



GESCH
ÄFTSBE
RICHT
20
21

INHALT



1	Organe der Genossenschaft	06
1.1	Vorstand	07
1.2	Prokuristin	07
1.3	Aufsichtsrat	07
2	Vertreter	08
2.1	Wahlbezirk Stadt Celle	08
2.2	Wahlbezirk Landkreis Celle	08
2.3	Wahlbezirk Region Hannover	08
2.4	Wahlbezirk Landkreis Heidekreis	09
2.5	Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige	09
3	Lagebericht Geschäftsjahr	10
3.1	Allgemeine Lage	12
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	24
3.3.4	Ausgewählte Kennzahlen	26
4	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	28
5	Mitgliederentwicklung	32
6	Bilanz	36
7	Gewinn- und Verlustrechnung	38
8	Anhang zum Jahresabschluss	40
8.1	Allgemeine Angaben	40
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	41
8.3	Erläuterungen zur Bilanz	42
8.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	47
8.5	Sonstige Angaben	48
8.5	Nachtragsberichterstattung	49
8.7	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	50
9	Bericht des Aufsichtsrats	51



- EINLEITUNG -

Das Jahr 2021 hat sich erneut als ein Jahr der Herausforderungen ergeben. Die Corona-Pandemie nahm nach einem Abflauen im Sommer im Herbst wieder Fahrt auf und sorgte bis zum Winter für Infektionszahlen auf vorher nicht gekanntem Niveau. Gleichzeitig machten die Berichte des Weltklimarates und das öffentliche Engagement von Aktivistinnen und Aktivisten unmissverständlich klar, dass der Klimaschutz keinerlei Aufschub mehr erhalten darf. Noch gar nicht abzusehen waren Ausbruch und Folgen des Angriffskrieges, den Russland auf die Ukraine verübte und dessen Beginn in den Februar des Folgejahres fiel.

Unsere operative Arbeit, unsere zukünftigen Planungen und unsere wirtschaftliche Entwicklung fanden unter angespannten Rahmenbedingungen statt. Umso mehr freut es uns, dass wir in jeglicher Beziehung einem geschäftlichen Kurs der Stabilität und Solidität treu bleiben konnten. Sowohl unsere Mitgliederzahlen als auch unsere Bestandsflächen halten in etwa das Vorjahresniveau, die in anderen Branchen zu beklagenden Ausschläge nach unten blieben uns erspart.

Wir dürfen also gut begründet zuversichtlich in die Zukunft schauen. Und das auch insbesondere deshalb, weil sich auf dem Wohnungsmarkt

seit einiger Zeit zeigt, wie fortschrittlich sich das Modell der Genossenschaft präsentiert, um selbst in aufgeheizter Nachfragelage attraktiven Wohnraum zu fairen Konditionen bieten zu können.

Sicherlich ist diese neue Wertschätzung des genossenschaftlichen Prinzips aber kein Selbstläufer. Wir investieren viel Engagement, Aufwand und Mittel, um unser wichtigstes Versprechen an Mitglieder auch in Zukunft erfüllen zu können. Der Bestand an Wohnungen wird unter der Perspektive des Klimaschutzes modernisiert und durch Neubauprojekte ergänzt, die sowohl die Qualität als auch die Vielfalt unseres Angebots verbessern.

Eines ist sicher: Wir werden dranbleiben und uns auch durch Hürden wie Engpässen in Lieferketten, Knappheit von Baumaterialien oder erschwelter Verfügbarkeit von Fachbetrieben nicht aufhalten lassen. Mit gewohntem Pragmatismus, mit Augenmaß und klaren Vorstellungen unserer weiteren Entwicklung werden wir die Geschäfte auch künftig zum Wohl unserer Mitglieder führen.

Denn das ist ja das Schöne am genossenschaftlichen Denken: Wir sind zwar der Wirtschaftlichkeit verpflichtet, aber keinem übermäßigen Profit. Wir handeln nicht für eine Börsenkurskurve, sondern für die Menschen, denen wir ein Zuhause geben.



