



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG



GESCHÄFTSBERICHT

2020

The image features a stylized illustration of a family. In the foreground, a large, dark teal figure with a wide, protective arch over its shoulders stands behind a family of four. The family consists of a large teal figure on the left, a smaller teal figure in the center, and two smaller teal figures on the right, one of whom has their arms raised. The background is white with a light teal brick pattern on the right side. A large yellow circle is positioned in the bottom right corner, containing the text.

**WIR BIETEN
MENSCHEN SEIT
ÜBER 125 JAHREN
EIN ZUHAUSE.**

INHALT

01 DAS UNTERNEHMEN	4
Organe der Genossenschaft	4
Sitz der Genossenschaft	4
Genossenschaftsregister	4
02 LAGEBERICHT 2020	7
Grundlagen des Unternehmens	8
Geschäftsverlauf	9
Wirtschaftliche Lage	14
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	16
03 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	19
Bilanz	20
Gewinn- und Verlustrechnung	22
Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2020	24
04 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	34
VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER	36
IMPRESSUM	40

AUF EIN WORT

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

hinter uns liegt ein Jahr, das in erster Linie durch die Corona-Krise bestimmt wurde. Wohl keiner von uns hätte gedacht, dass uns die Pandemie so lange begleiten wird.

Corona bedeutet für uns alle Veränderungen und Einschränkungen, aber auch so einer Krise lässt sich etwas Gutes abgewinnen. Viele Menschen haben ihren Blick wieder auf das Wesentliche gerichtet und dabei u.a. festgestellt, wie wichtig ein stabiles und sicheres Zuhause und Wohnumfeld ist. Gerade Genossenschaften haben sich in solchen bewegten Zeiten als Stabilisatoren und verlässliche Partner erwiesen.

Den Ausführungen dieses Geschäftsberichts können Sie entnehmen, dass wir das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich abschließen konnten und auch für die Zukunft gut aufgestellt sind.

Noch ist nicht absehbar, wie sich die Corona-Krise langfristig auf die wirtschaftliche Entwicklung in der Wohnungswirtschaft auswirken wird, dennoch sehen wir positiv in die Zukunft. Für uns steht weiterhin die Förderung, der Erhalt und die Anpassung unseres Wohnungsbestandes entsprechend den Bedürfnissen unserer Mitglieder im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund haben

wir für die kommenden Jahre umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant.

Unser Neubauvorhaben in der Nissenstr. 41 mit 14 Wohnungen, davon 6 öffentlich gefördert, schreitet voran und wird, nach heutigem Stand, Ende 2021 bezugsfertig sein.

Bei der Vertreterversammlung im vergangenen Jahr, die wegen der Corona-Pandemie erst am 01. Oktober 2020 stattfinden konnte, wurde Doris Schwentkowsky, nach 17 Jahren als geschäftsführender Vorstand, in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Als Nachfolgerin wurde Marion Klankwarth-Jarmer in der Vertreterversammlung begrüßt und vorgestellt.

Wir danken allen MitarbeiterInnen, die mit ihrem Engagement und ihrer Motivation zu einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2020 beigetragen haben. Ebenso danken wir unseren MitgliedervertreterInnen, deren fünfjährige Amtszeit mit der diesjährigen Vertreterversammlung endet, und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Bleiben Sie gesund


Marion Klankwarth-Jarmer


Horst Herchenröder

AUF EINEN BLICK

	2020	2019	2018
	€ Tsd.	€ Tsd.	€ Tsd.
Bilanzsumme	57.245	57.344	57.882
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.783	9.512	9.024
Neubauleistungen	583	1.700	4.023
Instandhaltungsleistungen	2.989	2.404	1.641
Geschäftsguthaben	1.919	1.889	1.846
Rücklagen	12.874	12.025	11.065
Rückstellungen	1.431	924	1.098
Jahresüberschuss	890	1.002	897
Bilanzgewinn	66	63	58
Eigenkapitalquote (%)	26,1	24,6	22,6
Wohnungen	1.498	1.498	1.444
Wohnungen WEG-Verwaltung	1.158	1.147	1.144
Mitglieder	2.641	2.630	2.627
Zahl der Mitarbeiter	24	23	24

DAS UNTERNEHMEN

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Doris Schwentkowski, bis 30.06.2020
Geschäftsführender Vorstand

hauptamtlich

Marion Klankwarth-Jarmer
Vorstand, ab 01.06.2020
Geschäftsführender Vorstand, ab. 01.07.2020

hauptamtlich

Horst Herchenröder

nebenamtlich

AUFSICHTSRAT

Michael Koops, Vorsitzender
Peter Jessen, stellv. Vorsitzender
Dr. Inken Fuhrmann
Thorsten Stich
Christian Uthmöller

VERTRETERVERSAMMLUNG

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

KOMMISSIONEN DES AUFSICHTSRATES

Revisionskommission:

