



# Geschäfts- bericht 2020

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Organe der Genossenschaft</b>	<b>06</b>
1.1	Vorstand	07
1.2	Prokuristin	07
1.3	Aufsichtsrat	07
<b>2</b>	<b>Vertreter</b>	<b>08</b>
2.1	Wahlbezirk Stadt Celle	08
2.2	Wahlbezirk Landkreis Celle	08
2.3	Wahlbezirk Region Hannover	09
2.4	Wahlbezirk Landkreis Heidekreis	09
2.5	Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige	09
<b>3</b>	<b>Lagebericht Geschäftsjahr</b>	<b>10</b>
3.1	Allgemeine Lage	12
3.2	Lagebericht	20
3.3	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	24
3.3.1	Vermögenslage	25
3.3.2	Finanzlage	28
3.3.3	Ertragslage	29
3.3.4	Ausgewählte Kennzahlen	30
<b>4</b>	<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	<b>34</b>
<b>5</b>	<b>Mitgliederentwicklung</b>	<b>38</b>
<b>6</b>	<b>Bilanz</b>	<b>44</b>
<b>7</b>	<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b>Anhang zum Jahresabschluss</b>	<b>48</b>
8.1	Allgemeine Angaben	50
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	51
8.3	Erläuterungen zur Bilanz	52
8.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	57
8.5	Sonstige Angaben	58
8.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	60
<b>9</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>62</b>







# 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

Lohöfener, Axel | Vorsitzender  
Sparkassendirektor a.D. | Celle

Gratzfeld, Stefan | Stellv. 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



# 2 Vertreter

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

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

Gewählt worden sind 61 Vertreter.

## 2.1 Wahlbezirk Stadt Celle

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

## 2.2 Wahlbezirk Landkreis Celle

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

## 2.3 Wahlbezirk Region Hannover

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

## 2.4 Wahlbezirk Landkreis Heidekreis

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

## 2.5 Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige

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



*3 Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2020*



## 3.1 Allgemeine Lage

### Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Wie zu erwarten war, hat die Pandemie auch in Deutschland ihre Spuren hinterlassen: 2020 stand im Zeichen eines wirtschaftlichen Einbruchs. Dieser wird umso schmerzlicher empfunden, als ihm 10 Jahre des kontinuierlichen Wachstums vorausgingen. Preisbereinigt brach das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Diese Tendenz konnte aufgrund umfassender staatlicher Unterstützung und einsetzender wirtschaftlicher Erholung noch abgeschwächt werden zu einem Jahresminus von 5,0 %. Zum Vergleich: Die geplatzte Finanzblase führte 2009 zu einem Minus von 5,7 %.

Fast alle Wirtschaftsbereiche sind 2020 von den Folgen der Pandemie in Mitleidenschaft gezogen worden. Das Produzierende Gewerbe (ohne Bau) ist mit knapp einem Viertel an der Wirtschaftsleistung Deutschlands beteiligt und verzeichnet 2020 einen Rückgang um 9,7 %, das Verarbeitende Gewerbe sogar um 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen schrumpften um 7,9 %, im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnte auch der Boom des Onlinehandels ein Minus von 6,3 % nicht verhindern. Die hohe Bedeutung des gesamten Dienstleistungssektors veranschaulicht sein Anteil von rund 70 % an der Gesamtwirtschaftsleistung.

Nun zur Ausnahme. Das Baugewerbe konnte 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % zulegen. Als Motor für diese positive Entwicklung lässt sich der Wohnungsbau identifizieren. Die Branche trägt rund 6 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Sowohl die Binnennachfrage als auch der Export sind am Negativtrend beteiligt. Der Privatkonsum büßte im Vorjahresvergleich preisbereinigt 6 % ein, während 2019 hier noch ein Plus von 1,6 % zu Buche schlug. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2019 war von privater Nachfrageseite also in 2020 kein mildernder Effekt für die Wirtschaft zu beobachten. Die staatlichen Konsumausgaben dagegen stiegen um 3,4 % – unter anderem auch aufgrund der Anschaffung von Corona-Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen.

Zurück gingen auch die Bruttoanlageinvestitionen. Preisbereinigt sanken sie um 3,5 % – der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise 2009. Einzig die Bauinvestiti-

onen stiegen um 1,5 % (Vorjahr + 3,8 %). Die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) sanken 2020 preisbereinigt um 12,5 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung waren rückläufig (- 1,1 %).

Betroffen von der Coronakrise war auch der Außenhandel. Sowohl der Export als auch der Import sanken deutlich (preisbereinigt – 9,9 bzw. 8,6 %). Besonders stark war der Rückgang infolge des eingebrochenen Reiseverkehrs bei den Dienstleistungsimporten.

### Staatliche Einnahmen und Ausgaben

Aufgrund der bis Anfang 2020 guten wirtschaftlichen Lage konnte der Staat deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. Euro in 2019). Ihnen gegenüber steht allerdings ein coronabedingtes Ausgabenplus in 2020 um 9,5 % auf 1.707 Mrd. Euro. Mit gesunkenen Einnahmen von 1.549 Mrd. Euro ergibt sich für 2020 ein Defizit von 158 Mrd. Euro.

Nach teils deutlichen Steigerungen in den Vorjahren sanken 2020 auf der Verteilungsseite die Arbeitseinkommen coronabedingt (- 0,5 %, davor + 4,2 %). Die Corona-Folgen verdeutlicht der Blick auf überdurchschnittlich sinkende Nominallöhne in den besonders betroffenen Branchen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Rückgang etwa in der Luftfahrt bei – 32,2 %, in der Reisebranche bei – 25 % und im Beherbergungsgewerbe bei -12,1 %. Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgefedert hat, ist hierbei nicht berücksichtigt. Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das dritte Jahr infolge rückläufig. Der Rückgang fiel 2020 deutlich aus – 7,5 % (in den beiden Vorjahren – 0,5 bzw. – 2,7 %).

### Wichtiger Beitrag: Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Nach bislang vorliegenden Daten hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,9 %. Die Preissteigerung in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft betrug 2,2 % (Vorjahr: 3 %). Preisbereinigt ergibt sich daraus ein Minus von 0,5 %, dem ein Vorjahresplus von 1 % gegenübersteht. Die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weist 2020 334,5 Mrd. Euro aus (327,2 in 2019). 478.000 Menschen waren 2020 in diesem Sektor beschäftigt (Vorjahr: 481.000).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erweist sich einmal mehr als tendenziell konjunkturunabhängig. Lief sie schon 2009 während der Finanzkrise mit positivem Ergebnis gegen den Trend, erweist sie sich auch im Pandemiejahr 2020 zumindest als robust und stabil.

