

GESCHÄFTSBERICHT 2023

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
Martin Bargiel
Stock.adobe.com:
© Annett Seidler, © scusi, © brichuas,
© industrieblick

DIE ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

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

LAGEBERICHT

- 6 ⇨ Grundlagen des Unternehmens
- 6 ⇨ Wirtschaftslage
- 11 ⇨ Wohn- und Immobilienmarkt Stadt Hannover und Umland Hannover
- 18 ⇨ Die Genossenschaft
- 18 ⇨ Geschäftsergebnis
- 19 ⇨ Vermietung
- 20 ⇨ Betriebs- und Instandhaltungskosten
- 21 ⇨ Neubauprojekte
- 22 ⇨ Bestandspflege und Modernisierung
- 25 ⇨ Mitgliederentwicklung und -kontakte
- 26 ⇨ Personal

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

- 27 ⇨ Vermögenslage und Kapitalstruktur
- 27 ⇨ Finanzlage
- 28 ⇨ Ertragslage

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

- 29 ⇨ Prognose-, Chancen- und Risikobericht

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

- 38 ⇨ Bilanz zum 31. Dezember 2023
- 40 ⇨ Gewinn- und Verlustrechnung 2023

ANHANG

- 42 ⇨ A. Allgemeine Angaben
- 42 ⇨ B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 44 ⇨ C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung
 - 44 ⇨ I. Bilanz
 - 44 ⇨ Verbindlichkeitspiegel
 - 46 ⇨ II. Gewinn- und Verlustrechnung
- 46 ⇨ D. Sonstige Angaben
- 48 ⇨ Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
- 52 ⇨ Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG zum Geschäftsjahr 2023
- 55 ⇨ 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
Stefan Niehoff
Kay Stühmann
Norbert Puschky (bis 28.02.2023)
Tobias Brunke (ab 06.06.2023)

LAGEBERICHT

❖ WIRTSCHAFTSLAGE

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS- UND GESCHÄFTS- VERLAUFS

In den vergangenen Jahren haben die Corona-Pandemie und die Energiekrise in Europa und insbesondere in Deutschland deutliche Spuren hinterlassen. So ist festzustellen, dass die deutsche Wirtschaftsleistung im Geschäftsjahr 2023 nahezu auf demselben Niveau liegt wie zu Beginn der Corona-Pandemie vor knapp vier Jahren.¹ Diese Entwicklung ist angesichts der stark gestiegenen Energiepreise und des hohen Anteils der energieintensiven Industriezweige an der deutschen Bruttowertschöpfung nicht überraschend. In den kommenden Jahrzehnten erwarten Experten weitere deutliche Wachstumshemmnisse, bedingt durch die demografische Alterung, das sinkende Produktivitätswachstum und die Verringerung des deutschen Kapitalstocks. Diese Hemmnisse zeichnen sich bereits seit vielen Jahren ab und wurden bisher politisch nicht ausreichend adressiert. Es ist demnach unbedingt erforderlich, die Wachstumsschwäche durch geeignete Maßnahmen zu überwinden und umfassend in die Zukunft zu investieren.²

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) verglichen mit dem Vorjahr im Mittel um - 0,3 % gesunken (Vorjahr + 1,8 %).³ Betrachtet man die Quartalszahlen zur Entwicklung des BIP, lässt sich feststellen, dass nahezu in jedem Quartal eine Reduktion der preisbereinigten Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnet wurde (Q2 = - 0,4 %; Q3 = - 0,7 %; Q4 = - 0,4 %). Lediglich im ersten Quartal des Jahres 2023 wurde ein geringer Anstieg von + 0,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal dokumentiert.⁴ Im europäischen Vergleich steht die Bundesrepublik Deutschland damit als Schlusslicht dar. Nach aktuellen Daten des statistischen Amtes der Europäischen Union rangiert die Bundesrepublik gemessen am vierteljährlichen Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (Veränderung in Prozent) für das vierte Quartal des Jahres 2023 auf Platz 18 von 23.⁵ Die referenzierten Daten sind mit Datenstand Februar 2024 noch nicht von allen Mitgliedsstaaten verfügbar.⁶



84,7 MIO.

MENSCHEN LEBEN IN DEUTSCHLAND

Das Statistische Bundesamt schätzt die aktuelle Bevölkerungszahl auf etwa 84,7 Millionen Menschen. Mit Ende des Jahres 2023 war der Bevölkerungsstand in Deutschland damit erneut so hoch wie noch nie zuvor. Im Vergleich zum Jahresende 2022 erhöhte sich die Bevölkerungszahl um rund 400.000 Menschen. Für diese Erhöhung verantwortlich war auch in diesem Jahr ausschließlich die Nettozuwanderung, welche vom Statistischen Bundesamt auf etwa 700.000 Personen geschätzt wird. Beim ausschließlichen Vergleich von Geburten und Sterbefällen ergibt sich ein Geburtendefizit (= - 320.000 Personen).⁶

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 etwa 42 % bzw. 58 % der Menschen in Ein- / bzw. Zwei- und Mehrpersonenhaushalten. Bei Betrachtung der Vorjahreszahlen im Vergleich lässt sich feststellen, dass die Entwicklung der Haushaltsanzahl weiterhin in einem deutlichen Missverhältnis zur Entwicklung der Bevölkerungszahl steht. Wohingegen die Bevölkerungszahl im Zeitraum der Jahre 2022 und 2023 um etwa + 0,5 % zugenommen hat, wird bei den Haushalten lediglich ein Anstieg von etwa + 0,1 % erwartet.⁷

¹ Vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, ed., Wachstumsschwäche überwinden - in die Zukunft investieren: Jahresgutachten 23/24, Jahresgutachten / Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 23/24 (Wiesbaden, 2023), I - Vorwort

² Vgl. ebd., S. 1

³ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'VGR Des Bundes - Bruttowertschöpfung, Bruttoinlandsprodukt (Nominal/Preisbereinigt): Deutschland, Jahre' (2024).

⁴ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'VGR Des Bundes - Bruttowertschöpfung, Bruttoinlandsprodukt (Nominal/Preisbereinigt): Deutschland, Quartale, Original- Und Bereinigte Daten', 2024.

⁵ Amt für Statistik der Europäischen Union, 'VGR Der EU - Bruttoinlandsprodukt Zu Marktpreisen, Veränderung in Prozent [Teina011]', 2024.

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Pressemitteilung Nr. 035 vom 25.01.2024', 2024 < https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_035_124.html.

⁷ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Vorausberechnete Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Varianten Der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße', 2024.

Es ist anzunehmen, dass die Wohnraumknappheit in städtischen Ballungsgebieten durch diese Entwicklung weiter verschärft wird. Im Gegensatz dazu sind in ländlichen Gebieten und insbesondere in den östlichen Bundesländern hohe Leerstände und Rückbauten von Wohngebäuden zu verzeichnen.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes, verglichen mit dem Vorjahr, im Jahresdurchschnitt 2023 um 333.000 bzw. + 0,7 % auf knapp 45,9 Millionen angestiegen. Dieser insgesamt betrachtete Anstieg wurde hauptsächlich durch eine Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung erreicht. Nach Angaben der Bundes-

agentur für Arbeit hat diese im Vergleich zum Vorjahr um etwa 264.000 Beschäftigte bzw. + 0,8 % auf 34,71 Millionen zugelegt. Eine Entspannung am Arbeitsmarkt im Gesamtbild ist dennoch nicht festzustellen. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote hat sich nämlich nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf 5,7 % erhöht (Vorjahr = 5,3 %). Insgesamt sind demnach im Jahr 2023 etwa 2,6 Millionen Menschen arbeitslos. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das einen deutlichen Anstieg von absolut 190.000 Menschen oder + 7,9 %.

45,9 MIO.
ERWERBSTÄTIGE



Anzumerken ist zudem, dass die Arbeitslosigkeit bei Ausländern im Vorjahresvergleich deutlich zugenommen hat. Wohingegen im Jahr 2022 noch etwa 817.000 Ausländer in Deutschland arbeitslos gemeldet waren, beträgt die Zahl im Jahr 2023 etwa 967.000 (+ 18,4 % im Vergleich). Es sind Maßnahmen zu ergreifen, welche eine zielgerichtete Integration der großteilig Geflüchteten in die Gesellschaft und den Arbeitsmarkt forcieren.

Die Immobilien- und Bauwirtschaft wurde im Jahr 2023 wiederholt vor große Herausforderungen und Probleme gestellt. Der in den letzten Jahren verstärkte gesellschaftliche und politische Fokus auf nachhaltiges Zusammenleben und Wirtschaften sorgt für einen enormen Veränderungsdruck in der Branche. Die Anforderungen an die Aufbau- und Ablauf- sowie Datenstrukturen mit Bezug auf Immobilienbestände nehmen stetig zu. Bereits heute sind Immobiliengesellschaften gefordert, sich detailliert mit der energetischen Qualität von Gebäudehüllen sowie genutzter Anlagentechnik und den verwendeten Energieträgern zur Versorgung ihrer Bestände zu befassen. Gesetzliche Vorschriften werden diesbezüglich zunehmend verstärkt.

Das novellierte Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit dem 01.01.2024 gilt, ist ein Beispiel für die strengeren Anforderungen, denen sich die Immobilienwirtschaft stellen muss. Das GEG legt umfangreiche Vorschriften für das Heizen mit erneuerbaren Energien in Neubauten und Bestandsgebäuden fest. In Neubaugebieten sind Neubauten bereits ab sofort mit einer regenerativen Heizung auszustatten (Nutzung von mindestens 65 % erneuer-

barer Energie). Für Bestandsgebäude gibt es Übergangszeiträume von 5 – 13 Jahren. Außerdem sind die Kommunen im Land bis spätestens Mitte 2028 und in Großstädten schon bis Mitte 2026 verpflichtet, eine kommunale Wärmeplanung vorweisen. Diese zielt darauf ab, zu bestimmen, wo und wie in den nächsten Jahren klimaneutrale Wärmenetze ausgebaut werden sollen.

8 Die Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft ändern sich damit aktuell in einem sehr hohen Tempo. Durch die Änderungen sind enorme Investitionen in den nächsten Jahren zu erwarten. Betrachtet man diese Tatsachen zusammen mit den gegenwärtig hohen Baukosten durch die Inflation, werden die Herausforderungen der Branche deutlich sichtbar.

Passend dazu konstatiert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) im ersten Wochenbericht des Jahres 2024, dass insbesondere im Wohnungsbau die Bauaktivitäten deutlich zurückgehen. Es wird zudem festgestellt, dass der Rückgang im Segment der Neubauten stärker wirkt als bei Bestandsmaßnahmen. Nach Angaben des DIW wird erwartet, dass das Bauvolumen der Branche damit im Jahr 2024 erstmals seit der Finanzkrise 2008 nominal sinken wird.⁹

Nach Angaben des DIW zeichnen sich diese Daten auch deutlich erkennbar im Wohnungsbau ab. Das Neubauvolumen summiert sich im Jahr 2023 auf insgesamt 95,2 Mrd. Euro (+ 1,93 % im Vergleich zum Vorjahr).

