



Wohnungsbaugenossenschaft

2022

GESCHÄFTS **BERICHT**





INHALT

1	Organe der Genossenschaft	05
1.1	Vorstand	05
1.2	Prokuristin	05
1.3	Aufsichtsrat	05
2	Vertreter	06
2.1	Wahlbezirk Stadt Celle	06
2.2	Wahlbezirk Landkreis Celle	06
2.3	Wahlbezirk Region Hannover	06
2.4	Wahlbezirk Landkreis Heidekreis	07
2.5	Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige	07
3	Lagebericht Geschäftsjahr	08
3.1	Allgemeine Lage	08
3.2	Lagebericht	18
3.3	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	20
3.3.1	Vermögenslage	20
3.3.2	Finanzlage	22
3.3.3	Ertragslage	23
3.3.4	Ausgewählte Kennzahlen	24
4	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	26
5	Mitgliederentwicklung	28
6	Bilanz	32
7	Gewinn- und Verlustrechnung	34
8	Anhang zum Jahresabschluss	36
8.1	Allgemeine Angaben	36
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	37
8.3	Erläuterungen zur Bilanz	38
8.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
8.5	Sonstige Angaben	44
8.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	46
9	Bericht des Aufsichtsrats	47

EINLEITUNG

Selten waren die Themen Wohnungsmarkt und Immobilienbranche medial und öffentlich so präsent wie in den letzten Jahren. Dafür gibt es gute Gründe, denn bei der Bereitstellung neuen Wohnraums begegnen wir seit längerem einem Dilemma: Zum einen ist die Lage geprägt durch extrem hohe Nachfrage, verstärkt noch durch die Aufgabe, Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine angemessen unterzubringen, zum anderen sind die Vorhaben für Neubauten durch eine Vielzahl von Faktoren in Frage gestellt, zu denen zum Beispiel unterbrochene Lieferketten, gestiegene Materialkosten, handwerkliche Auslastung und mit ihr verbundener Fachkräftemangel sowie ein ungünstiges Umfeld für die Baufinanzierung zählen.

Als Wohnungsbaugenossenschaft beobachten wir diese Entwicklungen schon deshalb nicht ohne Sorge, weil unser vorrangiges ökonomisches Ziel nicht die Gewinnmaximierung, sondern das verantwortliche Handeln zum Wohl unserer Mitglieder ist. Zu dieser Verantwortung zählt die konsequente Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes, allerdings nicht um jeden Preis. Denn im Kern unseres Geschäftszwecks steht die Herausforderung, unseren Mitgliedern attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen bieten zu können. Und diese Herausforderung nehmen wir ernst.

Aus der insgesamt angespannten Gemengelage ziehen wir vor allem zwei Konsequenzen, die auch das Geschäftsjahr 2022 geprägt haben. Wir widmen uns – erstens – der schnellstmöglichen Modernisierung unseres umfangreichen Bestands und stellen uns damit gleichzeitig der großen Aufgabe, Wohneinheiten der SÜDHEIDE eG fit für eine klimaverantwortliche Zukunft zu machen. Im Rahmen dieser oft umfassenden Modernisierungsmaßnahmen kümmern wir uns – zweitens – um die Verdichtung des Bestands. Das bedeutet, dass wir, wo immer möglich – Dachgeschossflächen zu neuem Wohnraum ausbauen, um die Potenziale unserer Gebäude optimal zu nutzen.

Doch auch das Thema Neubau verschwindet angesichts erschwelter Bedingungen bei uns nicht in der Schublade zur unabsehbaren Wiedervorlage. Das maßgeblich 2022 realisierte Projekt einer neuen Wohnanlage in der Celler Bahnhofstraße zeigt, dass wir weiterhin Chancen ergreifen werden, wo sie sich bieten. Erst recht, wenn sie wie in diesem Fall auch „Neuland“ bedeuten, denn mit einem Gebäude, das vor allem Apartments beinhaltet, haben wir das Wohnungsrepertoire der SÜDHEIDE eG um neue Angebote erweitert.

Und der Ausblick? Wir bleiben zuversichtlich, weil wir wissen, worauf wir bauen können. Wir sind davon überzeugt, dass das Prinzip der Genossenschaft ein Erfolgsrezept für die Zukunft des Wohnungsmarkts bleibt. 2022 war ein Jahr, in dem wir diese Überzeugung in Zahlen und Fakten untermauern konnten.





1 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1.1 Vorstand

Gehl, Michaela | Hauptamtlich
Celle

Kynast, Hartmut | Nebenamtlich
Celle

1.2 Prokuristin

Brosda, Brigitte | Hauptamtlich
Betriebswirtin | Celle

1.3 Aufsichtsrat

Gratzfeld, Stefan | Vorsitzender
Vorsitzender d. Prüfungsausschuss
Sparkassendirektor | Celle

Höhl, Gerald | Stellv. Vorsitzender
1. Kreisrat | Celle

Feldmann, Petra | Mitglied im Bauausschuss
Mitarbeiterin Schülerbeförderung | Celle

Kuyucu, Ahmet | Mitglied im Prüfungsausschuss
Arbeitsvermittler | Burgdorf

Grote, Hans-Gerhard | Mitglied im Prüfungsausschuss
Rentner | Celle

Lorenz, Silke | Mitglied im Bauausschuss - bis
14.06.2022 / Bürgermeisterin a.D. | Kiel

Lutz, Stefanie | Mitglied im Bauausschuss - ab
14.06.2022 / Lehrerin | Celle

2 VERTRETER

Die gewählten Vertreter der **SÜDHEIDE eG** verteilen sich auf fünf Wahlbezirke:

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| 01. Stadt Celle | 04. Landkreis Heidekreis |
| 02. Landkreis Celle | 05. Landkreis Gifhorn und Sonstige |
| 03. Region Hannover | |

Gewählt worden sind 61 Vertreter.

