

GESCHÄFTSBERICHT 2022

UNSERER
ZUKUNFT
VERPFLICHTET



Kleefeld Buchholz
Wohnen im Grünen

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG
Berckhusenstraße 16
30625 Hannover
Telefon 05 11 / 5 30 02-0
Telefax 05 11 / 53 70 70
Postfach 61 02 20
30602 Hannover
info@kleefeldbuchholz.de
www.kleefeldbuchholz.de

**GRÜNDUNG
DER GENOSSENSCHAFT**

18.03.1894

**EINTRAG IN DAS
GENOSSENSCHAFTSREGISTER**

Hannover GnR 202

GERICHTSSTAND

Hannover

PRÜFUNGSVERBAND

DHV – Genossenschaftlicher
Prüfungsverband für Dienstleistungen,
Immobilien und Handel e.V.

**VERANTWORTLICH
FÜR DEN INHALT**

Vorstand, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

KOORDINATION

S. Dannenberg, Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

KONZEPTION UND LAYOUT

www.polkehn-design.de, Hameln

BILDNACHWEIS

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG
Hans&Jung-GbR
Maike Helbig Photographie
Stock.adobe.com:
© scusi, © elenabsl, © pabloprat,
© imageteam

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

- 4 → Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft
- 5 → Vorstand
- 5 → Aufsichtsrat

LAGEBERICHT

- 6 → Grundlagen des Unternehmens
- 6 → Wirtschaftslage
- 10 → Wohn- und Immobilienmarkt Stadt Hannover und Umland Hannover
- 14 → Die Genossenschaft
- 14 → Geschäftsergebnis
- 15 → Vermietung
- 15 → Betriebs- und Instandhaltungskosten
- 17 → Neubauprojekte
- 19 → Bestandspflege und Modernisierung
- 24 → Mitgliederentwicklung und -kontakte
- 24 → Personal

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 25 → Vermögenslage und Kapitalstruktur
- 25 → Finanzlage
- 26 → Ertragslage

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 27 → Prognose-, Chancen- und Risikobericht

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- 36 → Bilanz zum 31. Dezember 2022
- 38 → Gewinn- und Verlustrechnung 2022

ANHANG

- 40 → A. Allgemeine Angaben
- 40 → B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 42 → C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
 - 42 → I. Bilanz
 - 42 → Verbindlichkeitspiegel
 - 44 → II. Gewinn- und Verlustrechnung
- 44 → D. Sonstige Angaben
- 46 → Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 50 → Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG zum Geschäftsjahr 2022
- 52 → Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterinnen und Vertreter



VERTRETERINNEN UND VERTRETER DER GENOSSENSCHAFT

Horst Behrendt
Arensborgr. 1
30625 Hannover

Frank Bonath
Defreggerstr. 22
30655 Hannover

Dr. Friedrich Borchers
Wilhelm-Tell-Str. 89
30629 Hannover

Michael Brockhaus
Kurt-Schumacher-Ring 18 D
30627 Hannover

Karl Buhmann
Klabundestr. 9A
30627 Hannover

Daniel Bunk
Lathusenstr. 11
30625 Hannover

Frank Burgey
Tieckstr. 10 A
30625 Hannover

Rolf Dettmer
Heidering 16
30625 Hannover

Hans-Joachim Dix
Franklinstr. 12
30177 Hannover

Gesa Eckert
Schulze-Delitzsch-Str. 8
30625 Hannover

Jan Eckert
Schulze-Delitzsch-Str. 8
30625 Hannover

Rouven Edler
Grillparzerstr. 6
30655 Hannover

Steffen Ellmer
Pertzstr. 14
30625 Hannover

Wolfgang Fernekohl
Hitzackerweg 9 A
30625 Hannover

Manfred Fiedel
Schulze-Delitzsch-Str. 7
30625 Hannover

Anke Fischer
Pertzstr. 20
30625 Hannover

Jonas Flemming
Luise-Kaschnitz-Weg 36
30629 Hannover

Eckhard Froberg
Defreggerstr. 22 B
30655 Hannover

Hans-Peter Fuchs
Schlegelplatz 5
30625 Hannover

Alexandra Galas
Am Sportplatz 28
31832 Springe

Katharina Gatz
Klaus-Groth-Str. 5
30655 Hannover

Hans Joachim Gatz
Klabundestr. 36 B
30627 Hannover

Monika Gehle
Berckhusenstr. 39
30625 Hannover

André Gleich
Tieckstr. 15
30625 Hannover

Peter Gottwald
Droste-Hülshoff-Weg 37
30629 Hannover

Frank Herrmann
Klopstockstr. 11
30177 Hannover

Dieter Herrmann
Brelinger Hof 6
30625 Hannover

Wolfgang Jorrens
Schlegelplatz 9
30625 Hannover

Julia Junk
Wilhelm-Stolze-Straße 25
10249 Berlin

Fred Koslowski
Pertzstr. 2
30625 Hannover

Bert Kriszaz
Stenhusenstr. 4
30625 Hannover

Oliver Licht
Schulze-Delitzsch-Str. 6
30625 Hannover

Ulrike Litzkendorf
Dömitzer Str. 7
30625 Hannover

Irene Makowski
Boiestr. 2
30177 Hannover

Oliver Micklich
Einsteinstr. 41
30659 Hannover

Fred Möller
Schulze-Delitzsch-Str. 21
30625 Hannover

Ricarda Puschky
Berckhusenstr. 58
30625 Hannover

Rüdiger Rehbein
Heidering 16
30625 Hannover

Michael Reinhardt
Lehrter Str. 48
30559 Hannover

Dagmar Reiß
Widemannstr. 16
30625 Hannover

Wolfgang Schmiedel
Lehrter Str. 70
30559 Hannover

Dieter Schmutzler
Albrechtstr. 22
30627 Hannover

Bernd Schrader
Lützeckenstr. 4
30625 Hannover

Christian Schröfel
Podbielskistr. 250
30655 Hannover

Claudia Schütz
Droste-Hülshoff-Weg 35
30629 Hannover

Astrid Stratenschulte
Robert-Weise-Str. 26
30952 Ronnenberg

Jonas Stühmann
Arensbergstr. 4
30625 Hannover

Edmund Stützer
Schaperplatz 1
30625 Hannover

Margrit Tappiser
Berckhusenstr. 79
30625 Hannover

Marianne Thiem
Am Kalkofen 5
30952 Ronnenberg

Martina Totzke
Am Plessenfelde 7
30659 Hannover

Kathrin Warnke
Maneckestr. 15
30625 Hannover

Cornelia Weber
Hitzackerweg 9
30625 Hannover

Joachim Wedemeyer
Klaus-Groth-Str. 4
30655 Hannover

Andreas Wulze
Am Plessenfelde 7
30659 Hannover

Manfred Wuttig
Spilckerstr. 3
30625 Hannover

Tanja Zimmer-Heider
Corinthstr. 7
30655 Hannover

VORSTAND UND AUF SICHTSRAT



Dipl.-Kfm. Christian Petersohn
Vorstandsvorsitzender



Dr. Eckart Galas
Aufsichtsratsvorsitzender

VORSTAND

Dipl.-Kfm. Christian Petersohn, Vorsitzender
Elke Richardt

AUF SICHTSRAT

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender
Martin Niegel, Stellvertreter
Ralf Buhmann
Regina Fiedel
Katrín Hampe
Torben Jedamski (ab 09.06.2022)
Stefan Niehoff
Martina Pabst (bis 09.06.2022)
Norbert Puschký († 28.02.2023)
Kay Stühmann

LAGEBERICHT

❖ WIRTSCHAFTSLAGE

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS- UND GESCHÄFTS- VERLAUFS

Im Laufe des Geschäftsjahres 2022 hat sich die geopolitische Situation deutlich gewandelt. Die Konjunkturauswirkungen der vorangegangenen Corona-Pandemie sind bis heute noch nicht vollständig überwunden, Lieferkettenstörungen dauern an. Zusätzlich hat sich durch den im Februar 2022 begonnenen Ukraine-Krieg eine Energiekrise entwickelt, welche private Haushalte und Unternehmen in der Bundesrepublik Deutschland zusätzlich stark belastet. Die Konjunkturaussichten sind insbesondere durch diese Rahmenbedingungen weiter eingetrübt. ¹

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verglichen mit dem Vorjahr im Mittel um + 1,9 % angestiegen (Vorjahr + 2,6 %). Betrachtet man die Quartalszahlen zur Entwicklung des BIP, lässt sich feststellen, dass der Mittelwert besonders durch die Entwicklungen der Kennzahl im ersten Quartal des Jahres geprägt wird – + 3,9 % im Vergleich zum vierten Quartal 2021. Für das zweite und dritte Quartal weist das statistische Bundesamt lediglich leicht positive Entwicklungen von + 1,7 % bzw. + 1,2 % aus. ²

Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung liegt im Jahr 2022 mit 2.926,99 Mrd. EUR erstmalig wieder leicht über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (= 2.912,02 Mrd. EUR). Unterteilt nach Wirtschaftsbereichen lassen sich, wie auch im Vorjahr, deutlich unterschiedliche Entwicklungen festhalten. So sind die Bruttowertschöpfungen der Land- und Forstwirtschaft und des Baugewerbes preisbereinigt und im Vergleich zum Vorjahr um - 4,53 % bzw. - 2,32 % zurückgegangen. Die Bruttowertschöpfungen der Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Information/Kommunikation und das sonstige Dienstleistungsgewerbe haben hingegen deutlich zugelegt (+ 3,99 % bzw. + 3,57 % bzw. + 6,35 % im Vergleich zum Vorjahr). Hier wird ein Nachholeffekt, welcher mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie einhergeht, deutlich. ³



84,3 MIO.

MENSCHEN LEBEN IN DEUTSCHLAND

Das Statistische Bundesamt schätzt die aktuelle Bevölkerungszahl auf etwa 84,3 Millionen Menschen. Mit Ende des Jahres 2022 war der Bevölkerungsstand in Deutschland damit so hoch wie noch nie zuvor. Im Vergleich zum Jahresende 2021 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um rund 1,1 Millionen Menschen. Insbesondere die starken Wachstumsraten der Nettozuwanderung aufgrund des Ukraine-Kriegs sind für diese Entwicklung verantwortlich.⁴

Nach einer Vorausberechnung der Privathaushalte mit Haupt- und Nebenwohnsitz des statistischen Bundesamtes verteilt sich die vorgenannte Bevölkerung auf etwa 41,7 Millionen Haushalte – davon leben 41,6 % bzw. 58,4 % der Menschen in Ein-/ bzw. Zwei- und Mehrpersonenhaushalten. Bei Betrachtung der Vorjahreszahlen im Vergleich lässt sich feststellen, dass die Entwicklung der Haushaltsanzahl in einem deutlichen Missverhältnis zur

Entwicklung der Bevölkerungszahl steht. Wohingegen die Bevölkerung im Zeitraum der Jahre 2021 und 2022 um etwa + 1,3 % zugenommen hat, wird bei den Haushalten lediglich ein Anstieg um knapp + 0,2 % erwartet.⁵ Bei Betrachtung dieses Verhältnisses würde sich statistisch eine durchschnittliche Personenbelegung von 6,5 Personen je Haushalt ergeben. Vor dem Hintergrund vorliegender Statistiken zur tatsächlichen Personenanzahl in deutschen Haushalten sind diese Daten nicht realistisch, weshalb anzunehmen ist, dass die Wohnraumknappheit, insbesondere in städtischen Ballungsgebieten durch diese Entwicklung weiter verschärft wird.

¹ Vgl. für Absatz: Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, ed., Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten: Jahresgutachten 22/23, Jahresgutachten / Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 22/23 (Wiesbaden, 2022).

² Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt, 'VGR Des Bundes - Bruttowertschöpfung, Bruttoinlandsprodukt (Nominal/Preisbereinigt): Deutschland, Jahre u. Quartale (2023).

³ Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt, 'VGR Des Bundes - Bruttowertschöpfung (Nominal/Preisbereinigt): Deutschland, Jahre, Wirtschaftsbereiche', 2023.

