

Geschäftsbericht 2024



Wohnungsbaugenossenschaft
Kiel-Ost eG



Geschäftsbericht

2024



Das Unternehmen

Organe der Genossenschaft
Sitz der Genossenschaft
Genossenschaftsregister

Lagebericht 2024

Grundlagen des Unternehmens
Geschäftsverlauf
Wirtschaftliche Lage
Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2024

Bericht des Aufsichtsrates

Verzeichnis der gewählten Vertreter

Impressum

4

6

16

32-33

34-35

36

Auf ein Wort

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen,
liebe Leser,

das Geschäftsjahr 2024 konnten wir mit einem guten Ergebnis abschließen. Dabei haben wir uns, wie auch in den Vorjahren, auf die Instandhaltung und Sanierung unseres Gebäudebestandes konzentriert. Unter anderem haben wir in der Peter-Hansen-Str. 121/123 neben umfangreichen energetischen Sanierungsmaßnahmen, Balkone angebaut und PV-Anlagen installiert. Mit Unterstützung der Fa. Einhundert können jetzt die Mieter des Objektes Strom direkt vom Dach, als Mieterstrom, beziehen.

Neben den laufenden, werterhaltenden Maßnahmen haben wir die Planungen für einen Neubau im Willy-Jacob-Weg wieder aufgenommen. Nachdem sich die äußeren Rahmenbedingungen stabilisiert haben, lassen sich die voraussichtlichen Baukosten auch wirtschaftlich darstellen. Es sollen im Willy-Jacob-Weg 1a/b 36 Wohnungen entstehen, darunter 15 öffent-

liche geförderte Wohnungen. Die Fertigstellung ist geplant für Anfang 2027. In einer Zeit der steigenden Wohnungsknappheit, wollen wir damit, als gemeinwohlorientiertes Unternehmen, unserer sozialen Verantwortung gerecht werden.

Wir werden auch in Zukunft konsequent an der Werterhaltung und Wertsteigerung unseres Gebäudebestandes arbeiten, immer auch vor dem Hintergrund der zu erreichenden Klimaschutzziele.

Unser Dank gilt allen Mitarbeitenden, die sich mit großem Einsatz für die Genossenschaft engagiert und dazu beigetragen haben, das Jahr 2024 erfolgreich zu gestalten. Auch dem Aufsichtsrat und den Vertreter*innen danken wir für den konstruktiven und vertrauensvollen Austausch.

Marion Klankwarth-Jarmer

Stefan Kruber



Das Unternehmen

Vorstand

Marion Klankwarth-Jarmer, hauptamtlich
Stefan Kruber, nebenamtlich

Aufsichtsrat

Michael Koops, Vorsitzender
Peter Jessen, stellv. Vorsitzender
Dr. Inken Fuhrmann
Thorsten Stich
Arne Levsen

Vertreter- versammlung

51 Mitglieder (gem. Satzung)
Die Namen der gewählten, derzeit amtierenden
Vertreter * innen, sind in der Anlage veröffentlicht.

Kommissionen des Aufsichtsrates

Revisionskommission:
Peter Jessen, Vorsitzender
Thorsten Stich
Dr. Inken Fuhrmann