8 Vgl. Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

9 Vgl. Martin Gornig und Laura Pagenhardt, 'Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu', DIW Wochenbericht, 2024.

*Das von der
Bunderegierung
avisierte Ziel
des jährlichen
Neubaus von
400.000
Wohnungen
rückt damit in
weite Ferne.*

Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden haben dagegen deutlicher zugelegt – diese summieren sich absolut auf 228,6 Mrd. Euro, was einen relativen Anstieg um + 6,97 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Damit wurden im Jahr 2023 insgesamt 323,8 Mrd. EUR in den Wohnungsbau investiert – das ist ein Anstieg um + 5,43 % im Vergleich zum Vorjahr (= 307,1 Mrd. EUR). Dieser Anstieg ist nach Angaben des DIW jedoch, wie auch im Vorjahr, ausschließlich auf die Preisentwicklung in der Branche zurückzuführen. Diese wird beim Vergleich der Jahre 2022 und 2023 mit + 7,69 % dokumentiert, sodass das reale inflationsbereinigte Bauvolumen zum zweiten Jahr in Folge und im Vergleich zum Vorjahr um - 2,3% gesunken ist.¹⁰

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.

Eine Indikation zur Prognose für die kommenden Jahre liefert die Statistik der Baugenehmigungen. Mit Datenstand November 2023 dokumentiert das Statistische Bundesamt etwa 152.000 Baugenehmigungen an Wohn- und Nichtwohngebäuden im Hochbau. Dies sind absolut etwa 49.000 Baugenehmigungen weniger als noch im Vorjahr, wo im gleichen Zeitraum 201.000 Baugenehmigungen dokumentiert wurden (- 24,38 %).¹¹ Hier ist das zweite Jahr in Folge ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Das DIW konstatiert, dass die Baugenehmigungen regelrecht eingebrochen sind, wobei die Zahl der

Baugenehmigungen für Bestandsgebäude deutlich über derjenigen für Neubauten liegen. Das von der Bunderegierung avisierte Ziel des jährlichen Neubaus von 400.000 Wohnungen rückt damit in weite Ferne.¹²

Zusammenfassend betrachtet lässt sich die Wirtschaftslage in Deutschland gegenwärtig als insgesamt schwierig erachten. Die dargelegten Kennzahlen und Prognosedaten zeichnen dahingehend ein klares Bild. Auch der Bundeswirtschaftsminister betont bei Vorlage des diesjährigen Jahreswirtschaftsberichts, dass sich die deutsche Wirtschaft in einem „schweren Fahrwasser“ befindet und bedauert dabei strukturelle Probleme. Es brauche einen „Reformbooster“, daran müsse die Bundesregierung nun arbeiten. „Es geht um nichts Geringeres, als die Wettbewerbsfähigkeit des deutschen Industriestandortes zu verteidigen.“ Zwischen den Ampel-Partnern gibt es jedoch verschiedene Ansichten über weitere Erleichterungen. Habeck hatte sich für ein schuldenfinanziertes Sondervermögen in Milliardenhöhe ausgesprochen – die FDP ist dagegen. Ein Wachstumspaket, das der Bundestag schon verabschiedet hat, könnte an der Union scheitern.¹³ Vor diesem Hintergrund ist es dringend geboten, endlich Einigkeit in der Koalition zu erreichen. Es besteht nämlich weiterhin dringender politischer Handlungsbedarf, um die zukünftige Situation der deutschen Wirtschaft nicht weiter zu verschärfen.

¹⁰ Vgl. für Absatz: Martin Gornig und Laura Pagenhardt, 'Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu', DIW Wochenbericht, 2024.

¹¹ Vgl. für Absatz: Statistisches Bundesamt, 'Baugenehmigungen Im Hochbau: Deutschland, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr', 2024.

¹² Vgl. Martin Gornig und Laura Pagenhardt, 'Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu', DIW Wochenbericht, 2024.

¹³ Vgl. 'Habeck: „Wir Kommen Langsamer Aus Der Krise Als Gehofft“', 21 Februar 2024. <<https://www.rnd.de/politik/habeck-stellt-jahreswirtschaftsbericht-vor-und-ruft-nach-reformbooster-LD-437K4Z3ZJCTMITQKRFITTA4Y.html>>

HANNOVER



WOHN- UND IMMOBILIENMARKT STADT HANNOVER UND UMLAND HANNOVER

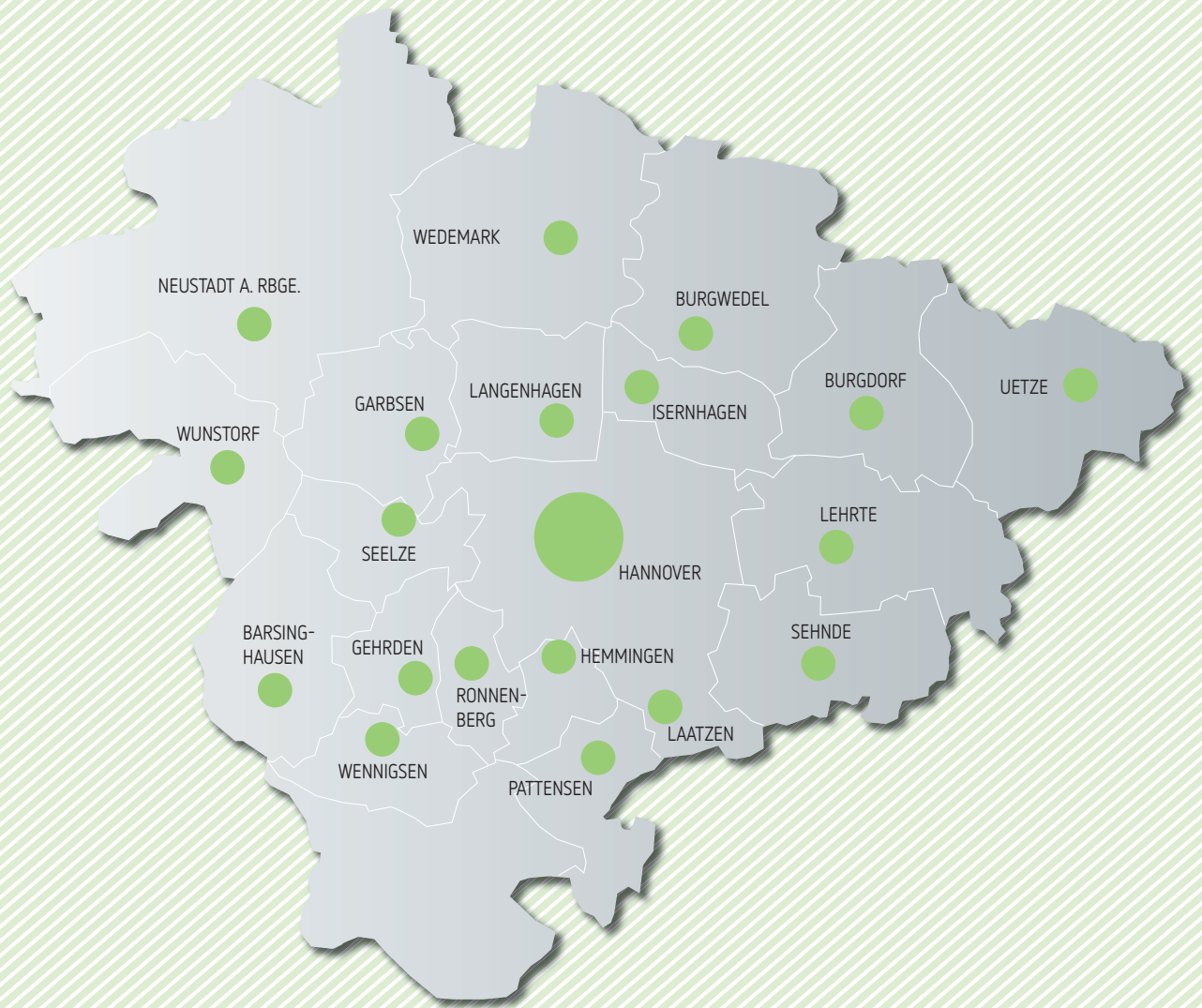
555.4 TSD.

MENSCHEN MIT HAUPTWOHSITZ
IN DER LANDESHAUPTSTADT

+ 1,0%

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. Darüber hinaus hat die Landeshauptstadt im Jahr 2024 einen ersten Entwurf zur kommunalen Wärmeplanung und einen aktualisierten einfachen Mietspiegel vorgelegt, welche nachfolgend ebenfalls thematisiert werden.



645.5 TSD.

MENSCHEN MIT HAUPTWOHNSITZ
IM UMLAND

+ 0,01%

BEVÖLKERUNGSANSTIEG

Nach aktuellen Informationen der Statistikstelle der Region Hannover sind mit Datenstand Dezember 2023 etwa 555.400 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt gemeldet (Vorjahr = 550.200).

Die innerstädtische Bevölkerungsanzahl hat sich demnach wiederholt erhöht. Die Zunahme innerhalb eines Jahres lässt sich auf 5.200 Menschen oder knapp + 1,0 % beziffern. ¹⁴

¹⁴ Vgl. Region Hannover, 'Statistische Kurzinformationen Der Region Hannover - Bevölkerung Ende Dezember 2023, Ausgabe Nr. 01', 2024, S. 1

Das Sachgebiet für Wahlen und Statistik der Landeshauptstadt Hannover konstatiert dazu mit Datenstand Dezember 2023, dass 77,6 % der innerstädtischen Bevölkerung eine deutsche Staatsangehörigkeit besitzen. Die Anzahl dieser Personengruppe hat sich im Vergleich zum Vorjahr um - 0,5 % verringert. Die übrigen 22,4 % der innerstädtischen Bevölkerung stammen aus ausländischer Herkunft. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Anzahl dieser Personengruppe um + 4,5 % erhöht.¹⁵

Im Umland dokumentiert die Statistikstelle der Region Hannover im Vorjahresvergleich eine annähernde Stagnation der Bevölkerungszahlen. Wohingegen im Jahr 2022 etwa 645.000 Menschen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, sind es im Jahr 2023 etwa 645.500 Menschen. Dies bedeutet einen geringen Bevölkerungsanstieg um 500 Menschen oder knapp + 0,01 %. An dieser Stelle ist allerdings anzumerken, dass die Bevölkerungszahl des Umlandes in den vergangenen Jahren sehr stark gestiegen ist, sodass aus dem Erhalt des Status Quo im Vergleich mit dem Vorjahr keine Entspannung der Situation zu interpretieren ist. Nach Angaben der Region Hannover hat sich die Bevölkerungsstruktur in den umliegenden 20 Städten und Gemeinden im Zeitraum 2010 bis 2023 deutlich verändert. Das Durchschnittsalter der Menschen ist von 44,3 Jahren auf 45,5 Jahre gestiegen. Die Babyboomer sind aus der Altersgruppe der 40- bis 50-Jährigen in die der 55- bis 65-Jährigen gewechselt. Die wenigen Geburten der 2000er Jahre wurden durch Zuwanderung weitestgehend ausgeglichen. Personen mit syrischer, ukrainischer, polnischer, irakischer, rumänischer und afghanischer Staatsangehörigkeit haben zusammengenommen im Saldo und im vorgenannten Zeitraum für einen Zuwachs von über 30.000 Personen gesorgt. Trotzdem

ist die Bevölkerungskohorte der Geburtsjahrgänge von Menschen im heutigen Teenageralter etwas kleiner als noch im Jahr 2010. Deutliche Zuwächse hingegen stellt die Region Hannover bei den über 80-Jährigen fest (+ 68,7 % im Vergleich zu 2010).¹⁶ Der demografische Aufbau bedingt, dass in den kommenden fünf Jahren 31.150 Personen ins Erwerbspersonenpotenzial aufrücken. Im gleichen Zeitraum werden jedoch 49.472 Personen aus dieser Gruppe ausscheiden, wodurch das Erwerbspersonenpotenzial merklich sinkt.¹⁷