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Pressemitteilung Nr. 026 vom 19.01.2023', 2023

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Vorausberechnete Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Varianten Der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße', 2023.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, verglichen mit dem Vorjahr, im Jahresdurchschnitt 2022 um 589.000 bzw. + 1,3 % auf knapp 45,6 Millionen angestiegen. Auch in diesem Bereich wird ein Nachholeffekt mit Bezug auf die Corona-Pandemie deutlich. Die absolute Zahl der Erwerbstätigen übertrifft damit erstmals seit Beginn der Pandemie das Vorkrisen-Niveau aus dem Jahr 2019 um etwa 292.000 (+ 0,6 %).

Dieser insgesamt betrachtete Anstieg wurde ausschließlich durch eine deutliche Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung erreicht. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit ist diese von Juni 2021 bis Juni 2022 um 643.000 bzw. + 1,9 % auf 34,45 Millionen angestiegen. Die Anzahl der Selbstständigkeiten hingegen hat sich deutlich reduziert. Das statistische Bundesamt weist eine jahresdurchschnittliche Verringerung um 54.000 bzw. - 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr aus. Verglichen mit dem Vor-Krisen-Niveau 2019 wird dieser Trend noch deutlicher – die Anzahl der Selbstständigkeiten hat sich seitdem um 256.000 bzw. - 6,2 % verringert.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf 5,3 % (- 0,4 % im Vergleich zum Vorjahr). Grundsätzlich wird dokumentiert, dass Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung im Jahr 2022 deutlich gesunken sind. Diese Verringerung wird allerdings hauptsächlich durch die günstige Entwicklung des Vorjahres sowie der ersten Jahreshälfte 2022 geprägt. Mit Beginn der zweiten Jahreshälfte ist die statistisch erfasste Arbeitslosigkeit aufgrund der Aufnahme ukrainischer Geflüchteter merklich angestiegen. Des Weiteren waren im Jahr 2022 in der Bundesrepublik durchschnittlich 845.000 freie Arbeitsstellen



45,6 MIO.
ERWERBSTÄTIGE



gemeldet – das entspricht 139.000 Stellen bzw. + 20,0 % mehr als im Vorjahr. ⁶

Die Immobilien- und Bauwirtschaft wurde im Jahr 2022 vor große Herausforderungen und Probleme gestellt. Insbesondere die bereits genannten Krisen sowie daraus resultierende Inflation, Kaufkraftverluste und Lieferengpässe haben neben der vorherrschenden Energiekrise für eine Explosion der Baupreise und damit für deutliche Einbrüche der Auftragseingänge gesorgt. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet aufgrund der enormen Preisentwicklung weiterhin mit nominaler Steigung der Umsätze in der Branche, dafür aber mit einem realen Rückgang des Bauvolumens.

Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft belief sich im Jahr 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes auf 348,78 Mrd. Euro. Dies



ist ein Anstieg um + 1,99 % im Vergleich zum Vorjahr (= 341,96 Mrd. Euro). Nach Angaben des DIW liegt in der Bauwirtschaft ebenfalls eine grundsätzlich positive Entwicklung vor. Das Neubauvolumen im Wohnungsbau summiert sich im Jahr 2022 auf insgesamt 95,3 Mrd. Euro (+ 10,9 % im Vergleich zum Vorjahr). Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden haben ebenfalls zugelegt – diese summieren sich absolut auf 216,5 Mrd. Euro, das bedeutet einen relativen Anstieg um + 13,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Damit wurden insgesamt 311,8 Mrd. EUR in den Wohnungsbau investiert – das ist ein Anstieg um + 12,8 % im Vergleich zum Vorjahr (= 276,4 Mrd. EUR). Dieser Anstieg ist nach Angaben des DIW auf die Preisentwicklung in der Branche zurückzuführen, sodass das reale inflationsbereinigte Bauvolumen im Vergleich zum Vorjahr um - 2,1 % gesunken ist.⁷

An dieser Stelle ist weiterhin anzumerken, dass die Bruttowertschöpfung und die Bauvolumina der Immobilien- und Bauwirtschaft im Vergleich zu den übrigen hier genannten wirtschaftlichen Kennzahlen antizyklisch zu interpretieren sind. Aufgrund langer Vorlaufzeiten im Genehmigungs- und Planungswesen finden sich gesamtwirtschaftliche Veränderungen häufig mit mindestens einem Jahr Verspätung in diesen Kennzahlen wieder. Nach Angaben des DIW wird mit einem deutlichen Einbruch der vorgenannten Kennzahlen ab 2023 gerechnet.

Eine Indikation für diese Prognose liefert die Statistik der Baugenehmigungen. Mit Datenstand November 2022 dokumentiert das Statistische Bundesamt etwa 201.000 Baugenehmigungen an Wohn- und Nichtwohngebäuden im Hochbau. Dies sind absolut etwa 27.000 Baugenehmigungen weniger als noch im Vorjahr, wo im gleichen Zeitraum 228.000 Baugenehmigungen dokumentiert wurden (- 13,4 %).⁸

Die tatsächlichen Umsätze der Immobilien- und Bauwirtschaft haben sich zusammenfassend betrachtet also positiv entwickelt. Bei realer inflationsbereinigter Betrachtung ergibt sich ein Rückgang des Bauvolumens, da ausschließlich die starken Preissteigerungen für die Ausweitung der Umsätze verantwortlich sind. Für die folgenden Jahre gehen führende Wirtschafts- und Forschungsinstitute von einer deutlich gedämpften Entwicklung in der Branche aus. Das DIW prognostiziert für das Jahr 2023 einen nominalen Anstieg des Bauvolumens von + 4,1%, welcher real einen Rückgang des Bauvolumens von - 1,9% bedeuten dürfte. Vor dem Hintergrund der vorherrschenden Bevölkerungsentwicklung und der vorgenannten Krisen, besteht hier also dringender politischer Handlungsbedarf, um die zukünftige Situation an deutschen Wohnungs-, Immobilien- und bauwirtschaftlichen Märkten nicht weiter zu verschärfen.⁹

⁶ Vgl. für drei Absätze: Bundesagentur für Arbeit, 'Monatsbericht zum Arbeits- und Ausbildungsmarkt – Dezember und Jahr 2022', S. 42 ff.

⁷ Vgl. für zwei Absätze: Martin Gornig and Laura Pagenhardt, 'Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich', DIW Wochenbericht, 2023.

⁸ Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt, 'Baugenehmigungen Im Hochbau: Deutschland, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr', 2023.

⁹ Vgl. für Absatz: Gornig and Pagenhardt, 'Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich'.

HANNOVER



WOHN- UND IMMOBILIENMARKT STADT HANNOVER UND UMLAND HANNOVER

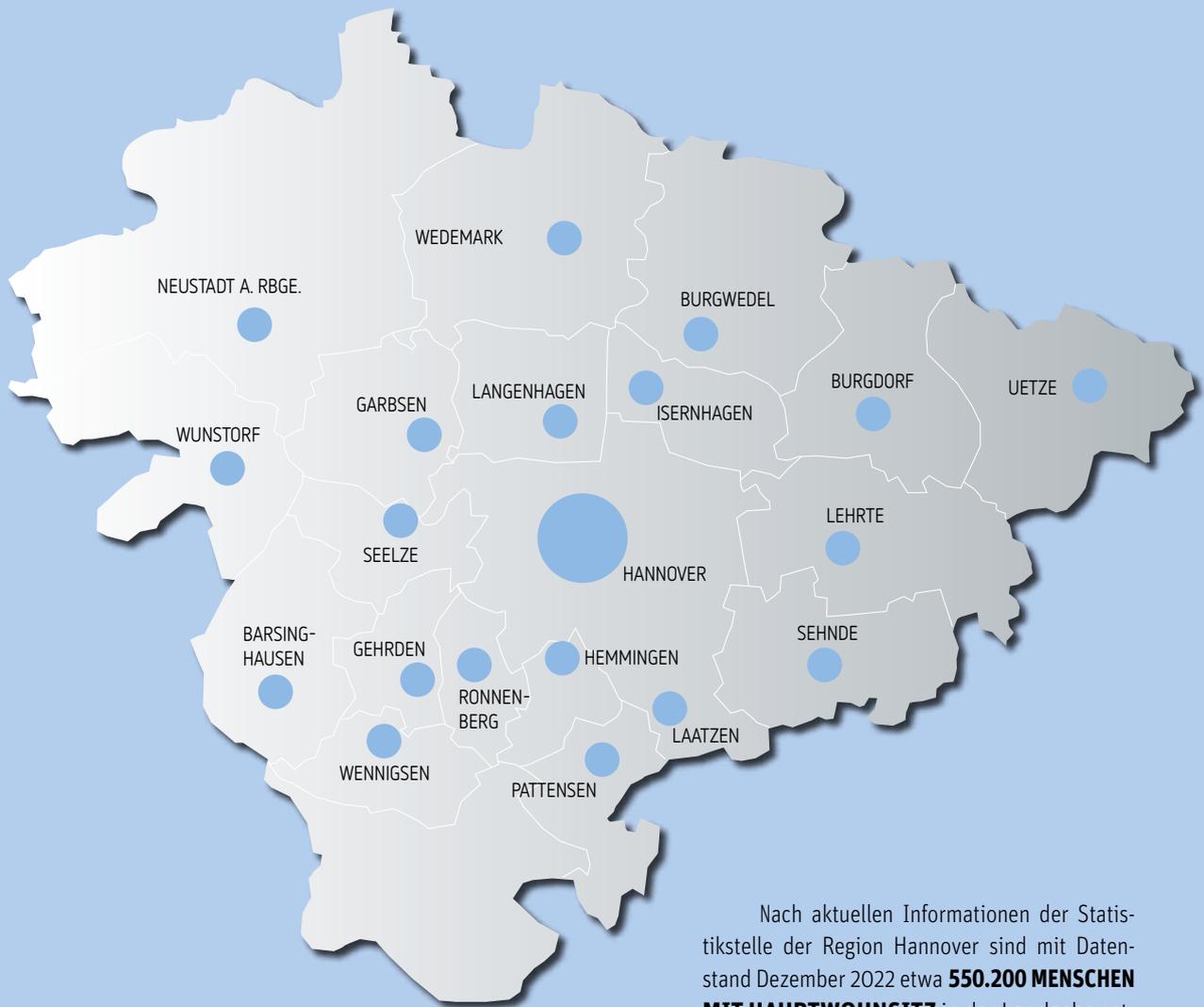
550,2 TSD.

MENSCHEN MIT HAUPTWOHNSITZ
IN DER LANDESHAUPTSTADT

+ 1,4%

BEVÖLKERUNGSANSTIEG

Die Stadt Hannover veröffentlicht in jährlichen Abständen Wohnungsmarktbeobachtungen, welche die Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes aufzeigen. Einen maßgeblichen Einfluss auf diese Entwicklungen nehmen insbesondere die örtliche Wohnraumnachfrage durch die Bevölkerung sowie das bestehende und zukünftige Wohnraumangebot. Die Wohnraumnachfrage wird hauptsächlich durch die Bevölkerungsentwicklung beeinflusst. Das Wohnraumangebot lässt sich hingegen durch eine Analyse des Wohnungsbestandes und der vorherrschenden Neubautätigkeit bewerten.



645 TSD.

MENSCHEN MIT HAUPTWOHNSITZ
IM UMLAND

+ 1,1%

BEVÖLKERUNGSANSTIEG

Nach aktuellen Informationen der Statistikstelle der Region Hannover sind mit Datenstand Dezember 2022 etwa **550.200 MENSCHEN MIT HAUPTWOHNSITZ** in der Landeshauptstadt gemeldet (Vorjahr = 542.400).

Die Bevölkerungsanzahl hat sich demnach innerhalb eines Jahres **UM 7.800 MENSCHEN ODER + 1,4 % ERHÖHT**.

Im Umland wurde ebenfalls ein Bevölkerungsanstieg dokumentiert. Wohingegen im Jahr 2021 noch 638.200 Menschen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, sind es im **JAHR 2022 BEREITS ETWA 645.000 MENSCHEN**.

Dies bedeutet einen Bevölkerungsanstieg **UM 6.800 MENSCHEN** oder knapp + 1,1 %. Der starke Zuwachs wird dabei im Wesentlichen durch Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit ausgelöst. ¹⁰

¹⁰ Vgl. Region Hannover, 'Statistische Kurzinformation Region Hannover - Bevölkerung Ende September 2022 - Ausgabe Nr. 13 | 2022', 2023.