Sitz der Genossenschaft

24148 Kiel
Poppenrade 5
Telefon (0431) 72 40 - 0
info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de

Genossenschafts- register

Eintragung beim Amtsgericht Kiel
unter GenR 409

2 Vorstand

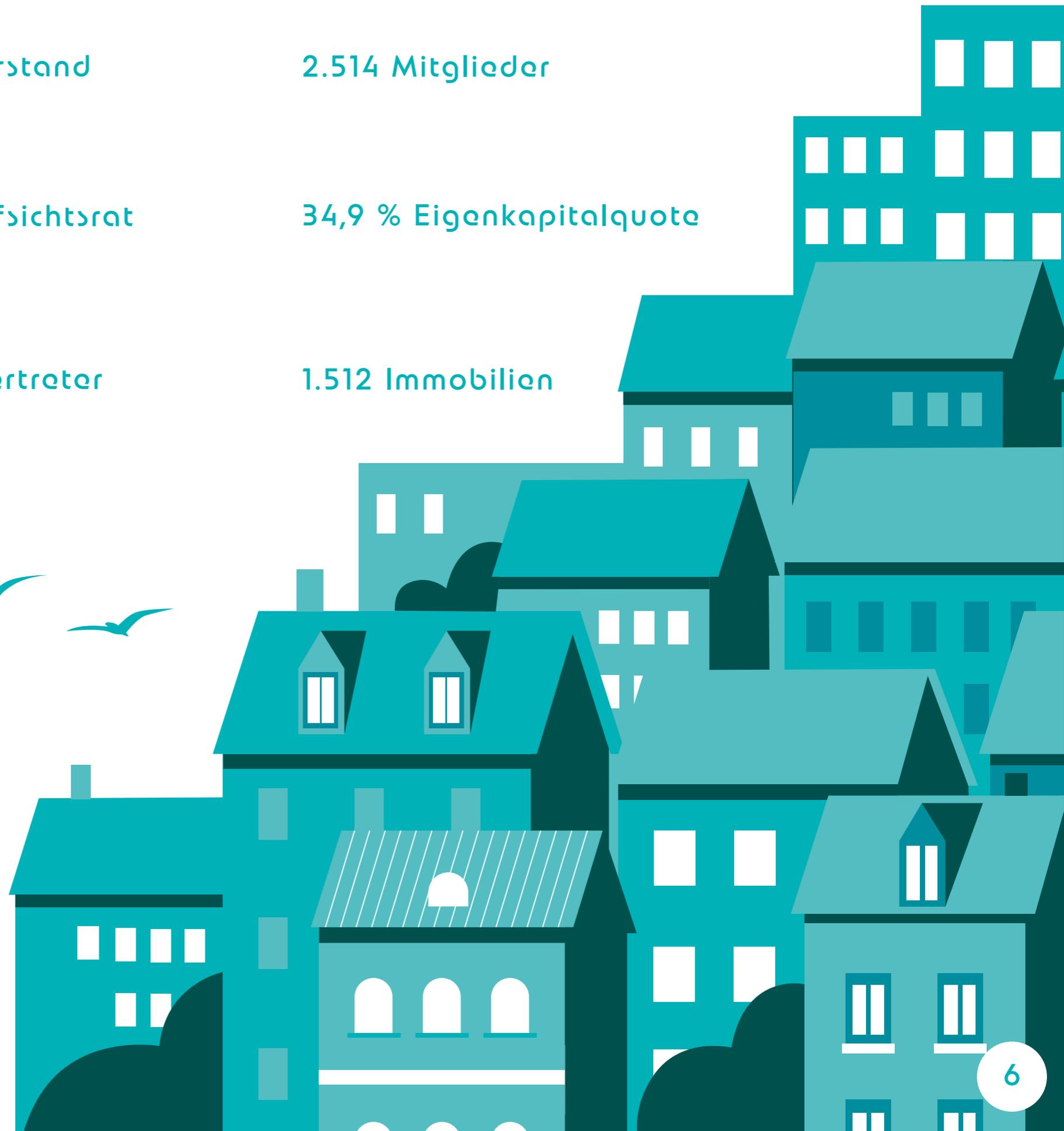
2.514 Mitglieder

5 Aufsichtsrat

34,9 % Eigenkapitalquote

51 Vertreter

1.512 Immobilien





1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verfügt zum 31.12.2024 über 1.512 eigene Wohnungen, 23 Gewerbeflächen und 440 Stellplätze – davon 151 Garagen – und verwaltet weitere 1.407 Wohnungen (davon 6 Mietverwaltungen), 415 Stellplätze und 32 Gewerbeflächen sowie 235 Gemeinschaftsflächen im Kieler Stadtgebiet und im Kieler Umland. Die Anzahl der eigenen Wohnungen bleibt somit unverändert. Es gab einen Zugang von 5 Fahrradboxen und einen Abgang von 2 Stellplätzen, diese wurden für die Aufstellung der Fahrradboxen zur Verfügung gestellt. Bei den fremdverwalteten Wohnungen hat sich die Anzahl der Wohnungen um 61, die Anzahl der Stellplätze um 49 erhöht, die Anzahl der Gemeinschaftsflächen ist gleichgeblieben.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen, ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die achtsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist insgesamt günstig. Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, der Tendenz zu kleineren Haushalten und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit guter Infrastruktur ist hoch. Die infolge der aktuell weiter schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen bereits erfolgten Stornierungen bzw. zeitlichen Verschiebungen im Neubau sorgen bei fortbestehender Nachfrage für zusätzliche Belastung.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.