2.1 Wahlbezirk Stadt Celle

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------|
| 01 Elisabeth Schubert Celle | 10 Thomas Kersting Celle |
| 02 Michael Schubert Celle | 11 Peter Waschitzki Celle |
| 03 Karin Klingemann Celle | 12 Brigitte Brosda Celle |
| 04 Siegmund Müller Celle | 13 Klaus Nowack Celle |
| 05 Gerda Braekler Celle | 14 Birgit Kynast Celle |
| 06 Karin Barton-Bauch Celle | 15 Michael Völchert Celle |
| 07 Hans-Dieter Giemenz Celle | 16 Rüdiger Lutz Celle |
| 08 Anneli Brosda Celle | 17 Ramona Fricke Celle |
| 09 Harald Nowatschin Celle | |
-

2.2 Wahlbezirk Landkreis Celle

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 01 Arno Bewernick Bergen / Eversen | 08 Lothar Walter Gotthardt Hambühren |
| 02 Marlies Karpenstein Nienhagen | 09 Daniel Kirchhoff Bergen |
| 03 Wolfgang Renner Wathlingen | 10 Ingo Müller Nienhagen |
| 04 Karin Suhr Wathlingen | 11 Lothar Müller Wietze |
| 05 Reiner Michalika Wietze | 12 Peter Quade Winsen |
| 06 Jürgen Grzeskowiak Wathlingen | 13 Hans-Joachim Kluge Winsen |
| 07 Sylke Habermann Bergen | |
-

2.3 Wahlbezirk Region Hannover

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| 01 Andreas Schulze Burgdorf | 08 Angelika Grimpe Burgdorf |
| 02 Elisabeth Lange Burgdorf | 09 Heike Vogel Burgdorf |
| 03 Gabriele Schulz Burgdorf | 10 Regina Imhof Burgdorf |
| 04 Brigitte Kuchta Burgdorf | 11 Oliver Imhof Burgdorf |
| 05 Edith Cziborra Burgdorf | 12 Rita-Waltraud Lohse Burgdorf |
| 06 Inge Powöls Burgdorf | 13 Klaus Peter Efke Burgdorf |
| 07 Walter Kotzke Burgdorf | 14 Karin Albert Burgdorf |



2.4 Wahlbezirk Landkreis Heidekreis

- 01 Stephan Klug | Bad Fallingbostel
- 02 Elke Bruns | Bad Fallingbostel
- 03 Stefan Krause | Bad Fallingbostel
- 04 Konrad Narjes | Dorfmark
- 05 Gudrun Müller | Walsrode
- 06 Heinz-Jürgen Kaiser | Bad Fallingbostel
- 07 Erhard Korner | Bad Fallingbostel
- 08 Valerius Helbrecht | Walsrode
- 09 Sieglinde Perlak | Walsrode

2.5 Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige

- 01 Lydia Gerda Reitbauer | Groß Ammensleben
- 02 Marcus Meinhardt | Hannover
- 03 Anja Klimek | Samswegen
- 04 Manfred Pietsch | Soltendieck
- 05 Ulrich Simon | Groß Ammensleben
- 06 Heidemarie Endrikat | Suhlendorf
- 07 Gerhard Braun | Wittingen
- 08 Helmut Lindemann | Wittingen

3 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- BERICHT DES VORSTANDES -

3.1 Allgemeine Lage

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

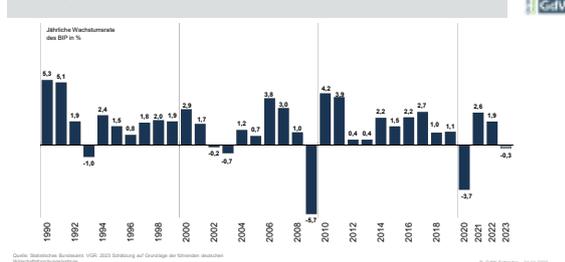
Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation: Nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Wirtschaftswachstum in Deutschland
jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2023

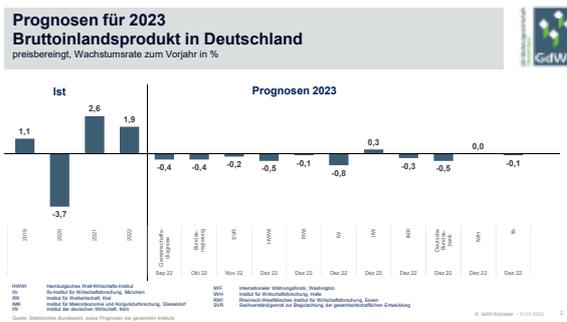


Quelle: Statistisches Bundesamt, IHD, 2023. Schätzung auf Grundlage der Vorläufigen Zahlen des Wirtschaftswachstumsberichts.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland wird die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben oder zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

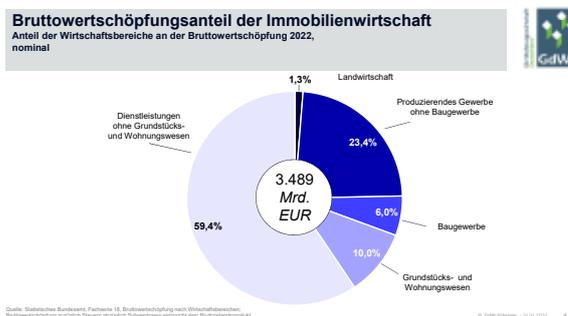
Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).



Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Krieges in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

1) In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, ifW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; ifW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.



- BERICHT DES VORSTANDES -

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem im Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel.

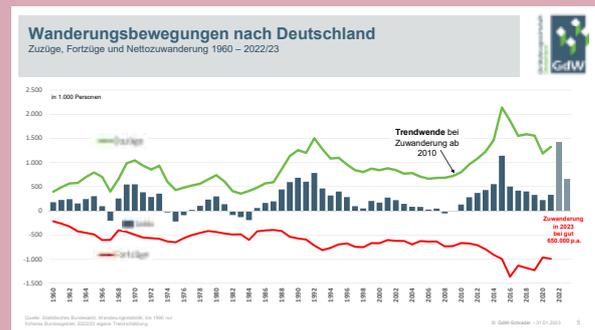
Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Coronakrise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um

195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.



Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Net-

2) IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebremst, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg.
3) IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

- BERICHT DES VORSTANDES -

tozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2% der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Coronaeinschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen

die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.



Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrustungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein, und zwar sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.



Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	-0,3
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	-0,5
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	0,2
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	-3,3
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	-3,9
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	2,2

Arbeitsmarkt

Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	0,2
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	2.530
Arbeitslosenquote*			5,7	5,0	5,7	5,3	5,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert.