Nach Angaben der Statistikstelle der Region Hannover leben Stand September 2022 etwa 17.300 Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit in der Region. Verglichen mit dem Datenstand aus Dezember 2021 mit etwa 4.000 Personen, ist ein enormer Anstieg um 13.300 Personen oder etwa + 330 % zu verzeichnen. ¹¹

Die Einwohner der Region verteilen sich mit Datenstand Ende 2021 auf insgesamt 599.000 Haushalte. Hiervon bestehen 298.000 Haushalte in der Landeshauptstadt und 301.000 Haushalte im Umland. Die Haushaltsverteilung in der Landeshauptstadt ist stark vom Trend der Singularisierung geprägt, sodass etwa 54,2 % aller Haushalte in der Landeshauptstadt Einpersonenhaushalte sind. Im Umland hingegen werden 116.800 Einpersonenhaushalte dokumentiert, was 39,2 % der Gesamthaushalte entspricht. ¹²

Die Spitzenmieten im Neubaubereich haben sich gemäß Immobilienmarktbericht 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 20 Cent auf insgesamt 16,50 Euro/qm erhöht.

Des Weiteren stellt die Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt Hannover aus dem Jahr 2021 fest, dass die Zahl der unterstützungsbedürftigen Haushalte seit 2011 um + 3,0 % gestiegen ist. Im selben Zeitraum ist das Angebot des geförderten Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt um - 21 % gesunken. Eine Analyse der lokal im Angebot befindlichen Mietwohnungen stellt heraus, dass Mietwohnungen, welche die Angemessenheitskriterien für unterstützungsbedürftige Haushalte erfüllen, seit 2011 deutlich unterrepräsentiert am Wohnungsmarkt zu finden sind. Das Angebot von Wohnungen dieses Typs hat sich seit 2011 halbiert. Es besteht also weiterhin ein Nachfrageüberhang im Versorgungsbereich für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen. ¹³

Die Landeshauptstadt Hannover hat im Jahr 2021 den letzten Mietspiegel veröffentlicht. Die Analyse der vorgestellten Daten zeigt, dass die Mietpreise in der Landeshauptstadt weiter steigen. Der Mittelwert der im Miet-



DIE DURCHSCHNITTS- MIETE IM NEUBAUBEREICH FÄLLT MIT

13,10 €/m²

EBENFALLS UM 20 CENT HÖHER AUS ALS NOCH IM VORJAHR.

spiegel angegebenen Mieten über alle Bau-
altersklassen und Quadratmeter-Klassen bei
mittlerer Ausstattung hinweg beträgt im Jahr
2021 etwa 8,25 Euro/qm (Mietspiegel 2019
= 7,47Euro/qm). Das bedeutet einen Anstieg
der Mietspiegelmiete von + 10,4 % im Ver-
gleich zum Jahr 2019. ¹⁴ Mit der Veröffent-
lichung eines neuen Mietspiegels und damit
mit der Aktualisierung dieser Statistik ist im
Geschäftsjahr 2023 zu rechnen.

Die Spitzenmieten im Neubaubereich haben
sich gemäß Immobilienmarktbericht 2022
im Vergleich zum Vorjahr um 20 Cent auf
insgesamt 16,50 Euro/qm erhöht. Die Durch-
schnittsmiete im Neubaubereich fällt mit
13,10 Euro/qm ebenfalls um 20 Cent höher
aus als noch im Vorjahr. Die Spitzenmieten
steigen damit das zweite Jahr in Folge und
im Vergleich zur vergangenen Entwicklung
nur noch sehr langsam. Es ist anzunehmen,
dass die Nachfrage im hohen Preissegment
also deutlich niedriger ausfällt, als von den
Anbietern erhofft. ¹⁵

Die vorangegangene Analyse zeigt, dass weiterhin eine spürbare Wohnraumunterversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen existiert, welche insbesondere in städtischen Ballungsgebieten dokumentiert wird. Durch die starke Erhöhung der Bevölkerungszahl der Region im Jahr 2022, welche durch den Ukraine-Krieg ausgelöst wurde, wird diese Tatsache vermutlich weiter an Relevanz gewinnen. Bei Übertragung der Erkenntnisse aus dem Kapitel Wirtschaftslage lässt sich die Vermutung anstellen, dass die reale Bautätigkeit in den kommenden Jahren aufgrund der enormen Preissteigerungen abnimmt. Sofern dieser Abnahme eine weiterhin drastische Erhöhung der Bevölkerungszahl entgegensteht, ist mit einer Verstärkung der Anspannung auf deutschen Wohn- und Immobilienmärkten zu rechnen. Ein politisches Gegensteuern ist damit dringend geboten.

¹¹ Vgl. für Absatz: Region Hannover, 'Statistische Kurzinformationen Region Hannover - Ukrainische Bevölkerung Seit Kriegsausbruch 24.02.2022 - Ausgabe Nr. 05 | 2023', 2023.

¹² Vgl. für Absatz: Region Hannover, 'Statistische Kurzinformationen Region Hannover - Haushalte in Der Region Hannover 2021 - Ausgabe Nr. 07 | 2022', 2023.

¹³ Vgl. für Absatz: Landeshauptstadt Hannover, 'Fachbereich Planen Und Stadtentwicklung (2021): Schriften Zur Stadtentwicklung 138. Wohnungs- marktbeobachtung in Den Stadtteilen Der Landeshauptstadt Hannover 2020', 2022.

¹⁴ Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des Mietspiegels für die Landeshauptstadt Hannover.

¹⁵ Vgl. für Absatz: Region Hannover, 'Immobilienmarktbericht Hannover 2022 | Ausgabe September 2022', 2023.



Kleefeld Buchholz
Wohnen im Grünen

4.473

WOHNUNGEN

63

GEWERBLICHE
EINHEITEN

769

GARAGEN

2.122,4

TEUR
JAHRESÜBERSCHUSS

❖ DIE GENOSSENSCHAFT

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG mit Sitz in Hannover wurde am 18.03.1894 gegründet und unter der Nr. 202 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen.

Das Unternehmen verfügt im Geschäftsjahr 2022 über 4.473 Wohnungen (Vorjahr = 4.366), 63 gewerbliche Einheiten (Vorjahr = 63) und 769 Garagen (Vorjahr = 703). Die Veränderungen der Wohnungsanzahl und der Garagen resultieren aus der Fertigstellung von insgesamt zwei Neubauvorhaben.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Dabei ist die Strategie der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet. Sie bleibt weiterhin von Vernunft und Nachhaltigkeit bestimmt. Den Bestand kontinuierlich zu pflegen, ist für die Genossenschaft eine Verpflichtung.

Unternehmensstrategien werden stets mit Weitblick und unter Beachtung aktueller Trends entwickelt, sodass es auch im krisenreichen Geschäftsjahr 2022 gelungen ist, unsere ausgezeichnete Positionierung in Hannovers Wohnungswirtschaft zu bestätigen.



❖ GESCHÄFTSERGEBNIS

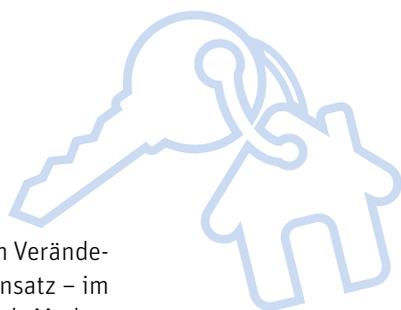
Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Wir orientieren uns am langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Die Entwicklung der Genossenschaft ist weiterhin äußerst positiv, da unser Wohnungsbestand durch die Lagen, Ausstattung und das Preisniveau langfristig attraktiv ist.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.122,4 TEUR ab.

Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 3.044,0 TEUR ergab sich eine Planabweichung in Höhe von 921,6 TEUR.

Die wesentlichen Posten, die für die Entwicklung des Jahresergebnisses von Bedeutung sind, stellt die folgende Tabelle dar:

Jahresüberschuss	2022 TEUR	Geplant TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	2.122,4	3.044,0	3.283,4
Sollmieten	22.893,3	22.888,0	21.641,0
Instandhaltung/Modernisierung	9.304,0	8.760,0	8.372,5
Abschreibungen	4.815,6	4.662,0	4.315,6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.241,6	2.242,0	2.178,7



Im Wesentlichen haben sich Veränderungen – im Vergleich zum Planansatz – im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung, sowie bei den Abschreibungen ergeben. So trägt allein der krisenbedingt starke Anstieg der Baupreise mit etwa 544,0 TEUR zur o. g. Planabweichung bei.

❖ VERMIETUNG

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und gleichzeitig preiswerten Wohnungen ist insbesondere in städtischen Ballungszentren wie Hannover unverändert hoch. Durch die seit vielen Jahren betriebenen umfangreichen Investitionen in unserem Wohnungsbestand konnte die Vermietung unserer Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich fortgesetzt werden. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind 70 (Vorjahr 64) leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 403,6 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr mit 373,2 TEUR liegt eine Erhöhung um 30,4 TEUR vor. Diese lässt sich im Wesentlichen durch leicht erhöhte Leerstandsdauern im Zuge von Wohnungssanierungen wegen fehlenden Kapazitäten der Handwerksfirmen sowie Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung begründen. Im Berichtszeitraum haben 372 Mieter (Vorjahr 388) ihre Wohnung gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 8,32 % (Vorjahr 8,91 %). Der Orts- und Arbeitsplatzwechsel sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung sind die häufigsten Kündigungsgründe.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 1.783,1 TEUR auf 28.874,4 TEUR erhöht. Die Steigerung resultiert hauptsächlich aus einer Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 1.252,3 TEUR. Diese wurde im Wesentlichen durch moderate Mieterhöhungen

nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und zusätzlichen Mieteinnahmen aus den Neuvermietungen der Neubauvorhaben Am Seelberg und den Kleefelder Hofgärten erreicht. Die übrige Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert aus gestiegenen Umlagen für Betriebs- und Heizkosten. Zum 31.12.2022 belaufen sich die Mietforderungen auf 66,8 TEUR (Vorjahr 68,2 TEUR).

❖ BETRIEBS- UND INSTANDHALTUNGSKOSTEN

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich die Verbraucherpreise (Inflation) im Vergleich zum Vorjahr deutlich erhöht. Es wird ein krisenbedingter Anstieg von + 7,9 % dokumentiert – hierbei handelt es sich um einen lange nicht dagewesenen Rekordwert. ¹⁶ Bei dezidierter Betrachtung der Verbraucherpreisentwicklungen, welche insbesondere den Sektor Wohnen betreffen, lassen sich die folgenden Erkenntnisse festhalten.

Sämtliche Kosten für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe sind im Mittel und verglichen mit dem Vorjahr um + 9,9 % angestiegen. Besonders anzumerken sind dabei überdurchschnittliche Preissteigerungen in den Bereichen der Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sowie der Energieversorgung von Wohnhäusern. ¹⁷



¹⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Pressemitteilung Nr. 022 Vom 17.01.2023', 2023

¹⁷ Vgl. für Absatz Statistisches Bundesamt, 'Verbraucherpreisindex: Deutschland, Jahre, Klassifikation Der Verwendungszwecke Des Individualkonsums (COICOP 2-5-Steller Hierarchie)', 2023.

Die Preise für Baumaterialien sind im bundesweiten Durchschnitt innerhalb eines Jahres um etwa + 12,7 % angestiegen. Für Instandhaltungs- und Reparaturdienstleistungen des Handwerks wurde ebenfalls ein starker Preisanstieg dokumentiert. Das Statistische Bundesamt teilt eine mittlere Erhöhung von + 13,2 % im Vergleich zum Vorjahr mit.

Bei dezidiertem Betrachtung der Preisentwicklungen im Bereich Strom, Gas und anderer Brennstoffe werden die Auswirkungen der vorherrschenden Energiekrise greifbar. Im Mittel sind die vorgenannten Kosten verglichen mit dem Vorjahr um etwa + 39,1 % angestiegen. Hierbei fällt der Anstieg der Strompreise (+ 20,1 %) im Vergleich zum Anstieg der Preise für Gas und Heizöl (+ 47,2 % bzw. 74,12 %) vergleichbar gering aus. Auch die Preise für Fernwärmeversorgung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um etwa + 23,5 % verteuert. ¹⁸

Weitere Positionen des deutschen Verbrauchpreisindex, wie bspw. die Kosten für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, haben sich im Gegensatz zu den bereits aufgeführten Daten nur geringfügig erhöht. Sie unterliegen damit, verglichen mit den Werten der Vergangenheit, einer normalen Steigerung (+ 2,5 bzw. + 1,9 % im Vergleich zum Vorjahr). ¹⁹

Erste Erkenntnisse seit Beginn des Jahres 2023 lassen erkennen, dass die Energiepreise langsam sinken und sich allmählich stabilisieren.