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

Lorenz, Silke | Mitglied im Bauausschuss
Bürgermeisterin a. D. | Kiel

Höhl, Gerald | Vorsitzender d. Bauausschusses
2. 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

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 Dr. Stephan A. Lütger Celle | 10 Karin Barton-Bauch Celle |
| 02 Birgit Kynast Celle | 11 Gerda Braekler Celle |
| 03 Klaus Nowack Celle | 12 Siegmund Müller Celle |
| 04 Brigitte Brosda Celle | 13 Karin Klingemann Celle |
| 05 Peter Waschitzki Celle | 14 Michael Schubert Celle |
| 06 Thomas Kersting Celle | 15 Elisabeth Schubert Celle |
| 07 Harald Nowatschin Celle | 16 Stefanie Lutz Celle |
| 08 Anneli Brosda Celle | 17 Giesela Kandel Celle |
| 09 Hans-Dieter Giemenz Celle | |

2.2 Wahlbezirk Landkreis Celle

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

2.3 Wahlbezirk Region Hannover

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



2.4 Wahlbezirk Landkreis Heidekreis

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

2.5 Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige

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

3 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021





- Bericht des Vorstandes -

Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumluftechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Trotz allem sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität. Allerdings sind die im Wohnungsbau erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätig-

keit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

Plus bei den Baugenehmigungen

2021 wurden nach bisherigem Stand (November) 341.037 Wohneinheiten genehmigt (+ 2,8 % gegenüber Vorjahreszeitraum). Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser: + 1,2 % bzw. + 24,6%, Mehrfamilienhäuser: + 0,5 %). Für das Gesamtjahr 2021 wird mit gut 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2020 waren es 368.589, davor 360.493 bzw. 346.810. Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen. Die amtierende Bundesregierung verfolgt das Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). In 2019 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und stark steigende Preise weiteren Auftrieb.

Fertigstellungen steigen leicht

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 bis 320.000 für das Gesamtjahr 2021 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davor 293.000). Trotz stetig stei-



- Bericht des Vorstandes -

gender Tendenz ist eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubaubedarfs (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert.

Bauüberhang auf dem höchsten Niveau seit 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist weiterhin der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Auch für 2021 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. Ein Grund dafür ist der massive Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so rechnet die Branche 2021 mit ca. 900.000 Beschäftigten.

Deutschland = Mieterland

Deutschland ist das Mieterland Nummer 1 in der EU. Fast die Hälfte der Bevölkerung (50 %) lebte hierzulande im Jahr 2020 zur Miete. Das war der höchste Wert in der EU. Deutlich niedriger lagen die Anteile unter anderem Frankreich (36 %), Spanien (25 %) oder Polen (14 %). Den

niedrigsten Anteil verzeichnete Rumänien. Dort lebten nur 4 % der Bevölkerung zur Miete. Der EU-Durchschnitt lag bei 30 %.

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, legen seit geraumer Zeit jeweils um 1,4 Prozent zu. Damit liegt der Anstieg mittlerweile deutlich unter der allgemeinen Preisentwicklung.

Zuwanderung sinkt weiter

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2040 etwa 8,7 Mio. Arbeitskräfte mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten. Um das zu

kompensieren, brauche es laut IBA eine Anhebung des Rentenalters, eine steigende Frauen-Erwerbstätigkeit und eine langfristige Nettozuwanderung von jährlich 400.000. Tatsächlich waren es im Mittel der Jahre 1991 bis 2020 268.000 jährlich.

2021 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 % (davor 5,9 %). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1% erwartet.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3.796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Mio. Verstorbene gegenüber. Die Zahl Verstorbener lag 22 % über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gestiegener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund +295.000 Personen geschätzt (davor +249.000). Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2

Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 6,1%. In der Euro-Zone waren es 6,6 %. Die Spanne lag zwischen +3,4% (Irland) und -10,8 % (Spanien). Das positive Ergebnis von Irland ist allerdings dem Effekt geschuldet, dass globale Tech-Unternehmen ihr gesamtes EU-Geschäft über ihre dortigen Niederlassungen buchen.

Die Arbeitslosenquote in der EU war entsprechend rückläufig. Stand November 2021 lag sie im Durchschnitt bei 6,5% (davor rund 7,8%). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,2 (Tschechien) und 14,1 % (Spanien).

