



## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021**

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG

Berckhusenstr. 16, 30625 Hannover

# Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva							Passiva
	Geschäftsjahr		Vorjahr	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	56.437,26	56.437,26	58.522,02				
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	142.593.299,65		118.042.510,53				
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.594.227,18		1.633.417,75				
Grundstücke ohne Bauten	8.581,02		8.581,02				
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28		6.442,28				
Technische Anlagen und Maschinen	136.256,11		92.458,30				
Betriebs- und Geschäftsausstattung	350.557,07		267.909,56				
Anlagen im Bau	339.716,00		7.284.644,49				
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00				
Geleistete Anzahlungen	27.679.433,84	<u>172.708.513,15</u>	21.962.345,61				
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>	<u>1.500,00</u>				
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>172.766.450,41</b>	<b>149.358.331,56</b>				
<b>Umlaufvermögen</b>							
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte							
Unfertige Leistungen	5.429.172,01		4.869.539,79				
Andere Vorräte	<u>1.204,40</u>	5.430.376,41	<u>1.204,40</u>				
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>							
Forderungen aus Vermietung	68.223,17		47.700,45				
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.865,88		2.259,89				
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>138.758,01</u>	208.847,06	<u>102.819,10</u>				
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	830.917,14		1.139.573,21				
Bausparguthaben	<u>2.688.688,07</u>	3.519.605,21	<u>3.964.196,25</u>				
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>							
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>34.913,41</u>	34.913,41	<u>35.964,34</u>				
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u><u>181.960.192,50</u></u></b>	<b><u><u>159.521.588,99</u></u></b>				
<b>Eigenkapital</b>							
Geschäftsguthaben							
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder				501.300,00		271.200,00	
der verbleibenden Mitglieder				16.467.600,00		16.801.016,25	
aus gekündigten Geschäftsanteilen				<u>462.900,00</u>	17.431.800,00	<u>130.200,00</u>	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 20.100,00 EUR							57.783,75
<b>Ergebnisrücklagen</b>							
Gesetzliche Rücklage							7.200.000,00
davon aus Jahresüberschuss					7.700.000,00		
Geschäftsjahr eingestellt				500.000,00			(500.000,00)
Bauerneuerungsrücklage							36.004.346,71
davon aus Jahresüberschuss					38.123.399,81		
Geschäftsjahr eingestellt				2.119.053,10			(2.233.975,65)
<b>Bilanzgewinn</b>							
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr					35.663,96		28.231,65
Jahresüberschuss					3.283.389,14		3.405.744,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen					<u>2.619.053,10</u>	700.000,00	<u>2.733.975,65</u>
<b>Eigenkapital insgesamt</b>						<u>63.955.199,81</u>	<u>61.106.762,96</u>
<b>Rückstellungen</b>							
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen					1.714.849,00		1.769.822,00
Steuerrückstellungen					0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen					<u>298.349,00</u>	2.013.198,00	<u>506.545,00</u>
<b>Verbindlichkeiten</b>							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					75.489.222,46		63.792.151,49
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					32.376.894,99		25.616.084,17
Erhaltene Anzahlungen					5.412.868,25		4.731.484,79
Verbindlichkeiten aus Vermietung					43.546,09		65.433,60
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					2.565.159,88		1.845.673,11
Sonstige Verbindlichkeiten					<u>104.103,02</u>	115.991.794,69	<u>87.631,87</u>
davon aus Steuern: 319,60 EUR							619,24
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR							

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

	<u>EUR</u>	Geschäftsjahr 2021 <u>EUR</u>	Vorjahr 2020 <u>EUR</u>
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.091.218,94		26.299.038,04
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>910,00</u>	27.092.128,94	910,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		606.721,79	772.221,72
Andere aktivierte Eigenleistungen		621.663,43	573.525,63
Sonstige betriebliche Erträge		642.244,39	447.674,46
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>14.271.851,45</u>	<u>13.736.388,74</u>
<b>Rohergebnis</b>		14.690.907,10	14.356.981,11
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.997.028,09		1.951.235,04
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>553.319,30</u>	2.550.347,39	529.037,05
(davon für Altersversorgung: 146.755,71 EUR )			(143.348,02)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.315.563,76	4.057.932,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.611.272,18	1.570.104,71
Erträge aus anderen Finanzanlagen		60,74	82,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10.907,83	17.821,69
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.178.701,91	2.097.938,84
(davon aus Aufzinsung: 37.059,00 EUR)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-10.245,39</u>	<u>-10.193,63</u>
Ergebnis nach Steuern		4.056.235,82	4.178.830,68
Sonstige Steuern		<u>772.846,68</u>	<u>773.086,68</u>
Jahresüberschuss		3.283.389,14	3.405.744,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		35.663,96	28.231,65
Einstellung in Ergebnisrücklagen		./. <u>2.619.053,10</u>	./. <u>2.733.975,65</u>
Bilanzgewinn		<u><u>700.000,00</u></u>	<u><u>700.000,00</u></u>

# ANHANG

## 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 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt.

Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung 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 Position „Unfertige Leistungen“ weist 5.429.172,01 EUR (Vorjahr 4.869.539,79 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 1,87 % zum 31.12.2021 bzw. 2,31 % zum 01.01.2021 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 (1,87 %) ergibt sich im Vergleich zu der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,35 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 91.148 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	151.875,00 EUR
- Interne Jahresabschlussarbeiten	63.197,00 EUR
- Beitrag Berufsgenossenschaft	18.000,00 EUR
- Urlaubsansprüche	25.277,00 EUR
- Vertreterversammlung und Veröffentlichung	10.000,00 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					Abschreibung				Buchwerte		
	Anfangsbestand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung Zugang	Zuschreibung	Endbestand 31.12.2021	Anfangsbestand 01.01.2021	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Endbestand 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	Geschäftsjahres EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Geschäftsjahres EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	485.059,34	32.254,30	0,00	0,00	0,00	517.313,64	426.537,32	34.339,06	0,00	460.876,38	56.437,26	58.522,02
<b>Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	211.885.181,67	1.666.839,00	29.736,74	27.014.352,22	0,00	240.536.636,15	93.842.671,14	4.130.099,59	29.434,23	97.943.336,50	142.593.299,65	118.042.510,53
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.786.404,83	9.428,00	0,00	0,00	0,00	3.795.832,83	2.152.987,08	48.618,57	0,00	2.201.605,65	1.594.227,18	1.633.417,75
3. Grundstücke ohne Bauten	8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02	0,00	0,00	0,00	0,00	8.581,02	8.581,02
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	0,00	0,00	0,00	0,00	6.442,28	6.442,28
5. Technische Anlagen und Maschinen	152.430,24	50.943,88	0,00	0,00	0,00	203.374,12	59.971,94	7.146,07	0,00	67.118,01	136.256,11	92.458,30
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.419.967,99	142.784,03	0,00	34.568,26	655,69	1.597.975,97	1.152.058,43	95.360,47	0,00	1.247.418,90	350.557,07	267.909,56
7. Anlagen im Bau	7.284.644,49	3.737.000,77	169.573,00	-10.512.311,26	0,00	339.761,00	0,00	0,00	0,00	0,00	339.761,00	7.284.644,49
8. Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	21.962.345,61	22.255.282,33	1.584,88	-16.536.609,22	0,00	27.679.433,84	0,00	0,00	0,00	0,00	27.679.433,84	21.962.345,61
	246.505.998,13	27.862.278,01	200.894,62	0,00	655,69	274.168.037,21	97.207.688,59	4.281.224,70	29.434,23	101.459.479,06	172.708.558,15	149.298.309,54
<b>Finanzanlagen</b>												
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	1.500,00	1.500,00
	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>246.992.557,47</b>	<b>27.894.532,31</b>	<b>200.894,62</b>	<b>0,00</b>	<b>655,69</b>	<b>274.686.850,85</b>	<b>97.634.225,91</b>	<b>4.315.563,76</b>	<b>29.434,23</b>	<b>101.920.355,44</b>	<b>172.766.495,41</b>	<b>149.358.331,56</b>

## 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 2021 sind in den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ 36.475,00 EUR aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellung und 584,00 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 rd. EUR 2.885,94.
  - aus einem Leasingvertrag (Laufzeit bis 2024) jährlich rd. EUR 11.200,00.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

**Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:**

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert	Sicherung
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
		EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	75.489.222,46 (63.792.151,49)	3.362.841,85 (1.474.155,04)	7.665.624,40 (6.124.243,44)	64.460.756,21 (56.193.753,01)	75.489.222,46 (63.792.151,49)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	32.376.894,99 (25.616.084,17)	950.671,27 (726.660,57)	3.475.607,81 (2.622.323,64)	27.950.615,91 (22.267.099,96)	32.376.894,99 (25.616.084,17)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.412.868,25 (4.731.484,79)	5.412.868,25 (4.731.484,79)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	43.546,09 (65.433,60)	43.546,09 (65.433,60)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.564.881,66 (1.845.673,11)	2.510.083,79 (1.750.375,24)	54.797,87 (95.297,87)	(0,00)	(0,00)	-
Sonstige Verbindlichkeiten	104.103,02 (87.631,87)	74.143,95 (56.148,70)	29.959,07 (31.483,17)	(0,00)	(0,00)	-
	<u>115.991.516,47</u> (96.138.459,03)	<u>12.354.155,20</u> (8.804.257,94)	<u>11.225.989,15</u> (8.873.348,12)	<u>92.411.372,12</u> (78.460.852,97)	<u>107.866.117,45</u> (89.408.235,66)	

(Vorjahr)  
GPR = Grundpfandrecht

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
- Kaufm. Mitarbeiter	14	7
- Techn. Mitarbeiter	6	0
- Servicewarte Instandhaltung	4	1
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>8</b>

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

#### 5. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	7.304
Zugang 2021	347
Abgang 2021	294
Ende 2021	7.357

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 333.416,25 EUR verringert.

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

#### 6. Verteilung des Jahresüberschusses

Jahresüberschuss 31.12.2021	
3.283.389,14 EUR	
35.663,96 EUR	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr
<u>500.000,00 EUR</u>	Einstellung in die gesetzliche Rücklage
2.819.053,10 EUR	
<u>2.119.053,10 EUR</u>	Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage
<u>700.000,00 EUR</u>	Bilanzgewinn

#### 7. Zuständiger Prüfungsverband ist der

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 (ab 01.01.2022)  
Achim Böslér, Dipl.-Ingenieur (bis 31.12.2021)  
Birgit Ballweg, Chemisch-techn. Assistentin (bis 31.12.2021)

## 9. Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender, Dipl.-Ökonom  
Martin Niegel, Stellvertreter, Beamter  
Ralf Buhmann, Kriminalbeamter  
Regina Fiedel, Industriekauffrau  
Katrín Hampe, Dipl. Geographin  
Stefan Niehoff, Abwassermeister  
Martina Pabst, Einzelhandelskauffrau  
Norbert Puschky, Technischer Angestellter  
Kay Stühmann, Verwaltungsbeamter

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

## 11. Nachtragsbericht

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist eine Rezession der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur eingetreten. Für die Genossenschaft könnten sich daraus auch im nächsten Geschäftsjahr Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Ein fortlaufendes Corona-Pandemie Monitoring im Geschäftsjahr 2021 hat allerdings gezeigt, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken sehr gering bleibt. Es konnten im Geschäftsjahr 2021 keine Auswirkungen auf die Liquidität oder den Jahresabschluss der Genossenschaft festgestellt werden. 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 2022 nicht zu erwarten.

**Hannover, 05.03.2022**  
**Wohnungsgenossenschaft**  
**Kleefeld-Buchholz**



Petersohn



Richardt

# Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG

## LAGEBERICHT

### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

#### Wirtschaftslage

Nachdem die Konjunktorentwicklung im Jahr 2020 maßgeblich durch die Corona-Pandemie beeinflusst wurde, lässt sich im Jahr 2021 eine leichte wirtschaftliche Erholung feststellen. Nach Angaben des statistischen Bundesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um + 2,7 % angestiegen (Vorjahr - 4,6%). Die inländische Wirtschaft ist dennoch weiterhin mit Auswirkungen der Pandemie konfrontiert. Angebotsseitige Lieferengpässe und Einschränkungen in Folge der vierten Corona-Welle haben das potenzielle Wirtschaftswachstum merklich gebremst und zu hochdynamischen Preisentwicklungen am Markt beigetragen.<sup>1</sup>

Gemessen an der preisbereinigten Bruttowertschöpfung sind hierbei verschiedene Wirtschaftsbereiche unterschiedlich stark betroffen. Im Dienstleistungsgewerbe sowie im Informations- und Kommunikationsgewerbe ist die Bruttowertschöpfung im Vergleich zum Vorjahr angestiegen (+ 5,44 % bzw. + 3,31 %). Auch das produzierende sowie das verarbeitende Gewerbe können ähnliche Zuwächse dokumentieren, welche sich allerdings als Sonderauswirkung der Corona-Pandemie interpretieren lassen (+ 3,84 % bzw. + 4,43 % im Vergleich zum Vorjahr).<sup>2</sup> Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der o. g. Wirtschaftsbereiche befindet sich bis heute nicht auf Vorkrisen-Niveau 2019. Der starke pandemiebedingte Konjunkturrückgang des Jahres 2020 konnte bis heute nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Grundstücks- und Wohnungswesen und auch das Baugewerbe zeigen sich im Vergleich zu den o. g. Branchen allerdings weitestgehend krisenresistent (+1,01 % bzw. -0,41 % zum Vorjahr).<sup>3</sup> Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung liegt hier im Jahr 2021 über dem Vorkrisen-Niveau 2019, schwerwiegende wertschöpfungsbeeinflussende Auswirkungen sind also bis heute ausgeblieben.

Nach einer ersten Schätzung des statistischen Bundesamtes gab es im Jahr 2021 erneut kein Bevölkerungswachstum. Die Gesamtbevölkerungsanzahl beträgt weiterhin 83,2 Millionen Menschen – wie auch schon Ende 2019 und 2020. Als Ursache hierfür wird die im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Sterbefallzahl (+ 3,5 %) im Verhältnis zur Anzahl der Geborenen genannt. Die daraus resultierende Bevölkerungsentwicklungslücke konnte jedoch durch leicht gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden.<sup>4</sup> Nach einer Vorausberechnung des statistischen Bundesamtes verteilt sich die Bevölkerung im Jahr 2021 auf etwa 41,6 Millionen Haushalte – davon leben 41,6 % bzw. 58,4 % der Menschen in Ein- /bzw. Zwei- und Mehrpersonenhaushalten.<sup>5</sup>

Im Jahresdurchschnitt 2021 betrug die Zahl der Erwerbstätigen laut statischem Bundesamt 44,9 Millionen (Vorjahr = 44,8 Millionen). Darunter befinden sich 41 Millionen Arbeitnehmer (Vorjahr = 40,8 Millionen). Die Zahl der Selbstständigen verringert sich im Vergleich zum Vorjahr erneut und beträgt 3,9 Millionen (Vorjahr = 4,0 Millionen). Der leichte Anstieg der jahresdurchschnittlichen Erwerbstätigenanzahl wird demnach hauptsächlich durch die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung verursacht.

<sup>1</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt Pressestelle 2022a.

<sup>2</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022d.

<sup>3</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022d.

<sup>4</sup> Vgl. für Absatz Statistisches Bundesamt Pressestelle 2022b.

<sup>5</sup> Vgl. Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022e.