Peter Jessen, Vorsitzender
Thorsten Stich
Christian Uthmöller

SITZ DER GENOSSENSCHAFT

24148 Kiel
Poppenrade 5
Telefon (0431) 72 40 - 0
Telefax (0431) 72 40 - 123
info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de

GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Eintragung beim Amtsgericht Kiel
unter GenR 409







GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

GESCHÄFTSVERLAUF

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

LAGEBERICHT

2020

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verfügt zum 31.12.2020 über 1.498 eigene Wohnungen, 22 Gewerbeflächen und 438 Stellplätze – davon 151 Garagen – und verwaltet weitere 1.158 Wohnungen (davon 5 Mietverwaltungen), 156 Stellplätze und 32 Gewerbeflächen sowie 50 Gemeinschaftsflächen im Kieler Stadtgebiet und im Kieler Umland. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Stellplätze um 5 und die der fremdverwalteten Wohnungen insgesamt um 6 in 2020 erhöht. In 2021 werden wir planmäßig weitere 14 Wohnungen für den Eigenbestand fertigstellen.

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.

RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Wohnungsnachfrage aus.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Es ergaben sich dadurch Einflüsse auf die Geschäftsvorgänge, insbesondere die Verschiebung von Großinstandhaltungsmaßnahmen.

Als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie wurden besondere Vorkehrungen in Form von Schließung der Geschäftsstelle und weitgehende Arbeit im Homeoffice getroffen.



GESCHÄFTSVERLAUF

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

	PLAN 2020	IST 2020	IST 2019
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	6.960	7.031	6.864
Instandhaltungsaufwendungen	2.420	2.989	2.404
Zinsaufwendungen	730	733	775
Jahresüberschuss	929	890	1.002

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der etwas geringere Jahresüberschuss resultiert aus Rückstellungen bei den Instandhaltungsaufwendungen.

Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen lediglich Anfang 2020 geringfügig erhöht. Aufgrund der Corona-Pandemie und den daraus folgenden wirtschaftlichen Auswirkungen auf Teile der Bevölkerung, haben wir von weiteren Erhöhungen der Nutzungsgebühren abgesehen.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr betrug in 2020 durchschnittlich 6,06 €/m² nach 5,98 €/m² im Vorjahr.

In unserem Kerngebiet in Kiel-Wellingdorf waren keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Auch in unserem Wohnquartier in Kiel-Ellerbek verzeichnen wir keine nennenswerten Leerstände.

Die Fluktuationsquote ist mit 10,01 % (9,15 % im Vorjahr) leicht angestiegen, liegt allerdings noch unter dem Durchschnittswert von rd. 11% der letzten 5 Jahre.

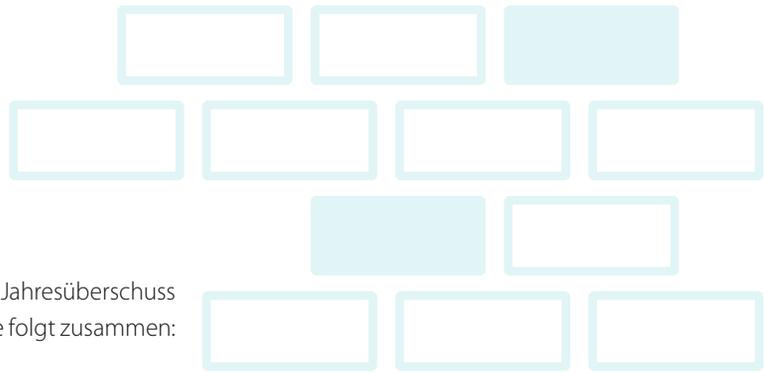
Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 31,41 €/m² (Vorjahr 25,20 €/m²). Der höhere Durchschnittswert ergibt sich aus Rückstellungen mit insgesamt 750 T€ für die Sanierung von Laubengängen zweier Objekte. Zusätzlich wurden in 2020 583 T€ für Neubaumaßnahmen (Vorjahr 1,7 Mio. €) aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung durch in 2020 erfolgte Sondertilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen leicht rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv. Wir haben in 2020 mit dem Neubau weiterer 14 Wohneinheiten begonnen, führen die Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fort, und stärken die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand.