Insgesamt betrachtet überschreitet die Gesamtbevölkerungszahl der Region Hannover damit erstmalig die Marke von 1.200.000 Menschen.¹⁸ Die Einwohner der Region verteilen sich mit Datenstand Ende 2022 auf etwa 610.500 Haushalte (Vorjahr = 599.000 Haushalte). Damit liegt ein Anstieg der Haushaltsanzahl im Vorjahresvergleich um + 1,92 % vor. Insgesamt 306.000 Haushalte bestehen davon in der Landeshauptstadt (Vorjahr = 298.000) und 304.500 Haushalte im Umland (Vorjahr = 301.000). Die Zunahme der Haushalte hat sich demnach in der Landeshauptstadt mit + 2,68 % im Vergleich zu 2021 deutlicher gezeigt als im Umland (+ 1,16 %).¹⁹ Es kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht erwartet werden, dass sich diese Entwicklung fortsetzt. Insbesondere die im Kapitel Wirtschaftslage beschriebenen Rahmenbedingungen lassen einen starken Rückgang der Baugenehmigungen in der Region erwarten.

¹⁵ Vgl. STATIS Hannover, 'Bevölkerungsstand in Der Landeshauptstadt Hannover', 2024.

¹⁶ Vgl. Region Hannover, 'Statistische Kurzinformationen Der Region Hannover - Bevölkerung Ende Dezember 2023, Ausgabe Nr. 01', 2024. S. 3 ff.

¹⁷ Vgl. ebd. S. 5 ff.

¹⁸ Vgl. ebd. S. 2

¹⁹ Vgl. Region Hannover, 'Statistische Kurzinformationen Region Hannover - Haushalte in Der Region Hannover 2022 - Ausgabe Nr. 17 | 2023', 2024.

Das Landesamt für Statistik Niedersachsen konstatiert passend zu dieser Annahme für das Jahr 2022 einen starken Einbruch der Baugenehmigungszahlen in der Landeshauptstadt und im Umland. Wohingegen im Umland 2021 noch 5.131 Wohnungen genehmigt wurden, liegt die Zahl im Jahr 2022 nur noch bei 3.664 Wohnungen. Damit wurden absolut knapp 1.500 Wohnungen weniger als im Vorjahr genehmigt. Das bedeutet eine Verringerung um - 28,6 %.

In der Landeshauptstadt zeichnet sich ein noch deutlicheres Bild ab. Wohingegen im Jahr 2021 noch 3.296 Wohnungen genehmigt wurden, liegt die Zahl im Jahr 2022 nur noch bei 1.924. Damit ergibt sich eine Verringerung der Genehmigungszahlen um knapp - 1.400 Wohnungen.²⁰ Das entspricht einer Verringerung von - 41,6 %. Aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist zu erwarten, dass sich dieser Trend in den kommenden Jahren fortsetzt.

Die Landeshauptstadt Hannover hat im Jahr 2023 einen neuen Mietspiegel veröffentlicht. Dieser konnte allerdings nicht, wie der vorherige Mietspiegel, nach § 558d BGB als qualifiziert deklariert werden. Juristisch betrachtet liegt damit ein einfacher Mietspiegel vor. Die Landeshauptstadt und die Region Hannover kündigen an, dass der nächste Mietspiegel Anfang 2025 wieder ein qualifizierter sein soll.²¹ Die Analyse, der im einfachen Mietspiegel vorgestellten Daten zeigt, dass die Mietpreise in der Landeshauptstadt weiter steigen. Der Mittelwert der im Mietspiegel angegebenen Mieten über alle Baualters- und Quadratmeterklassen bei mittlerer Ausstattung

hinweg beträgt im Jahr 2023 etwa 8,92 Euro/qm (Mietspiegel 2021 = 8,25 Euro/qm). Das bedeutet einen Anstieg der Mietspiegelmiete von + 8,2 % im Vergleich zum Jahr 2021.²²

Die Spitzenmieten im Neubaubereich haben sich gemäß Immobilienmarktbericht 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 40 Cent auf insgesamt 16,90 Euro/qm erhöht. Die Durchschnittsmiete im Neubaubereich fällt mit 13,40 Euro/qm um 30 Cent höher aus als noch im Vorjahr. Die Spitzenmieten steigen damit das dritte 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.²³

Mit Bezug auf das bereits im Kapitel Wirtschaftslage angemerkte Gebäudeenergiegesetz hat die Landeshauptstadt Hannover am 28.12.2023 einen ersten Entwurf für die kommunale Wärmeplanung herausgegeben. Die konzeptionellen Ansätze und Ergebnisse zum ersten Entwurf der kommunalen Wärmeplanung werden in einem Erläuterungsbericht der Landeshauptstadt dargestellt.²⁴

²⁰ Vgl. Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2023 (Errichtung neuer Wohn- und Nichtwohngebäude; ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und ohne Wohnheime; Zeitreihen M8100116 und M8090116).

²¹ Vgl. Onay, B. & Krach S., 'Landeshauptstadt Hannover - Mietspiegel 2023', 2024. - Vorwort.

²² Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis des einfachen Mietspiegels 2023 für die Landeshauptstadt Hannover.

²³ Vgl. für Absatz: Region Hannover, 'Immobilienmarktbericht Hannover 2023 | Ausgabe September 2023', 2024. S. 19.

²⁴ Vgl. Landeshauptstadt Hannover, 'Erläuterungsbericht Entwurf Wärmeplanung Hannover 2023', 2023.

DIE DURCHSCHNITTS-
MIETE IM NEUBAUBEREICH
FÄLLT MIT

13,40 €/m²

EBENFALLS UM 30 CENT
HÖHER AUS ALS NOCH IM
VORJAHR.



Den Erläuterungen folgend wurden die Wärmepläne von enercity im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover erstellt und basieren auf umfangreichen Voruntersuchungen und räumlich aufgelösten Szenarienberechnungen. Eine durchgeführte Potenzialanalyse stellt dar, dass eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung in Hannover möglich ist, indem erneuerbare Wärme- und Abwärme-Potenziale in Höhe von rund 11.000 GWh genutzt werden, um den prognostizierten Wärmebedarf von 3.200 GWh im Jahr 2045 zu decken. Es wird angenommen, dass dieser bis dahin durch Wärmeschutzmaßnahmen und anlagentechnische Verbesserungen um bis zu 40 Prozent reduziert werden kann. Wärmepumpen, die Wärme aus der Außenluft, dem Erdreich oder Wasser entziehen, eignen sich nach Aussagen des Berichts zur dezentralen Versorgung einzelner Gebäude. Die Planungen zur Dekarbonisierung der Fernwärme sind bereits weit fortgeschritten und umfassen Projekte zur Nutzung von Abwasser- und Flusswasser- Wärme, industrieller Abwärme, Biomasse und Tiefengeothermie.²⁵

Im Zielszenario der kommunalen Wärmeplanung in Hannover setzen sich nach Aussagen der Landeshauptstadt die preisgünstigsten Wärmeversorgungssysteme durch. Der Anteil der Fernwärme am Wärmebedarf soll sich demnach von 27 % auf 56 % im Jahr 2045 verdoppeln, während der Anteil der Wärmepumpen auf 34 % steigen und Nahwärmenetze 9 % der Wärmeversorgung abdecken sollen. Aus den Voruntersuchungen ergeben sich weitere zukunftsbezogene Handlungsempfehlungen zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung in Hannover, darunter die Fortsetzung der Errichtung klimafreundlicher Wärmeerzeugungsanlagen und der Ausbau des Fernwärmenetzes durch enercity, die Erweiterung des Fernwärme-satzungsgebiets in der Südstadt und Nordstadt, die Durchführung von Machbarkeitsstudien zum Ausbau und zur Dekarbonisierung bestehender Nahwärmenetze sowie die Einrichtung einer bereichsübergreifenden Servicestelle „Erneuerbare Anlagen“.

²⁵ Vgl. ebd. S. 5



Es wird empfohlen, das Informations- und Beratungsangebot zu Wärmeeinsparmaßnahmen und zukunftsfähigen dezentralen Wärmelösungen auszubauen, insbesondere für Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern ohne Wärmenetzanschlussmöglichkeit.²⁶

Die Landeshauptstadt Hannover hat Anfang des Jahres 2024 die Möglichkeit einer Beteiligung an den aktuellen Vorgängen zur kommunalen Wärmeplanung für Bürger und Unternehmen ausgerufen. In diesem Zuge hat auch die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen (ArGeWo) in der Region Hannover eine ausführliche Stellungnahme abgegeben. Darin wird positiv angemerkt, dass der Entwurf der kommunalen Wärmeplanung bereits heute vorliegt. Bisher bietet dieser Entwurf für die Beteiligten jedoch keine Rechts-

sicherheit, weshalb die Mitgliedsunternehmen diese einfordern. Die ArGeWo kritisiert zudem, dass die Wärmeplanung keine Planungssicherheit schafft, da das Fernwärme-Erweiterungsgebiet noch zur Prüfung ansteht und weiterhin Prüfgebiete für Fernwärme und Nahwärme existieren. Die Reduzierung des Wärmebedarfs auf 3.200 GWh bis 2045 wird als unrealistisch und unnötig bewertet.

Darüber hinaus kritisiert die ArGeWo die Wärmeplanung für die Vernachlässigung von Kostengesichtspunkten und mangelnden Informationsgehalt zu Möglichkeiten der Warmwasseraufbereitung und Stromversorgung der Immobilienbestände.

²⁶ Vgl. ebd. S. 6

²⁷ Quelle: Internes Papier der ArGeWo, zur Abstimmung im Rathaus der LHH am 19.01.2024.

²⁸ Quelle: ebd.