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

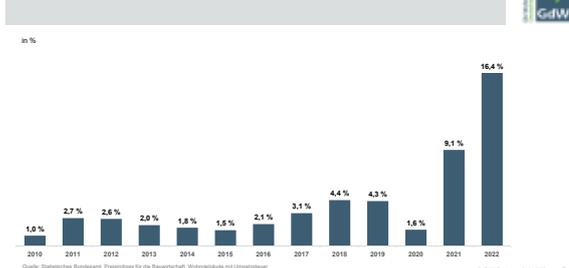


Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in

Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Baupreise für Wohngebäude 2010-2022

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisni-

- BERICHT DES VORSTANDES -

veau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Maurerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbaurbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

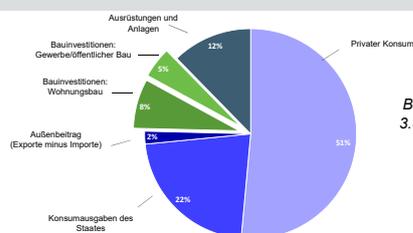
Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlich-

keit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Anteil der Bauinvestitionen am BIP 2022
Verwendungsstruktur des deutschen Bruttoinlandsprodukts 2022,
nominal, in %



BIP 2022:
3.858 Mrd.
EUR

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Postfachvermessenen mit Investitionen in sonstige Anlagen und Lagerveränderungen

© GdW Gebäude - 2023

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen





der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnungsbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 %

weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatisch: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen(+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

BAUGENEHMIGUNGEN	2022 Januar bis Dezember	2023 Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	380.736	350.000	-8,1%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	106.000	-15,9%
davon Einfamilienhäuser	93.894	78.000	-16,9%
Zweifamilienhäuser	32.148	28.000	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	195.000	0,8%
davon: Eigentumswohnungen	80.813	82.000	1,5%
Mietwohnungen	112.702	113.000	0,3%

- BERICHT DES VORSTANDES -

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig.

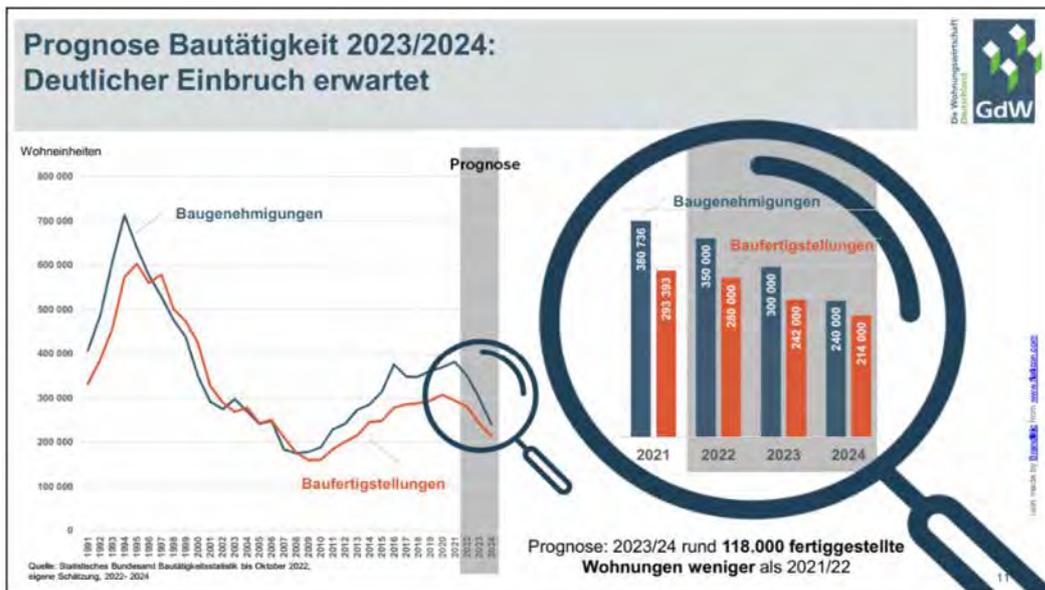
Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsmaßnahmen: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.





3.2 LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die SÜDHEIDE eG gehört im Raum Celle zu den führenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Sie ist Celles größte Wohnungsbaugenossenschaft und handelt ausschließlich zum Wohl ihrer Mitglieder. Die Kernaufgabe der SÜDHEIDE eG ist es, Mitgliedern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Berichtszeitraum gehören 407 Gebäude mit 2.565 Wohnungen, 11 sonstige Einheiten, 521 Garagen und Carports und 93 Stellplätze zum Bestand.

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 187,50 m² erhöht und beträgt insgesamt 150.178,77 m². Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht (5,43 €/m²). Die SÜDHEIDE eG hat 383.387 m² eigene Grundstücksfläche.

Die erhöhte Leerstandsquote in 2022 ist auf die Abrissgebäude, die derzeit leergezogen werden, zurückzuführen. Die Zufriedenheit der SÜDHEIDE eG-Mieter wird durch die zahlreichen Wohnungswechsel im Bestand beeinflusst. Per 31.12.2022 betrug die Leerstandsquote 8,29 %, im Vorjahr 8,00 %.

Die Kündigungsgründe sind, ähnlich wie im Vorjahr, hauptsächlich auf Ortswechsel zurückzuführen. Weitere Gründe finden sich im Wunsch nach einer größeren Wohnung, beim Wechsel ins Pflegeheim oder in Todesfällen unter Mieter. Die Vorliebe unserer Mieter, innerhalb unseres Bestandes zu wechseln, zeigt uns, dass die Wohnungen der SÜDHEIDE eG als zeitgemäß und attraktiv

wahrgenommen werden. Die erhöhte Leerstandsquote liegt darin begründet, dass bewusst einzelne Gebäude leergezogen und für den Abriss vorbereitet werden. Der Altersdurchschnitt unserer Mieter ist gleichgeblieben. Schwerpunkte liegen jetzt bei den 46-60 und 61-75 Jährigen.

Unser Wohnungsbestand verteilt sich über Stadt und Landkreis Celle sowie die Landkreise Heidekreis, Gifhorn, Börde, Oder/ Spree und die Region Hannover.

Dieser Streubesitz ist bei einer Fluktuationsrate von 11,36 % = 290 WE (VJ 10,73 %) mit hohem Verwaltungsaufwand zu bewirtschaften.

Durch unseren regional weit verteilten Wohnungsbestand, stellt sich die Vermietungssituation in den einzelnen Bereichen sehr unterschiedlich dar. In Celle, unserem Hauptstandort, liegt die Vermietungsquote bei 95,23 % und in Burgdorf bei 95,78 %.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 1.000.801,03 € (VJ 862.154,03 €).