Für 2022 und 2023 wird für die EU mit einer Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden +4,3 bzw. +2,5 % erwartet. In der Euro-Zone sollen es +4,3 bzw. +2,4% werden. Mit Blick auf die anhaltende Pandemie, wachsende geopolitische Spannungen, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Auch im Euroraum hat die Inflation 2021 deutlich zugelegt (auf 5 % im Dezember 2021 - davor -0,3%). Auch für 2022 und 2023 wird mit einer erhöhten Inflation gerechnet (+3,3 bzw. über 2 % - EZB). In der EU insgesamt betrug die Teuerung 2021 5,3 %.

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 % wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6%. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 und 2% erwartet.

Unabhängig von Corona gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u.a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

- 3.2 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 -

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach folgenreich zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und Herausforderungen in der Gesellschaft führen. Es ist von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Konkrete Auswirkungen auf die Wirtschaft im Allgemeinen und die Immobilienbranche im Besonderen können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zu erwarten sind jedoch strukturelle Beeinträchtigungen, erschwerte Finanzierungsbedingungen, Kaufzurückhaltung und verminderte Investitionsbereitschaft. Gleichzeitig wird der russische Angriffskrieg auf die Ukraine mit Fluchtbewegungen auch nach Deutschland verbunden bleiben – also unter anderem mit der Aufgabe, eintreffende Flüchtlinge 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 409 Gebäude mit 2.562 Wohnungen, 11 sonstige Einheiten, 521 Garagen und Carports, 74 Stellplätze, zum Bestand.

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 492,24 m² verringert und beträgt insgesamt 149.991,27 m². Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht (5,28 €/m²). Die SÜDHEIDE eG hat 382.274 m² eigene Grundstücksfläche.

Die erhöhte Leerstandsquote in 2021 ist neben den Abrissgebäuden, die derzeit leergezogen werden, auch auf die deutlich längeren Sanierungsphasen zurückzuführen, die aufgrund der Corona-Pandemie erheblich mehr Zeit in Anspruch nehmen, da teilweise keine Handwerker verfügbar sind oder kein Material beschafft werden kann. Die Zufriedenheit der SÜDHEIDE eG-Mieter wird durch die zahlreichen Wohnungswechsel im Bestand deutlich. Per 31.12.2021 betrug die Leerstandsquote 8,00 %, im Vorjahr 6,30 %.

Die aufgeführten Leerstände sind meist auf bautechnische Maßnahmen, wie beispielsweise Schadstoff, Elektro- und Badsanierungen zurückzuführen. Die Kündigungsgründe sind, ähnlich wie im Vorjahr, auf Ortswechsel zurückzuführen. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung, der Wechsel ins Pflegeheim oder aber der Tod der Mieter sind

ebenfalls stark ausgeprägt. Der Wunsch unserer Mieter innerhalb unseres Bestandes zu wechseln, zeigt uns, dass die Wohnungen der SÜDHEIDE eG als zeitgemäß und attraktiv wahrgenommen werden. Ferner ist die erhöhte Leerstandsquote darauf zurückzuführen, dass bewusst einzelne Gebäude leergezogen und für den Abriss vorbereitet werden. Des Weiteren ist der Altersdurchschnitt unserer Mieter gleichgeblieben. Der Schwerpunkt liegt 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 10,73 % = 275 WE (VJ 10,47 %) 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 97,86 % und in Burgdorf bei 96,26 %.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 862.154,03 € (VJ 676.901,24 €).