Die Mitgliedsunternehmen plädieren dafür, dass die Umstellung auf klimaneutrale Energie Vorrang vor der Bedarfsreduzierung haben sollte. Zudem wird eine noch weitere Ausweitung der Fernwärmegebiete und ein verbindlicher und belastbarer Ausbauplan für Fernwärme gefordert.²⁷

Insbesondere unter Beachtung der angenommenen Erhöhung des Anteils von Wärmepumpen auf 34 % ist es der Planungssicherheit von Wohnungsunternehmen nicht zuträglich, dass bis heute keine konkrete Stromnetzausbauplanung für die Region Hannover vorliegt. Die ArGeWo fordert abschließend den Ausbau von Beratungsleistungen und die Konkretisierung der Handlungsempfehlungen für zukünftiges Vorgehen. Zudem wird das Ende der Forderung nach sehr hohen energetischen Standards ausgerufen und betont, dass die Umstellung auf klimaneutrale Energie das Gebot der Stunde sein sollte.²⁸

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Wohn- und Immobilienmarkt in der Region Hannover deutlich von den bundesweiten Herausforderungen und Problemen gezeichnet ist. Die demografische Entwicklung, die volatilen Rahmenbedingungen und mangelnde Planungssicherheit mit Blick in die Zukunft wirken sich spürbar auf die Akteure des Marktes aus. Genehmigungszahlen brechen ein, Neubauten werden häufig nur noch fertiggestellt bzw. nicht neu und in notwendiger Anzahl für die Zukunft geplant. Der Fokus verlagert sich auf Bestandsmaßnahmen, welche insbesondere durch das novellierte GEG und die kommunale Wärmeplanung beeinflusst werden. Bestehende Planungsunsicherheiten, Fachkräftemangel und Kapazitätsengpässe im Handwerk spitzen die Situation weiter zu. Fest steht, dass die Wohnungswirtschaft in mittel- bis langfristiger Zukunft enorme Investitionen in die Bestände zu realisieren hat, wodurch umfassende Investitionen in Neubaumaßnahmen unrealistischer werden. Parallel zu realisieren sind angemessene Mietpreise, sodass die Verteuerung von Wohnraum nicht überhandnimmt. Es braucht demnach dringend Planungssicherheit und politische Unterstützung.



Kleefeld Buchholz
Wohnen im Grünen

4.473

WOHNUNGEN

64

GEWERBLICHE
EINHEITEN

769

GARAGEN

4.478,3

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 2023 über 4.473 Wohnungen (Vorjahr = 4.473), 64 gewerbliche Einheiten (Vorjahr = 63) und 769 Garagen (Vorjahr = 769).

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 2023 gelungen ist, unsere ausgezeichnete Positionierung in Hannovers Wohnungswirtschaft zu bestätigen.



❖ GESCHÄFTSERGEBNIS

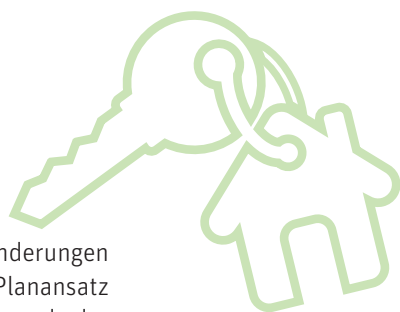
Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Wir orientieren uns am langfristigen Erfolg unserer Investitionen, vor allem an Wohnqualität und Wohnzufriedenheit. Die Entwicklung der Genossenschaft ist weiterhin äußerst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

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.478,3 TEUR ab.

Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 2.554,0 TEUR ergab sich eine Planabweichung in Höhe von 1.924,3 TEUR.

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

Jahresüberschuss	2023 TEUR	Geplant TEUR	Vorjahr TEUR
Jahresüberschuss	4.478,3	2.554,0	2.122,4
Sollmieten	23.889,7	23.786,0	22.893,3
Instandhaltung/Modernisierung	7.750,9	10.069,0	9.304,0
Abschreibungen	5.016,0	4.754,0	4.815,6



Zu erwähnende Veränderungen haben sich – im Vergleich zum Planansatz – im Bereich der Sollmieten und der Abschreibungen aufgrund der hohen Prognosevariabilität ergeben. Wesentliche Veränderungen haben sich im Bereich der Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen ergeben. Diese lassen sich durch im folgenden aufgeführte Tatbestände erklären.

Aufgrund der hohen Inflation wurden die Planansätze besonders vorsichtig bewertet. Die tatsächlichen Kostensteigerungen sind im Jahr 2023 jedoch geringer ausgefallen. Zudem sind ursprünglich geplante Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen nicht zur Ausführung gelangt, welche sich in das Geschäftsjahr 2024 verschieben.

Zusätzlich hat der Vorstand im Januar 2023 umfassende Einsparmaßnahmen beschlossen. Unter anderem konnten die deutlich gestiegenen Kosten für die Komplettmodernisierungen durch ein überarbeitetes Modell der Ermittlung von Wirtschaftlichkeitsanforderungen verringert werden. Der bisher sehr hohe Ausstattungsstandard der Komplettmodernisierungen wurde jedoch nur geringfügig angepasst. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die verpflichtende Aktivierung bei Komplettmodernisierungen deutlich zugenommen hat, was zu einer wesentlichen Verringerung der gewinnmindernden Aufwendungen führte.

Alle weiteren Maßnahmen zur Instandhaltung und Modernisierung wurden auf deren Notwendigkeit und Unbedingtheit überprüft und auf das Nötigste reduziert. So konnten bspw. durch veränderte Instandhaltungsansätze mit Bezug auf Gasetagenheizungen, ausgelöst durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes, umfassende Einsparungen realisiert werden. Zudem hat sich die Anzahl der einfachen Mietwechsel im Jahr 2023 um etwa 15 % reduziert, sodass im Vergleich zum Planansatz geringere Aufwände entstanden sind.



Wettbewerbsmindernde Standard-einbußen sind nicht erfolgt. Dank dieser Maßnahmen zur Bekämpfung der Inflation und durch rechtzeitiges Eingreifen konnten wir eine deutliche Ausgabenreduzierung erreichen.

❖ 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 und umfangreichen Investitionen in unserem Wohnungsbestand konnte die Vermietung unserer Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich fortgesetzt werden. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind 48 (Vorjahr 70) leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 354,0 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr mit 403,6 TEUR liegt eine Verringerung um 49,6 TEUR vor. Im Berichtszeitraum haben 317 Mieter (Vorjahr 372) ihre Wohnung gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 7,31% (Vorjahr 8,32 %). Der Orts- und Arbeitsplatzwechsel sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung sind die häufigsten Kündigungsgründe. Unsere durchschnittliche aktuelle Wohnungsmiete liegt bei 6,63 EUR/m² im Monat.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 1.013,8 TEUR auf 29.888,1 TEUR erhöht. Die Steigerung resultiert hauptsächlich aus einer Erhöhung der Sollmieten in Höhe von 996,4 TEUR. Diese wurde im Wesentlichen durch moderate Mieterhöhungen nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, zusätzlichen Mieteinnahmen aus Vergleichsmietenerhöhungen sowie durch Vollauswirkungen der Neubauvorhaben Am Seelberg und den Kleefelder Hofgärten erreicht. Die übrige Erhöhung der Umsatzerlöse resultiert aus gestiegenen Erlösen für die Gästewohnungen.

Zum 31.12.2023 belaufen sich die Mietforderungen auf 91,0 TEUR (Vorjahr 66,8 TEUR).

BETRIEBS- UND INSTANDHALTUNGS-KOSTEN

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes haben sich die Verbraucherpreise (Inflation) ein zweites Jahr in Folge deutlich erhöht. Es wird ein jahresdurchschnittlicher Anstieg von + 5,9 % dokumentiert (Vorjahr + 6,9 %). Die Inflation hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr verringert, befand sich im Jahresdurchschnitt 2023 allerdings weiterhin auf einem hohen Niveau. Seit August des Jahres 2023 dokumentiert das Statistische Bundesamt eine leichte Beruhigung der Lage. Im Dezember 2023 liegt die Inflation noch bei +3,7 %.²⁹ Mit Datenstand Februar 2024 gibt das Statistische Bundesamt eine Inflationsrate von +2,9 % an.³⁰ Bei dezidierter Betrachtung der Verbraucherpreisentwicklungen für das Jahr 2023, welche insbesondere den Sektor Wohnen betreffen, lassen sich die folgenden Erkenntnisse festhalten.

Erste Erkenntnisse seit Beginn des Jahres 2024 lassen erkennen, dass die Verbraucherpreise nun nicht mehr so stark ansteigen und sich damit allmählich stabilisieren. Es bleibt allerdings weiterhin abzuwarten, wie sich die vorherrschenden Krisen und die aktuell nicht prosperierende Wirtschaft weiterentwickeln.

Sämtliche Kosten für Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe sind im Mittel und verglichen mit dem Vorjahr um etwa + 5,0 % anstiegen. Besonders anzumerken sind dabei wie auch im Vorjahr überdurchschnittliche Preissteigerungen in den Bereichen der Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sowie der Energieversorgung von Wohnhäusern.³¹

Die Preise für Baumaterialien sind im bundesweiten Durchschnitt innerhalb eines Jahres um etwa + 5,24 % angestiegen (zum Vergleich: 2021 vs. 2022 + 9,1 %). Für Instandhaltungs- und Reparaturdienstleistungen des Handwerks wurde ebenfalls ein starker Preisanstieg dokumentiert. Das Statistische Bundesamt teilt eine mittlere Erhöhung von + 13,7 % im Vergleich zum Vorjahr mit (zum Vergleich: 2021 vs. 2022 + 13,5 %).

Bei dezidierter Betrachtung der Preisentwicklungen im Bereich Strom, Gas und anderer Brennstoffe werden die Auswirkungen der Energiekrise greifbar. Im Mittel sind die vorgenannten Kosten verglichen mit dem Vorjahr um etwa + 14,0 % angestiegen. Hierbei fällt der Anstieg der Strompreise (+ 12,67 %) im Vergleich zum Anstieg der Preise für Gas (+ 25,81 %) vergleichbar gering aus. Nach einem Preisschock für Heizöl im Vorjahr (+ 73,00 %), haben sich die Preise im Jahr 2023 um etwa - 6,00 % verringert. Die Preise für Fernwärmeversorgung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um etwa + 10,10 % verteuert. (Zum Vergleich: 2021 vs. 2022 + 24,60 %)³²



Weitere Positionen des deutschen Verbrauchpreisindex, wie bspw. die Kosten für Müll- 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 (+ 1,79 bzw. + 3,19 % im Vergleich zum Vorjahr).²⁹

Die bereits im Vorjahr festgestellte sprunghafte Erhöhung der Energiepreise hat sich damit ein wenig beruhigt. Weiterhin befinden sich die Preise jedoch auf einem sehr hohen Niveau. Die Bundesregierung hat sich insbesondere der Energiepreisentwicklung mit verschiedenen Instrumenten entgegengestellt. Beispielsweise werden hierzu die Gas- bzw. Wärmepreisbremse angewandt. Die Verbraucherpreise für das Jahr 2023 lassen vermuten, dass der Einsatz dieser Instrumente zumindest zu einer Reduktion der Energiepreise beigetragen hat. Erste Erkenntnisse seit Beginn des Jahres 2024 lassen erkennen, dass die Verbraucherpreise nun nicht mehr so stark ansteigen und sich damit allmählich stabilisieren. Es bleibt allerdings weiterhin abzuwarten, wie sich die vorherrschenden Krisen und die aktuell nicht prosperierende Wirtschaft weiterentwickeln und welche Auswirkungen dadurch auf die zukünftigen Verbraucherpreise entstehen.