Fremdverwaltet werden 341 Wohnungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die Wohnungen liegen im Bereich der Stadt Celle und gehören der Volkshilfe Celle eG.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen.

	Plan 2023 T €	Ist 2022 T €	Plan 2022 T €	Ist 2021 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	10.800	10.781	10.500	10.361
Instandhaltungsaufwendungen	2.800	3.302	3.100	3.541
Zinsaufwendungen	500	692	731	731
Jahresüberschuss	1.300	1.567	1.100	1.395



Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Mieten resultiert zum einen aus durchgeführten Mieterhöhungen im Jahr 2022 und zum anderen aus der Fertigstellung eines Neubaus in Celle. Die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen basiert darauf, dass wieder vermehrt Wohnungsmodernisierungen stattgefunden haben. Durch die sehr geringe Zinssituation konnten die Zinsaufwendungen im Vergleich zu der Planung reduziert werden. Durch die Erhöhung der Umsatzerlöse und die Reduzierung der Aufwendungen hat sich der Jahresüberschuss im Vergleich zur Planzahl erhöht.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäfts-

jahr vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 21,96 €/m² einschließlich Regiebetrieb. Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und günstigerer Prolongation im Bestand rückläufig. Die Neuaufnahme für die Erwerbsfinanzierung ist dabei berücksichtigt.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand in guter Celler-Lage aufgestockt haben, die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

- LAGEBERICHT -

3.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

3.3.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt 94,17 % der Bilanzsumme (VJ 93,20 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um rund 1.361 T EURO zu. Die

Eigenkapitalquote beträgt, bei um 0,55 % gesunkener Bilanzsumme, 43,97 % (VJ 42,17 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.088	93,1	81.483	94,0	395
Beteiligungen	4	0,0	4	0,0	0
Ausleihungen	24	0,0	21	0,0	-3
Finanzanlagen	104	0,1	104	0,1	0
	81.220	93,2	81.612	94,1	392
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Bauvorbereitung, Grundstücke ohne sowie mit fertigen Bauten	11	0,0	0	0,0	-11
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	14	0,0	22	0,0	8
Wertpapiere	4	0,0	4	0,0	0
Bausparguthaben	170	0,3	77	0,1	-93
	199	0,3	103	0,1	-96
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.770	4,3	3.648	4,2	-122
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	301	0,3	426	0,5	125
Flüssige Mittel	1.624	1,9	844	1,0	-780
	5.695	6,5	4.918	5,7	-777



	31.12.2021		31.12.2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29	0,0	32	0,0	3
Gesamtvermögen	87.143	100	86.665	100	-478
Kapitalstruktur					
Geschäftsguthaben	4.206	4,8	4.158	4,8	-48
Rücklagen	32.382	37,2	33.791	39,0	1.409
Bilanzgewinn	161	0,2	161	0,2	0
Eigenkapital	36.749	42,2	38.110	44,0	1.361
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	1.146	1,3	1.095	1,3	-51
Verbindlichkeiten	44.063	50,6	42.476	49,0	-1.587
	45.209	51,9	43.571	50,3	-1.638
kurzfristig					
Rückstellung	26	0,0	27	0,0	1
Verbindlichkeiten	5.115	5,8	4.906	5,7	-209
	5.141	5,8	4.933	5,7	-208
Rechnungsabgrenzungsposten	44	0,1	51	0,1	7
Gesamtkapital	87.143	100	86.665	100	-478

3.3.2 FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzierungsmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO – Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit bis zu 25 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,63 %.





3.3.3 ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

	31.12.2021 gesamt		31.12.2022 gesamt		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung	13.077	96,9	13.574	100,0	497
Betreuungstätigkeit	235	1,7	229	1,7	-6
Bestandsveränderungen	180	1,3	-233	-1,7	-413
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
	13.492	100,0	13.570	100,0	78
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.884	-51,0	-6.472	-47,7	412
Personalaufwand	-1.612	-11,9	-1.685	-12,4	-73
Abschreibungen (planmäßig)	-2.124	-15,7	-2.190	-16,1	-66
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-809	-6,0	-994	-7,3	-185
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-484	-3,6	-486	-3,6	-2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-732	-5,4	-692	-5,1	40
Sonstige Betriebserträge	538	4,0	510	3,8	-28
Finanzergebnis	10	0,1	9	0,1	-1
Operatives Ergebnis	1.395	10,3	1.570	11,6	175
Neutrales Ergebnis	0	0,0	-2	0,0	-2
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.395	10,3	1.568	11,6	173
Ertragssteuern	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	1.395	10,3	1.568	11,6	173

3.3.4 AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2018	2019	2020	2021	2022
Eigenkapital (T€)	33.961	34.657	35.509	36.749	38.110
langfristiges Fremdkapital (T€)	43.400	45.661	44.564	44.064	42.476
	77.361	80.318	80.073	80.813	80.586
Anlagevermögen (T€)	74.866	78.247	80.329	81.219	81.612
Anlagedeckungsgrad I (%)	45,36	44,29	44,20	45,25	46,70
Anlagedeckungsgrad II (%)	103,33	102,65	99,68	99,50	98,74
Investitionen (T€)	3.516	5.335	4.179	3.195	2.682
Abschreibungen (T€)	1.840	1.903	2.018	2.124	2.190
Nettoinvestitionen (T€)	1.676	3.432	2.161	1.071	492
Fremdkapital (T€)	49.432	51.723	50.493	50.394	48.555
Gesamtkapital (T€)	83.393	86.379	86.002	87.143	86.665
Eigenkapitalquote (%)	40,72	40,12	41,29	42,17	43,97
Statischer Verschuldungsgrad (%)	145,56	149,24	142,20	137,13	127,41

Entwicklung des Cashflow

	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	1.047	913	1.045	1.395	1.568
Afa auf Gegenstände des AV	1.840	1.903	2.018	2.124	2.190
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	0	5	-139	12
Cashflow	2.887	2.816	3.068	3.380	3.770