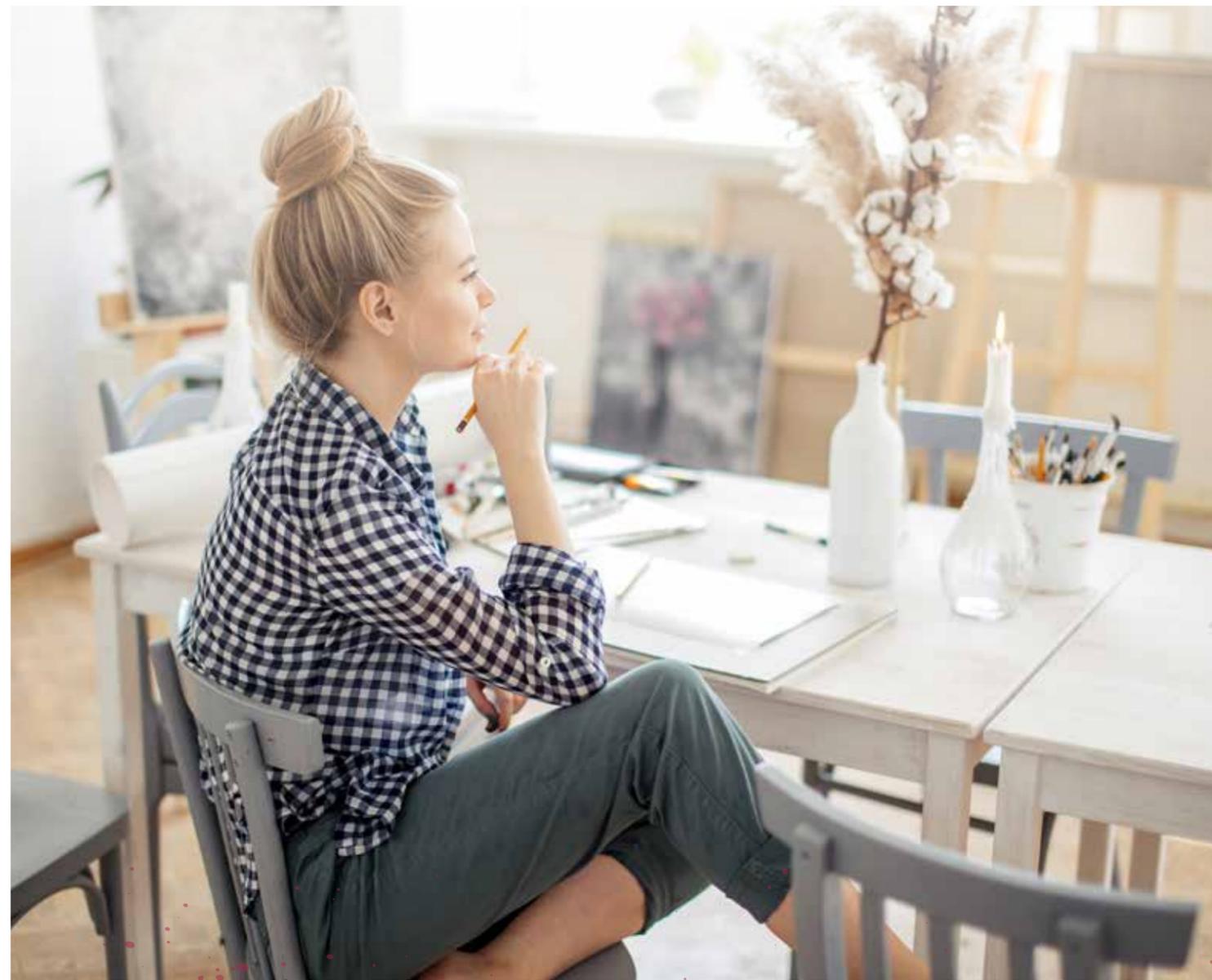
### Erfolgsfaktor Wohnungsbau

Trotz Corona konnte das Bauvolumen 2020 noch einmal von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro zulegen, runde 4 %. Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich durch den Wohnungsbau. Hinter Neubau und Bestandsmodernisierungen stehen 2020 rund 255,10 Mrd. Euro (ein Plus von 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. Euro entfielen auf den Wohnungsneubau, 175,6 Mrd.

Euro auf Bauleistungen im Bestand (2019: 75,57/167,72 Mrd. Euro). Der öffentliche Bau legt zu um 6,5 %, der Wirtschaftsbau um 1,1 % (63,66/ 125,6 Mrd. Euro).

Diese positive Entwicklung der Baukonjunktur setzt sich voraussichtlich fort. Für das laufende Jahr 2021 wird von einem Bauvolumen in Höhe von rund 457,01 Mrd. Euro ausgegangen, 2022 dann mit 480,34 Mrd. Euro.

Antreiber bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 (2021) und 2,9 % (2022). Der Wirtschaftsbau verzeichnet in 2020 und in der Prognose 2021 real Rückgänge um 1,0 % bzw. 1,8 %. 2022 wird wieder ein Plus erwartet. Eine Folge der historisch ho-



## - Bericht des Vorstandes -

hen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. In der realen Rechnung für 2021 bzw. 2022 sind von etwa 2 % bzw. 2,5 % auszugehen. In 2020 lag der Zuwachs bei 1,7 %, wobei die temporäre Mehrwertsteuerensenkung sich mindernd auswirkte.

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 % über dem Vorjahr (inkl. MwSt.). Rohbauarbeiten sind um 1,3 % teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 %, Erdarbeiten 2 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten 1 % mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76 % zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 % und Metallbauarbeiten 1,8 % teurer. Wärmedämm-Verbindsysteme legten um knapp 1,6 % zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 %. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 %. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck etwa durch die jüngste Tarifeinigung im Baugewerbe.

Über ein Jahrzehnt betrachtet, ergeben sich drastische Steigerungen. In seinem Bericht für die Bundesregierung vermerkt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: „Die Preise für Bauland stiegen zwischen 2010 und 2019 bundesweit um 84 Prozent. Die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien sind im gleichen Zeitraum um rund 47 Prozent gestiegen.“

In Niedersachsen wurden laut Landesgrundstücksmarktbericht für ein Wohnbaugrundstück 2020 im Schnitt etwa 96 Euro pro Quadratmeter bezahlt, etwa sieben Euro mehr als im Vorjahr. Der höchste Wert wurde auf Norderney mit 5500 Euro registriert. Noch höhere Quadratmeterpreise gibt es in den Geschäftszentren von Braunschweig und Hannover mit 7000 beziehungsweise über 10.000 Euro.

### **Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau**

Eine komplexe Gemengelage prägt die absehbaren Perspektiven für den Wohnungsbau. Baugeld ist für Zinsen auf niedrigem Niveau zu bekommen, die Renditen für Anlagealternativen fallen momentan gering aus. Gleichzeitig sinken aber auch die erzielbaren Renditen im Wohnungsbau, insbesondere in Marktumfeldern, die durch

hohe Nachfrage bestimmt sind. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Eine „Investitionsflucht“ aus den Metropolen ist bereits jetzt feststellbar.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt – die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

### **2020: Baugenehmigungen im Plus**

Seit dem Tiefstand von 2009 werden wieder kontinuierlich Wohnungen gebaut. Das Niveau konnte auf gut 293.000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 und damit um gut 84 Prozent erhöht werden. Für 2020 werden mehr als 300.000 fertiggestellte Wohnungen prognostiziert. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich zwischen 2009 und 2019 sogar verdoppelt und lag 2019 bei knapp 361.000 Wohnungen, mit weiterhin erwartetem Anstieg für 2020: Für das Gesamtjahr wird mit mehr als 360.000 Genehmigungen gerechnet.