In den letzten Jahren wurden alle geplanten Neubauprojekte abgeschlossen. Entstanden sind in den letzten 15 Jahren moderne und energiesparende Wohnquartiere mit insgesamt 383 Wohnungen für die Mitglieder der Genossenschaft. Für die folgenden Geschäftsjahre liegt der Fokus auf der energetischen Sanierung unserer Wohnungsbestände im Rahmen der Verfolgung unserer klimastrategischen Unternehmensausrichtung. Dabei werden auch die aktuellen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der kommunalen Wärmeplanung Beachtung finden, sodass ein hoher Investitionsbedarf für Bestandsmaßnahmen absehbar ist.

Unser Unternehmen wird die Marktlage jedoch weiterhin aufmerksam analysieren und bei Vorliegen angemessener Rahmenbedingungen jederzeit Neubaumaßnahmen in Erwägung ziehen. Die Genossenschaft verfolgt damit eine nachhaltige Strategie, die sowohl dem Klimaschutz als auch der Zufriedenheit der Mitglieder dient.

²⁹ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Pressemitteilung Nr. 020 Vom 16.01.2024', 2024 <https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_020_611.html>

³⁰ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Verbraucherpreisindex für Deutschland, Veränderungsrate zum Vorjahresmonat in %', 2024.

³¹ Vgl. Statistisches Bundesamt, 'Verbraucherpreisindex: Deutschland, Jahre, Klassifikation Der Verwendungszwecke Des Individualkonsums (COICOP 2-5-Steller Hierarchie)', 2024.

³² Vgl. ebd.

³³ Vgl. ebd.

BESTANDS PFLEGE UND MODERNISIERUNG

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 2023 sind insbesondere die folgend genannten Maßnahmen hervorzuheben.

Kleefelder Hofgärten

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG – GESCHÄFTSBERICHT 2023

Kleefeld Buchholz
Wohnen am Brünjen

Theo Gerlach
Kommunikation & Marketing



Die genossenschaftlichen Wohngebäude im Hitzackerweg und in der Lüchower Straße wurden mit einer neuen Zentralheizungsanlage ausgestattet. Im Zuge dieser Maßnahme wurden alle Heizkörper in den anliegenden Wohnungen erneuert. Damit ist die Anlagentechnik der vorgeannten Gebäude auf dem neuesten Stand.



Die Häuser Spannhagenstr. 7, 9 und 11, Constantinstr. 1, 3 und 5 sowie Boiestr. 1 und 2 wurden durch ein umfassendes Sanierungspaket energetisch ertüchtigt. Die Außenfassaden der Gebäude wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen, die obersten und untersten Geschossdecken wurden gedämmt und alle Fenster wurden mittels moderner Dreifachverglasung erneuert. Somit sind die Gebäude energetisch maximal ertüchtigt und für die Zukunft gerüstet.



Auf den Wohngebäuden der Albrechtstr. 26 – 32, der Huberstr. 2 – 6, der Klubundestr. 1 – 11 A im Heide- ring 16 und in der Ahldener Str. 3 – 15 wurden Photo- voltaik-Mieterstromanlagen installiert. In der Huberstr. 6 sind im Jahr 2024 geringfügige Restarbeiten ausstehend. Die Anlagen liefern insgesamt etwa 500 kWp Leistung und versorgen die Mieter der Wohnungen mit klimaneutralem Sonnenstrom. Es wurden dazu moderne Zähleranschlusskonzepte realisiert, welche einen tatsächlichen Verbrauch des Sonnenstroms von Dächern in den Wohnungen ermöglicht. Scheint die Sonne einmal nicht, werden die Mieter mit 100% klimaneutralem Strom aus dem öffentlichen Netz beliefert.



Photovoltaik-Anlagen in Misburg.



Energetische Gebäudesanierung
Spannhagenstraße, Constantin-
und Boiestraße.

FINANZIELLER AUFWAND



Die Feuerwehraufstellflächen und Zufahrten der genossenschaftlichen Hochhäuser in der Albrechtstr. 16 – 20 wurden ebenfalls erneuert und entsprechen damit den aktuellen Sicherheitsvorschriften. Die Arbeiten wurden so ausgeführt, dass sich die neuen Flächen möglichst gut in das äußere Erscheinungsbild des Quartiers einfügen. Die Außenanlagen sind damit für die Zukunft gerüstet und erstrahlen in einem neuen Glanz.

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 11.749,5 TEUR. Davon flossen in aktivierungspflichtige Modernisierungen 3.998,6 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 7.750,9 TEUR. Neben den oben genannten Aufwendungen gingen Zuschüsse für Maßnahmen in Höhe von 254,4 TEUR ein, welche die Anschaffungskosten verminderten. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 39,94 EUR/qm (Vorjahr: 41,11 EUR/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.



Die Wohnhäuser im Heidering 14 und 16 haben eine umfassende Betonsanierung der den Gebäuden angrenzenden Balkonbrüstungen erhalten. Die Balkone der Gebäude wurden damit statisch ertüchtigt und erstrahlen in neuem Glanz. Im Jahr 2024 ist eine Fortsetzung der Maßnahmen an den Häusern in der Ahldenerstr. 9 – 15 vorgesehen.



Neben den vorgenannten Einzelmaßnahmen wurde eine Vielzahl von kleineren Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität im genossenschaftlichen Wohnungsbestand durchgeführt. So wurden bspw. der Garagenhof des Brelinger Hof 6 mit einem neuen Anstrich versehen, Müll- und Fahrradabstellplätze saniert, Haus- und Kellerabgangstüren erneuert, Treppenhäuser gestrichen und Treppenhausfenster ausgetauscht.

MITGLIEDER- ENTWICKLUNG UND -KONTAKTE

Am 31.12.2023 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7.496 Mitglieder mit insgesamt 58.393 Anteilen. Gekündigt haben 181 Mitglieder mit 1.107 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 111 Mitglieder mit 3.540 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 288 Mitgliedern mit 1.505 Anteilen gegenüber. Der Zugang von 1.505 Anteilen setzt sich aus der Zeichnung neuer und weiterer Anteile zusammen.

Die Veränderung der Geschäftsanteile beträgt im Jahr 2023 kumuliert 238,4 TEUR. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe von insgesamt 415,8 TEUR resultiert aus Neuzugängen und der Zeichnung weiterer Anteile unserer Mitglieder. Die Abgänge betrafen 654,3 TEUR.

Soziale Kontakte werden in Form von Mietertreffs in Kleefeld, Buchholz und Misburg und durch regelmäßige Veranstaltungen gepflegt. Nach einer umfangreichen Umgestaltung steht der Mietertreff in Kleefeld seit dem 19.10.2023 wieder zur Verfügung. Zur Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder bietet die Wohnungsgenossenschaft acht komfortabel ausgestattete Gästewohnungen an, die zu günstigen Konditionen gemietet werden können.

7.496

MITGLIEDER, STAND: 31.12.2023



Neben den zwei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2023 insgesamt 40 Mitarbeiter, darunter 6 Teilzeitkräfte und 5 Auszubildende, bei der Genossenschaft beschäftigt. Im Jahr 2024 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 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. 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 eine erhöhte Identifikation mit den Unternehmenszielen und eine gesteigerte Motivation ermöglicht.

Der Erfolg unseres Handelns ist wesentlich geprägt durch den Einsatz und das persönliche Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft.

Wir legen großen Wert auf Chancengleichheit in unserer Leitkultur. Unsere Mitarbeiter wurden im Rahmen des Arbeits- und Ausbildungsvertrages zur Einhaltung eines durch die Wohnungsgenossenschaft entwickelten Verhaltenskodex verpflichtet. Darin ist vereinbart, dass jede Form von Diskriminierung gemäß dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) zu unterlassen ist. Wir gehören dem Arbeitgeberverband an und halten uns daher an den jeweils gültigen Mantel- und Vergütungstarifvertrag. Das bedeutet, dass alle Mitarbeiter unseres Unternehmens unabhängig vom Geschlecht die gleichen Chancen und die gleiche Entlohnung erhalten. 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.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

VERMÖGENSLAGE UND KAPITALSTRUKTUR

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Wohnungsgenossenschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2022 wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderungen TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	176.165,6	93,1	177.206,7	93,6	-1.041,1
Umlaufvermögen	12.986,2	6,9	12.197,8	6,4	788,4
Bilanzsumme	189.151,8	100,0	189.404,5	100,0	-252,7
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	70.538,5	37,3	66.956,6	35,4	3.581,9
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	108.306,2	57,3	112.230,3	59,3	-3.924,1
Pensionsrückstellungen	1.609,3	1,0	1.772,5	1,0	-163,2
Übrige Passiva	27,3	0,0	27,5	0,0	-0,2
Kurzfristige Fremdmittel	8.670,5	4,6	8.417,6	4,4	252,9
Bilanzsumme	189.151,8	100,0	189.404,5	100,0	-252,7

FINANZLAGE

	2023		2022
	TEUR	TEUR	TEUR
Finanzmittelbestand zum 01.01.		2.803	831
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	11.554		8.422
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.186		-9.654
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.869		3.205
Finanzmittelbestand am 31.12.		3.302	2.803
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		9.331	6.988
planmäßige Tilgungen		-3.924	-2.821

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

❖ ERTRAGSLAGE

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderungen TEUR
Hausbewirtschaftung	4.739,2	2.746,5	1.992,6
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-563,2	-339,1	-224,1
Mitgliederwesen	-233,4	-213,2	-20,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-44,3	-121,6	77,3
Betriebsergebnis	3.898,3	2.072,6	1.825,7
Finanzergebnis	43,4	12,4	31
Neutrales Ergebnis	528,4	37,3	491,1
Ergebnis vor Steuern	4.470,1	2.122,4	2.347,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	8,2	0	8,2
Jahresüberschuss	4.478,3	2.122,4	2.355,9

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 860 TEUR gestiegene Erträge. Die Aufwendungen sind um 1.133 TEUR gesunken.

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

Die Veränderung im Mitgliederwesen ist auf höhere Aufwendungen für die Gemeinschaftspflege zurückzuführen.

Das Finanzergebnis verbesserte sich um 31 TEUR. Das Ergebnis wird durch die Zinserträge aus Termingeldern bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 6,3 % (Vorjahr 3,2 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 3,4 % (Vorjahr 2,3 %).