Ausgewählte Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung

	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€
Sollmiete	9.680	9.840	10.094	10.361	10.781
Erlösschmälerungen	-369	-506	-677	-862	-1.001
Mieterlöse	9.311	9.334	9.417	9.499	9.780
Sollmiete/qm/Monat	5,24	5,21	5,22	5,28	5,43
Ausfallquote	-3,8	-5,1	-6,7	-8,3	-9,3
Zinsaufwand	957	880	796	732	692
Zinsaufwand/qm/Monat	0,54	0,49	0,45	0,41	0,38
Instandhaltungskosten	3.560	4.223	3.789	3.541	3.302
Instandhaltungskosten/qm/Monat	2,00	2,36	2,11	1,97	1,83



4 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Deutlich gestiegene Energiekosten

Mit dem Auslaufen der Energielieferungsverträge muss die SÜDHEIDE eG und ihre Mieter mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i.d.R. zunächst von der SÜDHEIDE eG vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter (insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen) übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

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

Zinsänderungsrisiko

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Steigende Baukosten und Zinsen

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Dieses führt dazu, dass die Kosten weiter ansteigen und somit es unter Umständen zu Liquiditätsengpässen kommen kann. Außerdem könnten durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen geplante Baumaßnahmen verschoben werden.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung der Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des

Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Wohnungsvverkäufe sind nur bei den restlich vorhandenen Mieteinfamilienhäusern geplant.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2023 mit Mieterträgen von T € 10.800, Zinsaufwendungen von T € 500 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 2.800. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T € 1.300.

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 01.11.2022) folgende Entwicklung:

Die Eigenkapitalquote wird aufgrund der steigenden Bilanzsumme und des steigenden Eigenkapitals weiter ansteigen.

Da derzeit geplant ist, weitere Objekte in Burgdorf, Celle und Wittingen zurück zu bauen, wird die Wohn- und Nutzfläche sinken. Es laufen zwar bereits Planungen für Neubauten auf den dann zur Verfügung stehenden Grundstücken, jedoch kann aufgrund der Baukostensituation vorerst nicht mit einem Baubeginn gerechnet werden. Außerdem werden Überlegungen für Dachgeschossausbauten vorgenommen.

Die Sollmieten werden weiter steigen. Dieses resultiert auch daraus, dass verschiedene Objekte energetisch modernisiert werden.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäu-

desektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emission veranlasst. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

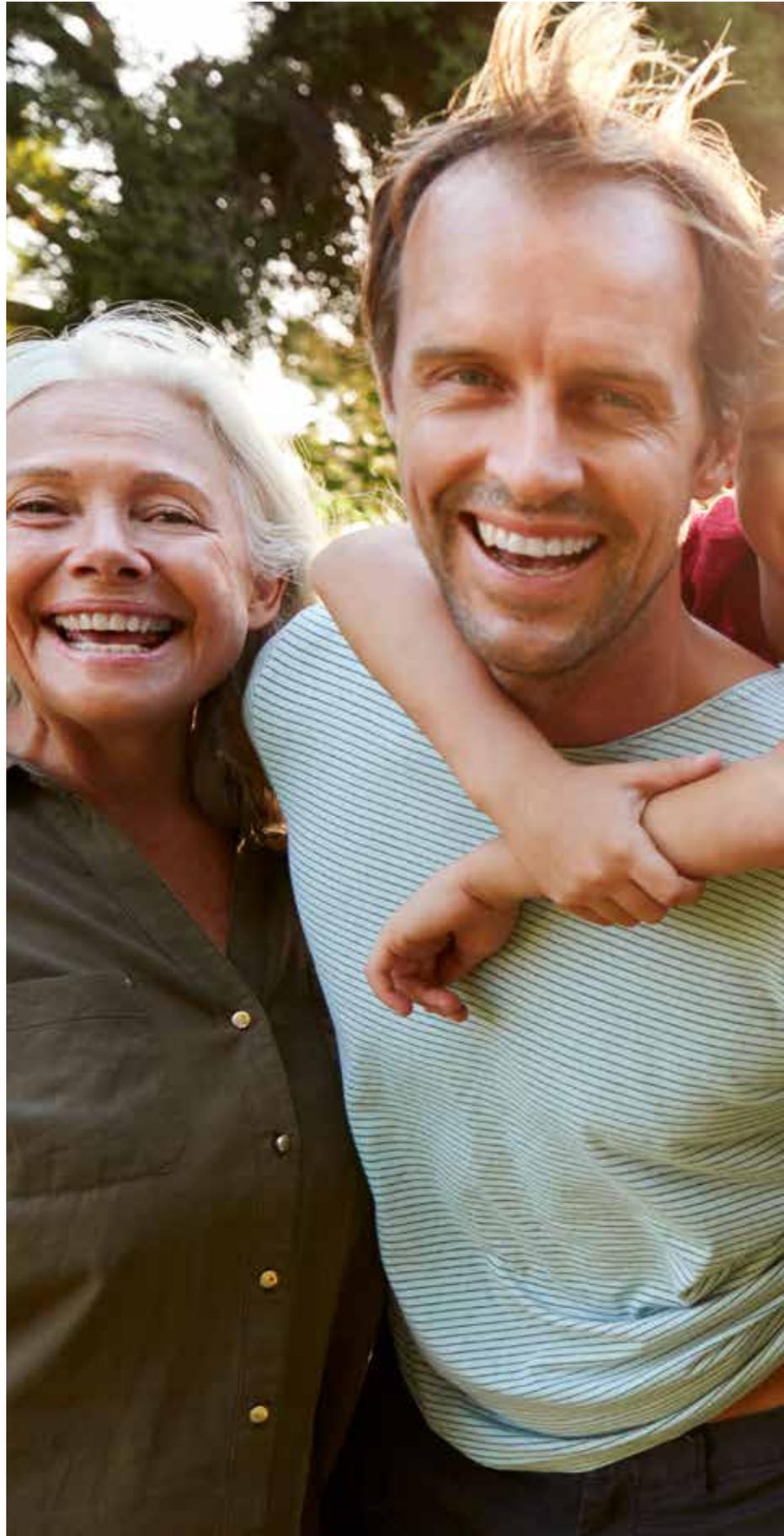


5 MITGLIEDERENTWICKLUNG

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 2.836 das sind 19 Mitglieder weniger als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug am Jahresende 3.915.236,60 €.

Die 30. Vertreterversammlung fand am 14. Juni 2022 in Celle statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Von den 61 gewählten Vertretern waren 25 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (40,98 Prozent).