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 2022 T €	Ist 2021 T €	Plan 2021 T €	Ist 2020 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	10.500	10.361	10.200	10.094
Instandhaltungsaufwendungen	3.100	3.541	3.800	3.789
Zinsaufwendungen	731	731	817	796
Jahresüberschuss	1.100	1.395	1.000	1.045

Die Erhöhung der Umsatzerlöse aus Mieten resultiert aus durchgeführten Mieterhöhungen im Jahr 2021. Die Reduzierung der Instandhaltungsaufwendungen basiert darauf, dass weniger Wohnungsbegehungen und damit weniger 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 Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 23,64 €/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 93,20 % der Bilanzsumme (VJ 93,41 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Eigenkapitalquote beträgt, bei um 1,33 % gestiegener Bilanzsumme, 42,17 % (VJ 41,29 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Das Eigenkapital nahm um rund 1.240 T EURO zu. Die

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	80.194	93,2	81.088	93,1	894
Beteiligungen	4	0,0	4	0,0	0
Ausleihungen	27	0,1	24	0,0	-3
Finanzanlagen	104	0,1	104	0,1	0
	80.329	93,5	81.220	93,2	891
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Bauvorbereitung, Grundstücke ohne sowie mit fertigen Bauten	11	0,0	11	0,0	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	18	0,0	14	0,0	-4
Wertpapiere	4	0,0	4	0,0	0
Bausparguthaben	164	0,3	170	0,3	6
	197	0,3	199	0,3	2
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.571	4,2	3.770	4,3	199
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	301	0,3	301	0,3	0
Flüssige Mittel	1.573	1,8	1.624	1,9	51
	5.445	6,3	5.695	6,5	250

	31.12.2020		31.12.2021		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensaufbau					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31	0,0	29	0,0	-2
Gesamtvermögen	86.002	100	87.143	100	1.141
Kapitalstruktur					
Geschäftsguthaben	4.202	4,9	4.206	4,8	4
Rücklagen	31.147	36,2	32.382	37,2	1.235
Bilanzgewinn	160	0,2	161	0,2	1
Eigenkapital	35.509	41,3	36.749	42,2	1.240
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	993	1,2	1.146	1,3	153
Verbindlichkeiten	44.564	51,8	44.063	50,6	-501
	45.557	53,0	45.209	51,9	-348
kurzfristig					
Rückstellung	25	0,0	26	0,0	1
Verbindlichkeiten	4.863	5,6	5.115	6,5	252
	4.888	5,6	5.141	6,5	253
Rechnungsabgrenzungsposten	48	0,1	44	0,1	-4
Gesamtkapital	86.002	100	87.143	100	1.141

3.3.2 Finanzlage



Im Rahmen unseres Finanzierungsmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht nachzukommen. 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, Währungsrisiken bestehen nicht. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens einbezogenen 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 1,66 %.

- 3.3.3 Ertragslage -

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen

und ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

	31.12.2020 gesamt		31.12.2021 gesamt		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung	12.920	98,0	13.077	96,9	157
Betreuungstätigkeit	210	1,6	235	1,7	25
Bestandsveränderungen	53	0,4	180	1,3	127
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
	13.183	100,0	13.492	100,0	309
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.956	-52,8	-6.884	-51,0	72
Personalaufwand	-1.629	-12,4	-1.612	-11,9	17
Abschreibungen (planmäßig)	-2.018	-15,3	-2.124	-15,7	-106
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-721	-5,5	-809	-6,0	-88
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-459	-3,5	-484	-3,6	-25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-796	-6,0	-732	-5,4	64
Sonstige Betriebserträge	433	3,3	538	4,0	105
Finanzergebnis	9	0,1	10	0,1	1
Operatives Ergebnis	1.046	7,9	1.395	10,3	349
Neutrales Ergebnis	-1	0,0	0	0,0	1
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.045	7,9	1.395	10,3	350
Ertragssteuern	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	1.045	7,9	1.395	10,3	350



3.3.4 Ausgewählte Kennzahlen

Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapital (T€)	33.024	33.961	34.657	35.509	36.749
langfristiges Fremdkapital (T€)	43.836	43.400	45.661	44.564	44.064
	76.860	77.361	80.318	80.073	80.813
Anlagevermögen (T€)	73.489	74.866	78.247	80.329	81.219
Anlagedeckungsgrad I (%)	44,94	45,36	44,29	44,20	45,25
Anlagedeckungsgrad II (%)	104,56	103,33	102,65	99,68	99,50
Investitionen (T€)	4.004	3.516	5.335	4.179	3.195
Abschreibungen (T€)	1.816	1.840	1.903	2.018	2.124
Nettoinvestitionen (T€)	2.188	1.676	3.432	2.161	1.071
Fremdkapital (T€)	49.338	49.432	51.723	50.493	50.394
Gesamtkapital (T€)	82.362	83.393	86.379	86.002	87.143
Eigenkapitalquote (%)	40,10	40,72	40,12	41,29	42,17
Statischer Verschuldungsgrad (%)	149,40	145,56	149,24	142,20	137,13