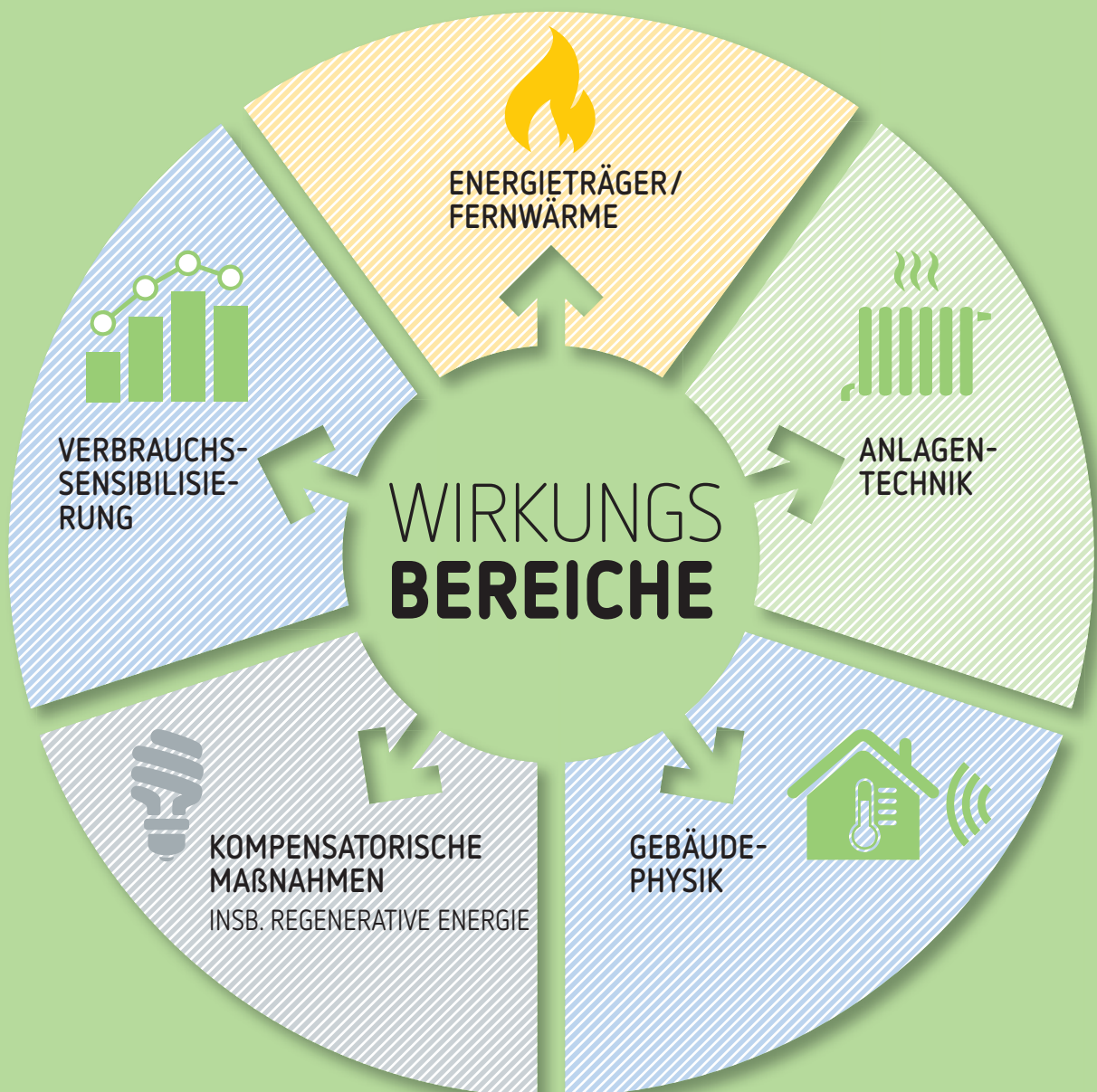
➤ PROGNOSE-, CHANCEN- UND **RISIKOBERICHT**

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. Die in diesem Bericht vorgestellte Analyse der aktuellen Rahmenbedingungen unseres Unternehmens zeigt deutlich, dass unsere Genossenschaft am Zahn der Zeit agiert.

Unser Risikomanagementsystem berücksichtigt unter anderem auch externe geopolitische Risikoindikatoren. Das vergangene und stark volatile Geschäftsjahr 2023 zeigt den Stellenwert eines solchen Risikomanagementsystems und daraus abzuleitenden agilen Managemententscheidungen. Derzeit sind als externe Risikoindikatoren vor allem die anhaltende Schwäche der deutschen Wirtschaft und die erwarteten zukünftigen Wachstumshemmnisse, bedingt durch die demografische Alterung, das sinkende Produktivitätswachstum und die Verringerung des deutschen Kapitalstocks zu nennen. Die seit Jahren strategisch umgesetzte

Klimastrategie unserer Genossenschaft ist aufgrund der volatilen Umfeldbedingungen stetig zu aktualisieren. Gegenwärtig stellt insbesondere das stark veränderliche gesetzliche Umfeld einen Treiber von Aktualisierungsnotwendigkeiten dar. Wir sind jedoch davon überzeugt, mit der Steigerung der Energieeffizienz unseres Gebäudebestandes und dem Ausbau regenerativer Energien, sowie der damit einhergehenden erhöhten autonomen Energieversorgung unserer Volkswirtschaft, den richtigen Weg zu gehen. Aufgrund des weiterhin andauernden Ukraine Krieges ist unsere Klimastrategie auch von sicherheitspolitischer Relevanz.

DIE GENOSSENSCHAFT VERFOLGT SEIT JAHREN EINE NACHHALTIGE UND ZUKUNFTSORIENTIERTE KLIMASTRATEGIE.



Die Genossenschaft verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und zukunftsorientierte Klimastrategie mit dem ursprünglichen 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.

Aufgrund der im Jahr 2021 verschärferten 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, sodass unser Unternehmen heute insbesondere in der nebenstehend dargestellten Wirkungsbereichen agiert.

Mit Bezug auf das Jahr 1990 konnten wir bis Ende des Geschäftsjahres 2023 den CO₂-Ausstoß unserer Bestände um etwa 43 % reduzieren. Somit wurde eine CO₂-Ausstoß-Reduzierung von - 4 % 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 Rahmen der Klimastrategie 2.0 unseres Unternehmens wurden in den vergangenen zwei Jahren 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. Das nun novellierte Gebäudeenergiegesetz in Verbindung mit der kommunalen Wärmeplanung der Landeshauptstadt Hannover stellt uns allerdings bereits kurze Zeit später vor neue Herausforderungen. Die Genossenschaft ist gefordert, etwa 70 % ihrer Bestände in den kommenden Jahren an die öffentliche Fernwärme anzuschließen. Die notwendigen Arbeiten, welche in den meisten Fällen mit einer nachträglichen Zentralisierung der bisher dezentral versorgten Gebäude einhergehen, erfordern enorme Investitionen. Bei allen noch nicht gedämmten Gebäuden der Wohnungsgenossenschaft liegen, aufgrund der monolithischen Bauweise, verhältnismäßig gute Endenergieverbräuche vor. Ein zweiter großer Teil der Gebäude unterliegt denkmalschutzrechtlichen Vorgaben, die die Durchführung von Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle nicht erlauben. Nach umfassender Anpassung unserer Planungen wurde demnach entschieden, die bereits begonnenen oder in ihrer Ausführung geplanten gebäudephysikalischen Sanierungsmaßnahmen fertigzustellen. Ab 2025 erfolgt eine Schwerpunktverlagerung auf die Wirkungsbereiche Anlagentechnik, Energieträger/ Fernwärme sowie weiterhin den Zubau von regenerativer Energie.

Demnach werden im Geschäftsjahr 2024 die genossenschaftlichen Wohngebäude in der Widemannstr. 2 – 18 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. Zusätzlich werden Synergieeffekte der Gerüststellung zur Fassadensanierung ausgenutzt, sodass gleichzeitig eine Installation von Mieterstrom-PV-Anlagen auf den Dächern der vorgenannten Gebäude erfolgt. Insgesamt werden damit knapp 100 kWp-Anlagenleistung in der Widemannstraße entstehen.

Zusätzlich ist vorgesehen, zwei genossenschaftliche Neubauten mit PV-Mieterstromanlagen nachzurüsten. So erhalten die Gebäude in der Lathusenstr. 39 – 43 sowie 31a – 31c und 29a – 29c des Quartiers Kleefelder Hofgärten und die Gebäude Günter-Porsiel-Str. 3, 5 und 7 im Vitalquartier zukünftig insgesamt 180 kWp Anlagenleistung direkt vom Mietshausdach.

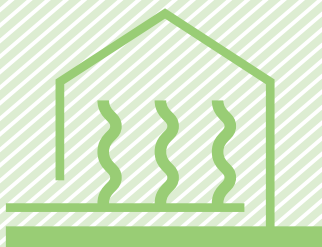
Darüber hinaus beginnt die Durchführung eines ersten Pilotprojektes zum Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz. Dazu werden die Wohngebäude in der Widemannstr. 20 – 30 mit insgesamt 51 Wohneinheiten im Jahr 2024 einen Fern-

wärmeanschluss von enercity erhalten. Im anschließenden Geschäftsjahr 2025 erfolgen dann umfassende Zentralisierungsarbeiten in den bisher dezentral mittels Gasetagenheizungen versorgten Gebäuden. Es ist geplant, dass die Gebäude spätestens mit Beginn der Heizperiode im Geschäftsjahr 2025 mit Fernwärme versorgt werden.

Die geplante Fortführung der Ausführung einzelner Dämmungen von obersten und untersten Geschossdecken runden das Gesamtmaßnahmenpaket 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 umfasst insgesamt 8 Ladepunkte und versorgt die elektrischen Dienst-PKW mit Ladestrom.

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 im Geschäftsjahr 2024 durch elektrische und handwerker-taugliche Kastenwagen 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.

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, Erlösschmälerungen, Preisentwicklungen und Investitionsbudgetüberwachungen erstellt und fortgeschrieben. Dadurch sind wir in der Lage, etwaige Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und bei Bedarf entsprechend gegenzusteuern.

Im Rahmen der lang- und mittelfristigen Unternehmensplanung ist insbesondere zu berücksichtigen, dass aufgrund der in diesem Bericht erläuterten umfassenden Anforderungen durch das novellierte Gebäudeenergiegesetz und die kommunale Wärmeplanung in Hannover enorme und noch nie dagewesene Investitionsbedarfe für die Zukunft zu erwarten sind. Diese Auffassung wird ebenfalls von den Dachverbänden der Wohnungswirtschaft (BID und GdW) sowie der in Hannover aktiven Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen (ArGeWo) geteilt.

Für die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG ergibt sich vor diesem Hintergrund ein Novum. Zum heutigen Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die jährlichen Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeiten in unseren Beständen nicht mehr ausschließlich aus dem laufenden Cash-Flow finanziert werden können.

Wir verfolgen allerdings eine klare Investitionsstrategie, weshalb im Rahmen der langfristigen Unternehmensplanung demnach bereits die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital eingeplant ist. Entscheidend bei der Fremdkapitalaufnahme ist der Handlungsspielraum unseres Unternehmens, welcher sich unter den neuen Bedingungen, die insbesondere durch die Einführung des Gebäudeenergiegesetzes und der EU-Taxonomie entstanden sind, ergibt. Diese Rahmenbedingungen haben zu erheblichen Wertverlusten in Immobilienbereichen geführt. Dadurch wird es Akteuren der Immobilienwirtschaft erschwert, Fremdmittel in der erforderlichen Höhe für die notwendigen Maßnahmen aufzunehmen. Das kann dazu führen, dass ein großer Teil der Betroffenen, also private und gewerbliche Akteure, die Maßnahmen nicht realisieren werden können.