Im Bereich des Neubaus ist im Vergleich zum Vorjahr ein Genehmigungsplus von 13.455 Einheiten (gesamt: 294.730 Einheiten) zu verzeichnen. Bis November 2020 entfielen auf den reinen Neubau 294.730 Genehmigungen (+ 13.455 gegenüber Vorjahreszeitraum), 168.933 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+ 5.473). Erneut wurden mehr Ein-/Zweifamilienhäuser genehmigt – insgesamt 108.537 (+ 24.937). Mit 71.166 Einheiten weiter rückläufig war die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen (- 4.334).

In Niedersachsen lag die Zahl der Baugenehmigungen für den Zeitraum von Januar bis November 2020 bei

## - Bericht des Vorstandes -

30.096 (Vergleichszeitraum 2019: 27.566) Wohneinheiten darunter 14.540 (13.428) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Um die bundesweite Wohnungsnachfrage bedienen zu können, müsste die Zahl der Baugenehmigungen bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau). In 2019 wurden in Deutschland laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Der Gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2019) um rund 280.000 auf 42,5 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,1 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Statistisch stehen jedem Einwohner 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Auch die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 91,9 m<sup>2</sup>. Gleichwohl leben 7,8 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). Das ist ein Anstieg um 340.000 gegenüber dem Vorjahr. In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 12,7 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten. Im EU-Durchschnitt sind 17,1 % der Wohnungen überbelegt. Andererseits: Nach Angaben des BBSR (siehe auch „Faktenblätter des deutschen Wohnungsmarktes, Februar 2021“) standen im Jahr 2018 schätzungsweise 1,7 Millionen Wohnungen in Deutschland leer. Das entspricht 4,2 Prozent des Wohnungsbestands.

Bremssende Faktoren für die bauliche Entwicklung bleiben vor allem der Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung sowie auf bauausführender Seite, also im Baugewerbe und Handwerk. Als positive Einflüsse erweisen sich die anhaltende Wohnungsnachfrage und das stabil niedrige Zinsniveau.

### Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Für das Gesamtjahr 2020 wird mit etwa 310.000 Fertigstellungen gerechnet (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2019 293.000 Wohnungen (davor 287.000). Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite ambitioniert. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen des Bundes gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Für 2020 werden rund 161.000 fertiggestellte Wohnun-

gen in neu errichteten Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) prognostiziert. Der Anteil des Geschosswohnungsbaus ist mittlerweile auf 59 Prozent der gesamten Wohnungsneubautätigkeit gestiegen.

Der Anteil der Bautätigkeit in den kreisfreien Großstädten an der gesamtdeutschen Bautätigkeit wuchs zwischen 2005 und 2019 von 20 auf 30 Prozent, trotz limitierender Faktoren wie knappem Bauland und steigender Baulandpreise auf den angespannten städtischen Märkten.

### Bauüberhang: höchstes Niveau seit 1998

Eine Folge der fehlenden Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen. Aktuell warten 740.400 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 693.300). Dieser Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist.

### Die Entwicklung der Mieten

Die Situation auf dem Mietmarkt ist wie bei Immobilienangeboten durch starke regionale Unterschiede geprägt. Die Erst- und Wiedervermietungsrenten variierten im Jahr 2020 zwischen 4,69 Euro je Quadratmeter im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 19,21 Euro je Quadratmeter nettokalt in der Stadt München.

Mieten inserierter Wohnungen sind bei Erst- und Wiedervermietung deutschlandweit im Jahr 2020 nur noch um 3,1 Prozent auf 9,16 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt verringert.

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, haben im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,4 Prozent zugelegt – ungefähr auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. In den kreisfreien Großstädten stiegen die Nettokaltmieten im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,6 Prozent. Ab der zweiten Hälfte des Jahres 2020 hat die allgemeine Preisentwicklung spürbar nachgelassen. Auch die Entwicklung der Nettokaltmieten stagnierte deutschlandweit im Dezember 2020.

### Sinkende Zuwanderung

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die



jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl coronabedingt um rund 477.000 (bzw. 1,1 %). Die Zahl der Arbeitnehmer sank 2020 auf 40,8 Millionen (- 324 000 bzw. - 0,8 %). Besonders betroffen waren marginal Beschäftigte (sogenannte Minijobs, kurzfristig Beschäftigte, Ein-Euro-Jobs). Dagegen konnte bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten dank Kurzarbeit die Beschäftigung stabil gehalten werden. So waren im April 2020 gut 6 Mio. Arbeitnehmer in Kurzarbeit – Ende 2020 waren es rund 2 Mio. Im Januar 2021 stieg die Zahl der Kurzarbeiter wieder an – auf rund 2,6 Mio. Bei den Selbstständigen setzte sich der seit neun Jahren bestehende Abwärtstrend fort (- 153.000 bzw. -3,7 % auf zuletzt 4 Mio.). Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Die zuletzt stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Zuletzt (2019) lag die Nettozuwanderung allerdings bei 327.000. 2016, 2017 bzw. 2018 waren es 500.000, 416.000, bzw.

400.000. Für 2020 ist coronabedingt mit einer deutlich sinkenden Zuwanderung zu rechnen. Bis September sanken die Zuzüge um 25 %. Für 2020 insgesamt ist mit einem um 25 bis 45 % niedrigeren Wanderungssaldo im Vergleich zu 2019 zu rechnen.

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 % (davor 5,0 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (11,1 %) und Bayern die niedrigste (3,6 %). Für 2021 wird angesichts der anhaltenden Pandemie und bestehenden wirtschaftlichen Risiken mit noch steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf 2,9 Mio. bzw. 6,3 %).

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2020 bezogen knapp 3.888 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.894 Mio.). Für 2021 wird mit 3.819 Mio. Empfängern gerechnet.

### Weniger Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2020 122.170 Asylanträge gestellt – davon 102.581 Erstanträge (Vorjahr 166.000 bzw. 185.850). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 83,6 % – damals wurden

## - Bericht des Vorstandes -



noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 57 % aller Antragsteller).

### **Bevölkerungsentwicklung: Stagnation auf hohem Niveau**

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2020 mit 83,2 Mio. auf dem Vorjahresstand geblieben. Demgegenüber stieg die Einwohnerzahl zwischen 2018 zu 2019 noch um 200.000 (der geringste Zuwachs seit 2012). Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010). Interessant: Die Bevölkerung der kreisfreien Großstädte wuchs im Zeitraum 2010 bis 2019 um 1,7 Millionen Einwohner (+7,5 Prozent).

Die Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Allerdings liegen für

2020 coronabedingt bisher nur unvollständige Daten vor. Danach wanderten von März bis Oktober 775.000 Menschen nach Deutschland ein (gegenüber Vorjahr – 28 %). Die Fortzüge lagen im selben Zeitraum mit 635.000 26 % unterhalb des Vorjahreswertes.

Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2020 wurden nach derzeitigen Berechnungen 775.000 Menschen geboren – 980.000 sind verstorben.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2019) auf 12,4 % (zuvor 12,2 %). 21,2 Millionen Menschen und somit 26,0 % der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Eine Person hat nach der hier verwendeten Definition einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde.

### **Die demografische Entwicklung setzt sich fort**

Auch in den kommenden Jahren soll das durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum anhalten (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere 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 Alteraufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 % (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen – auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

### **Wirtschaftliche Entwicklung, Ausblick auf das Europäische Umfeld**

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 7,4 %. In der Euro-Zone waren es 7,8 %. Die Spanne lag zwischen 2,2 (Litauen) und 12,4 % (Spanien).

Entsprechend stieg auch die Arbeitslosenquote. Stand Dezember 2020 lag die Quote im EU-Durchschnitt bei 7,5 % (davor rund 6 %). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 3,1 % (Tschechien) und 16,7 % (Griechenland).

Für 2021 und 2022 wird in Erwartung des Endes der Corona-Pandemie mit einer deutlichen Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 4,1 bzw. 3 % erwartet. In der Euro-Zone + 4,2 bzw.

3 %. Mit Blick auf die Pandemie, anhaltende Handelskonflikte, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Die Inflation im Euroraum hat sich weiter verlangsamt (auf 0,3 % im Dezember 2020). Im Vorjahresmonat waren es noch 1,6 %. Auch im Jahresschnitt 2020 wird mit 0,3 % gerechnet. Ursächlich sind insbesondere sinkende Energiepreise. Für 2021 und 2022 wird mit 1,1 % bzw. 1,3 % gerechnet. Für die EU insgesamt wird eine Inflation von 0,7 % im Jahr 2020 und 1,3 bzw. 1,5 % in den Jahren 2021 und 2022 prognostiziert.

### **Globales Umfeld**

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Corona, Handelskonflikten und politischer Unsicherheit ist die globale Wirtschaft 2020 um 4 % eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglich hohen Rückgängen über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3 % ausweisen. Für China ist das einerseits das geringste Wachstum seit 1976. Andererseits vor dem Hintergrund des globalen Umfelds ein Erfolg. Die USA mussten hingegen ein Minus von rund 4 % verkraften.

2021 wird wieder mit einer wachsenden Weltwirtschaft gerechnet (+ 5,5 %). Die größten Zuwächse werden für Asien prognostiziert. Der IWF rechnet für China und Indien mit einem Plus von 8,1 bzw. 11,5 %.

### **Prognose für Deutschland**

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 %) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 % gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

## - 3.2 Lagebericht -

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) dramatisch weltweit ausgebreitet. Die Pandemie wirkte sich äußerst negativ auf die globalen Volkswirtschaften aus und führte zu einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat sich die Coronakrise seit Februar 2020 mit deutlichen Einschnitten im sozialen und im Wirtschaftsleben gezeigt. Die Wohnungswirtschaft allerdings hat sich bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Auch bei der SÜDHEIDE eG war die Pandemie präsent in den Vorkehrungen, die als Schutzmaßnahmen getroffen wurden. Sie reichten von der teilweisen Arbeit im Home Office über die vorübergehende Schließung der Geschäftsstelle bis zur Maskenpflicht auf allen Gängen und dem täglichen Desinfizieren der Büroräume.

### 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 411 Gebäude mit 2.570 Wohnungen, 11 sonstige Einheiten, 522 Garagen und Carports sowie 47 Stellplätze, zum Bestand.

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1.013,81 m<sup>2</sup> erhöht und beträgt insgesamt 150.483,51 m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Kaltmiete hält sich auf Vorjahresniveau (5,22 €/m<sup>2</sup>). Die SÜDHEIDE eG besitzt 383.034 m<sup>2</sup> eigene Grundstücksfläche.

Die gestiegene Leerstandsquote in 2020 ist sowohl auf die Abrissgebäude, die derzeit leergezogen werden, als auch auf die deutlich längeren Sanierungsphasen zurückzuführen, die seit der Schadstoffbeseitigung erheblich mehr Zeit in Anspruch nehmen. Die Zufriedenheit der SÜDHEIDE eG-Mieter wird durch die zahlreichen Wohnungswechsel innerhalb des Bestands deutlich. Per 31.12.2020 betrug die Leerstandsquote 3,58 %, im Vorjahr 3,45 %.

Die aufgeführten Leerstände sind meist durch bautechnische Maßnahmen wie beispielsweise Schadstoff, Elektro- und Badsanierungen begründet. Die Kündigungsgründe liegen, ähnlich wie im Vorjahr, oft am Wunsch nach Ortswechsel. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung, der Wechsel ins Pflegeheim oder aber der Eigen-

tumserwerb sind ebenfalls stark ausgeprägt. Die Vorliebe unserer Mieter, innerhalb unseres Bestandes zu wechseln, zeigt uns, dass die Wohnungen der SÜDHEIDE eG als zeitgemäß und attraktiv wahrgenommen werden. Der Altersdurchschnitt unserer Mieter hat sich nach unten verschoben, 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 muss bei einer Fluktuationsrate von 10,47 % = 269 WE (VJ 10,45 %) mit hohem Verwaltungsaufwand bewirtschaftet werden.

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 98,24 % und in Burgdorf bei 96,11 %.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 676.901,24 € (VJ 505.615,86 €).

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 2021 T €	Ist 2020 T €	Ist 2019 T €	Ist 2018 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	10.200	10.094	9.838	9.680
Instandhaltungsaufwendungen	3.800	3.789	4.223	3.549
Zinsaufwendungen	817	796	880	957
Jahresüberschuss	1.000	1.045	913	1.047

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr mit Vorsicht geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 25,20 €/m<sup>2</sup> 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.



*Der schönste Ort  
auf der Welt!*



# - Lagebericht -

## 3.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 3.3.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt 93,41 % der Bilanzsumme (VJ 90,59 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um 852 T EURO zu. Die Eigenka-

pitalquote beträgt, bei um 0,44 % gesunkener Bilanzsumme, 41,29 % (VJ 40,12 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar::

	31.12.2019		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensaufbau</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	78.109	90,4	80.194	93,3	2.085
Beteiligungen	4	0,0	4	0,0	0
Ausleihungen	30	0,1	27	0,1	-3
Finanzanlagen	104	0,1	104	0,1	0
	<b>78.247</b>	<b>90,6</b>	<b>80.329</b>	<b>93,5</b>	<b>2.082</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
<b>mittelfristig</b>					
Bauvorbereitung, Grundstücke ohne sowie mit fertigen Bauten	11	0,0	11	0,0	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	32	0,1	18	0,0	-14
Wertpapiere	4	0,0	4	0,0	0
Bausparguthaben	191	0,2	164	0,2	-27
	<b>238</b>	<b>0,3</b>	<b>197</b>	<b>0,2</b>	<b>-41</b>
<b>kurzfristig</b>					
unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.543	4,1	3.571	4,2	28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	474	0,5	301	0,3	-173
flüssige Mittel	3.845	4,5	1.573	1,8	-2.272
	<b>7.862</b>	<b>9,1</b>	<b>5.445</b>	<b>6,3</b>	<b>-2.417</b>