Entwicklung des Cashflow

	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	1.636	1.047	913	1.045	1.395
Afa auf Gegenstände des AV	1.816	1.840	1.903	2.018	2.124
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	0	0	5	-139
Cashflow	3.452	2.887	2.816	3.068	3.380

Ausgewählte Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung

	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€	2021 T€
Sollmiete	9.501	9.680	9.840	10.094	10.361
Erlösschmälerungen	- 438	-369	-506	-677	-862
Mieterlöse	9.063	9.311	9.334	9.417	9.499
Sollmiete/qm/Monat	5,16	5,24	5,21	5,22	5,28
Ausfallquote	-4,6	-3,8	-5,1	-6,7	-8,3
Zinsaufwand	1.070	957	880	796	732
Zinsaufwand/qm/Monat	0,61	0,54	0,49	0,45	0,41
Instandhaltungskosten	2.603	3.560	4.223	3.789	3.541
Instandhaltungskosten/qm/Monat	1,48	2,00	2,36	2,10	1,97



4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht



Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin steigenden Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Infolgedessen wird die SÜDHEIDE eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungstau kommen.

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Cont-

rolling und regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch den Neubau und Erwerb von Wohnungen wahrnehmen. Die Nachfrage und das derzeitige Zinsniveau unterstützen diese Vorgehensweise. Wohnungsverkäufe sind nur bei den restlich vorhandenen Mieteinfamilienhäusern geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und gegebenenfalls weiteres Wachstum durch Neubau und Erwerb von Immobilien. Wobei für den Ankauf der Preis und die Lage von entscheidender Bedeutung sind. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft im überschaubaren Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen.

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, bei weiterhin nicht steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2022 mit Mieterträgen von T € 10.500, Zinsaufwendungen von T € 731 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 3.100. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T € 1.100.

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: 24.11.2021) folgende Entwicklung:

Die Eigenkapitalquote wird aufgrund der steigenden Bi-



lanzsumme 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. Dieses wird zum Einen durch die Fertigstellung des Neubaus in der Bahnhofstraße in Celle teilweise aufgefangen und zum Anderen laufen bereits Planungen für Neubauten auf den dann zur Verfügung stehenden Grundstücken. Außerdem werden Überlegungen für Dachgeschossausbauten vorgenommen.

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

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen begonnen. 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

5 Mitgliederentwicklung

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 2.855 Mitglieder, 15 weniger als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug am Jahresende 3.945.633,95 €.

Die 29. Vertreterversammlung fand am 22. September 2021 in Celle statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Von den 61 gewählten Ver-

tretern waren 18 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (29,51 Prozent).

Turnusgemäß schieden Herr Axel Lohöfener und Herr Stefan Gratzfeld aus. Herr Stefan Gratzfeld wurde einstimmig wiedergewählt. Herr Lohöfener trat nicht zur Wiederwahl an. Für ihn wurde Herr Hans-Gerhard Grote zur Wahl vorgeschlagen und einstimmig gewählt.



- Finanzlage -

	31.12.2020	31.12.2021	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	80.526	81.419	893
Finanzierungsmittel	81.066	81.958	892
Überdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel	-540	-539	1
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	5.476	5.724	248
Finanzierungsmittel	4.936	5.185	249
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	540	539	-1



- Kapitalflussrechnung 2021 -

	2021		2020
	T €	T €	T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.		1.573,20	3.845,20
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	4.265,30		3.929,10
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.866,20		-4.095,40
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-1.347,90	51,20	-2.105,70
Finanzmittelbestand 31.12.		1.624,40	1.573,20
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		3.380,50	3.067,70
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-3.025,50	-2.944,00