Turnusgemäß schieden Frau Silke Lorenz und Herr Ahmet Kuyucu aus. Herr Ahmet Kuyucu wurde einstimmig wiedergewählt. Frau Lorenz trat nicht zur Wiederwahl an. Für sie wurde Frau Stefanie Lutz zur Wahl vorgeschlagen. Frau Stefanie Lutz wurde einstimmig gewählt.







- FINANZLAGE -

	31.12.2021	31.12.2022	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	81.419	81.715	296
Finanzierungsmittel	81.958	81.681	-277
Überdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel	-539	34	573
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	5.724	4.950	-774
Finanzierungsmittel	5.185	4.984	-201
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	539	-34	-573

- KAPITALFLUSSRECHNUNG 2022 -

	2022		2021
	T €	T €	T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.		1.624,40	1.573,20
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	4.176,80		4.265,30
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.585,30		-2.866,20
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-2.371,40	-779,90	-1.347,90
Finanzmittelbestand 31.12.		844,50	1.624,40
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		3.769,10	3.380,50
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-3.161,30	-3.025,50



6 BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE		zum 31.12.2022	zum 31.12.2021
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen		35.159,28	37.009,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.564.991,18		75.447.092,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	671.823,75		683.389,72
3. Grundstücke ohne Bauten	335.734,22		324.744,22
4. Technische Anlagen und Maschinen	7.860,16		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	831.508,56		833.948,31
6. Anlagen im Bau	0,00		3.725.762,05
7. Bauvorbereitungskosten	36.090,36		35.870,36
		81.448.008,23	81.050.806,93
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.916,00		3.916,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.500,00		23.500,00
3. Andere Finanzanlagen	104.040,00	128.456,00	104.040,00
Anlagevermögen insgesamt		81.611.623,51	81.219.272,44
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		10.990,00
2. Unfertige Leistungen	3.404.680,11		3.638.016,94
3. Andere Vorräte	243.678,46		132.104,03
		3.648.358,57	3.781.110,97
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	88.190,69		89.953,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60		74,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	359.835,98		225.629,44
		448.101,27	315.657,23
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.500,00	3.500,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	844.546,89		1.624.355,71
2. Bausparguthaben	76.675,43	921.222,32	170.521,02
Umlaufvermögen insgesamt		5.021.182,16	5.895.144,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.624,62	28.563,19
Bilanzsumme		86.665.430,29	87.142.980,56



PASSIVSEITE		zum 31.12.2022	zum 31.12.2021
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	242.800,00		260.000,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	3.915.236,60		3.945.633,95
		4.158.036,60	4.205.633,95
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.163,40 €)			(1.366,05)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27/2 DMBilG	72.550,89		72.550,89
2. Sonderrücklage § 17/4 DM BilG	44.493,99		44.493,99
3. Gesetzliche Rücklage	3.646.304,37		3.489.504,37
4. Bauerneuerungsrücklage	24.341.200,22		23.141.200,22
5. Andere Ergebnismrücklagen	5.686.483,75		5.634.777,65
		33.791.033,22	32.382.527,12
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.567.620,09		1.395.344,87
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.406.800,00	160.820,09	1.234.550,00
Eigenkapital insgesamt		38.109.889,91	36.748.955,94
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.122.388,64	1.171.687,80
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.874.150,38		43.408.932,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	601.776,01		654.702,91
3. Erhaltene Anzahlungen	4.132.601,51		3.957.936,55
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	148.054,08		151.492,86
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.266,49		2.309,78
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	514.276,79		929.164,89
7. Sonstige Verbindlichkeiten	107.651,94		73.758,45
		47.381.777,20	49.178.298,39
davon aus Steuern	36.370,31		(16.874,61)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.788,35		(1.967,75)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		51.374,54	44.038,43
Bilanzsumme		86.665.430,29	87.142.980,56



7 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT 01. JAN. BIS 31. DEZ. 2022

Bezeichnung der Positionen	€	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	13.574.306,16		13.076.709,95
b. aus der Betreuungstätigkeit	228.738,16		235.425,54
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.353,38		30.719,56
		13.837.397,70	13.342.855,05
2. Verminderung bzw Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-233.336,83	180.349,88
3. Sonstige betriebliche Erträge		475.224,51	507.475,64
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.472.423,24	6.883.626,47
Rohergebnis		7.606.862,14	7.147.054,10
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.368.507,98		1.300.739,78
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	316.835,49	1.685.343,47	311.059,32
Davon für Altersversorgung 30.119,90 €			(28.235,27)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.189.627,12	2.124.150,75
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		994.364,03	809.095,55
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.203,03	5.523,07
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.403,07	3.985,31
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		692.388,30	731.958,08
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-140,80	-0,34
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.053.604,52	1.879.558,66
13. Sonstige Steuern		486.266,03	484.214,47
14. Jahresüberschuss		1.567.620,09	1.395.344,87
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.406.800,00	1.234.550,00
16. Bilanzgewinn		160.820,09	160.794,87

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022



8.1 Allgemeine Angabe

Die SÜDHEIDE eG hat ihren Sitz in Celle und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (Reg. Nr. 100002). Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, unsere Satzungsbestimmungen und die Verordnung über Form-

blätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

8.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht vorgenommen. Die angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

Anlagevermögen

Als immaterielle Vermögensgegenstände werden entgeltlich erworbene Lizenzen bilanziert und mit ihren Anschaffungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren entsprechende planmäßige Abschreibungen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende planmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten des Geschäftsjahres wurden neben den Fremdkosten keine eigenen Architektenleistungen einbezogen. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde für Wohngebäude, für Geschäfts- und andere Bauten sowie Außenanlagen eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

Das Gebäude in Celle, Bahnhofstraße 35, mit insgesamt 28 Wohnungen und 19 Stellplätzen wurde zum 01.09.2022 bezugsfertig. Der Grundstückswert wurde gemäß des Wertes aus dem Kaufvertrag angesetzt. Die Nutzungsdauer des Gebäudes wurde mit 80 Jahren festgelegt.

Aufgrund der geplanten Abrisse von diversen Gebäuden wurde die Restnutzungsdauer auf 1 Jahr verkürzt.