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:



2020

	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	829,1
Bauträgertätigkeit (einschl. unbebauter Grundstücke)	- 42,5
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	- 64,3
Verwaltungsbetreuung	- 119,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 46,4
Betriebsergebnis	556,1
Neutrales Ergebnis	334,3
Ergebnis vor Ertragssteuern	890,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0
JAHRESÜBERSCHUSS	890,4

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

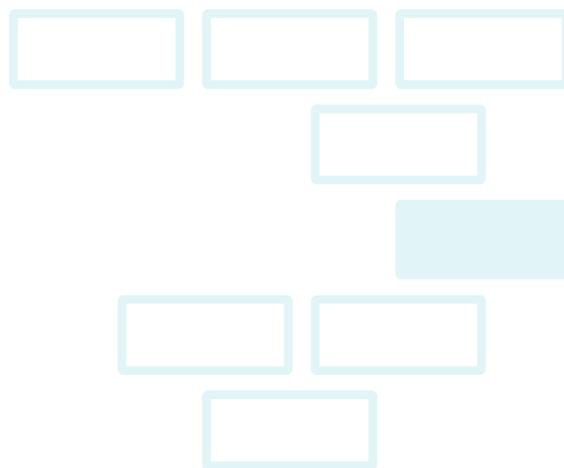
Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung hat sich im Vergleich zum Vorjahr verbessert, dennoch sind - trotz eines leichten Anstieges der Verwalterhonorare - die Erträge nicht ausreichend, die Personal- und Sachkosten zu decken.



2019

VERÄNDERUNG

Tsd. €	Tsd. €
1.267,8	- 438,7
- 45,3	2,8
- 64,5	0,2
- 175,6	55,8
- 41,5	- 4,9
940,9	- 384,8
61,3	273,0
1.002,2	-111,8
0,0	0,0
1.002,2	-111,8



VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 stellt sich die Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020	
	Tsd. €	%
VERMÖGENSSTRUKTUR		
Anlagevermögen	50.246,6	87,80
Verkaufsgrundstücke	205,1	0,30
sonstige Posten des Umlaufvermögens	6.793,6	11,90
	57.245,3	100,00
KAPITALSTRUKTUR		
Eigenkapital	14.964,4	26,10
Langfristiges Fremdkapital	36.943,8	64,60
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.337,1	9,30
	57.245,3	100,00

31.12.2019**VERÄNDERUNG**

Tsd. €		%	Tsd. €
51.240,2	89,40		-993,5
205,1	0,30		0
5.898,3	10,30		895,3
57.343,6	100,00		-98,3
14.098,3	24,60		866,1
38.560,9	67,20		-1.617,1
4.684,4	8,20		652,7
57.343,6	100,00		-98,3

Das Anlagevermögen beträgt rund 87,8 % der Bilanzsumme.

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 866,1 T€ zu. Davon entfallen 890,4 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende von 37,9 T€ für das Vorjahr und 13,6 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Ge-

schaftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 0,2 % gefallen Bilanzsumme 26,1 % (Vorjahr 24,6 %).

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

FINANZLAGE

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 ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung auf das Nominalkapital unserer Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,61 % nach 1,76 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von 7.292,5 Mio. € (Vorjahr 6.320 Mio. €) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden.

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)

	2020	2019
	Tsd. €	Tsd. €
ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	3.842,7	3.750,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 667,1	- 1.730,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.320,3	- 2.304,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	855,3	- 283,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.048,2	3.331,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.903,5	3.048,2

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte den planmäßigen Kapitaldienst von 2.207,9 T€ zu bedienen, außerplanmäßige Tilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen von 1.032,5 T€ zu leisten und eine Dividende

für das Vorjahr von 379 T€ auszuschütten. Der Finanzmittelbestand hat sich zum 31.12.2020 um 855,3 T€ auf 3.903,5 T€ erhöht.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

FINANZIELLE (UND NICHT FINANZIELLE) LEISTUNGSINDIKATOREN

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

	IN	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	26,10	24,60
Eigenkapitalrentabilität	%	5,95	7,12
Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete	€	6,06	5,98
Fluktuationsquote	%	10,01	9,15
Leerstandsquote zum 31.12.2020	%	0,40	0,27
Durchschnittl. Instandhaltungskosten	€	31,41	25,20



RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und 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.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig 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. Mögliche Mietausfälle betreffen eher den Bereich der Gewerbemietflächen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und gegebenenfalls weiteres Wachstum durch Neubau. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen werden auch zukünftig zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen bisher nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch eine vorsichtige Kostenprognose in der Planungsphase der Investitionen und ein Kostencontrolling minimiert.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit mittelfristig wieder leicht steigenden Mieten und zusätzlichen 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.