Es bleibt allerdings weiterhin abzuwarten, wie sich die vorherrschenden Krisen weiterentwickeln.

Die bereits im Vorjahr anfänglich festgestellte Erhöhung der Energiepreise hat sich damit merklich intensiviert und bringt deutsche Haushalte zunehmend in Bedrängnis. Der Ukraine-Krieg und damit in Verbindung stehende politische Entscheidungen haben dazu beigetragen, dass der deutsche Energiemarkt durch massive Unsicherheiten geprägt wurde. Insbesondere kurzfristige angebotsseitige Anpassungen im Energiesektor, wie bspw. die plötzliche Gaseinfuhrmengenverringering aus Russland, haben das bestehende Angebots- und Nachfrageverhältnis am Markt zerrüttet und für massive Preissprünge gesorgt.

Demnach ist es aus gesellschaftlicher Sicht dringend geboten, effektive Maßnahmen zur Dämpfung der starken Preisentwicklung einzuleiten. Die Bundesregierung versucht dieser Entwicklung mit verschiedenen Instrumenten entgegenzutreten. Beispielsweise werden hierzu die bereits verabschiedete Gas- bzw. Wärmepreisbremse angewandt. Die zu erwartenden Auswirkungen dieser Instrumente lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht final abschätzen. Erste Erkenntnisse seit Beginn des Jahres 2023 lassen erkennen, dass die Energiepreise langsam sinken und sich allmählich stabilisieren. Es bleibt allerdings weiterhin abzuwarten, wie sich die vorherrschenden Krisen weiterentwickeln und welche Auswirkungen diese Entwicklungen auf die zukünftigen Verbraucherpreise haben.

¹⁸ ebd.

¹⁹ ebd.



AM SEELBERG
FÜNF WOHNHÄUSER MIT 25 WOHNUNGEN IN MISBURG.



LATHUSENSTRASSE
NEUN WOHNHÄUSER MIT 83 WOHNUNGEN IN KLEEFELD.

Die Wohnungsgenossenschaft hat in den vergangenen Geschäftsjahren umfassende Neubautätigkeiten ausgeführt. So wurden im Geschäftsjahr 2021 drei Neubauprojekte mit insgesamt 80 Wohnungen in den Bestand der Genossenschaft überführt und an die neuen Mieter übergeben. Im Verlauf des Geschäftsjahres 2022 befanden sich darüber hinaus zwei weitere Projekte im Bau. In Misburg und in Kleefeld entstanden zwei neue Wohnquartiere mit insgesamt 14 Häusern mit 108 Wohnungen am Seelberg bzw. in der Lathusenstraße.

Der Neubau am Seelberg startete im Geschäftsjahr 2020. Er befindet sich im Stadtteil Misburg und besteht aus fünf dreigeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 25 Wohnungen. Der Wohnungsmix der Gebäude ist auf die Ansprüche der heutigen Gesellschaft zugeschnitten. Die energetische Qualität entspricht modernsten Standards, sodass in allen Häusern ein durchschnittlicher Endenergieverbrauch pro Jahr und Quadratmeter von etwa 44 kWh erreicht wurde. Eine zeitgemäße und ökologische gebäudephysikalische Substanz und eine moderne Heizzentrale tragen zu diesem Ergebnis bei.



Darüber hinaus ist der besonders harmonisch wirkende Wohnhof anzumerken, auf dem sich alle Mieter der Häuser begegnen und ein gutes Miteinander pflegen können – ganz im Sinne des genossenschaftlichen Grundgedankens. Die 25 Wohnungen konnten nach Fertigstellung zum 01.04.2022 an die Mieter übergeben werden. Seitdem ergänzen moderne 2-4 Zimmer Wohnungen mit etwa 2.100 m² Wohnfläche den Wohnungsbestand unseres Unternehmens.

Die Kleefelder Hofgärten entstanden als Neubauprojekt der Genossenschaft in einem historisch gewachsenen Quartier in Kleefeld – der Lathusenstraße. Die insgesamt neun Häuser mit 83 Wohnungen stellen eine besondere Bereicherung für den Wohnungsbestand dar. Mit dem Bau der Kleefelder Hofgärten wurde unterteilt nach mehreren Bauabschnitten im Geschäftsjahr 2020 begonnen. Zur Mitte des Geschäftsjahres erfolgte die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes mit drei Häusern und 22 Wohnungen in der Lathusenstr. 39, 41 und 43. Die Wohnungen konnten demnach zum 01.07.2022 an die neuen Mieter übergeben werden. Im dritten Quartal des Geschäftsjahres erfolgte dann die Fertigstellung

des zweiten Bauabschnitts, sodass zum 01.10.2022 drei weitere Häuser bzw. 32 weitere Wohnungen in der Lathusenstr. 29a – c vermietet werden konnten.

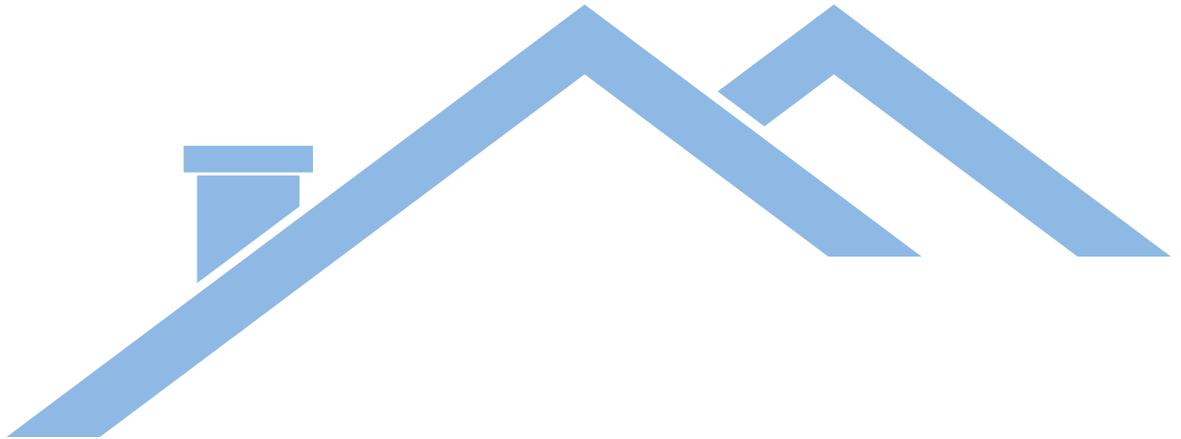
Zum Ende des Geschäftsjahres wurde auch der dritte Bauabschnitt fertiggestellt. Die Vermietung der drei Häuser bzw. 29 Wohnungen erfolgte zum 01.12.2022. Das Konzept des Neubauprojektes Kleefelder Hofgärten zeichnet sich durch große Balkone und Loggien, Barrierefreiheit und eine gepflegte Umgebung aus. Eine neue Kindertagesstätte und fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote runden das Gesamtpaket ab. Der Genossenschaft ist damit die Erweiterung des Bestandes durch ein passendes und dem Geschäftszweck angemessenes Wohnportfolio gelungen.

Damit sind die in den letzten Jahren geplanten Neubauprojekte abgeschlossen. Entstanden sind moderne und energiesparende Wohnquartiere mit insgesamt 244 Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft. Für die folgenden Geschäftsjahre liegt der Fokus auf der energetischen Sanierung unserer Wohnungsbestände im Rahmen der Verfolgung unserer Klimastrategie 2.0.



Im Rahmen unserer Investitionstätigkeit hat die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen höchste Priorität. Wir erhalten Wohnraum für Generationen, um unseren Mitgliedern auch zukünftig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Die Maßnahmen sind Ausdruck einer nachhaltigen Strategie unseres Unternehmens und sichern somit die Zukunft der Genossenschaft. Auf Basis von strukturierten Auswertungen, einer sorgfältigen Planung und einem konsequenten Kostenmanagement wird der Wohnungsbestand fortlaufend an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst. Dabei werden aktuell insbesondere klimastrategische Rahmenbedingungen berücksichtigt, welche sowohl die energetische Qualität als auch das äußere Erscheinungsbild unseres Bestandes positiv beeinflussen. Beim äußeren Erscheinungsbild legen wir neben Funktionalität großen Wert auf wertige und ansprechende Optik.

Neben den dauerhaft durchzuführenden und allgemeingültigen Maßnahmen zur Pflege und Modernisierung des Wohnungsbestandes plant die Genossenschaft jedes Geschäftsjahr weitere Einzelmaßnahmen. Im Geschäftsjahr 2022 sind insbesondere die folgend genannten Maßnahmen hervorzuheben.



FLACHDACH- SANIERUNG

Die Wohnhäuser im Heidering 12, 14 und 16 wurden einer umfangreichen Flachdachsanierung unterzogen. Die Maßnahme konnte erfolgreich abgeschlossen werden, sodass sich der bauliche Zustand der Dächer auf einem neuwertigen Niveau befindet. Im Zuge der Arbeitsplanung und Durchführung wurde dabei stets die energetische Qualität der Dächer beachtet. Diese haben demnach eine hochwertige und aus ökologischen Baumaterialien bestehende Wärmedämmung erhalten.

DACHERNEUERUNG

Darüber hinaus ist mit einer umfangreichen Erneuerung der Dächer der Wohngebäude in der Klabundestr. 1 – 11a begonnen worden. Diese Maßnahme wurde zur Vorbereitung für eine im Geschäftsjahr 2023 vorgesehene Photovoltaik-Mieterstromanlageninstallation geplant und durchgeführt. Aufgrund von Kapazitätsengpässen im Handwerk sowie bestehender Materiallieferungsproblematiken konnte das Projekt im Geschäftsjahr 2022 nicht vollständig abgeschlossen werden. Nach heutigem Planungsstand ist mit Fertigstellung bis Mitte des zweiten Quartals 2023 zu rechnen. Direkt im Anschluss ist der Zubau von etwa 400 kWp Photovoltaikanlagenleistung im gesamten Quartier geplant.



Dachsanierung Heidering 12 + 14

AUFZUGSANLAGE

In der Schweriner Str. 13 konnte ein Austausch der gesamten Aufzugsanlage erfolgreich abgeschlossen werden. Den Bewohnern wird damit ein zuverlässiger barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen des Hauses ermöglicht, die Wohnqualität wird gesteigert und die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes wird gesichert.



Schweriner Straße 13

SANIERUNG LADENFRONT

Ein weiteres erfolgreiches Projekt in Klee- feld war die Sanierung der Ladenfront in der Scheidestraße 35. Die Schaufenster sowie der Eingangsbereich des ansässigen Gewerbemieters wurden umfassend erneuert, sodass das äußere Erscheinungsbild der Immobilie im neuen Glanz erstrahlt und zusätzlich auch die energetische Qualität des Gebäudes verbessert werden konnte.



Scheidestraße 35



ALLGEMEINE MAßNAHMEN

Weitere allgemeine Maßnahmen wie bspw. die sukzessive Durchführung von Treppenhaussanierungen, die Erneuerung von Haus- und Keller- abgangstüren, der Austausch von Treppenhaufenstern sowie die Neu- gestaltung von Innenhöfen nach öko- logischen Gesichtspunkten runden das Gesamtpaket ab.

ENERGETISCHE SANIERUNGEN VON MONOLITHBAUTEN

Darüber hinaus führt die Wohnungsgenossenschaft gemäß ihrer klimastrategischen Unternehmensausrichtung jedes Geschäftsjahr umfassende energetische Sanierungen von Monolithbauten im Bestand durch. Im Geschäftsjahr 2022 wurden drei Gebäudekomplexe in Kleefeld und Buchholz mittels umfassender Maßnahmenpakete energetisch saniert und auf den neuesten bautechnischen Stand gebracht.



So wurden die Gebäude in der Rostocker Straße 8, 10 und 10a mit einer neuen Außenwanddämmung ausgestattet. Zusätzlich erfolgte der umfassende Wechsel zu energetisch optimierten und modernen 3-fach verglasten Fenstern. Die Dämmung der obersten Geschossdecke – genauer des Dachbodens rundet das gesamte Maßnahmenpaket ab. Es sind nennenswerte Energieeinsparungen zu erwarten.