- 6 Bilanz zum 31. Dezember 2021 -

Bezeichnung der Positionen	€	zum 31.12.2021 €	zum 31.12.2020 €
AKTIVSEITE			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen		37.009,51	26.007,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.447.092,27		76.684.834,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	683.389,72		686.742,84
3. Grundstücke ohne Bauten	324.744,22		279.197,50
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	833.948,31		962.929,80
5. Anlagen im Bau	3.725.762,05		1.519.177,95
6. Bauvorbereitungskosten	35.870,36		35.504,66
		81.050.806,93	80.168.387,53
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.916,00		3.916,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	23.500,00		26.500,00
3. Andere Finanzanlagen	104.040,00	131.456,00	104.040,00
Anlagevermögen insgesamt		81.219.272,44	80.328.850,81
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.990,00		10.990,00
2. Unfertige Leistungen	3.638.016,94		3.457.667,06
3. Andere Vorräte	132.104,03		113.577,19
		3.781.110,97	3.582.234,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	89.953,19		125.932,51
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60		74,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	225.629,44		192.739,81
		315.657,23	318.746,92
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.500,00	3.500,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.624.355,71		1.573.240,41
2. Bausparguthaben	170.521,02	1.794.876,73	164.211,06
Umlaufvermögen insgesamt		5.895.144,93	5.641.932,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28.563,19	31.271,17
Bilanzsumme		87.142.980,56	86.002.054,62

Bezeichnung der Positionen	€	zum 31.12.2021 €	zum 31.12.2020 €
PASSIVSEITE			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	260.000,00		213.000,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	3.945.633,95		3.989.019,24
		4.205.633,95	4.202.019,24
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.366,05 €)			(3.180,76)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage § 27/2 DMBiG	72.550,89		72.550,89
2. Sonderrücklage § 17/4 DM BiG	44.493,99		44.493,99
3. Gesetzliche Rücklage	3.489.504,37		3.349.954,37
4. Bauerneuerungsrücklage	23.141.200,22		22.081.200,22
5. Andere Ergebnisrücklagen	5.634.777,65		5.598.353,19
		32.382.527,12	31.146.552,66
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.395.344,87		1.044.932,93
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.234.550,00	160.794,87	884.500,00
Eigenkapital insgesamt		36.748.955,94	35.509.004,83
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.171.687,80	1.017.909,25
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.408.932,95		43.851.923,28
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	654.702,91		712.147,58
3. Erhaltene Anzahlungen	3.957.936,55		3.997.250,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.492,86		143.456,48
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.309,78		1.800,64
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	929.164,89		610.149,56
7. Sonstige Verbindlichkeiten	73.758,45		110.125,71
		49.178.298,39	49.426.853,76
davon aus Steuern	16.874,61		(24.335,10)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.967,75		(2.660,17)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		44.038,43	48.286,78
Bilanzsumme		87.142.980,56	86.002.054,62



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

Bezeichnung der Positionen	€	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	13.076.709,95		12.920.061,99
b. aus der Betreuungstätigkeit	235.425,54		210.216,32
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.719,56		29.550,94
		13.342.855,05	13.159.829,25
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		180.349,88	53.240,38
3. Sonstige betriebliche Erträge		507.475,64	403.018,17
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.883.626,47	6.956.359,09
Rohergebnis		7.147.054,10	6.659.728,71
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.300.739,78		1.328.371,88
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	311.059,32	1.611.799,10	301.057,22
Davon für Altersversorgung 28.235,27 €			(25.481,72)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.124.150,75	2.017.863,38
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		809.095,55	721.335,87
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.523,07	5.076,01
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.985,31	4.353,80
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		731.958,08	796.488,82
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,34	0,00
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.879.558,66	1.504.041,35
13. Sonstige Steuern		484.214,47	459.108,42
14. Jahresüberschuss		1.395.344,87	1.044.932,93
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.234.550,00	884.500,00
16. Bilanzgewinn		160.794,87	160.432,93



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.

Aufgrund der geplanten Abrisse von diversen Gebäuden wurde die Restnutzungsdauer auf 4 Jahre verkürzt.

