooperation mit WOG Nordstadt eG und VASA-Wohnungsgenossenschaft Vahrenheide/Sahlkamp eG.

Eine Verbesserung der Liquidität wird insgesamt durch die stetige leichte Erhöhung der Mieten und des Eigenkapitals und durch langfristig reduzierte Zinskosten angestrebt. Eine weitere 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.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
1. aus der Hausbewirtschaftung		2.062.141,10	2.037.661,53
2. Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		16.090,24	-7.146,83
3. sonstige betriebliche Erträge		<u>17.727,49</u>	<u>11.176,07</u>
Gesamtleistung		2.063.778,35	2.055.984,43
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.277.394,58		1.241.902,33
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.104,37</u>	<u>1.281.498,95</u>	<u>3.899,85</u>
5. Rohergebnis		782.279,40	810.182,25
6. Personalaufwand		277.666,70	260.177,13
7. Abschreibungen		215.373,60	213.747,99
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		103.812,69	101.627,08
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		154.608,47	167.062,14
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>4.793,67</u>	<u>10.530,06</u>
11. Ergebnis nach Steuern		26.024,27	57.037,85
12. sonstige Steuern		44,00	52,00
13. Jahresüberschuss		25.980,27	56.985,85
14. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		299.531,95	248.244,69
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage		<u>2.598,03</u>	<u>5.698,59</u>
16. Bilanzgewinn		<u>322.914,19</u>	<u>299.531,95</u>

BILANZ zum 31. Dezember 2019

Selbsthilfe Linden eG Wohnungsgenossenschaft, 30449 Hannover

AKTIVA

PASSIVA

	31.12.2019	31.12.2018		31.12.2019	31.12.2018
	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	0,00	0,00	1. der verbleibenden Mitglieder	559.778,29	545.986,03
			2. der ausscheidenden Mitglieder	<u>6.667,74</u>	<u>7.601,61</u>
				566.446,03	553.587,64
II. Sachanlagen			II. Ergebnisrücklagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.286.505,04	7.496.847,04	1. gesetzliche Rücklage	38.360,73	35.762,70
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	70.455,00	72.021,00	2. andere Ergebnisrücklagen	<u>16.763,72</u>	<u>16.763,72</u>
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.160,00	4.855,00		55.124,45	52.526,42
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.875,00	2.505,00			
5. Anlagen im Bau	<u>1.671.818,06</u>	<u>912.828,14</u>	III. Bilanzgewinn	322.914,19	299.531,95
	9.036.813,10	8.489.056,18			
III. Finanzanlagen			B. Rückstellungen		
1. Beteiligungen	4.544,00	4.544,00	1. Steuerrückstellungen	20.317,00	19.415,00
2. sonstige Ausleihungen	<u>4.800,00</u>	<u>0,00</u>	2. sonstige Rückstellungen	<u>24.545,45</u>	<u>24.313,13</u>
	9.344,00	4.544,00		44.862,45	43.728,13
B. Umlaufvermögen			C. Verbindlichkeiten		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.249.582,06	6.719.942,41
unfertige Leistungen	598.585,28	614.675,52	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.176.430,42	1.104.526,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	685.269,77	672.462,24
sonstige Vermögensgegenstände	13.150,73	5.282,57	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	90.744,94	91.850,35
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.368,57</u>	<u>32.836,35</u>
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	574.212,81	487.157,90		9.213.395,76	8.621.617,45
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	<u>29.363,04</u>	<u>29.724,58</u>
	<u>10.232.105,92</u>	<u>9.600.716,17</u>		10.232.105,92	9.600.716,17