Die benachbarten Gebäude im Stadtteil Kleefeld in der Arensborgstr. 1 und 3 wurden mit einem ähnlichen Maßnahmenpaket energetisch ertüchtigt und gebäudephysikalisch saniert. Hier wurde neben der Aufbringung einer hochwertigen Fassadendämmung, dem Austausch aller Fenster und der Dämmung der obersten Geschossdecke auch die unterste Geschossdecke des Gebäudes gedämmt. Die Möglichkeiten der gebäudephysikalischen Sanierung sind damit vollständig ausgenutzt, sodass ebenfalls mit nennenswerten Energieeinsparungen gerechnet werden kann.



Das letzte große Projekt im Bereich der energetischen Sanierung des Geschäftsjahres 2022 wurde im benachbarten Stadtteil Buchholz durchgeführt. Die Gebäude in der Timm-Kröger-Str. 2, 4 und 6 wurden dabei ebenfalls vollumfassend energetisch ertüchtigt. Auch in diesem Fall wurde die Dämmung der Fassade sowie der oberen und unteren Geschossdecke und der Austausch aller Fenster vorgenommen. Auch hier kann demnach von nennenswerten Energieeinsparungen ausgegangen werden.



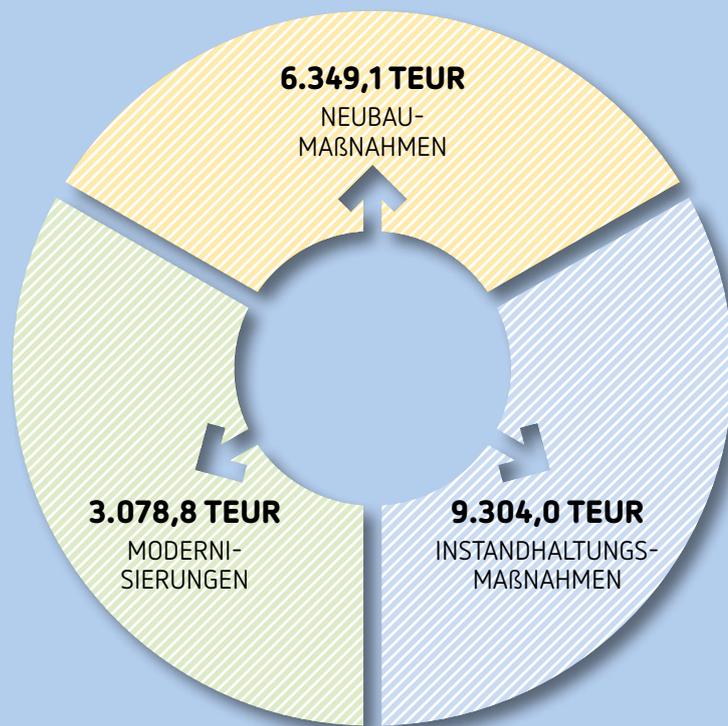
18.732 TEUR

FÜR NEUBAU-, MODERNISIERUNGS-
UND INSTANDHALTUNGSMABNAHMEN



Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 18.731,9 TEUR. Davon flossen in Neubaumaßnahmen 6.349,1 TEUR, in aktivierungspflichtige Modernisierungen 3.078,8 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 9.304,0 TEUR. Neben den oben genannten Aufwendungen gingen Zuschüsse für Neubaumaßnahmen in Höhe von 417,7 TEUR ein, welche die Anschaffungskosten verminderten. Dahingegen sind im Modernisierungs- und Instandhaltungsplan geplante Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 240,0 TEUR nicht geflossen. Mit dem Eingang dieser Zuschüsse wird im Geschäftsjahr 2023 gerechnet. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 41,11 EUR/qm (Vorjahr: 37,54 EUR/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

DAVON



❖ MITGLIEDER- ENTWICKLUNG UND -KONTAKTE

Am 31.12.2022 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7.500 Mitglieder mit insgesamt 61.535 Anteilen. Gekündigt haben 140 Mitglieder mit 683 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 113 Mitglieder mit 1.569 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 396 Mitgliedern mit 8.832 Anteilen gegenüber.

Die Veränderung der Geschäftsanteile beträgt im Jahr 2022 kumuliert 1.549,4 TEUR. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe von insgesamt 2.531,0 TEUR resultiert aus Neuzugängen und der Zeichnung weiterer Anteile unserer Mitglieder aufgrund einer attraktiven Dividendengewährung. Die Abgänge betrafen 981,6 TEUR.

Aufgrund der andauernden Corona-Pandemie waren die bisher jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten sowie die Kontaktpflege unserer Mitglieder in dem Mietertreff Kleefeld nicht möglich. Die Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder in unseren acht komfortabel ausgestatteten Gästewohnungen war im Jahr 2022 nicht mehr durch die Pandemie eingeschränkt. Für 2023 ist es unser Bestreben den Mietertreff wieder zu öffnen und unter anderem Mitgliederfahrten anbieten zu können.

Der Erfolg unseres Handelns ist wesentlich geprägt durch den Einsatz und das persönliche Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft. Mit unserer gelebten Unternehmenskultur des gegenseitigen Respekts und der Wertschätzung sowie individueller Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind heute und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet.

❖ Personal

Neben den zwei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2022 insgesamt 37 Mitarbeiter, darunter 8 Teilzeitkräfte und 4 Auszubildende, bei der Genossenschaft beschäftigt. Im Jahr 2023 wird die Genossenschaft zwei weitere Auszubildende einstellen. Unsere Auszubildenden werden eng betreut. Sie lernen alle Abteilungen ausführlich kennen und wirken bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit.

Der Vorstand hat in den letzten Jahren ein modernes agiles Managementsystem installiert. Hierin werden Mitarbeiter durch einen integrativen Führungsstil in verschiedensten Projektarbeiten mit einbezogen, was mit einer erhöhten Identifikation mit den Unternehmenszielen und einer gesteigerten Motivation einhergeht.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind der Kleefeld-Buchholz über viele Jahre hinweg treu. Das spricht für ein intaktes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite. So können wir stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und Kundenwünsche reagieren und den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt absichern.

PERSONALSTAND 31.12.2022

2	VORSTANDS MITGLIEDER	8	DAVON TEILZEITKRÄFTE
37	MITARBEITERINNEN / MITARBEITER	4	DAVON AUSZUBILDENDE



WIRTSCHAFTLICHE LAGE

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	177.206,7	93,6	172.766,5	94,9	4.440,2
Umlaufvermögen	12.197,8	6,4	9.193,7	5,1	3.004,1
Bilanzsumme	189.404,5	100,0	181.960,2	100,0	7.444,3
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	66.956,6	35,4	63.955,2	35,1	3.001,4
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	112.230,3	59,3	106.191,6	58,4	6.038,7
Pensionsrückstellungen	1.772,5	1,0	1.714,8	1,0	57,7
Übrige Passiva	27,5	0,0	30,0	0,0	-2,5
Kurzfristige Fremdmittel	8.417,6	4,4	10.068,6	5,5	-1.651,0
Bilanzsumme	189.404,5	100,0	181.960,2	100,0	7.444,3

FINANZLAGE

	2022		2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		831	1.139
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	8.422		11.558
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.654		-27.714
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.205		15.847
Finanzmittelbestand am 31.12.		2.803	831
***) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		6.988	7.544
planmäßige Tilgungen		-2.821	-2.202

Die im Jahr 2022 durchgeführten Neubaumaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierungen erfolgten mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 9.254,6 TEUR.

**) DVFA/SG = Rechenverfahren der „Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse/Schmalenbach-Gesellschaft“

❖ ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	2.746,5	3.258,1	-511,6
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-339,1	-81,7	-257,4
Mitgliederwesen	-213,2	-137,2	-76,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-121,6	-42,2	-79,4
Betriebsergebnis	2.072,6	2.997,0	-924,4
Finanzergebnis	12,4	10,9	1,5
Neutrales Ergebnis	37,3	265,2	-227,9
Ergebnis vor Steuern	2.122,4	3.273,1	-1.150,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	10,2	-10,2
Jahresüberschuss	2.122,4	3.283,3	-1.160,9

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt maßgeblich die Ertragslage unserer Genossenschaft. Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mieterträge, die wir mit hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und steigern. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir um 1.736,0 TEUR gestiegene Erträge. Die Aufwendungen sind um 2.247,6 TEUR gestiegen.

Die Veränderung aus der Bautätigkeit (Modernisierung und Neubau) ergibt sich aus gesunkenen aktivierten Eigenleistungen bei ebenfalls gesunkenen Verwaltungskosten.

Die Veränderung im Mitgliederwesen ist auf höhere Verwaltungskosten zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 1,5 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge aus Bausparguthaben bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 3,2 % (Vorjahr 5,1 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 2,3 % (Vorjahr 3,0 %).



➤ PROGNOSE-, CHANCEN- UND **RISIKOBERICHT**

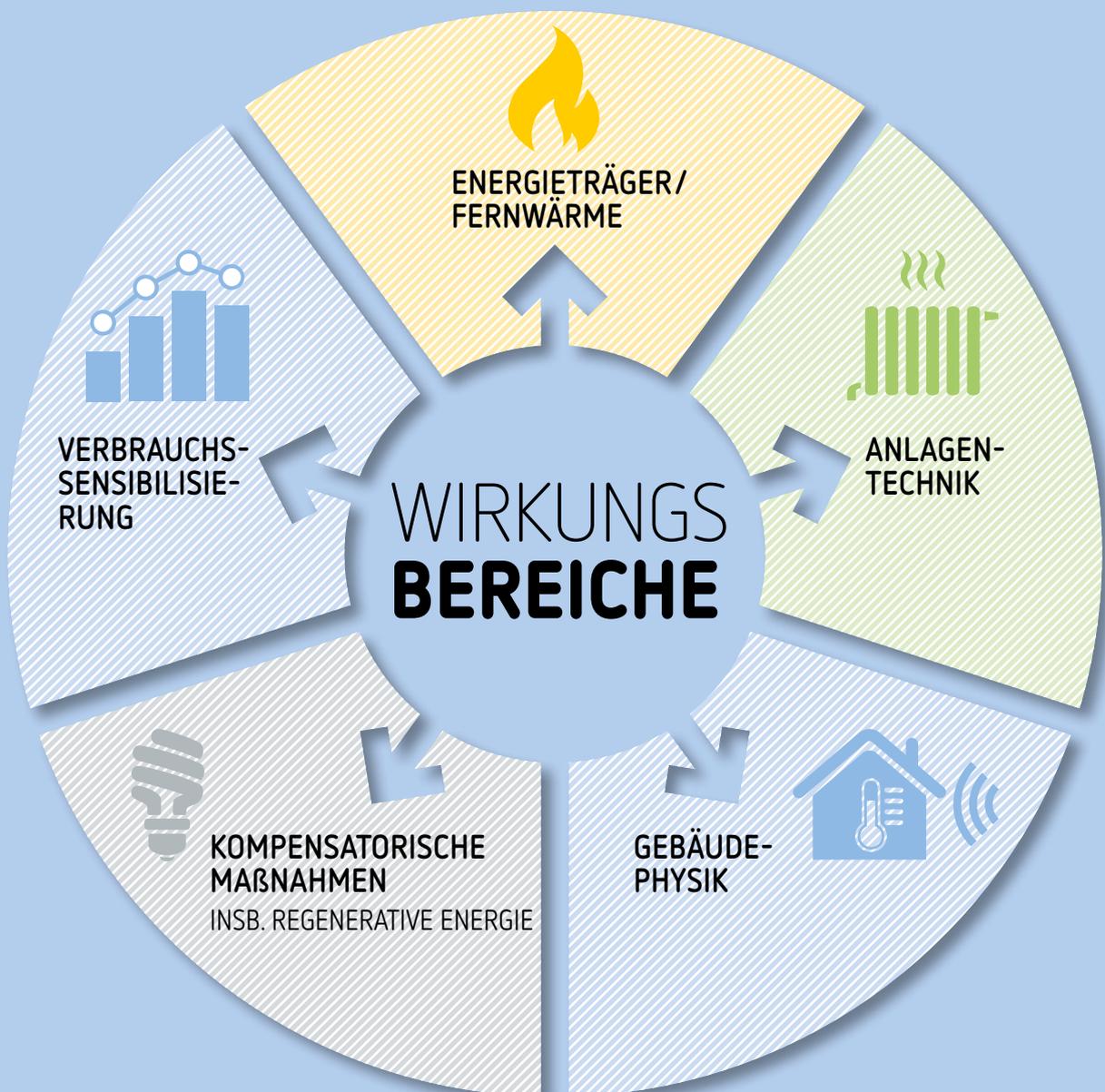
Das Ziel unserer Genossenschaft ist nach wie vor, den erfolgreichen geschäftspolitischen Kurs der letzten Jahre in Zukunft fortzusetzen. Dabei hat im Rahmen unserer Investitionstätigkeit die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen höchste Priorität. Hierbei ist insbesondere die Durchführung strategischer energetischer Sanierungsmaßnahmen hervorzuheben. Im Rahmen eines in unserer Genossenschaft installierten Risikomanagementsystems werden fortlaufend Entwicklungen und Trends analysiert, um Risiken frühestmöglich zu erkennen und abzuwenden. Diese Analysen lassen zudem eine realistische Einschätzung und Bewertung von veränderten Marktbedingungen zu, unterstützen bei der Entwicklung zukünftiger Geschäftsstrategien und damit bei der Wahrnehmung von am Markt bestehenden Chancen. Auch interne Strukturen und Abläufe sind stets darauf ausgerichtet, angemessene Reaktionen auf zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen.