2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	7.740	7.781	7.622
Instandhaltungsaufwendungen	3.190	3.218	2.507
Zinsaufwendungen	560	553	591
Jahresüberschuss	885	1.044	1.523

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresüberschuss spiegeln sich in der positiven Planabweichung höhere Einnahmen aus der Betreuungstätigkeit, aus Fördermitteln für energetische Modernisierungsmaßnahmen und höhere Zinserträge wider.

Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2024 durchschnittlich 6,63 €/m² nach 6,52 €/m² im Vorjahr.

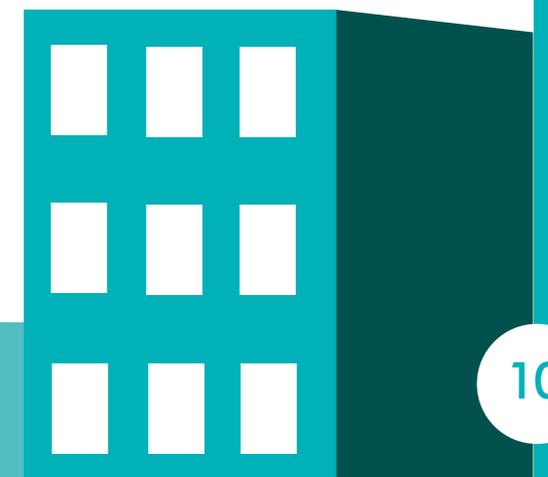
Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 8,07 % (9,06 % im Vorjahr) leicht gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 33,22 €/m² (Vorjahr 26,06 €/m²). Zusätzlich wurden in 2024 509 T€

für geplante Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie für u.a. Fahrradstellplätze (Vorjahr 107 T€) aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund von vorherigen Darlehensrückzahlungen im vergangenen Geschäftsjahr leicht rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes planmäßig fortgeführt haben und die Ertragslage stabil ist.



Ertragslage

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024	2023	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	1.202,3	1.748,7	-546,4
Bauträgertätigkeit (einschl.unbeb.Grdstcke.)	-3,1	-32,7	29,6
Bautätigkeit/Modernisierung, Anlageverm.	-66,2	-63,4	-2,8
Verwaltungsbetreuung	-121,2	-112,1	-9,1
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-48,3	-34,4	-13,9
Betriebsergebnis	963,5	1.506,1	-542,6
Neutrales Ergebnis	80,8	16,7	64,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.044,3	1.522,8	-478,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.044,3	1.522,8	-478,5

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung zeigt, dass die Erträge nicht ausreichen, die Personal- und Sachkosten zu decken. Durch Hinzugewinnung von Eigentumsverwaltungen wird eine Verbesserung des Verwaltungsbetreuungsergebnisses angestrebt.

Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 stellt sich die Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	48.955,9	88,0	49.937,1	88,2	-981,2
Verkaufsgrundstücke	218,8	0,4	218,8	0,4	0
Sonstige Posten des Umlaufvermögens	6.487,1	11,6	6.483,6	11,4	3,5
Bilanzsumme	55.661,8	100,0	56.639,5	100,0	-977,7
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	19.444,4	34,9	18.422,8	32,5	1.021,6
Langfristiges Fremdkapital	30.286,4	54,4	32.340,7	57,1	-2.054,3
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.931,0	10,7	5.876,0	10,4	55,0
Bilanzsumme	55.661,8	100,0	56.639,5	100,0	-977,7

Das Anlagevermögen beträgt 88,0 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.021,6 T€ zu. Davon entfallen 1.044,3 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende von 38,2 T€ für das Vorjahr und 15,5 T€ Erhöhung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 1,7 % verringerten Bilanzsumme 34,9 % (Vorjahr 32,5 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass, neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 2 %, weitere Liquidität geschöpft wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich zu beeinträchtigen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung

	2024	2023
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	3.003,3	3.456,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-801,1	-148,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.630,4	-2.188,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-428,2	1.120,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.872,8	1.752,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.444,6	2.872,8

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte, den planmäßigen Kapitaldienst von 2.205,2 T€ zu bedienen und eine Dividende für das Vorjahr von 38,3 T€ auszuschütten. Der Finanzmittelbestand hat sich zum 31.12.2024 um 428,2 T€ auf 2.444,6 T€ verringert.

ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren und öffentliche Baudarlehen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr, wie im Vorjahr, 1,83 %.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

	2024	2023
	Tsd. €	Tsd. €
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	3.003,3	3.456,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-801,1	-148,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.630,4	-2.188,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-428,2	1.120,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.872,8	1.752,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.444,6	2.872,8

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	34,9	32,5
Eigenkapitalrentabilität	%	5,4	8,3
Durchschnittliche mtl. Nutzungsgebühr	€/m ²	6,63	6,52
Fluktuationsquote	%	8,07	9,06
Leerstandsquote zum 31.12.2024	%	0,40	0,33
Ø Instandhaltungskosten	€/m ²	33,22	26,06
Ø bereinigte Instandhaltungs- u. nachträgl. Herstellungskosten	€/m ²	38,86	25,60

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen monatlich und quartalsweise Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Unser Risikomanagement wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die

dinglich gesichert sind. Trotz Absenkung der EZB-Leitzinsen bleiben die Zinsen bei Aufnahme neuer Darlehen bzw. bei Prolongation bestehender Darlehen hoch. Es besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Aufgrund der gleichmäßigen Verteilungen der Zinsbindungsfristen, halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in den kommenden Jahren dennoch in einem überschaubaren Rahmen, insbesondere auch daher, da sich die Zinsen der in den kommenden Jahren auslaufenden Darlehen auf dem Niveau der aktuellen Zinssituation befinden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen bisher nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Die Heizkostenvorauszahlungen unserer Mieter wurde analog dem Niveau der Vorauszahlungen an die Energie-Versorgungsunternehmen angepasst.

Dennoch können durch weiter steigende Heizkosten und damit verbundener finanzieller Überforderung einzelner Mieter Erlösausfälle resultieren. Die Genossenschaft 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.

Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten aufgrund möglicherweise weiter steigender Baupreise. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch eine vorsichtige Kostenprognose in der Planungsphase der Investitionen und ein Kostencontrolling gesteuert.

Sollten Baukosten und Zinsen wieder steigen, könnte dies dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt

haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Der Investitionsfokus verlagert sich absehbar mehr auf den Bestand. Gerade die Erfüllung nun gesetzlicher Klimaziele zwingt die Wohnungswirtschaft bei begrenzten eigenen finanziellen und personellen Ressourcen zur Priorisierung.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten. Mit der Wiederaufnahme der Planungen für ein Neubauprojekt, entstehen in den kommenden Jahren wieder zusätzliche Neubauwohnungen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Die Geschäftsaussicht der Genossenschaft stellt sich trotz der aktuellen Rahmenbedingungen weiterhin positiv dar. Aufgrund der aktuellen Marktlage auch unter Betrachtung der weiteren Entwicklung ist weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig den Immobilienbestand optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. Insbesondere verfolgt die Genossenschaft mit der Strategie der energetischen Modernisierung konsequent das Ziel, die Klimaziele zu erreichen und den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Ergebnis von 1.171 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2024	Plan 2025
	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	7.781	7.930
Instandhaltungsaufwendungen	3.218	3.013
Zinsaufwendungen	553	555
Jahresüberschuss	1.044	1.171

Im Geschäftsjahr 2024 wurden umfangreiche Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emissionen getätigt (Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Wärmepumpe, Heizungsoptimierung, PV-Anlage). Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen vorgesehen.

Kiel, 19. März 2025



Marion Klankwarth-Jarmer

Vorstand



Stefan Kruber

Jahresabschluss 2024



Handelsbilanz zum 31.12.2024

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

Aktivseite	31.12.2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.027,00	9.822,00
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	48.062.263,81		49.216.899,70
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.765,52		6.957,52
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	148.377,71		16.868,06
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.024,08		81.608,61
6. Bauvorbereitungskosten	644.367,37	48.920.799,00	574.122,47
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
2. Andere Finanzanlagen	4.530,00	30.100,00	5.230,00
Summe Anlagevermögen		48.955.926,00	49.937.078,87
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	205.080,00		205.080,00
2. Bauvorbereitungskosten	13.758,12		13.758,12
3. unfertige Leistungen	3.472.642,21		3.305.491,76
4. andere Vorräte	27.262,17	3.718.742,50	30.515,03
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	20.717,46		26.467,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.902,99		27.127,01
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.254,68		4.362,05
4. sonstige Vermögensgegenstände	502.976,43	535.851,56	211.719,61
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.444.622,23	2.872.758,84
Summe Umlaufvermögen		6.699.216,29	6.697.280,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.668,72	5.158,89
Bilanzsumme		55.661.811,01	56.639.518,14