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 Umlagevermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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

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

Anlagenpiegel vom 01.01. - 31.12.2021

8.3 Erläuterungen zur Bilanz

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

	AK/HK 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb. (+/-) €	Zuschr. €	AK/HK 31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Software / Lizenzen	170.528,98	21.429,30	0,00	0,00	0,00	191.958,28
	170.528,98	21.429,30	0,00	0,00	0,00	191.958,28
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	119.556.521,12	814.290,71	-382.742,99	0,00	0,00	119.988.068,84
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.223.198,82	8.212,85	0,00	0,00	0,00	1.231.411,67
Grundstücke ohne Bauten	279.197,50	45.546,72	0,00	0,00	0,00	324.744,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.128.836,17	98.857,55	-87.341,22	0,00	0,00	2.140.352,50
Anlagen im Bau	1.519.177,95	2.206.584,10	0,00	0,00	0,00	3.725.762,05
Bauvorbereitungskosten	35.504,66	365,70	0,00	0,00	0,00	35.870,36
	124.742.436,22	3.173.857,63	-470.084,21	0,00	0,00	127.446.209,64
Finanzanlagen						
Beteiligungen	3.916,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.500,00	0,00	-3.000,00	0,00	0,00	23.500,00
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
	134.456,00	0,00	-3.000,00	0,00	0,00	131.456,00
Gesamt	125.047.421,20	3.195.286,93	-473.084,21	0,00	0,00	127.769.623,92



Kum.Afa/ Tilgungen 01.01.2021	Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Umbuchg. €	Zuschreibung €	Kum. Afa 31.12.2021 €	Buchwert 31.12.2021 €
-144.521,70	-10.427,07	0,00	0,00	0,00	-154.948,77	37.009,51
-144.521,70	-10.427,07	0,00	0,00	0,00	-154.948,77	37.009,51
-42.871.686,34	-1.922.093,61	252.803,38	0,00	0,00	-44.540.976,57	75.447.092,27
-536.455,98	-11.565,97	0,00	0,00	0,00	-548.021,95	683.389,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	324.744,22
-1.165.906,37	-180.064,10	39.566,28	0,00	0,00	-1.306.404,19	833.948,31
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.725.762,05
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.870,36
-44.574.048,69	-2.113.723,68	292.369,66	0,00	0,00	-46.395.402,71	81.050.806,93
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	23.500,00
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	131.456,00
-44.718.570,39	-2.124.150,75	292.369,66	0,00	0,00	-46.550.351,48	81.219.272,44

Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus dem Abriss eines Gebäudes, dem Verkauf eines Einfamilienhauses sowie der Verrechnung von Zuschüssen mit den Anschaffungskosten.

Der Zugang bei den Grundstücken ohne Bauten ergibt sich aus dem Ankauf eines Teilgrundstückes.

Der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten ergibt sich aus weiteren Planungskosten.

Aufgrund des geplanten Abrisses eines Objektes in Celle wurde eine Neubewertung des Gebäude- und Grundstückswertes vorgenommen. 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 2021 wie folgt dar:

	2020	2021
Forderungen aus Vermietung	125.932,51	89.953,19
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60	74,60
Sonstige Vermögensgegenstände	192.739,81	225.629,44
	318.746,92	315.657,23

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2021	
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.989.019,24
Tod früherer Jahre	- 11.800,00
Zugang 2021	241.414,71
Abgang 2021	- 13.000,00
Stand 31.12.2021	
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.945.633,95
Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	260.000,00
	4.205.633,95

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 3.614,71 EUR erhöht.



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

	01.01.2021	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen	31.12.2021
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	3.349.954,37	139.550,00	0,00	3.489.504,37
Bauerneuerungsrücklage	22.081.200,22	1.060.000,00	0,00	23.141.200,22
Andere Ergebnisrücklagen	5.598.353,19	36.424,46	0,00	5.634.777,65
	31.146.552,66	1.235.974,46	0,00	32.382.527,12

In den Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen sind 1.424,46 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 31.12.2021 1.017.249,59 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.

Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2021

	Insgesamt	unter einem Jahr €	Davon Restlaufzeit ein - fünf Jahre €	Über fünf Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.408.932,95	3.344.077,06	12.064.090,83	28.000.765,06	43.408.932,95	GPR
(Vorjahr)	43.851.923,28	3.014.360,60	12.295.131,92	28.542.430,76	43.851.923,28	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	654.702,91	52.926,89	217.174,82	384.601,20	654.702,91	GPR
(Vorjahr)	712.147,58	57.444,66	214.376,26	440.326,66	712.147,58	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.957.936,55	3.957.936,55	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	3.997.250,51	3.997.250,51	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	151.492,86	151.492,86	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	143.456,48	143.456,48	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.309,78	2.309,78	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	1.800,64	1.800,64	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	929.164,89	875.910,07	53.254,82	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	610.149,56	547.060,36	63.089,20	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	73.758,45	28.617,34	45.141,11	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	110.125,71	65.266,88	44.858,83	0,00	0,00	-
Gesamt	49.178.298,39	8.413.270,55	12.379.661,58	28.385.366,26	44.063.635,86	
(Vorjahr)	49.426.853,76	7.826.640,13	12.617.456,21	28.982.757,42	44.564.070,86	

davon aus Steuern	16.874,61
(Vorjahr)	24.355,10
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.967,75
(Vorjahr)	2.660,17

GPR = Grundpfandrecht



8.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Aus der Hausbewirtschaftung	
Sollmieten u. a.	10.365.556,59 €
Gebühren und Umlagen	3.573.307,39 €
	13.938.863,98 €
Erlösschmälerungen	
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	./ 862.154,03 €
	13.076.709,95 €
aus Betreuungstätigkeit	235.425,54 €
	13.312.135,49

Es ergibt sich eine Bestandserhöhung bei unfertigen Leistungen in Höhe von 180.349,88 EUR.

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

Erträge aus Grundstücksverkäufen, aus Regiebetrieb und aus 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	3.317.568,65 €
b) Instandhaltungskosten	3.540.939,85 €
c) Andere Aufwendungen	25.117,97 €
	6.883.626,47 €

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 und Modernisierungsarbeiten 2.089.949,41 €.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 40.402,62 EUR.

Im Geschäftsjahr 2021 waren durchschnittlich 23 Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte		Aufsichtsrat	
Kaufmännisch	9	Axel Lohöfener	Vorsitzender bis 22.09.2021
Technisch	3	Stefan Gratzfeld	Vorsitzender ab 22.09.2021 Vorsitzender Prüfungsausschuss
Teilzeit	6	Silke Lorenz	
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	Gerald Höhl	stellv. Vorsitzender ab 22.09.2021 Vorsitzender Bauausschuss
Auszubildende	3	Petra Feldmann	
Vorstand		Ahmet Kuyucu	
Michaela Gehl	Vorstandsmitglied	Hans-Gerhard Grote	ab 22.09.2021
Hartmut Kynast	Vorstandsmitglied		

Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
Anfang 2021	2.870	19.961	3.992.200,00
Tod früherer Jahre	- 3	- 59	- 11.800,00
Zugang 2021	211	1.198	239.600,00
Übertragung 2021	- 9	- 65	- 13.000,00
Abgang 2021	- 214	- 1.300	- 260.000,00
Ende 2021	2.855	19.735	3.947.000,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 43.385,29 EUR verringert. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 45.200,00 EUR verringert.

Prüfungsverband

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



8.6 Nachtragsberichterstattung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der SÜDHEIDE eG in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässen bei verschiedenen Baumaterialien)

oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht“.



8.7 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

1. Die Vertreterversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2021 berücksichtigten, durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung beschlossenen, Einstellung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 1.234.550,00 EUR zu und stellt den Jahresabschluss fest.
2. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 160.794,87 EUR wie folgt zu verwenden.

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2021	159.088,77 €
Zuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen	1.706,10 €
	160.794,87 €



Celle, 16.05.2022

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 zusammengetreten und tätig geworden.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2020 sowie der Jahresabschluss 2021 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, 16.05.2022

Stefan Gratzfeld | Vorsitzender des Aufsichtsrates



*"Die reinste Form des Wahnsinns ist es, alles beim Alten zu lassen
und gleichzeitig zu hoffen, dass sich etwas ändert."*

(Albert Einstein)