Das Risikomanagementsystem berücksichtigt auch externe geopolitische Risikoindikatoren. Derzeit ist hier vor allem der Ukraine-Krieg zu nennen, welcher die zukünftige Energieversorgung der Bundesrepublik maßgeblich beeinflusst. Die seit Jahren strategisch umgesetzte und im Jahr 2021 aktualisierte Klimastrategie unserer Genossenschaft erfährt aufgrund der derzeitigen Situation eine deutliche Aufwertung. Mit der Steigerung der Energieeffizienz unseres Gebäudebestandes und dem Ausbau regenerativer Energien, sowie der damit einhergehenden erhöhten autonomen Energieversorgung unserer Volkswirtschaft, ist unsere Klimastrategie zunehmend auch von sicherheitspolitischer Relevanz. Das vergangene und stark krisen-

beeinflusste Geschäftsjahr 2022 zeigt deutlich den Stellenwert eines solchen Systems und daraus abzuleitenden agilen Managemententscheidungen.

Die Genossenschaft verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und zukunftsorientierte Klimastrategie mit dem Ziel, bis 2030 eine CO₂-Einsparung von mindestens 40 % in Bezug auf das Ausgangsjahr 1990 zu erreichen. Die bereits umfänglich durchgeführten Maßnahmen wie z. B. die Optimierung der Gebäudephysik (Wärmedämmungen, Fenstererneuerungen etc.) sowie kompensatorische Maßnahmen wie z. B. der Ausbau von Photovoltaikanlagen haben bereits zu wesentlichen messbaren Erfolgen geführt.

NACH EINER INTENSIVEN ANALYSE DER MÖGLICHEN OPTIMIERUNGSANSÄTZE ZUR CO₂-EINSPARUNG HABEN WIR FOLGENDE WIRKUNGSBEREICHE IDENTIFIZIERT.



Aufgrund der im Jahr 2021 verschärften Klimaschutzvorgaben durch das Bundes-Klimaschutzgesetz, nach denen nunmehr 65 % CO₂-Einsparungen bis 2030 in Bezug auf das Jahr 1990 zu erreichen sind, entstand die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung unserer Klimastrategie.

Im Rahmen der Klimastrategie 2.0 unseres Unternehmens wurden die energetische Modernisierung sogenannter Monolithbauten (Außenwandstärke ab 35 cm) sowie der Ausbau von Photovoltaikanlagen als Schwerpunkte definiert, welche im Geschäftsjahr 2022 erstmals zur operativen Umsetzung gekommen sind.

In Bezug auf das Jahr 1990 konnten wir bis Ende des Geschäftsjahres 2022 den CO₂-Ausstoß unserer Bestände um etwa 39% reduzieren. Somit wurde eine CO₂-Ausstoß-Reduzierung von - 3 % im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr erreicht. Eine fortlaufende Analyse der CO₂-Ausstoß-Reduktionen sowie die Durchführung von jährlichen Soll-Ist-Vergleichen versetzen unser Unternehmen bereits heute in die Lage eine strategisch ausgerichtete Betrachtung der zukünftigen energetischen Sanierungserfolge zu antizipieren. Stand heute ist von einer Erreichung des 65 % - Ziels bis ins Geschäftsjahr 2030 auszugehen.

Im folgenden Geschäftsjahr soll die erstmalig im Jahr 2022 durchgeführte systematische und maßnahmenpaketorientierte energetische Sanierung sowie der Zubau von Mieterstrom-Photovoltaikanlagen fortgesetzt werden. Es ist geplant, acht Gebäude mit insgesamt 80 Wohnungen gebäudephysikalisch zu sanieren und etwa 500 kWp Photovoltaikanlagenleistung zuzubauen. Für die energetische Sanierung der Gebäude im Wirkungsbereich Gebäudephysik erfolgt die Auswahl nach klar

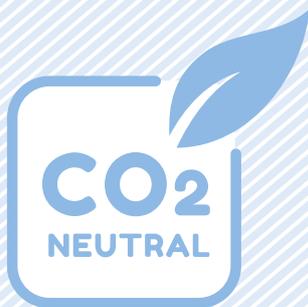
definierten Auswahlkriterien. Gleiches gilt für die Auswahl der Gebäude, welche PV-Mieterstromanlagen erhalten.

Demnach werden im Geschäftsjahr 2023 genossenschaftliche Wohngebäude in der Spannhagenstr. 7, 9 und 11, Constantinstr. 1, 3 und 5 sowie in der Boiestr. 1 und 2 gebäudephysikalisch ertüchtigt. Hierzu ist das gesamte Maßnahmenpaket bestehend aus einem vollständigen Wechsel auf 3-fach-verglaste Fenster, der umfassenden Dämmung der Außenwände sowie der oberen und unteren Geschossdecken vorgesehen.

Die Gebäude in der Klabungstr. 1 – 11a und in der Albrechtstr. 26 – 32 sowie der Huberstraße 2, 4 und 6 werden in Kooperation mit einem Partnerunternehmen mit PV-Mieterstromanlagen belegt. Es ist davon auszugehen, dass etwa 400 kWp Anlagenleistung aus diesen Vorhaben resultieren. Zusätzlich ist eine PV-Mieterstromanlageninstallation auf unseren Gebäuden in der Ahldener Str. 3 – 15 sowie dem Heidering 16 mit einem weiteren Partnerunternehmen vorgesehen. Aus diesen Vorhaben werden ebenfalls knapp 100 kWp-Anlagenleistung resultieren.

Die geplante Erneuerung der Heizanlage im Hitzackerweg sowie die Durchführung von hydraulischen Abgleichen der genossenschaftseigenen Heizanlagen und die Optimierung der Warmwasseraufbereitungen mit Hilfe von Wärmepumpen runden das Gesamtpaket zusammen mit der sukzessiven Ausführung einzelner Dachbodendämmungen ab.

Die Verwaltung unserer Genossenschaft ist durch umfängliche energetische Maßnahmen schon heute CO₂-neutral. Bereits durchgeführte Maßnahmen aus den Wirkungsbereichen Anlagentechnik und Gebäudephysik sowie kompensatorische Maßnahmen haben dieses Ergebnis bewirkt. Eine auf unserem Verwaltungsgebäude installierte Photovoltaikanlage produziert inzwischen mehr als 50% des in der Verwaltung benötigten Stroms. Die verbleibenden Energieverbräuche werden vollumfänglich durch Baumpflanzungen außerhalb unseres Bestandes kompensiert. Der Fuhrpark der Genossenschaft wird sukzessive elektrifiziert. Hierzu wurde auf dem Verwaltungsparkplatz eine aufwändige Ladeinfrastruktur geschaffen. Diese wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2022 um vier Ladepunkte erweitert, sodass heute insgesamt acht Ladepunkte auf dem Verwaltungsparkplatz der Genossenschaft in Nutzung sind.



Schon heute beinhaltet die Fahrzeugflotte der Genossenschaft vier elektrisch angetriebene Fahrzeuge, wovon zwei Fahrzeuge im Geschäftsjahr 2022 erstanden wurden. Die übrigen vier Fahrzeuge der Wohnungsgenossenschaft werden voraussichtlich im Geschäftsjahr 2023 durch elektrische und handwerkertaugliche Fahrzeuge ersetzt, sodass das Ziel der vollständigen Fuhrparkelektrifizierung damit erreicht wird.

Neben der entwickelten Klimastrategie gehört selbstverständlich nach wie vor eine lang- und mittelfristige Unternehmensplanung zu den zentralen Steuerungselementen unserer Genossenschaft, um in der nachhaltigen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zielorientiert zu agieren. Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr werden monatlich die wichtigsten Kennzahlen wie z. B. zu den Sollmieten, Leerständen, Erlöschmälerungen, Preisentwicklungen und Investitionsbudgetüberwachungen erstellt und fortgeschrieben.

Dadurch sind wir in der Lage etwaige Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und bei Bedarf entsprechend gegenzusteuern.

Die steigende Zinsentwicklung macht es neben den Baukostensteigerungen schwierig Neubauprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Dabei ist die zukünftige Baukostenentwicklung, wie bereits unter dem Gliederungspunkt Wirtschaftslage ausgeführt, zunehmend von elementarer Bedeutung. Es ist bereits heute festzustellen, dass im hochpreisigen und freifinanzierten Neubaubereich in Hannover eine gewisse Marktsättigung zu verzeichnen ist. Die Versorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen ist insbesondere in guten Lagen als zunehmend



Die steigende Zinsentwicklung macht es neben den Baukostensteigerungen schwierig Neubauprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Dabei ist die zukünftige Baukostenentwicklung, wie bereits unter dem Gliederungspunkt Wirtschaftslage ausgeführt, zunehmend von elementarer Bedeutung.

schwierig anzusehen. Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsportfolios wird durch diese Aspekte maßgeblich beeinflusst. Wir werden die jeweiligen Marktveränderungen sehr genau beobachten und etwaige Neubauentscheidungen unter den gegebenen Risikoaspekten beurteilen. Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgrund der derzeitigen hohen Inflationsrate nicht auszuschließen ist, dass die Europäische Zentralbank mit einer weiteren Erhöhung der Leitzinsen reagiert, was voraussichtlich zu weiter steigenden Fremdkapitalzinsen führen würde.

Zinsänderungsrisiken sind bei der Finanzierung unseres Anlagevermögens nicht zu erwarten, da dieses ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen mit vereinbarten Zinsbindungen von mindestens zehn bzw. in Teilen sogar bis zu 30 Jahren finanziert wurde. Neben der permanenten Beobachtung der Zinsentwicklung wird unser Portfolio im Kapitaldienst kontinuierlich überprüft. Somit lassen sich Handlungsspielräume zur Realisierung zukünftiger Investitionen weiterhin optimieren. Die Zinsbindungsabläufe für die kommenden Jahre wurden auch im Jahr 2022 überprüft und zu Teilen neu strukturiert. Mehrere Einzeldarlehen wurden umgeschuldet.

Preisänderungsrisiken bestehen aktuell insbesondere aufgrund der steigenden Beschaffungspreise im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese werden allerdings aufmerksam von der Genossenschaft beobachtet und in der Wirtschafts- und Finanzplanung der Folgejahre berücksichtigt. So haben aktuelle Auswertungen ergeben, dass die durchschnittlichen Kosten für die Wohnungsmodernisierungen unseres Unternehmens seit 2020 um etwa 36 % gestiegen

sind. Als Reaktion auf diesen Trend und zur Steigerung der Effizienz im gesamten Wiedervermietungsprozess ist die Genossenschaft nunmehr besonders sensibilisiert künftige Ausstattungskriterien unter Würdigung der Rentabilität der Maßnahmen zu hinterfragen.

Mietpreisänderungsrisiken bestehen grundsätzlich akut nicht, da auf Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Es ist zu erwarten, dass in den Folgejahren aufgrund der stark steigenden Beschaffungspreise im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen die Ausschöpfung moderater Mieterhöhungspotenziale vorzunehmen sind. Wir werden die Entwicklung aufmerksam beobachten und gemäß unseres Förderauftrages angemessen reagieren. Nennenswerte Leerstände und Mietausfälle sind dagegen nicht zu erwarten. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden. Die Genossenschaft verfügt für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

Die Mietausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betrug die Mietausfallquote (Abschreibungen aus Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) 1,7 %. Die monatlichen Mieterlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten fließen der Wohnungsgenossenschaft überwiegend im Rahmen von Lastschriftinzügen zu.