Passivseite	31.12.2024		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.960,00		89.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.945.440,00		1.947.840,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.054.400,00	1.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile : 5.760,00 € (3.680,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.354.421,51		2.249.987,98
2. Andere Ergebnisrücklagen	14.944.958,92	17.299.380,43	14.044.958,92
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	50.683,91		48.396,08
2. Jahresüberschuss	1.044.335,34		1.522.847,81
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.004.433,53	90.585,72	-1.482.284,78
Summe Eigenkapital		19.444.366,15	18.422.786,01
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	1.285.163,33	1.285.163,33	1.302.188,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.176.276,52		32.215.389,27
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	116.848,46		132.186,08
3. Erhaltene Anzahlungen	3.972.493,33		3.897.979,15
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.761,17		81.690,12
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10,00		771,21
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	464.886,28		410.601,33
5. Sonstige Verbindlichkeiten	50.110,94	34.851.386,70	114.880,41
davon aus Steuern: 30.482,86 € (28.243,16 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.068,97 € (2.884,80 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		80.894,83	61.046,37
Bilanzsumme		55.661.811,01	56.639.518,14

Gewinn- und Verlustrechnung

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG



für die Zeit vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Geschäftsjahr

Vorjahr

	€		€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	11.129.859,31		10.373.532,39
b) aus Betreuungstätigkeit	424.801,02		378.877,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	169.386,37	11.724.046,70	131.000,50
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		167.150,45	602.426,17
Sonstige betriebliche Erträge		269.684,65	212.603,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen & Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	6.380.476,13		5.580.078,44
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	7.770,46	6.388.246,59	2.671,25
Rohergebnis		5.772.635,21	6.115.690,20
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.231.120,39		1.188.716,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	271.072,04	1.502.192,43	260.382,41
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.761.960,69	1.761.960,69	1.748.296,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen		683.805,41	544.752,19
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	806,46		636,02
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	59.228,65	60.035,11	27.191,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	553.193,98	553.193,98	591.300,44
davon aus Aufzinsung: 0,00 € (349,72 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.331.517,81	1.810.070,83
Sonstige Steuern		287.182,47	287.223,02
Jahresüberschuss		1.044.335,34	1.522.847,81
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		50.683,91	48.396,08
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		104.433,53	152.284,78
b) in andere Ergebnismrücklagen		900.000,00	1.330.000,00
Bilanzgewinn		90.585,72	88.959,11

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Poppenrade 5, 24148 Kiel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim

Amtsgericht Kiel (Reg. Nr. 409).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden entgeltlich erworben und mit 20% und 33% planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – unter Berücksichtigung planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind ggfs. gewährte Zuschüsse abgesetzt.

Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten erfolgten auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren. Die ab 1994 neu errichteten Wohnbauten wurden linear mit 2%, die Außenanlagen wurden mit Sätzen zwischen 3% und 20% linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Modernisierungskosten (nachträgliche Herstellungskosten) wurde grundsätzlich über die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Bei

dem Gebäude Hagener Str. 4-6 wurden umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, weshalb die Restnutzungsdauer um 25 Jahre verlängert worden ist. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden über 50 Jahre planmäßig linear abgeschrieben.

Die Inventare der technischen Anlagen und Maschinen wurden mit 5% und 12,50% linear abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear mit Sätzen zwischen 8% und 33%, bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 1.000,- €, entsprechend den steuerlichen Vorschriften im Rahmen eines Sammelpostens, mit 20% abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Die unfertigen Leistungen, das unbebaute Grundstück und die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Flüssigen Mittel wurden zum Nennwert bilanziert. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

Gemäß § 274 a HGB wurde vom Wahlrecht Gebrauch gemacht und aktive latente Steuern nicht bilanziert.

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

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage A) zu entnehmen.
- Die Zugänge im Geschäftsjahr bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen die energetischen Sanierungen der Häuser Hagener Straße 4-6 und Peter-Hansen-Straße 121-123 sowie die Neugestaltung von Aussenanlagen. Die der Technischen Anlagen und Maschinen betreffen eine Wärmepumpe und zwei Photovoltaikanlagen als Teil der vg. Sanierungsmaßnahmen.
- Die Bauvorbereitungskosten enthalten Planungskosten für einen Neubau.
- In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.472.642,21 € (Vorjahr 3.305.491,76 €) enthalten.
- Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden die Instandhaltungsrücklagen für 6 Eigentumswohnungen der Genossenschaft mit 54,3 T€ ausgewiesen. Ebenso enthalten ist ein Betrag in Höhe von 130,0 T€, der sich aus Forderungen über Fördermittel des Energie- und Klimafonds des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für diverse energetische Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zusammensetzt.