Vor diesem Hintergrund haben wir zur Risikobewertung bereits im Geschäftsjahr 2023 eine umfassende Darlehens Portfolioanalyse durchgeführt. Diese dezidierte Analyse der Beleihungswerte unter den o. g. verschärften Bedingungen der Banken hat ergeben, dass für die von uns geplanten Maßnahmen ausreichend Beleihungsreserven vorhanden sind. Darüberhinausgehende Maßnahmen sind nur über entsprechende beleihungswerterhöhende Maßnahmen, die sukzessive in den Folgejahren durchgeführt werden, zu realisieren.

Zinsänderungsrisiken sind bei der Finanzierung unseres Anlagevermögens nicht zu erwarten, da dieses ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen mit vereinbarten Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren finanziert wurde. Aufgenommene KfW-Darlehen, welche Zinsbindungen von maximal 10 Jahren ermöglichen, wurden durch zusätzliche Abschlüsse von Bauspardarlehen vor Zinsänderungsrisiken abgesichert. 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 2023 überprüft und zu Teilen neu strukturiert. Mehrere Einzeldarlehen wurden umgeschuldet.

Preisänderungsrisiken bestehen aktuell insbesondere aufgrund der weiterhin 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. Unser agiles Management ermöglicht zudem ein kurzfristiges Eingreifen in operative Strukturen, sodass wir in den Folgejahren genauso wie im Geschäftsjahr 2023 in der Lage sein werden, auf stark gestiegene Beschaffungspreise angemessen zu reagieren.

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 ist. 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 Mietausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. So betrug die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten für Miet- und Räumungsklagen) 1,4 %. 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.

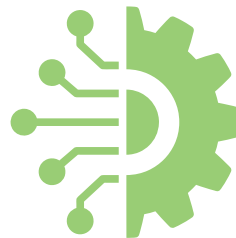
Eine Portfolioanalyse, die die Standortqualität und den technischen Zustand unserer Immobilien in Bezug zum wirtschaftlichen Vermietungserfolg auswertet, wird jährlich auf Basis der jeweiligen Veränderungen aktualisiert. Gegenwärtig erfolgt eine umfassende konzeptionelle Erneuerung unseres Portfolioanalyseansatzes und der genutzten Plattform. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden stets unmittelbar in unserer kurz- und mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung berücksichtigt. Erforderliche Budgetanpassungen werden dementsprechend vorgenommen.

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 Jahren hat sich gezeigt, dass dieser Ansatz von hoher Relevanz ist. Zur weiteren Optimierung der IT-relevanten Strukturen unseres Unternehmens wurde die im Laufe des Geschäftsjahres 2022 erstellte Strategie zur digitalen Transformation der Genossenschaft weiterentwickelt. So verfügt unser Unternehmen heute über ein umfassendes IT-Organisations- und Security-Konzept, welches sukzessive ausgebaut wird.

Den neuen Schwerpunkt unserer IT-Organisation bildet die Verbindung der bestehenden standortbezogenen IT-Infrastruktur mit innovativen Cloud-IT-Produkten von Microsoft. Diese konnten wir im Geschäftsjahr 2023 technisch erfolgreich umsetzen, sodass durch neue kollaborative Arbeitsmöglichkeiten effizientere Zusam-

menarbeit unserer Mitarbeiter gefördert wird. Zudem ermöglichen uns die neuen Cloud-Lösungen ein deutlich erhöhtes Individualisierungspotenzial in den Arbeitsprozessen unseres Unternehmens. So konnten wir bspw. die erste ausschließlich im Unternehmen entwickelte App zur Optimierung von Objektbegehungsabläufen erfolgreich in die operative Arbeit einbinden. Zudem ist im Geschäftsjahr 2023 die umfassende Aufarbeitung und Dokumentation aller relevanter Arbeitsprozesse unseres Unternehmens erfolgt. Diese Vorarbeiten ermöglichen uns zukünftig eine strukturierte Prozessanalyse, um aufbauend auf fundierten Analyseerkenntnissen Optimierungen mit dem Ziel der digitalen Transformation unseres Unternehmens vorzunehmen. Zusätzlich wird die Nutzung von starken IT-Lösungen der Zukunft, welche auf Basis von künstlicher Intelligenz arbeiten, vorbereitet. Erste Testszenarien werden bereits durchgeführt.

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.



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.

Mit dem gesamten Maßnahmenpaket reagiert die Genossenschaft auf die aktuellen gesellschaftlichen und politischen 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.

Für die Genossenschaft könnten sich aufgrund der anhaltenden Schwäche der deutschen Konjunktur und dem volatilen Regelungsumfeld sowie massiv gestiegenen Anforderungen an die Immobilienwirtschaft weiterhin Risiken ergeben. So sind wir beispielsweise beim Anschluss an die öffentliche Fernwärme maßgeblich von der Leistungs- und Lieferfähigkeit externer Unternehmen abhängig. Zur Risikominimierung werden die Arbeiten mit langen Vorlaufzeiten und ausreichend Zeitreserven geplant. 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.

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 2024 nicht zu erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Bestandsobjekte in Höhe von rund 2.812 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 9.179 TEUR. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 5.138 TEUR und die Zinsaufwendungen 1.958 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwarteten Nettomieteträgen von 24.341 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.974 TEUR.

Hannover, 01.03.2024

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

Petersohn

Richardt



JAHRES
ABSCHLUSS

2023

BILANZ ZUM **31.12.2023**

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	11.950,75	11.950,75	26.964,03
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	173.018.266,03		173.826.852,18
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.495.418,70		1.544.822,94
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28
Technische Anlagen und Maschinen	575.616,52		128.260,98
Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.349,72		495.829,25
Anlagen im Bau	528.518,00		1.167.458,19
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	176.152.192,27	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Anlagevermögen insgesamt		176.165.643,02	177.206.710,87
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.328.930,39		5.967.092,87
Andere Vorräte	1.759,13	6.330.689,52	1.785,99
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	90.983,98		66.800,39
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	126.856,86	217.840,84	97.423,60
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.301.035,70		2.802.655,72
Bausparguthaben	3.099.063,48	6.400.099,18	3.228.447,26
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.582,82	37.582,82	33.626,22
Bilanzsumme		189.151.855,38	189.404.542,92

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		501.600,00	271.800,00
der verbleibenden Mitglieder		17.493.600,00	18.414.226,40
aus gekündigten Geschäftsanteilen		747.600,00	295.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 25.800 EUR			53.173,60
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage			8.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	500.000,00	8.500.000,00	(300.000,00)
Bauerneuerungsrücklage			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	3.220.302,40	42.495.711,79	39.275.409,39 (1.152.009,58)
		50.995.711,79	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		42.004,00	29.567,35
Jahresüberschuss		4.478.298,40	2.122.442,23
Einstellung in Ergebnisrücklagen		3.720.302,40	800.000,00
			1.452.009,58
Eigenkapital insgesamt			70.538.511,79
			66.956.635,79
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.609.317,00	1.772.506,00
Steuerrückstellungen		0,00	0,00
Sonstige Rückstellungen		472.439,00	2.081.756,00
			931.864,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		85.558.662,52	82.667.521,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		22.850.628,08	29.665.936,29
Erhaltene Anzahlungen		6.499.966,16	5.935.578,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung		65.129,28	62.315,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.425.471,62	1.311.699,10
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 26.826,08 EUR davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR		131.729,93	116.531.587,59
			100.486,09 112,23
Bilanzsumme			189.151.855,38
			189.404.542,92

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.888.128,57		28.874.362,41
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	910,00	29.889.038,57	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		391.555,88	563.215,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		141.975,92	349.561,10
Sonstige betriebliche Erträge		794.799,37	393.198,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		14.383.106,75	15.765.840,39
Rohergebnis		16.834.262,99	14.415.407,24
Personalaufwand			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.224.557,97		2.133.463,61
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung: 47.950,62 EUR)	506.396,29	2.730.954,26	638.818,45
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.016.041,45	4.815.561,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.782.205,31	1.697.395,53
Erträge aus anderen Finanzanlagen		82,50	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		42.388,44	11.364,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus Aufzinsung: 33.150,00 EUR)		2.081.382,57	2.245.870,33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.149,74	0,00
Ergebnis nach Steuern		5.274.300,08	2.895.744,87
Sonstige Steuern		796.001,68	773.302,64
Jahresüberschuss		4.478.298,40	2.122.442,23
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		42.004,00	29.567,35
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./. 3.720.302,40	./. 1.452.009,58
Bilanzgewinn		800.000,00	700.000,00



❖ **ANHANG**
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR
2023

❖ 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 31.12.2023 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 6.328.930,39 EUR (Vorjahr 5.967.092,87 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 1,83 % zum 31.12.2023 bzw. 1,79 % zum 01.01.2023 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 (1,83 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,75 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 11.915 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	309.014,00 EUR
Interne Jahresabschlussarbeiten	72.164,00 EUR
Beitrag Berufsgenossenschaft	18.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	21.261,00 EUR
Vertreterversammlung und Veröffentlichung	22.000,00 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				
	Anfangsbestand 01.01.2023 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchung Zugang EUR	Zuschrei- bung
Immaterielle Vermögensgegenstände	517.313,64	8.969,63	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.405.867,30	3.488.183,73	55.005,58	548.507,00	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	34.855,00	0,00	427.422,19	0,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.806.109,28	160.981,82	0,00	0,00	0,00
7. Anlagen im Bau	1.167.458,19	745.885,00	408.896,00	-975.929,19	0,00
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	283.393.665,02	4.429.905,55	463.901,58	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	283.912.478,66	4.438.875,18	463.901,58	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	85.558.662,52 (82.667.521,13)	3.434.255,74 (3.058.329,26)	14.157.124,81 (12.599.802,41)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	22.850.628,08 (29.665.936,29)	785.719,91 (852.378,57)	3.110.278,79 (3.399.180,19)
Erhaltene Anzahlungen	6.499.966,16 (5.935.578,58)	6.499.966,16 (5.935.578,58)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.129,28 (62.315,94)	65.129,28 (62.315,94)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.425.471,62 (1.311.699,10)	1.333.820,69 (1.253.276,03)	91.650,93 (58.423,07)
Sonstige Verbindlichkeiten	131.729,93 (100.486,09)	104.479,60 (72.958,89)	27.250,33 (27.527,20)
	116.531.587,59 (119.743.537,13)	12.223.371,38 (11.234.837,27)	17.386.304,86 (16.084.932,87)

Endbestand 31.12.2023 EUR	Abschreibung			Endbestand 31.12.2023 EUR	Buchwerte	
	Anfangsbestand 01.01.2023 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR		31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
526.283,27	490.349,61	23.982,91	0,00	514.332,52	11.950,75	26.964,03
280.387.552,45	102.579.015,12	4.790.271,30	0,00	107.369.286,42	173.018.266,03	173.826.852,18
3.795.832,83	2.251.009,89	49.404,24	0,00	2.300.414,13	1.495.418,70	1.544.822,94
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
665.651,31	75.113,14	14.921,65	0,00	90.034,79	575.616,52	128.260,98
1.967.091,10	1.310.280,03	137.461,35	0,00	1.447.741,38	519.349,72	495.829,25
528.518,00	0,00	0,00	0,00	0,00	528.518,00	1.167.458,19
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	0,00
287.359.668,99	106.215.418,18	4.992.058,54	0,00	111.207.476,72	176.152.192,27	177.178.246,84
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
287.887.452,26	106.705.767,79	5.016.041,45	0,00	111.721.809,24	176.165.643,02	177.206.710,87

davon Restlaufzeit über 5 Jahre/EUR	gesichert EUR	Sicherung
67.967.281,97 (67.009.389,46)	85.558.662,52 (82.667.521,13)	GPR
18.954.629,38 (25.414.377,53)	22.850.628,08 (29.665.936,29)	GPR
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
(0,00)	(0,00)	-
86.921.911,35 (92.423.766,99)	108.409.290,60 (112.333.457,42)	

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 2023 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 30.589,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung und 2.271,00 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 2065) jährlich EUR 3.467,76.
- aus einem Leasingvertrag für einen PKW (Laufzeit bis 09.2024) jährlich rd. EUR 11.200,00.