Die kontinuierliche Risikoüberwachung und die getroffenen Vorsorgemaßnahmen führen dazu, dass keine wirtschaftlichen Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wohnungsgenossenschaft nachhaltig belasten könnten, zu erwarten sind. Die Genossenschaft hat in den Vorjahren umfangreiche Maßnahmen zur Steigerung des Vermietungserfolges eingeleitet, die fortlaufend entsprechend der erkennbaren Notwendigkeiten angepasst bzw. erweitert werden.

Eine Portfolioanalyse, die die Standortqualität und den technischen Zustand unserer Immobilien in Bezug zum wirtschaftlichen Vermietungserfolg auswertet, wird jährlich auf Basis der jeweiligen Veränderungen aktualisiert. Die gewonnenen Erkenntnisse werden unmittelbar in einer kurz- und mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung berücksichtigt. Erforderliche Budgetanpassungen werden dementsprechend vorgenommen.



DIGITALISIERUNG

Auch die Digitalisierung ist für die Wohnungsgenossenschaft ein elementarer Faktor in der Geschäfts- und Risikostrategie. Ziel ist es, die eigene Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten und vorhandene Chancen des Marktes zu nutzen. Besonders in den vergangenen Pandemie- und krisengeprägten Jahren hat sich gezeigt, dass dieser Ansatz von hoher Relevanz ist. Zur weiteren Optimierung der IT-relevanten Strukturen unseres Unternehmens wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2022 eine neue Strategie zur digitalen Weiterentwicklung der Genossenschaft erstellt – die Strategie Digitalisierung 2.0. Es ist vorgesehen, die festgesetzten Maßnahmen im Laufe des Geschäftsjahres 2023 zur Ausführung zu bringen und fortlaufend weiterzuentwickeln.

Hierzu wird im Schwerpunkt die bestehende standortbezogene IT-Infrastruktur mit innovativen Cloud-IT-Produkten von Microsoft verbunden, sodass neue kollaborative Arbeitsmöglichkeiten für unsere Mitarbeiter und ein deutlich erhöhtes Individualisierungspotenzial in den Arbeitsprozessen unseres Unternehmens gehoben werden können. Zusätzlich wird die Nutzung von starken IT-Lösungen der Zukunft, welche auf Basis von künstlicher Intelligenz arbeiten, vorbereitet. Die Genossenschaft positioniert sich damit deutlich in Bezug auf die enormen Entwicklungsgeschwindigkeiten in der Technologiebranche und entwickelt neue Chancen mit Blick auf Effizienzsteigerungen der unternehmensindividuellen Arbeitsprozesse sowie professionelles Datenmanagement der Zukunft.

Neben der vorgenannten Vielzahl an Maßnahmen plant die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 die umfassende Erneuerung des Mietertreffs in Kleefeld. Dieser ist für die Förderung von sozialen Begegnungen unserer Mitglieder sowie deren Mitbewohnern vorgesehen. Ein vollständig neues Raumkonzept und eine moderne zeitgemäße Möblierung mit Wohnzimmeratmosphäre beeinflussen den Zweck unseres Mietertreffs positiv und ermöglichen ein neues optimiertes Servicelevel.

Mit dem gesamten Maßnahmenpaket reagiert die Genossenschaft auf die aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, der hohen Wohnraumnachfrage im niedrigen und mittleren Preissegment in Hannover, dem Klimaschutz, der Digitalisierung sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen im Handwerk und der Verwaltung. Die Verbindung von sozialem Engagement und wirtschaftlichem Erfolg steht dabei im Vordergrund. Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin ein krisensicherer und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner sein.

Die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie eingetretene Rezession der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur konnte im Verlauf des Jahres 2022 weitestgehend ausgeglichen werden. Im dritten Quartal des Jahres 2022 hat das BIP knapp das Niveau aus dem vierten Quartals 2019 – damit also das Vorkrisenniveau überschritten. Die Auswirkungen des im Jahr 2022 ausge-

brochenen Ukraine-Kriegs lassen allerdings eine starke Beeinflussung der wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Bundesrepublik Deutschland erwarten.²⁰ Die massiven Preissteigerungen und Lieferkettenstörungen haben insbesondere die Bauwirtschaft stark getroffen, sodass in den folgenden Jahren von einem realen Rückgang des Bauvolumens trotz nomineller Umsatzsteigerungen auszugehen ist.²¹

Für die Genossenschaft könnten sich aufgrund von teilweise noch heute bestehenden Lieferengpässen im nächsten Geschäftsjahr Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Intern durchgeführte Analysen haben allerdings gezeigt, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken sehr gering bleibt. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass die stark gestiegenen Beschaffungspreise im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen das Unternehmensergebnis schmälern. Diesem Risiko tritt das Unternehmen allerdings mit einem umfassenden Risikomanagementsystem, sowie einer mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung entgegen, sodass die Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung stets mit Blick auf die aktuellen wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst wird.

Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin ein krisensicherer und verlässlicher Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner sein.

²⁰ Vgl. für Absatz Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten, S. 3 Nr. 4.

²¹ Vgl. Gornig and Pagenhardt, 'Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich'.

Der Vorstand geht deswegen weiterhin von der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prämisse) aus. Wesentliche entwicklungsbeeinträchtigende Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, die die Fortführung der Genossenschaft gefährden könnten, sind für das Geschäftsjahr 2023 nicht zu erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Bestandsobjekte in Höhe von rund 3.013,5 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 10.069 TEUR. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 4.754 TEUR und die Zinsaufwendungen 2.079 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwarteten Nettomieteträgen von 30.442 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.554,00 TEUR.

Hannover, 01.03.2023

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

Petersohn

Richardt



JAHRES
ABSCHLUSS

BILANZ ZUM **31.12.2022**

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	26.964,03	26.964,03	56.437,26
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.826.852,18		142.593.299,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.544.822,94		1.594.227,18
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	128.260,98		136.256,11
Betriebs- und Geschäftsausstattung	495.829,25		350.557,07
Anlagen im Bau	1.167.458,19		339.716,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	177.178.246,84	27.679.433,84
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		177.206.710,87	172.766.450,41
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	5.967.092,87		5.429.172,01
Andere Vorräte	1.785,99	5.968.878,86	1.204,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	66.800,39		68.223,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		1.865,88
Sonstige Vermögensgegenstände	97.423,60	164.223,99	138.758,01
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.802.655,72		830.917,14
Bausparguthaben	3.228.447,26	6.031.102,98	2.688.688,07
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	33.626,22	33.626,22	34.913,41
Bilanzsumme		189.404.542,92	181.960.192,50

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		271.800,00	501.300,00
der verbleibenden Mitglieder		18.414.226,40	16.467.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		295.200,00	462.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 53.173,60 EUR			20.100,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			7.700.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	300.000,00	8.000.000,00	(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.152.009,58	39.275.409,39	38.123.399,81 (2.119.053,10)
		47.275.409,39	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		29.567,35	35.663,96
Jahresüberschuss		2.122.442,23	3.282.389,14
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.452.009,58	700.000,00
Eigenkapital insgesamt			66.956.635,79
			63.955.199,81
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.772.506,00	1.714.849,00
Steuerrückstellungen		0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen		931.864,00	2.704.370,00
			298.349,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		82.667.521,13	75.489.222,46
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		29.665.936,29	32.376.894,99
Erhaltene Anzahlungen		5.935.578,58	5.412.868,25
Verbindlichkeiten aus Vermietung		62.315,94	43.546,09
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.311.699,10	2.565.159,88
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 112,23 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR		100.486,09	119.743.537,13
			104.103,02 319,60
Bilanzsumme			189.404.542,92
			181.960.192,50

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.874.362,41		27.091.218,94
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	28.875.272,41	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		563.215,58	606.721,79
Andere aktivierte Eigenleistungen		349.561,10	621.663,43
Sonstige betriebliche Erträge		393.198,54	642.244,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		15.765.840,39	14.271.851,45
Rohergebnis		14.415.407,24	14.690.907,10
Personalaufwand			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.133.463,61		1.997.028,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 207.548,06 EUR)	638.818,45	2.772.282,06	553.319,30
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.815.561,11	4.315.563,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.697.395,53	1.611.272,18
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	60,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		11.364,16	10.907,83
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 33.150,00 EUR)		2.245.870,33	2.178.701,91
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-10.245,39
Ergebnis nach Steuern		2.895.744,87	4.056.235,82
Sonstige Steuern		773.302,64	772.846,68
Jahresüberschuss		2.122.442,23	3.283.389,14
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		29.567,35	35.663,96
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./ 1.452.009,58	./ 2.619.053,10
Bilanzgewinn		700.000,00	700.000,00



ANHANG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR

❖ A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG hat ihren Sitz in Hannover, Berckhusenstr. 16, und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover (GnR 202).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Ver-

ordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt VO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

❖ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die Abschreibung, bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten die Fremdkosten und die Eigenleistungen. Die Eigenleistungen bestehen aus Architekten- und Verwaltungsleistungen, die in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen für:

- Wohnbauten linear unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Geschäftsbauten zwischen 2,5 und 10 %
- Betriebs- und Geschäftsausstattung linear zwischen 10 und 33,3 %
- Geringwertige Wirtschaftsgüter zu 100 %

Je nach Umfang der Modernisierungsmaßnahmen wurden bei den Wohnbauten Nutzungsdauerverlängerungen bis zu 30 Jahren vorgenommen.

Die Materialien unter dem Posten „Andere Vorräte“ wurden zu Anschaffungswerten bewertet.

Die Position „Unfertige Leistungen“ weist 5.967.092,87 EUR (Vorjahr 5.429.172,01 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebs-, Heiz- und Kaltwasserkosten aus.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Geldbeschaffungskosten wurden nicht aktiviert.

Die Pensionsrückstellung wurde auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens anhand der Richttafeln 2018 G von Heubeck gebildet. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,79 % zum 31.12.2022 bzw. 1,87 % zum 01.01.2022 zugrunde gelegt. Die Rückstellung beinhaltet auch die Teilwerte für Pensionsansprüche, die vor dem 01.01.1987 erworben wurden und deren Erhöhungsbetrag nach dem 31.12.1986.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,79 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,45 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 58.454 EUR.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Prüfungskosten	30.000,00 EUR
Altersteilzeit	293.181,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	74.802,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	18.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	15.191,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	12.000,00 EUR
Noch anfallende Kosten	488.690,00 EUR

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs.1 Satz 2 HGB n. F. wurde nicht vorgenommen.