Mit Ausnahme der Instandhaltungsrücklage befindet sich unter den Forderungen keine Position mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Auch sind in dieser Position keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
- Es wurden 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit erhöhte sie sich um 104.433,53 € auf 2.354.421,51 € und in die anderen Ergebnissrücklagen wurden 900.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 14.944.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnissrücklagen enthalten somit insgesamt 17.299.380,43 €.
- In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	41.637,03 €
Rückstellung für Urlaubskosten	4.956,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	23.500,00 €
Rückstellung für Archivierung	37.800,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	765.000,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	312.270,30 €
<u>Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (3 Monate)</u>	<u>100.000,00 €</u>
gesamt	1.285.163,33 €

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten die zweckgebundene Rückstellung für Schönheitsreparaturen einer WIE. Diese wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet.

Mit der Inanspruchnahme einer im Jahr 2013 gebildeten Rückstellung von 15 T€ für den Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung wird in 2025 gerechnet. Die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten beinhaltet neben der vg. Rückstellung außerdem einen Betrag von 750 T€ für die Sanierung von Laubengängen zweier Objekte.

Den Sonstigen Rückstellungen wurden zu erwartende Beträge für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 100 T€ zugeführt.

8. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ist in der [Anlage B](#) im Einzelnen dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist u.a. die Position Erträge aus Erstattung von Instandhaltungskosten in Höhe von 1076 T€ enthalten. Diese beinhalten hauptsächlich angeforderte Fördermittel des Energie- und Klimafonds des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle. Des Weiteren ist ein Betrag in Höhe von 64,3 T€ enthalten, der sich aus der Vereinnahmung bereits verjährter Verbindlichkeiten aus Auseinandersetzung, Dividenden und Wohnungsbauprämien beendeten Mitgliedschaften ergibt.

2. In den Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit ist eine Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 100 T€ enthalten.

3. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 605,5 T€ Verwaltungskosten sowie 12,3 T€ periodenfremden Aufwand. Dieser ist aufgrund von Abweichungen bei Anträgen und Förderzusagen von Mitteln des Energie- und Klimafonds des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für 2023 entstanden.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten: 76.693,78 €

Dieser Betrag ergibt sich in voller Höhe aus einer Grundsschuld (ursprünglich 150.000,00 DM) aus dem Jahr 2000, die bezüglich der Errichtung eines Stadtteilcafés im Objekt Peter-Hansen-Straße 126-130 für das Land Schleswig-Holstein im zugehörigen Grundbuch eingetragen ist.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, neben branchentypischen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der nächsten zwei Jahre von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus der energetischen Sanierung des Objektes	
Peter-Hansen-Straße 121-123	23.000,00 €
Verpflichtungen aus Instandhaltungsmaßnahmen der Objekte	
Willy-Jacob-Weg 6 – 11	360.000,00 €
Verpflichtungen aus der Neubaumaßnahme des Objektes	
Willy-Jacob-Weg 1-5	944.000,00 €

3. Die Genossenschaft besitzt 100 Prozent der Kapitalanteile der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH mit Sitz in 24148 Kiel, Poppenrade 5

Eigenkapital zum 31.12.2024	59.247,47 €
davon:	
Stammkapital zum 31.12.2024	25.570,00 €
Gewinnvortrag zum 31.12.2024	33.218,54 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2024	458,93 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	7
Technische Mitarbeiter	0	2
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	2
Gesamt	12	11

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende von Januar bis Dezember 2024 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um

2.400,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes:
Marion Klankwarth-Jarmer
Stefan Kruber

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Michael Koops, Vorsitzender
Peter Jessen, stellv. Vorsitz.
Dr. Inken Fuhrmann
Thorsten Stich
Arne Levsen