Das Vor-Krisen-Niveau 2019 konnte allerdings auch hier noch nicht wieder erreicht werden. Die Arbeitslosenquote liegt im Dezember 2021 bei 5,7 % (Vorjahr = 5,9%). Die Arbeitslosigkeit fällt demnach etwas geringer aus als noch im Jahr 2020. Die Anzahl der gemeldeten freien Arbeitsstellen beläuft sich im Jahresmittel 2021 auf etwa 706.000. Das sind 92.000 oder 15% mehr als noch vor einem Jahr.<sup>6</sup>

Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft belief sich im Jahr 2021 auf 347,1 Mrd. Euro (Vorjahr = 336,7 Mrd. Euro). Hiermit konnte die positive Entwicklung der vergangenen Jahre weiter fortgesetzt werden (+ 3,09 % im Vergleich zum Vorjahr). Nach Informationen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) entwickelte sich die Bauwirtschaft im zweiten Corona-Jahr 2021 ebenfalls positiv. Das Neubauvolumen im Wohnungsbau summiert sich auf insgesamt 87,8 Mrd. Euro. Das sind + 10,5 % mehr als noch im Vorjahr. Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden haben ebenfalls um + 11,8 % zugelegt (Vorjahr = + 4,8 %). Damit wurden Bauleistungen in Höhe von 196,6 Mrd. Euro erbracht (Vorjahr = 175,9 Mrd. Euro). In Summe ergibt sich eine Gesamtinvestition in Höhe von 284,4 Mrd. Euro in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungsbeständen (Vorjahr = 255,3 Mrd. Euro). Das bedeutet einen Anstieg von + 11,4 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>7</sup>

Auf Datenstand November 2021 wurden im abgelaufenen Jahr etwa 228.000 Baugenehmigungen erteilt. Dies sind 16.000 Genehmigungen mehr als im Vorjahreszeitraum (+ 7,5 %). Die Baupreisentwicklung hat sich im Jahr 2021 allerdings sehr viel dynamischer gezeigt als noch in den Vorjahren. Für die Realisierung der oben genannten Bauvolumina wurden im Vergleich zum Vorjahr um + 8,5 % höhere Preise dokumentiert (Vorjahr = + 1,7 %).<sup>8</sup>

Die Umsätze der Immobilien- und Bauwirtschaft haben sich zusammenfassend betrachtet also auch im Jahr 2021 positiv entwickelt. Die reale Bauleistung konnte ein weiteres Jahr in Folge ausgeweitet werden. Negative Begleiterscheinungen der Pandemie, wie Lieferengpässe und Materialmangel, haben allerdings insbesondere in der zweiten Jahreshälfte für Verzögerungen und starke Preisanstiege gesorgt. Nach Einschätzung des DIW dürften sich die Lieferketten jedoch allmählich wieder stabilisieren, sodass von einer Erholung der Situation im Jahr 2022 ausgegangen wird. Hierbei bleibt abzuwarten, inwieweit die dynamischen Preisentwicklungen am Markt die reale Bautätigkeit beeinflussen. Nach heutigem Datenstand wird im Wohnungsbau von einer positiven Entwicklung ausgegangen.

## **Wohn- und Immobilienmarkt Stadt Hannover und Umland Hannover**

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.

Nach aktuellen Informationen der Statistikstelle der Region Hannover sind mit Datenstand September 2021 etwa 542.400 Menschen mit Hauptwohnsitz in der Landeshauptstadt gemeldet (Vorjahr = 539.600). Die Bevölkerungsanzahl hat sich demnach innerhalb eines Jahres um 2.800 Menschen oder + 0,5 % erhöht.<sup>9</sup> Die vorangegangene Abnahme der Bevölkerungszahl aus den Jahren 2019 und 2020 konnte allerdings durch diesen Anstieg nicht vollständig ausgeglichen werden, sodass der bisher dokumentierte Bevölkerungshöchststand in der Landeshauptstadt nicht wieder erreicht wurde. Im Umland wurde ebenfalls ein Bevölkerungsanstieg dokumentiert. Wohingegen im Jahr 2020 noch 636.600 Menschen mit Hauptwohnsitz gemeldet waren, sind es im Jahr 2021 bereits 638.200 Menschen.<sup>10</sup> Dies bedeutet einen Bevölkerungsanstieg um 1.600 Menschen oder + 0,25 %. Der Wachstumstrend

<sup>6</sup> Vgl. für Absatz Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022b.

<sup>7</sup> Vgl. für Absatz Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) 2022.

<sup>8</sup> Vgl. für Absatz Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022a.

<sup>9</sup> Vgl. Region Hannover - Statistikstelle 2021b.

<sup>10</sup> Vgl. Region Hannover - Statistikstelle 2021b.

des Umlandes hält damit an und die Zahl der Einwohner in der Region Hannover hat erstmalig die Marke von 1,18 Millionen Menschen überschritten.

Die Einwohner der Region verteilen sich mit Datenstand Ende 2020 auf insgesamt 596.500 Haushalte. Hiervon bestehen 296.700 Haushalte in der Landeshauptstadt und 299.800 Haushalte im Umland. Die Haushaltsverteilung in der Landeshauptstadt ist stark vom Trend der Singularisierung geprägt, sodass etwa 54,3 % aller Haushalte in der Landeshauptstadt Einpersonenhaushalte sind. Im Umland hingegen werden 115.000 Einpersonenhaushalte dokumentiert, was 38,4 % der Gesamthaushalte entspricht.<sup>11</sup>

Des Weiteren stellt die Wohnungsmarktbeobachtung der Landeshauptstadt Hannover fest, dass die Zahl der unterstützungsbedürftigen Haushalte seit 2011 um + 3,0 % gestiegen ist. Im selben Zeitraum ist das Angebot des geförderten Wohnungsbestandes in der Landeshauptstadt um - 21 % gesunken. Eine Analyse der lokal im Angebot befindlichen Mietwohnungen stellt heraus, dass Mietwohnungen, welche die Angemessenheitskriterien für unterstützungsbedürftige Haushalte erfüllen, seit 2011 deutlich unterrepräsentiert am Wohnungsmarkt zu finden sind. Das Angebot von Wohnungen dieses Typs hat sich seit 2011 halbiert. Es besteht also weiterhin ein Nachfrageüberhang im Versorgungsbereich für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen.<sup>12</sup>

Die Landeshauptstadt Hannover hat im Jahr 2021 einen neuen Mietspiegel veröffentlicht. Die Analyse der vorgestellten Daten zeigt, dass die Mietpreise in der Landeshauptstadt weiter steigen. Der Mittelwert der im Mietspiegel angegebenen Mieten über alle Baualtersklassen und Quadratmeter-Klassen bei mittlerer Ausstattung hinweg beträgt im Jahr 2021 etwa 8,25 Euro/qm (Mietspiegel 2019 = 7,47Euro/qm). Das bedeutet einen Anstieg der Mietspiegelmiete von + 10,4 % im Vergleich zum Jahr 2019.<sup>13</sup>

Die Spitzenmieten im Neubaubereich haben sich gemäß Immobilienmarktbericht 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 60 Cent auf insgesamt 16,30 Euro/qm erhöht. Die Durchschnittsmiete im Neubaubereich fällt mit 12,90 Euro/qm um 40 Cent höher aus als noch im Vorjahr. Die Spitzenmieten steigen im Vergleich zur vergangenen Entwicklung allerdings nur noch langsam. Es ist anzunehmen, dass die Nachfrage im hohen Preissegment also deutlich niedriger ausfällt, als von den Anbietern erhofft.<sup>14</sup>

Die vorangegangene Analyse zeigt, dass weiterhin eine spürbare Wohnraumunterversorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen existiert. Um der Wohnraumnachfrage für diese Gruppen gerecht zu werden, besteht nach wie vor Bedarf an bezahlbarem Baugrund. Zur Senkung der insbesondere in diesem Jahr drastisch gestiegenen Baukosten, sind kostensteigernde Forderungen der Kommunen auf den Prüfstand zu stellen und ggf. ersatzlos zu streichen.

## **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 2021 über 4.366 Wohnungen (Vorjahr = 4.284), 63 gewerbliche Einheiten (Vorjahr = 64) und 703 Garagen (Vorjahr = 653). Die Veränderungen der Wohnungsanzahl, der gewerblichen Einheiten und der Garagen resultiert aus der Fertigstellung von insgesamt drei Neubauvorhaben und der Umnutzung einer ehemaligen Gewerbeeinheit zu Wohnraum.

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 eine Gewinnmaximierung

<sup>11</sup> Vgl. für Absatz Region Hannover - Statistikstelle 2021a.

<sup>12</sup> Vgl. für Absatz Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung 2021.

<sup>13</sup> Vgl. für Absatz Landeshauptstadt Hannover Bürgerservice Bauen 2021.

<sup>14</sup> Vgl. für Absatz Region Hannover Wirtschafts- u. Beschäftigungsförderung 2021.

ausgerichtet. Sie bleibt weiterhin von Vernunft und Nachhaltigkeit bestimmt. Den Bestand kontinuierlich zu pflegen und zu erweitern, ist für die Genossenschaft eine Verpflichtung.

Mit dem Geschäftsjahr 2021 ist es wiederholt gelungen, die ausgezeichnete Positionierung der Genossenschaft 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 äußerst positiv, da unser Wohnungsbestand durch die Lagen, Ausstattung und das Preisniveau langfristig attraktiv ist.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.283,4 TEUR ab.

Gegenüber dem vorsichtig geplanten Jahresüberschuss von 3.444,0 ergab sich eine Planabweichung in Höhe von 160,6 TEUR.