	31.12.2019		31.12.2020		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensaufbau</b>					
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
andere Rechnungsabgrenzungsposten	32	0,0	31	0,0	-1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>86.379</b>	<b>100</b>	<b>86.002</b>	<b>100</b>	<b>-377</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Geschäftsguthaben</b>	4.235	4,9	4.202	4,9	-33
<b>Rücklagen</b>	30.260	35,0	31.147	36,2	887
<b>Bilanzgewinn</b>	162	0,2	160	0,2	-2
<b>Eigenkapital</b>	<b>34.657</b>	<b>40,1</b>	<b>35.509</b>	<b>41,3</b>	<b>852</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<b>lang- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	988	1,1	993	1,2	5
Verbindlichkeiten	45.661	52,9	44.564	51,8	-1.097
	<b>46.649</b>	<b>54,0</b>	<b>45.557</b>	<b>53,0</b>	<b>-1.092</b>
<b>kurzfristig</b>					
Rückstellung	25	0,0	25	0,0	0
Verbindlichkeiten	5.002	5,8	4.863	5,6	-139
	<b>5.027</b>	<b>5,8</b>	<b>4.888</b>	<b>5,6</b>	<b>-139</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	46	0,1	48	0,1	2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>86.379</b>	<b>100</b>	<b>86.002</b>	<b>100</b>	<b>-377</b>

## 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 herein genommenen 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 1,79 %.



### - 3.3.3 Ertragslage -

Der im Geschäftsjahr 2020 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.

	31.12.2019 gesamt		31.12.2020 gesamt		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Umsatzerlöse</b>					
Hausbewirtschaftung	12.744	97,6	12.920	98,0	176
Betreuungstätigkeit	206	1,6	210	1,6	4
Bestandsveränderungen	102	0,8	53	0,4	-49
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
	<b>13.052</b>	<b>100,0</b>	<b>13.183</b>	<b>100,0</b>	<b>131</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.300	-55,9	-6.956	-52,8	344
Personalaufwand	-1.486	-11,4	-1.629	-12,4	-143
Abschreibungen (planmäßig)	-1.903	-14,6	-2.018	-15,3	-115
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-833	-6,4	-721	-5,5	112
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-444	-3,4	-459	-3,5	-15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-880	-6,7	-796	-6,0	84
Sonstige Betriebserträge	449	3,4	433	3,3	-16
Finanzergebnis	8	0,1	9	0,1	1
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>663</b>	<b>5,1</b>	<b>1.046</b>	<b>7,9</b>	<b>383</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1</b>
<b>Ergebnis vor Ertragssteuern</b>	<b>663</b>	<b>5,1</b>	<b>1.045</b>	<b>7,9</b>	<b>382</b>
Ertragssteuern	250	1,9	0	0,0	-250
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>913</b>	<b>7,0</b>	<b>1.045</b>	<b>7,9</b>	<b>132</b>

### 3.3.4 Ausgewählte Kennzahlen

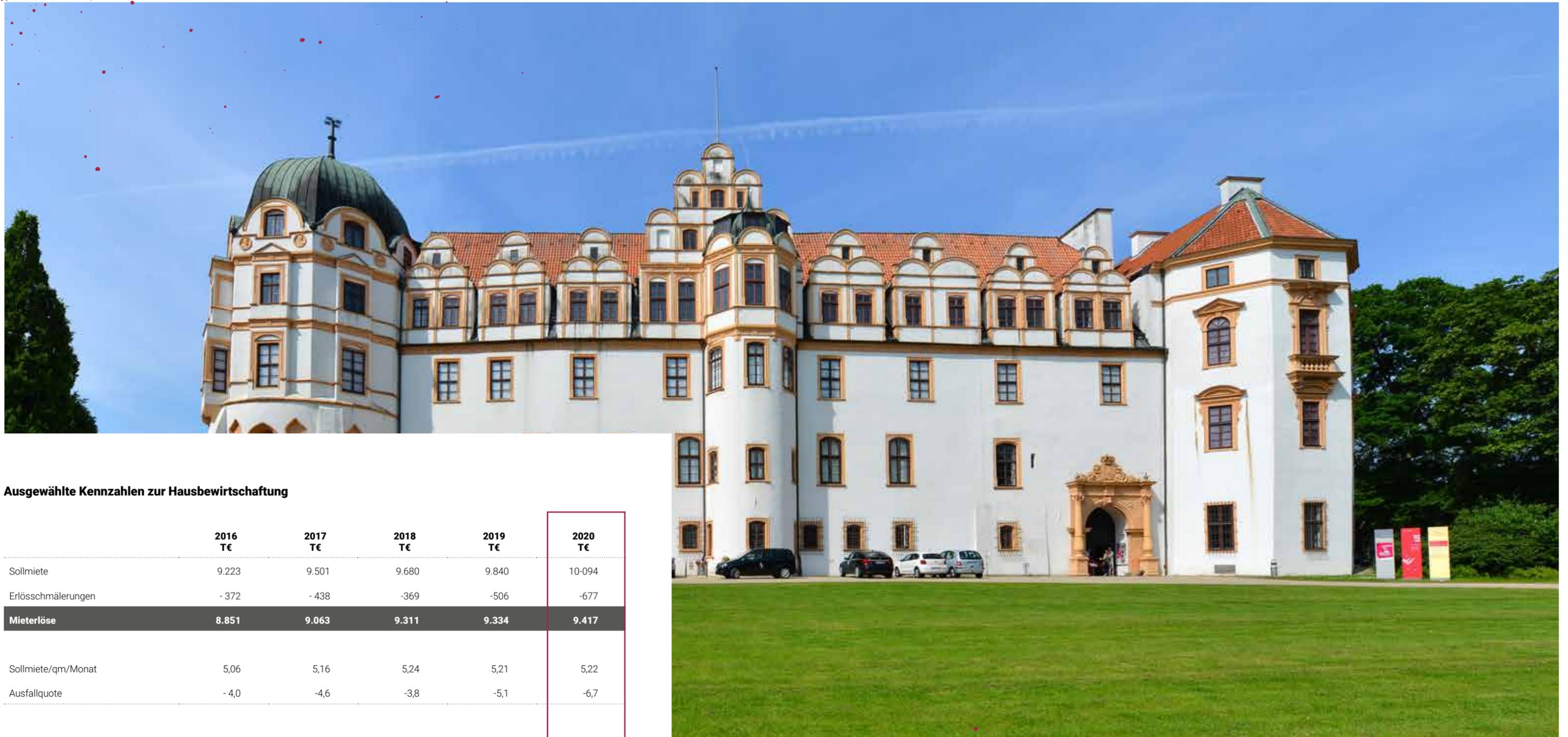
#### Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Eigenkapital (T€)</b>	31.478	33.024	33.961	34.657	35.509
<b>langfristiges Fremdkapital (T€)</b>	43.152	43.836	43.400	45.661	44.564
	<b>74.630</b>	<b>76.860</b>	<b>77.361</b>	<b>80.318</b>	<b>80.073</b>
<b>Anlagevermögen (T€)</b>	71.327	73.489	74.866	78.247	80.329
<b>Anlagedeckungsgrad I (%)</b>	44,13	44,94	45,36	44,29	44,20
<b>Anlagedeckungsgrad II (%)</b>	104,63	104,56	103,33	102,65	99,68
<b>Investitionen (T€)</b>	3.489	4.004	3.516	5.335	4.179
<b>Abschreibungen (T€)</b>	1.693	1.816	1.840	1.903	2.018
<b>Nettoinvestitionen (T€)</b>	1.796	2.188	1.676	3.432	2.161
<b>Fremdkapital (T€)</b>	48.504	49.338	49.432	51.723	50.493
<b>Gesamtkapital (T€)</b>	<b>79.982</b>	<b>82.362</b>	<b>83.393</b>	<b>86.379</b>	<b>86.002</b>
<b>Eigenkapitalquote (%)</b>	39,36	40,10	40,72	40,12	41,29
<b>Statischer Verschuldungsgrad (%)</b>	154,09	149,40	145,56	149,24	142,20