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

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2023 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	18	6
Techn. Mitarbeiter	7	0
Servicekarte		
Instandhaltung	4	0
Gesamt	29	6

Außerdem wurden 5 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung

Anfang 2023	7.500
Zugang 2023	288
Abgang 2023	292
Ende 2023	7.496

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 920.626,40 EUR verringert.

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

6. Verteilung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss 31.12.2023	4.478.298,40 EUR
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	42.004,00 EUR
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	500.000,00 EUR
	4.020.302,40 EUR
Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	3.220.302,40 EUR
Bilanzgewinn	800.000,00 EUR

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, 01.03.2024

Wohnungsgenossenschaft
Kleefeld-Buchholz eG

Petersohn

Richardt

7. Zuständiger Prüfungsverband

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

8. Mitglieder des Vorstandes

Christian Petersohn,
Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender
Elke Richardt, Immobilienkauffrau

9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom
Martin Niegel, Stellvertreter, Beamter
Ralf Buhmann, Kriminalbeamter
Regina Fiedel, Industriekauffrau
Katrin Hampe, Dipl. Geographin
Torben Jedamski, Richter
Stefan Niehoff, Abwassermeister
Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter
Norbert Puschky, Technischer Angestellter
(bis 28.02.2023)
Tobias Brunke, Unternehmensjurist
(ab 06.06.2023)

❖ BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eingetragene Genossenschaft, Hannover.

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eingetragene Genossenschaft, Hannover, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eingetragene Genossenschaft, Hannover, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und

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

wirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen 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 dazugehörigen 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, 15. März 2024

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

A. BUSCH
Wirtschaftsprüferin

K. BEGEMANN
Wirtschaftsprüferin

❖ BERICHT DES AUFSICHTSRATES DER WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG ZUM GESCHÄFTSJAHR 2023

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2023 die ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben engagiert und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat tagte dazu in sechs Sitzungen, um insbesondere Vorstandsangelegenheiten zu behandeln oder die Berichte aus den Ausschüssen des Aufsichtsrates zu beraten. In den vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat über den Geschäftsverlauf ausführlich unterrichten. Wie auch in den Vorjahren stand der Aufsichtsratsvorsitzende stets in einem engen Kontakt mit dem Vorstand und hat sich auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen informieren lassen.

Die Berichtspunkte in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand umfassten regelmäßig den jeweils aktuellen Stand der Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit sowie die Umsetzung unserer Klimastrategie. Die hierfür nach der Satzung gemeinsam zu treffenden Beschlüsse wurden im Vorjahr auf Basis sehr gut vorbereiteter Planungen von beiden Organen gefasst. Im Jahr 2023 wurden knapp 11,75 Mio. Euro für die aktivierungspflichtige Modernisierung bzw. die aufwandswirksame Instandhaltung eingesetzt. Umgerechnet auf die Wohnfläche investierte die Genossenschaft im Jahr 2023 39,94 Euro je qm. Dies ist ein auch im Branchenvergleich sehr hoher Wert und verdeutlicht, dass die Bestandspflege hohe Priorität hat.

Bei der Investitionstätigkeit waren und sind dem Aufsichtsrat insbesondere die Maßnahmen zur energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes besonders wichtig, um die mit dem jüngst novellierten Gebäudeenergiegesetz vorgegebenen und höchst anspruchsvollen Ziele hinsichtlich der schrittweisen Dekarbonisierung des Wärmebereichs und schließlich der vollständigen Reduktion des CO₂-Ausstoßes bis 2045 zu erreichen. Wir wollen aber nicht nur zur Erfüllung der regulatorischen Anforderungen investieren, sondern auch um unseren ganz konkreten Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und unsere Mieterinnen und Mieter vor ständig steigenden Energiekosten zu bewahren.

Dem Aufsichtsrat ist bewusst, dass die Wohnungswirtschaft hier vor großen Herausforderungen steht. Er sieht unsere Genossenschaft aber sehr gut aufgestellt, weil unser Vorstand in einer langfristig angelegten Roadmap den Maßnahmenmix aus einer Optimierung der Gebäudephysik, dem Ausbau der Photovoltaik sowie dem Anschluss unserer Liegenschaften an die Fernwärme strategisch gut durchgeplant hat. Die Umsetzung aller Maßnahmen wird über viele Jahre erhebliche Investitionen auslösen, die nach der dem Aufsichtsrat vorgestellten langfristigen Finanzanalyse voraussichtlich nicht ohne zusätzliches Fremdkapital finanziert werden können.

VORSTANDSANGELEGENHEITEN

Neben dem routinemäßigen Geschäft des Aufsichtsrates in der Kontrolle und Beratung des Vorstandes stand im letzten Jahr eine ganz besondere Aufgabe auf der Agenda:

Denn sowohl Herr Petersohn als Vorstandsvorsitzender als auch Frau Richardt als Vorstandsmitglied werden im Jahr 2024 aus dem aktiven Dienst ausscheiden. Mit ihrem Austritt geht eine beispiellose Erfolgsgeschichte zu Ende. Ein Rückblick auf die letzten Jahre zeigt, dass unsere Genossenschaft eine sehr beeindruckende Entwicklung genommen hat und auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt hervorragend positioniert ist. Unsere Kleefeld-Buchholz hat in den letzten fünfzehn Jahren nicht nur die Bestandswohnungen nahezu vollständig durchmodernisiert, sondern zusätzlich fast vierhundert neue Wohnungen bzw. Reihenhäuser gebaut, sodass wir aktuell 4.473 Wohneinheiten zu unserem Portfolio zählen. Seit Jahren kennen wir nur noch Vollvermietung, die beweist, dass das Angebot in unserer Mitgliedschaft und darüber hinaus sehr gefragt ist.

All dies ist selbstverständlich ein großer Verdienst von Herrn Petersohn, der 2006 – in einer Zeit wirtschaftlicher Schwierigkeiten und einer unklaren Zukunft für die Genossenschaft – diese verantwortungsvolle Aufgabe übernommen und den Turnaround eingeleitet hat. Auch Frau Richardt, die schon als Auszubildende bei unserer Genossenschaft angefangen hat und seit über 30 Jahren im Dienst unserer Kleefeld-Buchholz steht – zuletzt als

Abteilungsleiterin und seit 2022 als zweite Vorständin –, gebührt der große Dank des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat hat bereits im Herbst des letzten Jahres die Weichen für den neuen Vorstand gestellt. Nach einer öffentlichen Ausschreibung haben wir eine Vielzahl an Bewerbungen für die Position des Vorstandsvorsitzenden erhalten. Am meisten überzeugt hat uns Herr Michael Roweda. Herr Roweda ist studierter Dipl.-Betriebswirt (FH) mit berufsbegleitendem Fortbildungsstudium zum Master „Real Estate Management“ und derzeit als Prokurist bei einer mittelständischen Kreditgenossenschaft in Nordrhein-Westfalen tätig. Dort verantwortet er als Bereichsleiter das Geschäftsfeld „Bauen & Wohnen“ sowie den gesamten Privatkundenbereich. Herr Roweda wird zum 1. September 2024 zu uns nach Hannover kommen und die Funktion des Vorstandsvorsitzenden übernehmen.

Für die Position des Vorstandsmitglieds hat sich der Aufsichtsrat für unseren Prokuristen Herrn Meisel entschieden. Seine Bestellung in den Vorstand steht für Kontinuität in der Vorstandsarbeit, denn Herr Meisel kennt aus langjähriger Berufs- und Führungsarbeit die Prozesse und Strukturen im Unternehmen, unsere Wohnquartiere und unsere Mitglieder sowie das lokale und überregionale Marktumfeld. Er wird die neue Funktion als Vorstandsmitglied ab dem 1. Juli 2024 bekleiden. Wir sind guter Hoffnung, mit diesen Personalentscheidungen an die Erfolge des bisherigen Vorstandes anknüpfen zu können.

JAHRESERGEBNIS

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr einen Jahresüberschuss in Höhe von 4,478 Mio. Euro realisiert. Das gegenüber der Vorausplanung um rund 1,924 Mio. Euro höhere Jahresergebnis ergibt sich im Wesentlichen aus dem Umstand, dass die Instandhaltungsaufwendungen deutlich geringer ausfielen als geplant. Erfreulicherweise haben sich zum einen die Preise für Handwerkerleistungen nicht so dynamisch entwickelt wie im Vorjahr, zum anderen wurden weniger Wohnungen gekündigt, so dass entsprechend weniger Modernisierungen vor Wiedervermietung erforderlich wurden. Der Rückgang der Fluktuationsquote von 8,32 % auf 7,31 % drückt aus, wie zufrieden unsere Mitglieder sind.

Ein Jahresergebnis in dieser Höhe haben wir in den letzten Jahren nur selten realisieren können. Dies ist umso erfreulicher, als dass wir bisher trotz hoher Inflation auf eine umfassende Mietenanhebung im Bestand verzichten konnten. Gleichwohl wird es voraussichtlich in absehbarer Zeit unumgänglich sein, mit Blick auf den erheblichen Investitionsbedarf im Zuge der energetischen Sanierung eine moderate Mietenanpassung vorzunehmen.

❖ 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 9. April 2024 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 2023 einen Jahresüberschuss in Höhe von 4.478.298,40 Euro realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 42.004,00 Euro verbleibt nach Einstellung von 3.720.302,40 Euro in die Ergebnismrücklagen ein Bilanzgewinn von 800.000,00 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 1.1.2023 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Der Aufsichtsrat bedankt sich ganz herzlich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihren täglichen Einsatz dieses außerordentlich gute Ergebnis erarbeitet haben. Dank auch allen Vertreterinnen und Vertretern sowie allen Mitgliedern, die sich an unterschiedlichen Stellen unserer Gemeinschaft ehrenamtlich engagiert haben.

Hannover, im Mai 2024

Dr. Eckart Galas
Vorsitzender des Aufsichtsrates

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT KLEEFELD-BUCHHOLZ EG, HANNOVER



Kleefeld Buchholz

Wohnen im Grünen