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

	2021 T€	Geplant T€	Vorjahr T€
Jahresüberschuss	3.283,4	3.444,0	3.405,7
Sollmieten	21.641,0	21.757,0	21.219,9
Instandhaltung / Modernisierung	8.372,5	8.310,0	8.078,0
Abschreibungen	4.315,6	4.477,0	4.057,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.178,7	2.182,0	2.097,9

Im Wesentlichen haben sich Veränderungen - im Vergleich zum Planansatz - im Bereich der Sollmieten, der Betriebskosten sowie bei den Abschreibungen ergeben.

## Vermietung

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und gleichzeitig preiswerten Wohnungen ist unverändert hoch. Durch die seit vielen Jahren betriebenen umfangreichen Investitionen in unserem Wohnungsbestand konnte die Vermietung unserer Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich fortgesetzt werden. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringe Fluktuation zur Folge.

Zum Abschluss des Geschäftsjahres sind 64 (Vorjahr 44) leerstehende Wohnungen zu verzeichnen. Die Erlösschmälerungen des gesamten Geschäftsjahres betragen 373,2 TEUR (Vorjahr 342,9 TEUR), gegenüber dem Vorjahr eine Erhöhung um 30,3 TEUR. Diese lässt sich im Wesentlichen durch einen längeren Leerstand der ehemaligen Greif-Apotheke wegen eines Umbaus zu Gewerberäumen erklären. Hinzu kommen leicht erhöhte Leerstände im Zuge von Wohnungssanierungen wegen Handwerkerangel. Im Berichtszeitraum haben 388 Mieter (Vorjahr 403) ihre Wohnung gekündigt. Das entspricht einer Wechselquote von nur 8,91 % (Vorjahr 9,41 %). Der Orts- und Arbeitsplatzwechsel sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung sind die häufigsten Kündigungsgründe.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Bestandes haben sich um 792,2 TEUR auf 27.091,2 TEUR erhöht. Die Steigerung der Sollmieten in Höhe von 421,4 TEUR wurde im Wesentlichen durch moderate Mieterhöhungen nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen und den Mieteinnahmen aus der Neu-Vermietungen in der Albrechtstr. 24 G+H und dem Vitalquartier erreicht. Gegenläufig wirkten sich geringere Umsatzerlöse aus der Vermietung der Gästewohnungen in Höhe von 37,0 TEUR aus. Dieses ergab sich aus der teilweisen Nicht-Vermietung durch die Corona-Pandemie.

Zum 31.12.2021 belaufen sich die Mietforderungen auf 68,2 TEUR (Vorjahr 47,7 TEUR). Erfreulicherweise führte die Corona-Pandemie weder zu nennenswerten Mietstundungen noch zu Zahlungsausfällen, die bilanzielle Wertberichtigungen erforderten.

## **Betriebskosten**

Die Verbraucherpreise haben sich im Durchschnitt des Jahres 2021 deutlich erhöht. Das statische Bundesamt gibt eine mittlere Steigerung der Preise um + 3,1 % im Vergleich zum Vorjahr an. Eine vergleichbare Preissteigerung wurde zuletzt im Jahr 1993 dokumentiert. Bei detaillierter Betrachtung der wohnrelevanten Verbraucherpreise lassen sich die folgenden Erkenntnisse festhalten.

Die Preise für Wasserversorgung und Müllabfuhr sind im Vorjahresvergleich um + 3,78 % bzw. + 2,96 % gestiegen. Die Abwasserentsorgung hat sich im bundesweiten Schnitt um + 1,58 % verteuert. Die Kosten für Straßenreinigung und Gartenpflege sind mit ähnlicher Intensität angestiegen (+ 2,41 % bzw. + 2,49 % im Vergleich zum Vorjahr). Bei Betrachtung von energieintensiven Betriebskosten ergibt sich allerdings ein deutlich extremeres Bild. So gibt das statistische Bundesamt an, dass sich die Kosten für Strom, Gas und andere Brennstoffe im Mittel um + 11,03 % verteuert haben. So sind für Erdgas Kostensteigerungen von + 8,91 % im Vergleich zum Vorjahr dokumentiert. Flüssiggas verteuert sich im Vorjahresvergleich um + 70,51 % und Heizöl um + 40,05 %. Auch die Fernwärmepreise haben im bundesweiten Schnitt um + 7,86 % zugelegt.<sup>15</sup>

Die zu erwartende deutliche Erhöhung der Energiepreise ist damit eingetreten, wurde allerdings nicht nur durch die eingeführte CO<sub>2</sub>-Bepreisung für den Wärme- und Verkehrssektor verursacht. Hinzu kommen deutliche Auswirkungen der teilweise unterbrochenen Wertschöpfungsketten der globalen Wirtschaft aufgrund der Corona-Pandemie, wie auch die daraus entstandene Energiekrise. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Energiepreise in den kommenden Jahren weiterentwickeln. Insbesondere der aktuell bestehende Russland-Ukraine-Konflikt trägt zu massiven Unsicherheiten und Veränderungen am Energiemarkt bei.

## **Neubau**

Im Geschäftsjahr 2021 befanden sich wie auch schon im Vorjahr insgesamt fünf Neubauprojekte mit 188 Wohnungen im Bau. Drei dieser Neubauprojekte wurden im Verlauf des Geschäftsjahres fertiggestellt. Die insgesamt 80 neu entstandenen Wohnungen wurden zwischen Mai 2021 und Beginn des Jahres 2022 an die Mieter übergeben.

Zwei als Nachverdichtungsmaßnahmen in Kleefeld und Misburg geplante Neubauten wurden im Jahr 2021 auf genossenschaftseigenen Grundstücken realisiert. Die Anforderungen des energetischen Standards KfW 55 wurden erfüllt und die Projekte sind jeweils zu 25 % öffentlich gefördert. Das erste Projekt, der Bau von insgesamt 26 modernen Wohnungen in der Albrechtstraße 24G und H startete bereits im Jahr 2019. Die Fertigstellung und Übergabe konnte termingerecht zu Anfang Mai 2021 umgesetzt werden. Seitdem ergänzt ein modernes Mehrfamilienhaus mit 2-, 3- und 4-Zimmer Wohnungen den Bestand der Genossenschaft. Die zweite Nachverdichtungsmaßnahme in der Schweriner Straße wurde im Herbst 2020 begonnen. Inzwischen wurden insgesamt 10 Wohnungen mit 51 qm bis 105 qm Wohnfläche realisiert. Die Baufertigstellung ist termingerecht zum Ende des Jahres 2021 erfolgt, sodass die Wohnungen mit Jahresbeginn 2022 an die neuen Mieter übergeben werden konnten.

Ein weiteres Neubauprojekt - das Vitalquartier an der Seelhorst – wurde durch einen Bauträger umgesetzt. Die Wohnungsgenossenschaft hat hier insgesamt 44 Wohnungen erworben. Das Umfeld besticht durch die gute Erreichbarkeit von Schulen und Nahversorgung. Auch die Dienstleistungen der angrenzenden Diakovere sind besonders hervorzuheben. Mit dem Bau des familienfreundlichen Wohnquartiers wurde im Februar 2020 begonnen. Der Bau wurde nach einigen pandemie- und lieferbedingten Verzögerungen im vierten Quartal des Jahres 2021 fertiggestellt und an die Genossenschaft übergeben.

<sup>15</sup> Vgl. für Absatz Statistisches Bundesamt (Destatis) 2022c.

Die Vermietung der 44 neu entstandenen Wohnungen konnte dann in zwei Schritten zu Anfang November und Anfang Dezember 2021 erfolgen.

Im Stadtteil Misburg entsteht am Seelberg ein weiterer Neubau der Wohnungsgenossenschaft. Es sind fünf dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 25 Wohnungen vorgesehen. Besonders harmonisch wirkt der geplante Wohnhof, auf dem sich alle Mieter der Häuser begegnen und ein gutes Miteinander pflegen können. Mit der Umsetzung des Projektes wurde im Geschäftsjahr 2020 begonnen. Die Fertigstellung steht kurz bevor. Nach der erfolgten Übergabe der Wohnhäuser durch den zuständigen Bauträger, werden die bereits vollständig vermieteten Wohnungen Anfang April 2022 bezogen.