#### Entwicklung des Cashflow

	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	1.856	1.636	1.047	913	1.045
Afa auf Gegenstände des AV	1.693	1.816	1.840	1.903	2.018
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	0	0	0	0
<b>Cashflow</b>	<b>3.549</b>	<b>3.452</b>	<b>2.887</b>	<b>2.816</b>	<b>3.063</b>



### Ausgewählte Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung

	2016 T€	2017 T€	2018 T€	2019 T€	2020 T€
Sollmiete	9.223	9.501	9.680	9.840	10.094
Erlösschmälerungen	-372	-438	-369	-506	-677
<b>Mieterlöse</b>	<b>8.851</b>	<b>9.063</b>	<b>9.311</b>	<b>9.334</b>	<b>9.417</b>
Sollmiete/qm/Monat	5,06	5,16	5,24	5,21	5,22
Ausfallquote	-4,0	-4,6	-3,8	-5,1	-6,7
Zinsaufwand	1.136	1.070	957	880	796
Zinsaufwand/qm/Monat	0,65	0,61	0,54	0,49	0,45
Instandhaltungskosten	2.560	2.603	3.560	4.223	3.789
Instandhaltungskosten/qm/Monat	1,46	1,48	2,00	2,36	2,10



*4 Prognose-, Chancen-  
und Risikobericht*

# Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, macht es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und die 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 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 Immobilienerwerb, 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 2021 mit Mieterträgen von T € 10.200, Zinsaufwendungen von T € 817 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 3.800. 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.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.



# 5 Mitglieder- entwicklung

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 2.870 Mitglieder, 3 mehr als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug am Jahresende 3.989.019,24 €.

Die 28. Vertreterversammlung fand am 16. September 2020 in Celle statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Von den 61 gewählten Vertretern waren 18 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (29,51 Prozent). Turnusgemäß schieden Frau Petra Feldmann und Herr Gerald Höhl aus. Sowohl Frau Petra Feldmann als auch Herr Gerald Höhl wurden einstimmig wiedergewählt.





*Ein wahrer Freund ist der,  
der deine Hand nimmt,  
aber dein Herz berührt.*

## - Finanzlage -

	31.12.2019	31.12.2020	Veränderungen T€
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	78.485	80.526	2.041
Finanzierungsmittel	81.306	81.066	-240
<b>Überdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel</b>	<b>-2.821</b>	<b>-540</b>	<b>2.281</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	7.894	5.476	-2.418
Finanzierungsmittel	5.073	4.936	-137
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)</b>	<b>2.821</b>	<b>540</b>	<b>-2.281</b>



*Nicht das Hauptsächliche,  
sondern das Nebensächliche  
macht unser Leben lebenswert.*

*- Kapitalflussrechnung 2020 -*

	2020		2019
	T €	T €	T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.		3.845,20	4.338,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	3.929,10		3.621,90
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.095,40		-5.281,70
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-2.105,70	-2.272,00	1.167,00
<b>Finanzmittelbestand 31.12.</b>		<b>1.573,20</b>	<b>3.845,20</b>
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		<b>3.067,70</b>	<b>2.822,90</b>
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		<b>-2.944,00</b>	<b>-2.717,70</b>



# - 6 Bilanz zum 31. Dezember 2020 -

Bezeichnung der Positionen	€	zum 31.12.2020 €	zum 31.12.2019 €
<b>AKTIVSEITE</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen		26.007,28	25.688,51
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.684.834,78		72.696.144,10
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	686.742,84		664.833,90
3. Grundstücke ohne Bauten	279.197,50		523.088,39
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	962.929,80		886.169,35
5. Anlagen im Bau	1.519.177,95		3.136.410,86
6. Bauvorbereitungskosten	35.504,66		176.607,05
7. Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00
		<b>80.168.387,53</b>	<b>78.083.253,65</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	3.916,00		3.916,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.500,00		29.750,00
3. Sonstige Ausleihungen	0,00		0,00
4. Andere Finanzanlagen	104.040,00	134.456,00	104.040,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>80.328.850,81</b>	<b>78.246.648,16</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	10.990,00		10.990,00
2. Unfertige Leistungen	3.457.667,06		3.404.426,68
3. Andere Vorräte	113.577,19		139.179,57
		3.582.234,25	3.554.596,25
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	125.932,51		85.118,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60		74,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	192.739,81		420.954,88
		<b>318.746,92</b>	<b>506.148,02</b>
<b>III. Wertpapiere</b>			
1. Sonstige Wertpapiere		3.500,00	3.500,00
<b>IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.573.240,41		3.845.183,64
2. Bausparguthaben	164.211,06	1.737.451,47	191.573,49
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>5.641.932,64</b>	<b>8.101.001,40</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.271,17	31.271,17	31.813,93
<b>Bilanzsumme</b>		<b>86.002.054,62</b>	<b>86.379.463,49</b>

Bezeichnung der Positionen	€	zum 31.12.2020 €	zum 31.12.2019 €
<b>PASSIVSEITE</b>			
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	213.000,00		248.000,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	3.989.019,24		3.986.611,54
		4.202.019,24	4.234.611,54
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 3.180,76 €)			(1.788,46)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
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	3.349.954,37		3.245.454,37
4. Bauerneuerungsrücklage	22.081.200,22		21.331.200,22
5. Andere Ergebnisrücklagen	5.598.353,19		5.566.017,96
		31.146.552,66	30.259.717,43
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.044.932,93		912.860,23
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	884.500,00	160.432,93	750.300,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>35.509.004,83</b>	<b>34.656.889,20</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.017.909,25	1.017.909,25	1.012.912,72
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.851.923,28		44.892.392,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	712.147,58		768.461,72
3. Erhaltene Anzahlungen	3.997.250,51		4.005.767,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	143.456,48		141.272,00
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.800,64		1.328,83
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	610.149,56		736.340,11
7. Sonstige Verbindlichkeiten	110.125,71		117.863,50
		49.426.853,76	50.663.425,76
davon aus Steuern	24.355,10		(27.230,51)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.660,17		(2.575,04)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		48.286,78	46.235,81
<b>Bilanzsumme</b>		<b>86.002.054,62</b>	<b>86.379.463,49</b>