Kiel, den 19. März 2025
Vorstand

Marion Klankwarth-Jarmer
Stefan Kruber

2.541

Mitgliederbewegung
Anfang 2024

117

Mitgliederbewegung
Zugang 2024

144

Mitgliederbewegung
Abgang 2024

2.514

Mitgliederbewegung
Ende 2024

Anlage A

Bezeichnung	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €
	AK/HK per 31.12.2023 €	Zugänge AK/HK des Geschäftsjahres €	Abgänge AK/HK des Geschäftsjahres €	Um- buchungen €	Neue AK/HK per 31.12.2024 €	Afa kumuliert per 31.12.2023 €	Afa des GJ €	Abgänge Veränd. Afa €	Umbuchung Afa €	Afa kumuliert per 31.12.2024 €		
Immaterielle Vermögensgegenstände	163.587,99	397,88	9.355,44	0,00	154.630,43	153.765,99	5.191,88	9.354,44	0,00	149.603,43	5.027,00	9.822,00
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	88.974.869,00	17.082,23	0,00	551.261,25	89.543.212,48	39.757.969,30	1.722.979,37	0,00	0,00	41.480.948,67	48.062.263,81	49.216.899,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39	0,00	0,00	0,00	144.210,39	137.252,87	192,00	0,00	0,00	137.444,87	6.765,52	6.957,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	67.162,12	55.918,65	0,00	78.689,48	201.770,25	50.294,06	3.098,48	0,00	0,00	53.392,54	148.377,71	16.868,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	427.670,82	7.918,96	46.443,60	0,00	389.146,18	346.062,21	30.498,96	46.439,07	0,00	330.122,10	59.024,08	81.608,61
Anlagen im Bau	0,00	568.423,56	0,00	-568.423,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	574.122,47	155.572,07	23.800,00	-61.527,17	644.367,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	644.367,37	574.122,47
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	90.188.035,31	804.915,47	70.243,60	0,00	90.922.707,18	40.291.578,44	1.756.768,81	46.439,07	0,00	42.001.908,18	48.920.799,00	49.896.456,87
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00	25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.230,00	0,00	700,00	0,00	4.530,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.530,00	5.230,00
Summe Finanzanlagen	30.800,00	0,00	700,00	0,00	30.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.100,00	30.800,00
Anlagevermögen gesamt	90.382.423,30	805.313,35	80.299,04	0,00	91.107.437,61	40.445.344,43	1.761.960,69	55.793,51	0,00	42.151.511,61	48.955.926,00	49.937.078,87

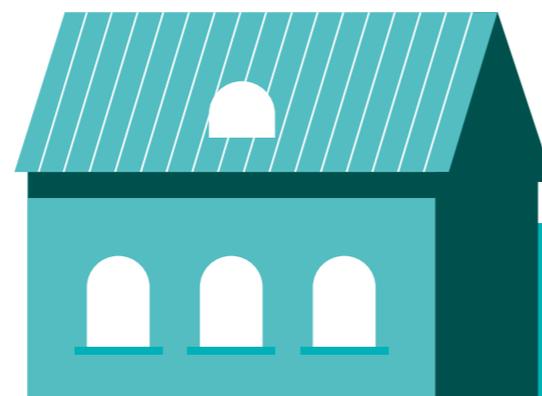
Anlage B

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt		Davon		gesichert		Art der Sicherung
	€	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.176.276,52 (32.215.389,27)	1.716.902,18 (1.658.562,39)	6.882.506,40 (6.928.328,31)	21.576.867,94 (23.628.498,57)	30.176.276,52 (32.215.389,27)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	116.848,46 (132.186,08)	15.537,15 (15.337,62)	49.667,68 (57.283,84)	51.643,63 (59.564,62)	116.848,46 (132.186,08)	GPR	
Erhaltene Anzahlungen	3.972.493,33 (3.897.979,15)	3.972.493,33 (3.897.979,15)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.761,17 (81.690,12)	70.761,17 (81.690,12)					
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	10,00 (771,21)	10,00 (771,21)					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	464.886,28 (410.601,33)	357.056,10 (322.888,14)	107.830,18 (87.713,19)				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 0,00	0,00 0,00					
Sonstige Verbindlichkeiten	50.110,94 (114.880,41)	50.110,94 (114.880,41)					
Gesamtbetrag	34.851.386,70 (36.853.497,57)	6.182.870,87 (6.092.109,04)	7.040.004,26 (7.073.325,34)	21.628.511,57 (23.688.063,19)	30.293.124,98 (32.347.575,35)	GPR	

34.851.386,70

Gesamtbetrag



Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.723.597,69 € nominal / Restkapital 2.570.411,08 €) und Buchgrundschulden (44.536932,42 € nominal / Restkapital 27.599.120,70 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,14 € nominal / Restkapital 116.848,46 €).

Bericht des Aufsichtsrates

Im Vorjahr auf eine Trendwende im Wohnungsbau hoffend, hat die Genossenschaft nach zaghafter Befestigung der Baukosten und Zinsen sich zum ambitionierten Neubauprogramm für 36 Wohnungen im Willy-Jacob-Weg entschlossen. Diese Entscheidung wurde nicht zuletzt durch die gesicherte und in 2024 zunächst auslaufende Förderung des Landes Schleswig-Holstein getragen. Wir leisten damit unseren Beitrag im Quartier Ellerbek auf dem Kieler Ostufer.