Das fünfte Neubauprojekt der Genossenschaft, die Kleefelder Hofgärten entstehen in einem historisch gewachsenen Quartier in Kleefeld und stellen eine besondere Bereicherung für den Wohnungsbestand dar. Das Projekt wird durch einen Bauträger umgesetzt und besteht aus drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt neun Hauseingängen. Es werden 83 hochwertige Neubauwohnungen entstehen. Das Konzept zeichnet sich durch große Balkone und Loggien, Barrierefreiheit und eine gepflegte Umgebung aus. Eine neue Kindertagesstätte und fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote runden das Gesamtpaket ab. Mit der Realisierung beider Bauabschnitte wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 begonnen. Die Fertigstellung der zwei Bauabschnitte ist nach aktuellem Sachstand für Mai und September 2022 vorgesehen.

## **Bestandspflege und Modernisierung**

Im Rahmen unserer Investitionstätigkeit hat die Bestandserhaltung durch geeignete Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere strategischer energetischer Maßnahmen 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 Fassaden, Eingangsbereiche, Aufzüge und Innenhöfe kontinuierlich aufgewertet.

Neben den oben genannten dauerhaft durchzuführenden und allgemeingültigen Maßnahmen zur Pflege und Modernisierung des Wohnungsbestandes plant die Genossenschaft jedes Geschäftsjahr weitere Einzelmaßnahmen. So konnte im Jahr 2021 der Umbau der ehemaligen Greif Apotheke in der Berckhusenstraße 33 zu Büroräumen abgeschlossen werden. Seit Juli 2021 werden die Büroräume vom örtlichen Kabel-TV- und Internetanbieter Antec genutzt. Die Apotheke ist bereits im Jahr 2020 in die vollständig barrierefreien Räume der Berckhusenstraße 17 umgezogen. Durch diese Gesamtmaßnahme konnte der örtliche Nahversorgungsbereich erfolgreich aufgewertet werden.

Ein weiteres erfolgreiches Projekt im benachbarten Stadtteil Buchholz war der Umbau der ehemaligen Bäckerei zu modernen und gut geschnittenen Wohnungen in der Constantinstraße 11. Die Räume der ehemaligen Bäckerei wurden hierfür vollständig entkernt und von Grund auf neu aufgebaut. Dabei wurden neue Grundrisse realisiert wodurch zwei neue Mietwohnungen entstanden, welche den Bestand der Genossenschaft heute optimal ergänzen. Die Vermietung der neuen Wohnungen erfolgte nach Baufertigstellung im August 2021.

Des Weiteren wurden die Fassaden der Häuser Dohmeyers Weg 22, 24 und 26 umfangreich energetisch modernisiert. Hierzu wurde eine Wärmedämmung aufgebracht, welche die Energieeffizienz der Gebäude optimiert. Ein neuwertiger Anstrich der Fassaden rundet das Gesamtbild ab und lässt die Häuser in neuem Glanz erstrahlen.

Das im Jahr 2020 begonnene Fensteraustauschprogramm entlang der Berckhusenstraße konnte im Jahr 2021 weiter fortgesetzt werden. Es wurden sämtliche unter Denkmalschutz stehende Fenster im genannten Straßenzug erneuert. Diese Sanierung nimmt maßgeblichen Einfluss auf die energetische Situation der betroffenen Wohngebäude, da die neuen Fenster nicht nur den denkmalschutzrechtlichen Vorschriften genügen, sondern auch energetisch auf dem neuesten Stand sind. Die erhaltungswürdige Außenansicht der Gebäude kann somit, bei gleichzeitiger Verbesserung der energetischen Gebäudesituation, erhalten werden.

Die Gebäude der Ahldener Str. 11, 13 und 15 wurden einer aufwendigen Flachdachsanierung unterzogen. Der bauliche Zustand der Dächer befindet sich demnach heute auf neuwertigem Niveau. Des Weiteren hat diese Maßnahme zu Verbesserung der energetischen Situation der Wohnhäuser beigetragen. Die Flachdächer wurden mit einer neuwertigen Wärmedämmung versehen.

Am Wohn- und Verwaltungsgebäude in der Berckhusenstraße 16 konnten wie schon im Vorjahr geplant Maßnahmen zur Verbesserung der genossenschaftlichen Energiebilanz umgesetzt werden. So wurde im Laufe des Jahres 2021 eine zweite Ausbaustufe der Photovoltaikanlage auf dem Verwaltungsdach fertiggestellt. Die Anlage versorgt die Verwaltung seitdem mit klimaneutralem Sonnenstrom und deckt damit 50 % des gesamten Energiebedarfs der Verwaltung ab. Übrige Energieverbräuche werden durch kompensatorische Maßnahmen ausgeglichen, sodass die Hauptverwaltung schon heute klimaneutral ist.

Der finanzielle Aufwand für die im Geschäftsjahr durchgeführten Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug 36.008,3 TEUR. Davon flossen in Neubaumaßnahmen 25.620,3 TEUR, in aktivierungspflichtige Modernisierungen 2.015,6 TEUR und in aufwandswirksame Instandhaltungsmaßnahmen 8.372,5 TEUR. Einschließlich zugerechneter Personal- und Sachkosten entspricht dies einem Wert von 37,54 EUR/qm (Vorjahr: 42,19 EUR/qm). Finanziert wurden die Maßnahmen mit Fremd- und Eigenmitteln.

## **Mitgliederentwicklung und -kontakte**

Am 31.12.2021 hatte die Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz 7.357 Mitglieder mit insgesamt 54.955 Anteilen. Gekündigt haben 178 Mitglieder mit 1.248 Anteilen. Durch Tod, Ausschluss, Übertragung und Kündigung weiterer Anteile verringert sich die Anzahl um 116 Mitglieder mit 2.208 Anteilen. Den Abgängen stehen Beitritte von 347 Mitgliedern mit 2.236 Anteilen gegenüber.

Die Veränderung der Geschäftsanteile beträgt im Jahr 2021 kumuliert 229,4 TEUR. Der Zuwachs der Geschäftsanteile in Höhe von insgesamt 668,3 TEUR resultiert aus Neuzugängen. Die Abgänge betrafen 438,9 TEUR.

Aufgrund der weiterhin andauernden Corona-Pandemie waren die bisher jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten sowie die Kontaktpflege unserer Mitglieder in den Mietertreffs gar nicht oder nur eingeschränkt möglich. Auch die Unterbringung von Gästen unserer Mitglieder in unseren acht komfortabel ausgestatteten Gästewohnungen wurde durch die Pandemie eingeschränkt. Sobald es die Situation wieder ermöglicht, ist es unser Bestreben, die oben genannten Dienstleistungen wieder in vollem Umfang auf Basis eines überarbeiteten Servicekonzeptes anbieten zu können.

## **Personal**

Neben den drei Vorstandsmitgliedern waren am 31.12.2021 insgesamt 35 Mitarbeiter, darunter 8 Teilzeitkräfte und 3 Auszubildende, bei der Genossenschaft beschäftigt. Im Jahr 2022 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.

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 2021 und 2020 wie folgt dar:

Vermögenslage und Kapitalstruktur					
	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
Anlagevermögen	172.766,5	94,9	149.358,3	93,6	23.408,2
Umlaufvermögen	9.193,7	5,1	10.163,3	6,4	-969,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>181.960,2</b>	<b>100,0</b>	<b>159.521,6</b>	<b>100,0</b>	<b>22.438,6</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
Eigenkapital	63.955,2	35,1	61.106,8	38,3	2.848,4
<b>Fremdkapital, langfristig</b>					
Verbindlichkeiten	106.191,6	58,4	89.268,1	56,06	16.923,5
Pensionsrückstellungen	1.714,8	1,0	1.769,8	1,1	-55,0
Übrige Passiva	30,0	0,0	31,5	0,0	-1,5
Kurzfristige Fremdmittel	10.068,6	5,5	7.345,4	4,6	2.723,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>181.960,2</b>	<b>100,0</b>	<b>159.521,6</b>	<b>100,0</b>	<b>22.438,6</b>

## Finanzlage

Finanzlage			
	2021		2020
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		1.139	6.588
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen *)	11.558		8.477
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.714		-23.905
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>15.847</u>		<u>9.980</u>
Finanzmittelbestand am 31.12.		<u>831</u>	<u>1.139</u>
**) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		<u>7.544</u>	<u>7.258</u>
planmäßige Tilgungen		<u>-2.202</u>	<u>-1.917</u>

Die in 2021 durchgeführten Neubaumaßnahmen wurden mit Fremd- und Eigenmitteln finanziert. Die Fremdfinanzierungen erfolgten mit langfristigen Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 20.954,2 TEUR.