## 7 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01. Januar bis 31. Dezember 2020

Bezeichnung der Positionen	€	2020 €	2019 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a. aus der Hausbewirtschaftung	12.920.061,99		12.743.718,90
b. aus der Betreuungstätigkeit	210.216,32		206.132,04
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.550,94		29.008,19
		<b>13.159.829,25</b>	<b>12.978.859,13</b>
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		53.240,38	101.646,19
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		0,00	0,00
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		403.018,17	420.239,28
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		6.956.359,09	7.299.711,21
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.659.728,71</b>	<b>6.201.033,39</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a. Löhne und Gehälter	1.328.371,88		1.209.305,57
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	301.057,22	1.629.429,10	276.605,59
Davon für Altersversorgung 25.481,72 €			(19.180,61)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		2.017.863,38	1.903.377,86
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		721.335,87	833.224,66
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		5.076,01	4.582,41
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		4.353,80	3.883,44
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		796.488,82	879.826,06
<b>12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		0,00	-249.738,75
<b>13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		1.504.041,35	1.356.898,35
<b>14. Sonstige Steuern</b>		459.108,42	444.038,02
<b>15. Jahresüberschuss</b>		1.044.932,93	912.860,23
<b>16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen</b>		884.500,00	750.300,00
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>160.432,93</b>	<b>162.560,23</b>

Anhang zum  
Jahresabschluss  
2020



Kein Weg ist zu weit, um dort  
anzukommen, wo das Herz zu Hause ist.

## 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 16.10.2020 (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.

Für die zum 01.12.2019 fertiggestellte Carportanlage in Niedere Börde OT Bleiche, Friedensallee 1, mit 6 Carports inkl. Abstellräumen wurde eine Nutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt. Diese Nutzungsdauer wurde auf 20 Jahre reduziert. Die zu wenig vorgenommene Abschreibung in 2019 wurde in 2020 nachgeholt.

Das Gebäude in Celle, Kapellenberg 3, mit insgesamt 6 Wohnungen und 6 Stellplätzen wurde zum 01.04.2020 bezugsfertig. Der Grundstückswert wurde gemäß des Wertes aus dem Kaufvertrag angesetzt. Die Nutzungsdauer des Gebäudes wurde mit 80 Jahren festgelegt.

Das Gebäude in Wienhausen, Bungerstr. 4, mit insgesamt 8 Wohnungen und 10 Stellplätzen wurde zum 01.07.2020 bezugsfertig. Der Grundstückswert wurde gemäß des Wertes aus dem Kaufvertrag angesetzt. Die Nutzungsdauer des Gebäudes wurde mit 80 Jahren festgelegt.

Die Nutzungsdauer des Objektes in Bad Fallingbostal, Mi-

chelsenstr. 23, 23a, wurde um 5 Jahre verlängert. Dieses wurde aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Das unbebaute Grundstück in Dahlenwarsleben, Eben-dorfer Landstraße, wurde verkauft.

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 150,01 Euro und 1.000,00 Euro netto wurden gem. § 6 Abs. 2a EStG in einem Sammel-posten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

Das Umlagevermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

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. - 31.12.2020

## 8.3 Erläuterungen zur Bilanz

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

	AK/HK 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb. (+/-) €	Zuschr. €	AK/HK 31.12.2020 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Software / Lizenzen	151.026,98	19.502,00	0,00	0,00	0,00	170.528,98
	<b>151.026,98</b>	<b>19.502,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>170.528,98</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.736.761,45	1.185.731,33	0,00	4.634.028,34	0,00	119.556.521,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.190.258,67	32.940,15	0,00	0,00	0,00	1.223.198,82
Grundstücke ohne Bauten	523.088,39	0,00	-75.052,22	-168.838,67	0,00	279.197,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.896.818,02	234.210,79	-2.192,64	0,00	0,00	2.128.836,17
Anlagen im Bau	3.136.410,86	2.671.820,96	0,00	-4.289.053,87	0,00	1.519.177,95
Bauvorbereitungskosten	176.607,05	35.033,41	0,00	-176.135,80	0,00	35.504,66
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>120.659.944,44</b>	<b>4.159.736,64</b>	<b>-77.244,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>124.742.436,22</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	3.916,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	29.750,00	0,00	-3.250,00	0,00	0,00	26.500,00
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
	<b>137.706,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.456,00</b>
<b>Gesamt</b>	<b>120.948.677,42</b>	<b>4.179.238,64</b>	<b>-80.494,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125.047.421,20</b>



Kum.Afa/ Tilgungen 01.01.2020	Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Umbuchg. €	Zuschreibung €	Kum. Afa 31.12.2020 €	Buchwert 31.12.2020 €
-125.338,47	-19.183,23	0,00	0,00	0,00	-144.521,70	26.007,28
<b>-125.338,47</b>	<b>-19.183,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-144.521,70</b>	<b>26.007,28</b>
-41.040.617,35	-1.831.068,99	0,00	0,00	0,00	-42.871.686,34	76.684.834,78
-525.424,77	-11.031,21	0,00	0,00	0,00	-536.455,98	686.742,84
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	279.197,50
-1.010.648,67	-156.579,95	1.322,25	0,00	0,00	-1.165.906,37	962.929,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.519.177,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35.504,66
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>-42.576.690,79</b>	<b>-1.998.680,15</b>	<b>1.322,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-44.574.048,69</b>	<b>80.168.387,53</b>
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	26.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.456,00</b>
<b>-42.702.029,26</b>	<b>-2.017.863,38</b>	<b>1.322,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-44.718.570,39</b>	<b>80.328.850,81</b>

Die Umbuchungen bei Grundstücke mit Wohnbauten betreffen die Fertigstellungen der Neubauten in Celle, Kapellenberg, und Wienhausen, Bunkerstraße. Die Grundstücke ohne Bauten verringern sich aufgrund der begonnenen Bautätigkeit in Celle, Bahnhofstraße, und dem Verkauf in Dahlenwarsleben, Ebendorfer Landstraße.

Der Zugang bei den Anlagen im Bau ergibt sich aus dem begonnenen Neubau in Celle, Bahnhofstraße.

Der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten ergibt sich aus den Planungskosten für den Neubau einer Carportanlage in Celle, Südheide, sowie für den Umbau in Groß Ammensleben, Große Straße.