Die Nutzungsdauer des Objektes in Bad Fallingbostal, Am Wiethop 10, 12, 14, wurde um 4 Jahre verlängert. Dieses wurde aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150,00 Euro wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungskosten zwischen 151,00 Euro und 1.000,00 Euro netto wurden gem. § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Erkennbaren Risiken bei den Forderungen wurde durch Abschreibungen bzw. der Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Das im Umlaufvermögen bilanzierte zum Verkauf bestimmte unbebaute Grundstück, wurde ins Anlagevermögen umgewandelt.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerständen wurden berücksichtigt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden mit 45.000,- EUR wertberichtigt.

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

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

ANLAGENSPIEGEL VOM 01.01. - 31.12.2022

8.3 Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagenspiegel.

	AK/HK 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb. (+/-) €	Zuschr. €	AK/HK 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Software / Lizenzen	191.958,28	11.515,97	0,00	0,00	0,00	203.474,25
	191.958,28	11.515,97	0,00	0,00	0,00	203.474,25
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.988.068,84	762.768,49	-147.009,40	5.341.574,21	0,00	125.945.402,14
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.231.411,67	0,00	0,00	0,00	0,00	1.231.411,67
Grundstücke ohne Bauten	324.744,22	10.990,00	0,00	0,00	0,00	335.734,22
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	8.574,72	0,00	0,00	0,00	8.574,72
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.140.352,50	272.250,60	-143.299,24	0,00	0,00	2.269.303,86
Anlagen im Bau	3.725.762,05	1.615.812,16	0,00	-5.341.574,21	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	35.870,36	220,00	0,00	0,00	0,00	36.090,36
	127.446.209,64	2.670.615,97	-290.308,64	0,00	0,00	129.826.516,97
Finanzanlagen						
Beteiligungen	3.916,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.500,00	0,00	-3.000,00	0,00	0,00	20.500,00
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
	131.456,00	0,00	-3.000,00	0,00	0,00	128.456,00
Gesamt	127.769.623,92	2.682.131,94	-293.308,64	0,00	0,00	130.158.447,22



Kum.Afa/ Tilgungen 01.01.2022	Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Umbuchg. €	Zuschreibung €	Kum. Afa 31.12.2022 €	Buchwert 31.12.2022 €
-154.948,77	-13.366,20	0,00	0,00	0,00	-168.314,97	35.159,28
-154.948,77	-13.366,20	0,00	0,00	0,00	-168.314,97	35.159,28
-44.540.976,57	-1.982.161,10	142.726,71	0,00	0,00	-46.380.410,96	79.564.991,18
-548.021,95	-11.565,97	0,00	0,00	0,00	-559.587,92	671.823,75
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	335.734,22
0,00	-714,56	0,00	0,00	0,00	-714,56	7.860,16
-1.306.404,19	-181.819,29	50.428,18	0,00	0,00	-1.437.795,30	831.508,56
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	36.090,36
-46.395.402,71	-2.176.260,92	193.154,89	0,00	0,00	-48.378.508,74	81.448.008,23
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.456,00
-46.550.351,48	-2.189.627,12	193.154,89	0,00	0,00	-48.546.823,71	81.611.623,51



Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus dem Abriss eines Gebäudes sowie der Verrechnung von Zuschüssen mit den Anschaffungskosten. Die Umbuchungen beinhalten die Fertigstellung des Neubaus in Celle.

Der Zugang bei den Grundstücken ohne Bauten ergibt sich aus der Umwandlung des im Umlaufvermögen bilanzierten zum Verkauf bestimmten Grundstücks ins Anlagevermögen.

Der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten ergibt sich aus weiteren Planungskosten.

Für ein Objekt in Celle musste eine Korrektur der Bewertung des Gebäude- und Grundstückswertes vorgenommen werden. Hierdurch hat sich der Gebäudewert reduziert und der Grundstückswert in gleicher Höhe erhöht.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen stellen sich für 2022 wie folgt dar:

	2021	2022
Forderungen aus Vermietung	89.953,19	88.190,69
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60	74,60
Sonstige Vermögensgegenstände	225.629,44	359.835,98
	315.657,23	448.101,27

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2022	
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.945.633,95
Tod früherer Jahre	- 23.800,00
Zugang 2022	242.802,65
Abgang 2022	- 6.600,00
Stand 31.12.2022	
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.915.236,60
Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	242.800,00
	4.158.036,60

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 47.597,35 EUR verringert.



Die Rücklagen haben sich wie im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt, entwickelt:

	01.01.2022	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen	31.12.2022
Sonderrücklage §27/2 DMBilG	72.550,89	0,00	0,00	72.550,89
Sonderrücklage §17/4 DMBilG	44.493,99	0,00	0,00	44.493,99
Gesetzliche Rücklage	3.489.504,37	156.800,00	0,00	3.646.304,37
Bauerneuerungsrücklage	23.141.200,22	1.200.000,00	0,00	24.341.200,22
Andere Ergebnisrücklagen	5.634.777,65	51.706,10	0,00	5.686.483,75
	32.382.527,12	1.408.506,10	0,00	33.791.033,22

In den Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen sind 1.706,10 EUR aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres enthalten.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen betragen zum 31.12.2022 1.049.271,04 EUR. Da die Restlaufzeit kürzer als 1 Jahr ist, wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.



VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31. DEZEMBER 2022

	Insgesamt	unter einem Jahr €	Davon Restlaufzeit ein - fünf Jahre €	Über fünf Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	41.874.150,38	3.379.467,13	11.773.917,11	26.720.766,14	41.874.150,38	GPR
(Vorjahr)	43.408.932,95	3.344.077,06	12.064.090,83	28.000.765,06	43.408.932,95	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	601.776,01	52.826,47	221.195,83	327.753,71	601.776,01	GPR
(Vorjahr)	654.702,91	52.926,89	217.174,82	384.601,20	654.702,91	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.132.601,51	4.132.601,51	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	3.957.936,55	3.957.936,55	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	148.054,08	148.054,08	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	151.492,86	151.492,86	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.266,49	3.266,49	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	2.309,78	2.309,78	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	514.276,79	436.707,32	77.569,47	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	929.164,89	875.910,07	53.254,82	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	107.651,94	64.154,53	43.497,41	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	73.758,45	28.617,34	45.141,11	0,00	0,00	-
Gesamt	47.381.777,20	8.217.077,53	12.116.179,82	27.048.519,85	42.475.926,39	
(Vorjahr)	49.178.298,39	8.413.270,55	12.379.661,58	28.385.366,26	44.063.635,86	
davon aus Steuern		36.370,31				
(Vorjahr)		16.874,61				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit		2.788,35				
(Vorjahr)		1.967,75				

GPR = Grundpfandrecht

8.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Aus der Hausbewirtschaftung	
Sollmieten u. a.	10.784.824,64 €
Gebühren und Umlagen	3.790.282,55 €
	14.575.107,19 €
Erlösschmälerungen	
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	./. 1.000.801,03 €
	13.574.306,16 €
aus Betreuungstätigkeit	228.738,16 €
	13.803.044,32

Es ergibt sich eine Bestandsverminderung bei unfertigen Leistungen in Höhe von 233.336,83 EUR.