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

## Ertragslage

Gewinn- und Verlustrechnung			
	2021	2020	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.258,1	3.440,4	-182,4
Bautätigkeit / Modernisierung Anlagevermögen	-81,7	-5,0	-76,7
Mitgliederwesen	-137,2	-181,1	43,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	<u>-42,2</u>	<u>-44,6</u>	<u>2,4</u>
Betriebsergebnis	2.997,0	3.209,7	-212,8
Finanzergebnis	10,9	17,9	-7,0
Neutrales Ergebnis	<u>265,2</u>	<u>167,8</u>	<u>97,4</u>
Ergebnis vor Steuern	3.273,1	3.395,4	-122,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>10,2</u>	<u>10,2</u>	<u>-0,4</u>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>3.283,4</u></b>	<b><u>3.405,7</u></b>	<b><u>-122,3</u></b>

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 640,2 TEUR gestiegene Erträge. Die Aufwendungen sind um 822,6 TEUR gesunken.

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

Die Veränderung im Mitgliederwesen ist auf geringe Verwaltungskosten zurückzuführen.

Der Verlust aus dem Finanzergebnis von 7,0 TEUR wurde maßgeblich durch geringere Zinserträge aus Bausparguthaben bestimmt.

Die Eigenkapitalrentabilität beträgt bei gestiegenem Eigenkapital 5,1 % (Vorjahr 4,0 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 3,0 % (Vorjahr 3,1 %).

### **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 sind insbesondere strategische, energetische Maßnahmen hervorzuheben. Hierzu werden im Rahmen eines in unserer Genossenschaft installierten Risikomanagementsystems fortlaufend Entwicklungen und Trends analysiert, um frühestmöglich erkannte Risiken zu umgehen. Diese Analysen lassen zudem eine realistische Einschätzung und Bewertung von veränderten Marktbedingungen zu, unterstützen bei der Entwicklung zukünftiger Geschäftsstrategien und damit bei der Wahrnehmung von am Markt bestehenden Chancen. Auch interne Strukturen und Abläufe sind stets darauf ausgerichtet, angemessene Reaktionen auf zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen.

Das Risikomanagementsystem berücksichtigt auch externe geopolitische Risikoindikatoren. Derzeit ist hierbei der Russland-Ukraine-Konflikt zu nennen, welcher die zukünftige Energieversorgung der Bundesrepublik maßgeblich beeinflusst. Die seit Jahren strategisch umgesetzte Klimastrategie unserer Genossenschaft erfährt aufgrund der derzeitigen geopolitischen Situationen eine deutliche Aufwertung. Mit der Steigerung der Energieeffizienz unseres Gebäudebestandes und dem Ausbau regenerativer Energien, sowie der damit einhergehenden erhöhten autonomen Energieversorgung unserer Volkswirtschaft, ist unsere Klimastrategie zunehmend auch von sicherheitspolitischer Relevanz.

Die Genossenschaft verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und zukunftsorientierte Klimastrategie mit dem Ziel, bis 2030 eine CO<sub>2</sub>-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. In Bezug auf das Jahr 1990 konnten wir bis 2021 den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um etwa 36% reduzieren.<sup>16</sup> Die derzeitige CO<sub>2</sub>-Einsparung beträgt jährlich bereits über 4.500 Tonnen.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Vgl. Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG 2022.

<sup>17</sup> Vgl. Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG 2022.

Aufgrund der im Jahr 2021 verschärften Klimaschutzvorgaben durch das Bundes-Klimaschutzgesetz, nach denen nunmehr 65 % CO<sub>2</sub>-Einsparungen bis 2030 in Bezug auf das Jahr 1990 zu erreichen sind, entstand die Notwendigkeit zur Weiterentwicklung unserer Klimastrategie. Nach einer intensiven Analyse der möglichen Optimierungsansätze zur CO<sub>2</sub>-Einsparung haben wir folgende Wirkungsbereiche identifiziert.



Im Rahmen der nunmehr erarbeiteten Klimastrategie 2.0 haben wir als Schwerpunkte die energetische Modernisierung sogenannter Monolithbauten (Außenwandstärke ab 35 cm) sowie den Ausbau von Photovoltaikanlagen definiert.

Im Jahr 2022 beginnen wir bereits mit der vollumfänglichen energetischen Sanierung von insgesamt acht Hauseingängen. Die Häuser Rostocker Str. 8, 10 und 10A, sowie Timm-Kröger-Str. 2,4 und 6 und Arensborgstraße 1 und 3 werden hierzu vollständig gedämmt und mit neuen dreifachverglasten Fenstern ausgestattet. Es ist geplant, sämtliche nicht dem Denkmalschutz unterliegende Monolithbauten bis 2030 sukzessive energetisch zu sanieren. Ebenfalls im Jahr 2022 werden wir in der Klabundestraße 1-11A mehrere umfangreiche Dachsanierungen durchführen. Anschließend prüfen wir, inwieweit ein wirtschaftlich tragfähiges Modell von Mieterstrom-Photovoltaikanlagen realisierbar ist, welche die Mieter zukünftig direkt mit Sonnenstrom aus dem Quartier versorgen könnten.

In den Folgejahren werden wir die oben aufgeführten Maßnahmen fortführen und streben an, unter Berücksichtigung weiterer kompensatorischer Energieeinsparmaßnahmen das CO<sub>2</sub>-Einsparungsziel zu erreichen. Sanierungserfolge im energetischen Sinne werden auch in Zukunft systematisch über ein CO<sub>2</sub>-Monitoring dokumentiert und kontrolliert.

Die Verwaltung unserer Genossenschaft ist durch umfängliche energetische Maßnahmen schon heute CO<sub>2</sub>-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 aufwendige Ladeinfrastruktur geschaffen, welche schon heute vier leistungsstarke Ladepunkte beinhaltet. In Kürze erfolgt der Zubau von weiteren vier Ladepunkten, sodass perspektivisch für jeden Dienstwagen eine Lademöglichkeit vorhanden ist. Schon heute beinhaltet die Fahrzeugflotte der Genossenschaft zwei elektrisch angetriebene Fahrzeuge, bereits in Kürze kommen zwei weitere Fahrzeuge hinzu. Die noch nicht elektrisch betriebenen Dienstwagen werden mittelfristig, abhängig von der vorherrschenden Marktverfügbarkeit, durch elektrische Fahrzeuge ersetzt.

Neben der entwickelten Klimastrategie gehört selbstverständlich nach wie vor eine lang- und mittelfristige Unternehmensplanung zu den zentralen Steuerungselementen unserer Genossenschaft, um in der nachhaltig agierenden 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.

Die anhaltende Zinsentwicklung auf niedrigem Niveau bietet grundsätzlich weiterhin die Chance, in guten Lagen Neubauprojekte zu realisieren oder Bestandsobjekte zu erwerben. Dabei ist die zukünftige Baukostenentwicklung, wie bereits unter dem Gliederungspunkt Wirtschaftslage ausgeführt, zunehmend von elementarer Bedeutung. Es ist bereits heute festzustellen, dass im hochpreisigen und freifinanzierten Neubaubereich in Hannover eine gewisse Marktsättigung zu verzeichnen ist. Die Versorgung von Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen ist insbesondere in guten Lagen als zunehmend schwierig anzusehen. Die Weiterentwicklung unseres Wohnungsportfolios wird durch diese Aspekte maßgeblich beeinflusst. Wir werden die jeweiligen Marktveränderungen sehr genau beobachten und etwaige Neubaumentscheidungen unter den gegebenen Risikoaspekten beurteilen. Zu berücksichtigen ist auch, dass aufgrund der derzeitigen hohen Inflationsrate nicht auszuschließen ist, dass die Europäische Zentralbank mit einer Erhöhung der Leitzinsen reagiert, was voraussichtlich zu steigenden Fremdkapitalzinsen führen würde.

Zinsänderungsrisiken sind bei der Finanzierung unseres Anlagevermögens nicht zu erwarten, da dieses ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen mit vereinbarten Zinsbindungen von mindestens zehn Jahren finanziert wurde. Neben der permanenten Beobachtung der Zinsentwicklung wird unser Portfolio im Kapitaldienst kontinuierlich überprüft. Somit lassen sich Handlungsspielräume zur Realisierung zukünftiger Investitionen weiterhin optimieren. Die Zinsbindungsabläufe für die kommenden Jahre wurden auch im Jahr 2021 überprüft und zu Teilen neu strukturiert. Mehrere Einzeldarlehen wurden aufgrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus umgeschuldet.