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

Forderungen stellen sich für 2020 wie folgt dar:

	2019	2020
<b>Forderungen aus Vermietung</b>	85.118,54	125.932,51
<b>Forderungen aus Betreuungstätigkeit</b>	74,60	74,60
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	420.954,88	192.739,81
	<b>506.148,02</b>	<b>318.746,92</b>

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2020	
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.986.611,54
Tod früherer Jahre	- 11.400,00
Zugang 2020	239.807,70
Abgang 2020	- 13.000,00
Stand 31.12.2020	
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.989.019,24
Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	213.000,00
	4.202.019,24

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 32.592,30 EUR verringert.



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

	01.01.2020	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen	31.12.2020
<b>Sonderrücklage §27/2 DMBiG</b>	72.550,89	0,00	0,00	72.550,89
<b>Sonderrücklage §17/4 DMBiG</b>	44.493,99	0,00	0,00	44.493,99
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	3.245.454,37	104.500,00	0,00	3.349.954,37
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	21.331.200,22	750.000,00	0,00	22.081.200,22
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	5.566.017,96	32.335,23	0,00	5.598.353,19
	<b>30.259.717,43</b>	<b>886.835,23</b>	<b>0,00</b>	<b>31.146.552,66</b>

In den Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen sind 2.335,23 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 31.12.2020 950.593,75 EUR. Da die Restlaufzeit kürzer als 1 Jahr ist, wurde keine Abzinsung vorgenommen.

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

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

# Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2020

	Insgesamt	unter einem Jahr €	Davon Restlaufzeit ein - fünf Jahre €	Über fünf Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	43.851.923,28	3.014.360,60	12.295.131,92	28.542.430,76	43.851.923,28	GPR
(Vorjahr)	44.892.392,04	2.883.924,44	11.812.277,51	30.196.190,09	44.892.392,04	GPR
<b>Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern</b>	712.147,58	57.444,66	214.376,26	440.326,66	712.147,58	GPR
(Vorjahr)	768.461,72	56.314,18	217.085,24	495.062,30	768.461,72	GPR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	3.997.250,51	3.997.250,51	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	4.005.767,56	4.005.767,56	0,00	0,00	0,00	-
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	143.456,48	143.456,48	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	141.272,00	141.272,00	0,00	0,00	0,00	-
<b>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>	1.800,64	1.800,64	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	1.328,83	1.328,83	0,00	0,00	0,00	-
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	610.149,56	547.060,36	63.089,20	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	736.340,11	708.235,75	28.104,36	0,00	0,00	-
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	110.125,71	65.266,88	44.858,83	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	117.863,50	72.008,11	45.855,39	0,00	0,00	-
<b>Gesamt</b>	<b>49.426.853,76</b>	<b>7.826.640,13</b>	<b>12.617.456,21</b>	<b>28.982.757,42</b>	<b>44.564.070,86</b>	
(Vorjahr)	<b>50.663.425,76</b>	<b>7.868.850,87</b>	<b>12.103.322,50</b>	<b>30.691.252,39</b>	<b>45.660.853,76</b>	

davon aus Steuern 24.355,10 27.230,51

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.660,17 2.575,04

GPR = Grundpfandrecht



## 8.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Aus der Hausbewirtschaftung</b>	
Sollmieten u. a.	10.098.401,63 €
Gebühren und Umlagen	3.498.561,60 €
	13.596.963,23 €
<b>Erlösschmälerungen</b>	
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	/ . 676.901,24 €
	12.920.061,99 €
<b>aus Betreuungstätigkeit</b>	210.216,32 €
	<b>13.130.278,31</b>

Es ergibt sich eine Bestandserhöhung bei unfertigen Leistungen in Höhe von 53.240,38.

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung:

<b>Aus der Hausbewirtschaftung</b>	
a) Betriebskosten	3.146.569,06 €
b) Instandhaltungskosten	3.789.294,28 €
c) Andere Aufwendungen	20.495,75 €
	<b>6.956.359,09 €</b>

Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen überwiegend die Dauerfremdfinanzierungsmittel für Mietobjekte.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betragen 0,00 EUR.  
Die sonstigen Steuern betragen im Geschäftsjahr 459.108,42 EUR.

## 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.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betragen aus Auftragsobligo für Neubauvorhaben und Modernisierungsarbeiten 1.178.299,98 €.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 48.052,95 EUR.

Im Geschäftsjahr 2020 waren durchschnittlich 23 Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte		Aufsichtsrat	
Kaufmännisch	10	Axel Lohöfener	Vorsitzender
Technisch	3	Stefan Gratzfeld	stellv. Vorsitzender
Teilzeit	5		Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	Silke Lorenz	
Auszubildende	4	Gerald Höhl	Vorsitzender des Bauausschusses
		Petra Feldmann	
		Ahmet Kuyucu	
Vorstand			
Michaela Gehl	Vorstandsmitglied		
Hartmut Kynast	Vorstandsmitglied		

## Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
<b>Anfang 2020</b>	2.867	19.942	3.988.400,00
<b>Tod früherer Jahre</b>	- 13	- 57	- 11.400,00
<b>Zugang 2020</b>	230	1.206	241.200,00
<b>Übertragung 2020</b>	- 10	- 65	- 13.000,00
<b>Abgang 2020</b>	- 204	- 1.065	- 213.000,00
<b>Ende 2020</b>	<b>2.870</b>	<b>19.961</b>	<b>3.992.200,00</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.407,70 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 3.800 EUR erhöht.

## Prüfungsverband

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



*Home ist not a place,  
it is a feeling.*

## 8.6 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Die Vertreterversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2020 berücksichtigten, durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung beschlossenen, Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 884.500,00 EUR zu und nimmt den durch den Aufsichtsrat festgestellten Jahresabschluss 2020 zur Kenntnis.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 160.432,93 EUR wie folgt zu verwenden.

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2020	159.008,47 €
Zuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen	1.424,46 €
	<b>160.432,93 €</b>



Celle, 29. April 2021

Der Vorstand

Michaela Gehl

Hartmut Kynast



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. Aufgrund der Coronarisiken konnte der Bauausschuss nicht zusammen kommen. Der Prüfungsausschuss ist im Berichtsjahr zusammen getreten und tä-

tig geworden. Im kommenden Jahr werden die Sitzungen, wenn notwendig, online durchgeführt.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2019 sowie der Jahresabschluss 2020 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 Ge-

nossenschaft für das Vertrauen, das den Gremien der SÜDHEIDE eG eine wichtige Unterstützung war.

Celle, 29.04.2021

**Axel Lohöfener**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

## 9 Bericht des Aufsichtsrats



## Heim, Wohnung, Rückzugsraum:

Weltbesten Wohlfühlort zum entspannten Abhängen („chillen“), häufig in Gesellschaft des jeweiligen Liebblingsmenschen.  
Bsp.: „Heute bleiben wir Zuhause und kochen was Leckeres!“ In der Regel auch Standort von Sofa, Bett und Kühlschrank.



**SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft**

Groß-Hehlener-Kirchweg 5 | 29223 Celle | Telefon: 05141/594-0

[www.suedheide.de](http://www.suedheide.de) | [info@suedheide.de](mailto:info@suedheide.de)