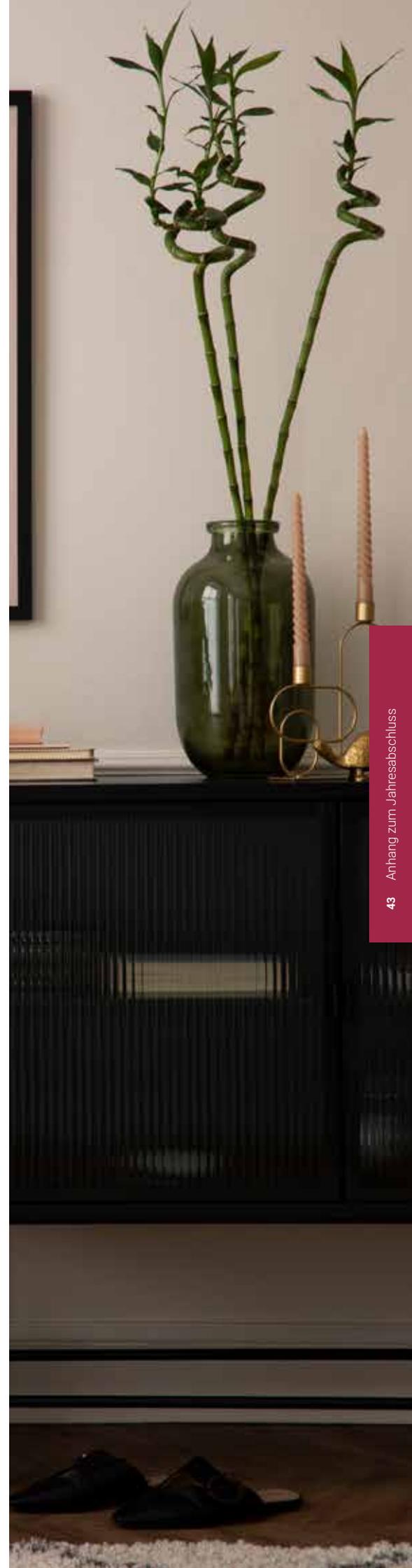
In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge aus Regiebetrieb und Versicherungsschäden sowie Erträge auf abgeschriebene Forderungen und aus früheren Jahren sind enthalten. Die Aufwendungen umfassen im Wesentlichen EDV-Kosten, Kosten für Werbung und Repräsentation, Abschreibungen und einen sonstigen außerordentlichen Aufwand.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung:

Aus der Hausbewirtschaftung	
a) Betriebskosten	3.142.266,83 €
b) Instandhaltungskosten	3.302.091,83 €
c) Andere Aufwendungen	28.064,58 €
	6.472.423,24 €



8.5 Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Haftungsverhältnisse aus Genossenschaftsanteilen = 400,00 EUR.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung zu 25 % an der Fair-Kauf-Center GmbH mit Sitz in Celle. Auf die Angabe der Bezüge wurde mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betragen aus Auftragsobligo für Neubauvorhaben, Modernisierungs- und Abrissarbeiten 437.198,66 €.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 40.947,08 EUR.

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 23 Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte		Aufsichtsrat	
Kaufmännisch	9	Stefan Gratzfeld	Vorsitzender Vorsitzender Prüfungsausschuss
Technisch	3	Silke Lorenz	bis 14.06.2022
Teilzeit	6	Stefanie Lutz	ab 14.06.2022
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	Gerald Höhl	stellv. Vorsitzender Vorsitzender Bauausschuss
Auszubildende	4	Petra Feldmann	
Vorstand		Ahmet Kuyucu	
Michaela Gehl	Vorstandsmitglied	Hans-Gerhard Grote	
Hartmut Kynast	Vorstandsmitglied		

Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
Anfang 2022	2.855	19.735	3.947.000,00
Tod früherer Jahre	- 13	- 119	- 23.800,00
Zugang 2022	221	1.218	243.600,00
Übertragung 2022	- 5	- 33	- 6.600,00
Abgang 2022	- 222	- 1.215	- 243.000,00
Ende 2022	2.836	19.586	3.917.200,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 30.397,35 EUR verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 29.800,00 EUR verringert.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, Leibnizufer 19, 30169 Hannover.





8.6 VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

1. Die Vertreterversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2022 berücksichtigten, durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung beschlossenen, Einsetzung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.406.800,00 EUR zu und stellt den Jahresabschluss fest.
2. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 160.820,09 EUR wie folgt zu verwenden.

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2022	156.873,36 €
Zuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen	3.946,73 €
	160.820,09 €



Celle, 27.04.2023

Der Vorstand

Michaela Gehl

Hartmut Kynast

9 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand der Genossenschaft überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten wahrgenommen. Er wurde regelmäßig über die Entwicklung und den Stand der Genossenschaftsgeschäfte unterrichtet und hat in gemeinsamen Sitzungen alle wichtigen geschäftspolitischen Fragen mit dem Vorstand erörtert. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammen getreten und tätig geworden.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2021 sowie der Jahresabschluss 2022 wurden vom Aufsichtsrat analysiert. Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

Den Vorschlägen des Vorstandes bezüglich der Zuweisung zu den Rücklagen und der Höhe der Dividende schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt sie der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung.

Der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihre gute Arbeit zu dem Jahresergebnis wesentlich beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht Dank und Anerkennung aus. Er dankt auch den Mitgliedern der Genossenschaft für das Vertrauen, das den Gremien der SÜDHEIDE eG eine wichtige Unterstützung war.

Celle, 27.04.2023

Stefan Gratzfeld | Vorsitzender des Aufsichtsrates





*"Das Geheimnis des Glücks ist die Freiheit,
und das Geheimnis der Freiheit ist der Mut."
- Perikles -*