❖ C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Zuschreibung
	Anfangsbestand 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung Zugang EUR	
Immaterielle Vermögensgegenstände	517.313,64	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	240.536.636,15	2.121.395,52	417.671,00	34.165.506,63	0,00
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.795.832,83	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	203.374,12	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.597.975,97	238.284,07	30.150,76	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	339.716,00	1.167.458,19	202.784,00	-136.932,00	
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	27.679.433,84	6.349.140,79	0,00	-34.028.574,63	0,00
	274.167.992,21	9.876.278,57	650.605,76	0,00	0,00
Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	274.686.805,85	9.876.278,57	650.605,76	0,00	0,00

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte

o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	ingesamt EUR	davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr/EUR	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre/EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	82.667.521,13 (75.489.222,46)	3.058.329,26 (3.362.841,85)	12.599.802,41 (7.665.624,40)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	29.665.936,29 (32.376.894,99)	852.378,57 (950.671,27)	3.399.180,19 (3.475.607,81)
Erhaltene Anzahlungen	5.935.578,58 (5.412.868,25)	5.935.578,58 (5.412.868,25)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.315,94 (43.546,09)	62.315,94 (43.546,09)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.311.699,10 (2.565.159,88)	1.253.276,03 (2.510.083,79)	58.423,07 (54.797,87)
Sonstige Verbindlichkeiten	100.486,09 (104.103,02)	72.958,89 (74.143,95)	27.527,20 (29.959,07)
	119.743.537,13 (115.991.794,69)	11.234.837,27 (12.354.155,20)	16.084.932,87 (11.225.989,15)

Endbestand 31.12.2022 EUR	Abschreibung			Endbestand 31.12.2022 EUR	Buchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR		31.12.2022 EUR	31.12.2021 EUR
517.313,64	460.876,38	29.473,23	0,00	490.349,61	26.964,03	56.437,26
276.405.867,30	97.943.336,50	4.635.678,62	0,00	102.579.015,12	173.826.852,18	142.593.299,65
3.795.832,83	2.201.606,65	49.404,24	0,00	2.251.009,89	1.544.822,94	1.594.227,18
8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02	8.581,02
6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	6.442,28
203.374,12	67.118,01	7.995,13	0,00	75.113,14	128.260,98	136.256,11
1.806.109,28	1.247.418,90	93.009,89	30.148,76	1.310.280,03	495.829,25	350.557,07
1.167.458,19	0,00	0,00	0,00	0,00	1.167.458,19	339.716,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27.679.433,84
283.393.665,02	101.459.479,06	4.786.087,88	30.148,76	106.215.418,18	177.178.246,84	172.708.513,15
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
283.912.478,66	101.920.355,44	4.815.561,11	30.148,76	106.705.767,79	177.206.710,87	172.766.450,41

davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Sicherung
67.009.389,46 (64.460.756,21)	82.667.521,13 (75.489.222,46)	GPR
25.414.377,53 (27.950.615,91)	29.665.936,29 (32.376.894,99)	GPR
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
92.423.766,99 (92.411.372,12)	112.333.457,42 (107.866.117,45)	

GPR = Grundpfandrechte
(Vorjahr)

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die unter den Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für die Altersversorgung wurden soweit sie die Zuführung zur Pensionsrückstellung und Rückstellung für Altersteilzeit betreffen, um den nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.

Im Geschäftsjahr 2022 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 31.898,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung und 1.252,00 EUR aus der Aufzinsung der Altersteilzeitverpflichtung enthalten.

❖ D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
a) Verbindlichkeiten aus sonstiger persönlicher Haftung	1.500,00	1.500,00

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen:

- aus einem Erbbaurecht in der Kleestr. 17, deren Erbbaurechtsnehmer die Genossenschaft ist (Laufzeit bis 2074) jährlich rd. 3.222,96 EUR.
- aus einem Leasingvertrag (Laufzeit bis 2024) jährlich rd. 11.200,00 EUR.
- aus der Auftragserteilung für 2022 für den Neubau Kleefelder Hofgärten in Hannover-Kleefeld in Höhe von rd. 538.578,29 EUR.

3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2022 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	15	7
Techn. Mitarbeiter	6	0
Servicekarte		
Instandhaltung	4	1
Gesamt	25	8

Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	7.357
Zugang 2022	396
Abgang 2022	253
Ende 2022	7.500

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1.946.626,40 EUR erhöht.

Die Mitglieder haften der Genossenschaft mit den übernommenen Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht lt. § 19 der Satzung nicht.

6. Verteilung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss 31.12.2022	2.122.442,23 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	29.567,35 EUR
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	300.000,00 EUR
	1.852.009,58 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	1.152.009,58 EUR
Bilanzgewinn	700.000,00 EUR

7. Zuständiger Prüfungsverband

DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistungen, Immobilien und Handel e.V., Kajen 12, 20459 Hamburg.

8. Mitglieder des Vorstandes

Christian Petersohn,
Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender
Elke Richardt, Immobilienkauffrau (ab 01.01.2022)

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom
Martin Niegel, Stellvertreter, Beamter
Ralf Buhmann, Kriminalbeamter
Regina Fiedel, Industriekauffrau
Katrín Hampe, Dipl. Geographin
Torben Jedamski, Richter, ab 09.06.2022
Stefan Niehoff, Abwassermeister
Martina Pabst, Einzelhandelskauffrau,
bis 09.06.2022
Norbert Puschky, Technischer Angestellter
(† 28.02.2023)
Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter

10. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

11. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

Hannover, 01.03.2023

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

Petersohn

Richardt

❖ BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft.

NACH UNSERER BEURTEILUNG AUFGRUND DER BEI DER PRÜFUNG GEWONNENEN ERKENNTNISSE

■ entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in Verbindung mit den auf diese verweisenden handelsrechtlichen Vorschriften für eingetragene Genossenschaften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und

■ vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesent-

lichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes

Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS- PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRES- ABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Die Abschlussprüfung ist gleichwohl ihrem Wesen nach keine Unterschlagungsprüfung, d.h. sie ist nicht primär darauf ausgerichtet, Untreuehandlungen, Unterschlagungen oder ähnliche Sachverhalte aufzudecken. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellun-

gen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazu-

gehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

■ beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

■ beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

■ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein

erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 27. März 2023

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.

gez.	gez.
A. BUSCH	DR. H.-W. KORTMANN
Wirtschaftsprüferin	Wirtschaftsprüfer

❖ BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG ZUM GESCHÄFTSJAHR 2022

Das Geschäftsjahr 2022 war trotz der noch immer bestehenden Widrigkeiten durch die Corona-Pandemie wieder ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr für unsere Wohnungsgenossenschaft. Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat seine Beratungs- und Kontrollaufgaben wie schon im Vorjahr 2021 teilweise in Präsenzsitzungen, teilweise auf Distanz über Videokonferenzen oder als Hybrid-Veranstaltungen wahrgenommen. Neben den fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat zu vier internen Beratungen zusammengefunden.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat wie gewohnt ausführlich über die Unternehmenspolitik und die aktuelle Geschäftsentwicklung der Genossenschaft informiert. Regelmäßiger Gegenstand der gemeinsamen Sitzungen waren die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten unserer Genossenschaft. Zudem hat uns der Vorstand laufend über die Umsetzung unserer ambitionierten Klimastrategie 2.0 unterrichtet. Die zu beratenden Gegenstände gingen oft über die formal mitbestimmungspflichtigen Punkte hinaus, was Ausdruck unserer vertrauensvollen und konstruktiven Zusammenarbeit ist. Durch mündliche Berichte des Vorstands hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende zeitnah auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen informieren lassen.

VERTRETERVERSAMMLUNG 2022 IM SCHRIFTLICHEN BESCHLUSSVERFAHREN

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich leider auch im letzten Jahr dazu entscheiden müssen, aufgrund der Corona-Pandemie auf eine Vertreterversammlung in Präsenz zu

verzichten. Stattdessen haben wir die Vertreterinnen und Vertreter dazu aufgerufen, die notwendigen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren zu fassen. Es ist sehr erfreulich, dass sich 47 der 57 Mitglieder aus der Vertreterversammlung daran beteiligt haben. Neben den üblichen Beschlüssen zur Genehmigung des Jahresabschlusses, zur Gewinnverwendung sowie zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat standen auch in 2022 wieder turnusmäßige Wahlen zum Aufsichtsrat auf der Tagesordnung. Das Aufsichtsratsmitglied Martin Niegel sowie meine Person wurden im Amt bestätigt. Unser neuer Kollege Torben Jedamski wurde erstmals in das Amt gewählt.

Im Februar dieses Jahres ereilte uns im Aufsichtsrat eine schockierende Nachricht. So hat der Aufsichtsrat eines seiner langjährigsten Mitglieder verloren. Unser Kollege Norbert Puschky, der erstmals im Jahr 2004 und dann drei weitere Male von der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat gewählt wurde, ist im Alter von nur 61 Jahren und damit viel zu früh verstorben. Er hat bis zuletzt seine Aufgaben als Vorsitzender des Bau-Ausschusses wahrgenommen.

NEUBAU UND BESTANDSMODERNISIERUNG

Das Jahr 2022 war wie das Vorjahr von umfassender Neubautätigkeit geprägt. Im Berichtsjahr wurden 108 Wohnungen in zwei Wohnquartieren in der Lathusenstraße in Kleefeld und „Am Seelberg“ in Misburg fertiggestellt. Die Genossenschaft hat im Berichtsjahr mehr als 6,3 Mio. Euro in den letzten Neubauabschnitt investiert. Mit dem Abschluss der mehrjährigen Bauphase auf insgesamt fünf Baufeldern und einem Zuwachs von

188 Wohneinheiten wächst der Bestand auf nunmehr 4.473 Wohnungen.

Der Bauausschuss des Aufsichtsrats hat sich den Fortschritt der Arbeiten auf den Baustellen regelmäßig angesehen bzw. ist die Objekte, die von externen Bauträgern erstellt wurden, nach Übergabe an die Genossenschaft begangen. Es ist sehr erfreulich, dass auch diese Neubauten unserer Kleefeld-Buchholz deutlich günstiger vermietet werden konnten als vergleichbare Objekte im Durchschnitt des hannoverschen Wohnungsmarktes. Auch rückblickend erweist es sich als absolut richtig, dass sich Vorstand und Aufsichtsrat in der Niedrigzinsphase dazu entschlossen haben, dieses große Neubauprogramm zu planen und zu realisieren. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit steigenden Hypothekenzinsen und mit Blick auf die dynamische Entwicklung der Baupreise wäre ein solches Vorhaben heute kaum mehr finanzierbar.

Auch die laufende Bestandserhaltung hat eine hohe Priorität, um unseren Mitgliedern über Generationen hinweg eine moderne, sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung zu sichern. Wie auch in den Vorjahren hat die Genossenschaft erhebliche Summen in den Bestand und die energetische Modernisierung investiert. Knapp 12,4 Mio. Euro wurden für die aktivierungspflichtige Modernisierung bzw. aufwandswirksame Instandhaltung eingesetzt. Umgerechnet auf die Wohnfläche investierte die Genossenschaft in 2022 41,11 Euro je qm. Dies ist ein auch im Branchenvergleich sehr hoher Wert.

Auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stehen Neubau und kontinuierliche Bestandspflege sowie eine sozial verantwortungsvolle Mietenpolitik für die langjährige Geschäftspolitik unserer Kleefeld-Buchholz. Diese Geschäftspolitik unterstützt der Aufsichtsrat ausdrücklich. Es ist aus Sicht des Aufsichtsrates durchaus bemerkenswert, dass die Kleefeld-Buchholz in dieser für viele Mitglieder schwierigen Phase der hohen Inflation und der besonders hohen Energiepreise auf eine umfassende Mietenanhebung im Bestand verzichten konnte.

JAHRESERGEBNIS

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,122 Mio. Euro realisiert. Das gegenüber der Vorausplanung um rund 922 TEuro niedrigere Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus dem Umstand, dass die Preise für Handwerkerleistungen und Baumaterialien unerwartet stark gestiegen sind und sich entsprechend die großen Ausgabenblöcke für Modernisierung und Instandhaltung deutlich verteuerten.

Im Herbst 2022 hat die Genossenschaft ihren Mitgliedern die Möglichkeit gegeben, sich mit dem Erwerb weiterer Geschäftsguthaben am Unternehmen zu beteiligen. Es ist Ausdruck des großen Vertrauens in die wirtschaftliche Stärke und die Leistungsfähigkeit unserer Kleefeld-Buchholz, dass unsere Mitglieder Geschäftsanteile im Gegenwert von knapp 2 Mio. Euro neu gezeichnet haben. Mit der Zuweisung eines Großteils des Jahresüberschusses in die Rücklagen und dank der Zeichnung dieser Geschäftsanteile können wir das bilanzielle Eigenkapital auf 67,0 Mio. Euro steigern.

❖ EMPFEHLUNG DES AUFSICHTSRATES AN DIE VERTRETERINNEN UND VERTRETER

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss wurde vom DHV – Genossenschaftlicher Prüfungsverband geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Prüfbericht am 2. Mai 2023 mit dem Vorstand eingehend beraten. Beanstandungen dazu ergaben sich nicht.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertreterinnen und Vertretern die Genehmigung des Jahresabschlusses sowie die Annahme der Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat.

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG:

Unsere Genossenschaft konnte in 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.122.442,23 Euro realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 29.567,35 Euro verbleibt nach Einstellung von 1.452.009,58 Euro in die Ergebnissrücklagen ein Bilanzgewinn von 700.000,00 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam zu der Auffassung gelangt, auch in diesem Jahr diesen Bilanzgewinn für eine Ausschüttung an die Mitglieder zu verwenden.

Wir schlagen den Vertreterinnen und Vertretern vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1.1.2022 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2022.

Hannover, im Mai 2023

Dr. Eckart Galas
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Kleefeld Buchholz

Wohnen im Grünen