Preisänderungsrisiken bestehen aktuell insbesondere aufgrund der steigenden Beschaffungspreise im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese werden allerdings aufmerksam von der Genossenschaft beobachtet und in der Wirtschafts- und Finanzplanung der Folgejahre berücksichtigt. So haben interne Auswertungen ergeben, dass insbesondere die Beschaffungspreise der Gewerke Maler (+ 17 %), Fliesen (+ 29 %) und Elektro (+ 22 %) im Vergleich zu 2019 spürbar angestiegen sind.<sup>18</sup>

Mietpreisänderungsrisiken bestehen grundsätzlich akut nicht, da auf Grundlage der Miet- und Nutzungsverträge die Mieten auch für künftige Jahre langfristig festgelegt sind. Inwieweit die stark steigenden Beschaffungspreise im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durch die Ausschöpfung moderater Mieterhöhungspotenziale zu kompensieren sind, wird aufmerksam beobachtet und ist derzeit nicht gänzlich auszuschließen. Für die Zukunft rechnen wir mit moderat steigenden Mieterlösen. Nennenswerte Leerstände und Mietausfälle sind dagegen nicht zu erwarten. Daraus ergibt sich, dass Liquiditätsrisiken weder akut noch längerfristig zu erwarten sind. Der Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vereinbarungsgemäß erbracht werden. Die Genossenschaft verfügt für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven.

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

---

<sup>18</sup> Vgl. Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG 2022.

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

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 zu nutzen. Besonders in den vergangenen pandemiegeprägten Jahren hat sich gezeigt, dass dieser Ansatz von hoher Relevanz ist. Als Reaktion auf die politischen Maßnahmen zur Eindämmung des Infektionsgeschehens konnte die Genossenschaft Ihren Geschäftsbetrieb entsprechend anpassen. So wurde auch im Jahr 2021 das Arbeiten im Homeoffice ermöglicht und dennoch das gewohnte Servicelevel aufrechterhalten.

Des Weiteren wurde die Ende 2020 begonnene Umstellung der IT im Jahr 2021 weitestgehend abgeschlossen. Mitarbeiter haben moderne Dienstlaptops erhalten, welche das arbeitsplatzunabhängige Arbeiten fördern und Videokonferenztechnologien unterstützen. Zudem wurden neue Softwarelösungen im Geschäftsablauf implementiert, welche eine vollständig digitale und papierlose Post- sowie Rechnungsbearbeitung sicherstellen. Auch die aufwendige Umgestaltung des II. Obergeschosses der Verwaltung konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Erfolg beendet werden. Entstanden ist eine moderne Mitarbeiterlounge mit aktueller Technologie zur Zusammenarbeit und zur Abhaltung von Videokonferenzen.

Zudem plant die Wohnungsgenossenschaft auch im nächsten Geschäftsjahr umfangreiche Investitionen in die Erweiterung, Erhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Es sollen auch weiterhin attraktive und dem heutigen Standard entsprechende Wohnungen zu erschwinglichen Preisen angeboten werden.

Hierzu sind im Jahr 2022 unter anderem umfangreiche Flachdachsaniierungsarbeiten im Heidering 12, 14 und 16 geplant. Auch der Austausch von Aufzug – und Heizungsanlagen ist vorgesehen. Darüber hinaus soll eine umfangreiche Aufzugserneuerung in der Schweriner Str. 13 erfolgen.

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

Die im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie eingetretene Rezession der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur konnte im Jahr 2021, wenn auch nur langsam, korrigiert werden. Über fast alle Wirtschaftsbereiche hinweg wurde ein Anstieg der Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorjahr dokumentiert, wenn auch das Vor-Krisen-Niveau 2019 noch nicht wieder erreicht werden konnte. Insbesondere die Immobilien- und Bauwirtschaft entwickelt sich weiter positiv und stellt eine starke Stütze der deutschen Konjunktur dar. Für die Genossenschaft könnten sich aufgrund von teilweise noch heute bestehenden pandemiebedingten Lieferengpässen im nächsten Geschäftsjahr Risiken aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Intern durchgeführte Analysen haben allerdings gezeigt, dass die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Risiken sehr gering bleibt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen des aktuell vorherrschenden Russland-Ukraine-Konflikts lassen sich heute noch nicht abschließend bewerten. 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 2022 nicht zu erwarten.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir mit aktivierungspflichtigen Investitionen in Neubauten und Bestandsobjekten in Höhe von rund 9.824 TEUR sowie mit Kosten für die Instandhaltung des Bestandes in Höhe von 8.760,0 TEUR. Die Finanzierung erfolgt mit 9.255,0 TEUR durch langfristige Darlehen. Die Abschreibungen werden voraussichtlich 4.662,0 TEUR und die Zinsaufwendungen 2.242,0 TEUR betragen. Unter Einhaltung dieser Budgets und der zu erwarteten Nettomieteträgen von 22.888,0 TEUR rechnen wir mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 3.044,0 TEUR.

05.03.2022



Petersohn



Richardt

## Quellenverzeichnis

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) (2022): Bauwirtschaft: Hohe Preisdynamik setzt sich fort – Geschäfte laufen trotz Corona-Krise gut. DOI: 10.18723/DIW\_WB:2022-1-1.

Landeshauptstadt Hannover Bürgerservice Bauen (2021): Mietspiegel Hannover 2021. Eigene Berechnungen (Vergleich mit Mietspiegel 2019), zuletzt geprüft am 16.03.2022.

Landeshauptstadt Hannover Fachbereich Planen und Stadtentwicklung (2021): Schriften zur Stadtentwicklung 138. Wohnungsmarktbeobachtung in den Stadtteilen der Landeshauptstadt Hannover 2020, zuletzt geprüft am 16.03.2022.

Region Hannover - Statistikstelle (2021a): Statistische Kurzinformationen 09/2021. Haushalte in der Region Hannover, S.1, zuletzt geprüft am 16.03.2022.

Region Hannover - Statistikstelle (2021b): Statistische Kurzinformationen 12/2021. Bevölkerung Ende September 2021, S.1, zuletzt geprüft am 16.03.2022.

Region Hannover Wirtschafts- u. Beschäftigungsförderung (2021): Immobilienmarktbericht 2021, S.17, zuletzt geprüft am 16.03.2022.

Statistisches Bundesamt Pressestelle (2022a): Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2022. Online verfügbar unter [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_020_811.html), zuletzt geprüft am 15.03.2022.

Statistisches Bundesamt Pressestelle (2022b): Pressemitteilung Nr. 027 vom 20. Januar 2022. Online verfügbar unter [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22\\_027\\_124.html;jsessionid=7DDB97D35E31F678974B8B75DD7DA06F.live721](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/01/PD22_027_124.html;jsessionid=7DDB97D35E31F678974B8B75DD7DA06F.live721), zuletzt geprüft am 15.03.2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022a): Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, zuletzt geprüft am 15.03.2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022b): Erwerbstätigkeit, Eckzahlen zum Arbeitsmarkt Deutschland, zuletzt geprüft am 16.03.2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022c): Verbraucherpreisindex: Deutschland, Monate. Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums (COICOP 2-5-Steller Hierarchie), zuletzt geprüft am 16.03.2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022d): VGR des Bundes - Bruttowertschöpfung, Bruttoinlandsprodukt (nominal/preisbereinigt): Deutschland, Jahre, zuletzt geprüft am 15.03.2022.

Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022e): Vorausberechnete Privathaushalte: Deutschland, Jahre, Varianten der Haushaltsvorausberechnung, Haushaltsgröße, zuletzt geprüft am 16.03.2022.

Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz eG (2022): Interne Berechnungen. Unterlagen liegen im Unternehmen vor und können jederzeit eingesehen werden.