Die Vertreterversammlung fand am 18. Juni 2024 im Stadtteilcafé der AWO-Servicehausanlage in der Peter-Hansen-Straße statt. Im Zentrum der Versammlung stand der Jahresabschluss 2023. Zudem wurden die Vertreterinnen und Vertreter wie im Vorjahr zu einer Quartiersbegehung eingeladen. Sie fand am 3. September statt und konnte allen Teilnehmenden einen guten Eindruck über die begangenen Wohneinheiten vermitteln. Neben der energetischen Sanierung fand das Projekt „Mietergarten“ besondere Aufmerksamkeit.

In 8 Aufsichtsratssitzungen, davon 6 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, wurden alle relevanten Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. Zudem befasste sich die Revisionskommission insbesondere mit dem Jahresabschluss.

Die ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung der laufenden Bauprogramme und ihre Finanzierung sowie die Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes wurden in den gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert. Dies geschah in vertrauensvoller und harmonischer Zusammenarbeit. Zudem erfolgte obligatorisch als alleinige Sitzung im unmittelbaren Anschluss an die Vertreterversammlung die jährliche Konstituierung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Vorstand beraten und ihn bei der Geschäftsführung überwacht. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat eingebunden und hat bei allen zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In 2024 befasste sich der Aufsichtsrat neben den planmäßig vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere mit folgenden Projekten und Verfahren:

- die Vorbereitung des Neubauvorhabens Willy-Jacob-Weg mit 36 Wohneinheiten.
- die Sanierung der Laubengänge in den Häusern Poppenrade Nr. 13 und 25.
- die Energetische Sanierung im eigenen Bestand, hier insbesondere Peter-Hansen-Straße 121 bis 123 und Hangstraße 4 bis 6.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12. 2024 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 19. März 2025 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024 anzunehmen.
- den Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen.
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2024 zuzustimmen.
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 24. März bis 15. April 2025 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 geprüft. Nach einem ausführlichen Gespräch mit dem Verbandsprüfer und der zu erwartenden Erteilung des uneingeschränkten Bestätigungsvermerks hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Prüfverband von seiner Verpflichtung, das vorläufige Prüfergebnis vorzustellen, zu entbinden.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost e.G. für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Verzeichnis der gewählten Vertreter

Gewählt ab
18.06.2021

01

Wahlbezirk
PLZ 24148

Abraham, Stephan	Kroll, Wilfried
Böhnke, Freddy	Kühl, Sabine
Bohnstengel, Christel	Lau, Rolf
Bräunig, Garnet Helen	Löbowitz, Sabine
Colmorgen, Tim	Dr. Nolte, Andreas
Dr. Gehler, Jörg	Pabst, Ulrike
Günther, Aaron-Kai	Pagel, Rainer
Guss, Bodo	Prade, Thomas Reinhard
Henze, Ann-Christin	Preßler, Katja
Herchenröder, Sylvia	Pusch, Christoph
Herchenröder, Sven	Schlünzen, Bernd
Hofmann, Rüdiger	Selvan, Coşkun
Jeß, Heinz	Thoring, Elke
Klebowski, Stephan	Trebess, Kai
Knobloch, Brigitte	Tuunainen, Tommi
Kohl, Nina	Wolf, Markus
	Wollin, Hildegard
	Zigelski, Michael

02

Wahlbezirk
Sonstige

Abend, Christian	Hansen, Bernd Friedrich
Aßmus, Reinhard	Harbs, Klaus-Dieter
Brandt, Michaela	Hartz, Wilhelm
Bunde, Gregor	Hilsebein, Tomas
Cordes, Kerstin	Lange, Jochen
Ermeling, Monika	Neumann, Karsten
	Niehus, Dieter
	Nolte, Thomas
	Pollisch, Sven
	Puhlmann, Lutz
	Stolley, Jens

Stand: 08.05.2025

**Wohnungsbau-Genossenschaft
Kiel-Ost eG**

Gegründet 1889
Poppenrade 5
24148 Kiel

Tel.: 0431 7240-0
info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de

Registergericht: Amtsgericht Kiel
Registernummer: GnR 409 KI

Fotos: WbG Kiel Ost eG

Druck + Layout: KIELER BOTSCHAFT GmbH, Kiel