## **Bericht des Aufsichtsrates der Wohnungsgenossenschaft Kleefeld-Buchholz zum Geschäftsjahr 2021**

Das Geschäftsjahr 2021 war trotz der großen Herausforderungen durch die Corona-Pandemie wieder ein wirtschaftlich erfolgreiches Jahr. Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat seine Beratungs- und Kontrollaufgaben wie schon im Vorjahr 2020 auf Distanz über Videokonferenzen oder als Hybrid-Veranstaltungen in Teilpräsenz und per Videoschle erledigen können. Neben den fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat zu sechs internen Beratungen zusammengefunden.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat wie gewohnt ausführlich über die Unternehmenspolitik und die aktuelle Geschäftsentwicklung der Genossenschaft informiert. Regelmäßiger Gegenstand der gemeinsamen Sitzungen waren die Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten unserer Genossenschaft. Zudem hat uns der Vorstand laufend über die Umsetzung unserer ambitionierten Klimastrategie informiert. Der Aufsichtsrat unterstützt das Ziel, über ein ganzes Bündel an Maßnahmen wie beispielsweise Wärmedämmungen, Fenstererneuerungen oder den Ausbau der Photovoltaik bis 2030 eine CO<sub>2</sub>-Einsparung von mindestens 65% im Vergleich zum Referenzjahr 1990 zu erreichen. Das Verwaltungsgebäude der Genossenschaft ist bereits klimaneutral. Auch die Frage, wie die Genossenschaft ihr Servicekonzept während der Pandemie umsetzt und zukünftig weiterentwickeln wird, wurde gemeinsam erörtert. Die beratenden Gegenstände gingen oft über die formal mitbestimmungspflichtigen Punkte hinaus, was Ausdruck unserer vertrauensvollen Zusammenarbeit ist.

### Vertreterversammlung 2021 im schriftlichen Beschlussverfahren

Aufgrund der Pandemie und der daraus bestehenden Kontaktbeschränkungen konnte die Vertreterversammlung leider nicht in Präsenz stattfinden. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich - wie in 2020 - dazu entscheiden müssen, die notwendigen Beschlüsse im schriftlichen Verfahren zu fassen. Es ist sehr erfreulich, dass sich 45 der 56 Mitglieder aus der Vertreterversammlung daran beteiligt haben. Neben den üblichen Beschlüssen zur Genehmigung des Jahresabschlusses, zur Gewinnverwendung sowie zur Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat stand auch die Wahl eines neuen Aufsichtsratsmitglieds auf der Agenda. Unter den vier Kandidierenden konnte sich bereits im ersten Wahlgang Frau Katrin Hampe mit absoluter Mehrheit durchsetzen. Sie verstärkt seit dem 10.06.2021 die Arbeit im Aufsichtsrat.

### Neubau und Bestandsmodernisierung

Das Jahr 2021 war wie das Vorjahr geprägt vom Neubauprogramm auf fünf Baufeldern. Im Berichtsjahr wurden insgesamt 80 Wohnungen auf drei Baufeldern in Misburg, Kleefeld und nahe des Seelhorster Stadtwaldes fertiggestellt und haben den Bestand der Genossenschaft auf 4.366 Wohneinheiten wachsen lassen. In 2021 hat die Kleefeld-Buchholz mehr als 25,6 Mio. Euro in den Neubau investiert. Der Bauausschuss des Aufsichtsrats hat sich den Fortschritt der Arbeiten auf den Baustellen regelmäßig angesehen bzw. Objekte, die von externen Bauträgern erstellt wurden, nach der Übergabe an die Genossenschaft begangen. Es ist sehr erfreulich, dass auch die Neubauten unserer Kleefeld-Buchholz deutlich günstiger vermietet werden konnten als vergleichbare Objekte im Durchschnitt des hannoverschen Wohnungsmarktes.

Auch die laufende Bestandserhaltung hat eine hohe Priorität, um unseren Mitgliedern dauerhaft eine moderne, sichere und sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung zu sichern. Wie auch in den Vorjahren hat die Genossenschaft erhebliche Summen in den Bestand investiert. Knapp 10,4 Mio. Euro wurden für aktivierungspflichtige Modernisierung bzw. aufwandswirksame Instandhaltung eingesetzt. Umgerechnet auf die Wohnfläche investierte sie in 2021 37,54 Euro je qm.

Unsere Genossenschaft hat im Berichtsjahr 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3,283 Mio. Euro erzielt. Dies entspricht fast exakt der Vorausplanung. Erfreulicherweise blieb unsere Genossenschaft von pandemiebedingten Mietausfällen weitestgehend verschont. Mit der Zuweisung eines großen Teils des Jahresüberschusses in die Rücklagen und dank der Zeichnung neuer Geschäftsanteile durch unsere Mitglieder können wir das bilanzielle Eigenkapital auf 64,0 Mio. Euro steigern.

### Umbau des Vorstandes

Es bestand eine lange Tradition in der Kleefeld-Buchholz, dass der dreiköpfige Vorstand stets mit zwei Mitgliedern besetzt war, die ihre Funktion im Ehrenamt wahrgenommen haben. Bis zum Ende des letzten Jahres waren dies Frau Birgit Ballweg und Herr Achim Böslers. Die eigentliche Geschäftsleitung mit der operativen und personellen Führung des Unternehmens oblag dem Vorstandsvorsitzenden Herrn Petersohn.

Auch wenn diese Arbeitsteilung in den letzten Jahren durchaus funktioniert hat, war sie aus Sicht des Aufsichtsrates kein langfristig zukunftsfestes Organisationsmodell mehr. Denn die Herausforderungen im Wohnungsmarkt und die Anforderungen an die Vorstandsarbeit sind mittlerweile stark gestiegen. Der Aufsichtsrat ist zu der Auffassung gekommen, dass ein zweites Vorstandsmitglied im Hauptamt unverzichtbar ist, um unsere Genossenschaft auch langfristig erfolgreich im Markt zu positionieren. Bei der Suche nach einer passenden Persönlichkeit mit langjähriger wohnungswirtschaftlicher Expertise haben wir uns für unsere Prokuristin Frau Richardt entschieden. Sie ist hervorragend für die Arbeit im Vorstand geeignet, denn sie kennt unsere Genossenschaft seit Jahrzehnten und hat in ihren bisherigen leitenden Funktionen im Rechnungswesen und in der Personalverwaltung gezeigt, dass Sie erfolgreich führen kann.

Der Aufsichtsrat wünscht Frau Richardt viel Erfolg für ihre Arbeit im Vorstand, die sie seit dem 01.01.2022 wahrnimmt. Wir sind uns sicher, dass unsere Genossenschaft mit diesem gut eingespielten Führungsteam unter der Leitung von Herrn Petersohn bestens aufgestellt ist. Zugleich bedanke ich mich im Namen des Aufsichtsrates dafür, dass Frau Ballweg und Herr Böslers über Jahre hinweg die Vorstandsarbeit engagiert unterstützt haben und insoweit auch ihren Beitrag zum Erfolg unserer Genossenschaft geleistet haben.

### Empfehlung des Aufsichtsrates an die Vertreterinnen und Vertreter

Aufgrund der im März 2022 noch immer dynamischen Infektionslage mit Rekord-Inzidenzwerten haben Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, trotz des teilweisen Wegfalls rechtlicher Restriktionen für die Durchführung von Veranstaltungen auf eine Vertreterversammlung als Präsenztermin zu verzichten; vielmehr wollen wir auch in diesem Jahr eine schriftliche Beschlussfassung zu allen Punkten durchführen, über die unsere Vertreterinnen und Vertreter zu entscheiden haben.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss wurde vom DHV - Genossenschaftlicher Prüfungsverband geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Prüfbericht in einer Hybrid-Konferenz am 3. Mai 2022 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 2021 einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.283.389,14 Euro realisieren. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr in Höhe von 35.663,96 Euro verbleibt nach Einstellung von 2.619.053,10 Euro in die Ergebnisrücklagen ein Bilanzgewinn von 700.000,00 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat sind gemeinsam zu der Auffassung gelangt, auch in diesem Jahr diesen Bilanzgewinn für eine Ausschüttung an die Mitglieder zu verwenden.

Wir schlagen den Vertreterinnen und Vertretern vor:

- Ausschüttung einer Dividende von 4% auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 1.1.2021 und
- Vortrag des nach der Ausschüttung verbleibenden Betrages auf neue Rechnung

Der Aufsichtsrat empfiehlt, der Entlastung des Vorstandes für das zurückliegende Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen. Er beantragt auch für sich Entlastung für diesen Zeitraum.

Der Aufsichtsrat dankt allen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft sowie den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2021.

Hannover, im Mai 2022

Dr. Eckart Galas, Vorsitzender des Aufsichtsrates