PROGNOSEBERICHT

Die 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.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Ergebnis von 836 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2020	PLAN 2021
	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.031	7.160
Instandhaltungsaufwendungen	2.989	2.822
Zinsaufwendungen	733	660
Jahresüberschuss	890	836


Marion Klankwarth-Jarmer

Vorstand

Kiel, den 12. März 2021


Horst Herchenröder





BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

JAHRESABSCHLUSS

2020

HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2020

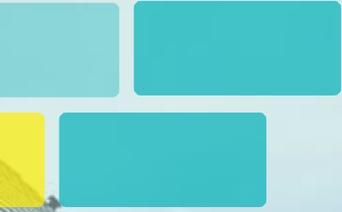
AKTIVSEITE		31.12.20	VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		7.665,00	7.740,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke mit Wohnbauten	49.376.735,70		50.941.343,69
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.974,52		19.462,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	19,57		23,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.692,61		38.126,61
Anlagen im Bau	785.382,21		0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	50.207.805,12	202.320,44
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.580,00	31.150,00	5.580,00
Summe Anlagevermögen		50.246.620,12	51.240.167,34
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	205.080,00		205.080,00
unfertige Leistungen	2.702.067,23		2.713.784,13
andere Vorräte	42.290,10	2.949.437,33	33.924,71
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	29.306,17		23.397,66
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.414,07		25.228,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.055,51		59,50
sonstige Vermögensgegenstände	80.802,76	142.578,51	49.876,39
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.903.524,96	3.048.188,59
Summe Umlaufvermögen		6.995.540,80	6.099.539,40
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Bilanzsumme		57.245.287,90	57.343.572,92

PASSIVSEITE

		31.12.20	VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.120,00		119.520,00
der verbleibenden Mitglieder	1.918.666,66		1.889.193,33
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.023.786,66	1.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile: 1.973,34 € (4.246,67 €)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.894.207,13		1.805.170,84
Andere Ergebnisrücklagen	10.979.958,92	12.874.166,05	10.219.958,92
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	25.117,00		21.063,08
Jahresüberschuss	890.362,92		1.002.155,76
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-849.036,29	66.443,63	-960.215,57
Summe Eigenkapital		14.964.396,34	14.098.286,36
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	16.748,19		33.448,00
Sonstige Rückstellungen	1.414.410,59	1.431.158,78	890.868,74
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.772.855,99		38.375.853,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	176.954,73		191.412,18
Erhaltene Anzahlungen	3.178.842,86		3.130.077,54
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.335,82		28.190,90
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		6.413,87
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	497.001,36		427.005,20
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	109.333,39	40.788.324,15	100.790,93
davon aus Steuern: 19.456,56 € (22.906,30 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.767,20 € (878,87€)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		61.408,63	61.225,47
Bilanzsumme		57.245.287,9	57.343.572,92

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2020 - 31.12.2020	GESCHÄFTS- JAHR		VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.782.854,90		9.512.387,08
b) aus Betreuungstätigkeit	288.154,63		284.066,57
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	110.547,04	10.181.556,57	144.510,89
VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-11.716,90	89.382,42
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		420.451,43	182.222,45
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.410.604,50		4.847.441,10
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	554,61	5.411.159,11	596,05
Rohergebnis		5.179.131,99	5.364.532,26
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.084.050,64		1.096.815,13
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	228.509,59	1.312.560,23	225.427,16
ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	1.589.817,61	1.589.817,61	1.583.530,73
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		378.085,04	406.854,23
ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS	10,50		24,50
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	63,89	74,39	397,23
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	733.177,85	733.177,85	774.971,45
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		1.165.565,65	1.277.355,29
SONSTIGE STEUERN		275.202,73	275.199,53
JAHRESÜBERSCHUSS		890.362,92	1.002.155,76
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR		25.117,00	21.063,08
EINSTELLUNGEN IN ERGEBNISRÜCKLAGEN			
a) in die gesetzliche Rücklage		89.036,29	100.215,57
b) in andere Ergebnisrücklagen		760.000,00	860.000,00
Bilanzgewinn		66.443,63	63.003,27



Redacted text block 1

Redacted text block 2

Redacted text block 3

Redacted text block 4

Redacted text block 5

Redacted text block 6

Redacted text block 7

Redacted text block 8

Redacted text block 9

Redacted text block 10

Redacted text block 11

Redacted text block 12

Redacted text block 13

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches

(HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) 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% 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 dazu 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 10%, bzw. mit 4% und mit 3% linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Modernisierungskosten wurde über die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden über 50 Jahre planmäßig linear abgeschrieben.

Die Inventare der technischen Anlagen und Maschinen sowie der Werkzeuge wurden bereits auf den Erinnerungswert 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.

Die bisher angefallenen Baukosten für das Bauvorhaben Nissenstraße 41 belaufen sich auf 785.382,21 €. Es wurde ein gewährter Tilgungszuschuss der IB.SH in Höhe von 70.900,00 € abgesetzt.

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 zusätzlich Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Darüber hinaus wurden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben. Gemäß § 250 (3) HGB wurde vom Wahlrecht, Disagien nicht zu aktivieren, Gebrauch gemacht.

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

Der Ausweis der Steuerrückstellungen in Höhe von 16.748,19 € beinhaltet die Ausschüttungsbelastung für die Dividenden 2018. Bei der in 2020 für 2019 erfolgten Gewinnausschüttung ist es nicht mehr zur 3/7-Ausschüttungsbelastung aus der EK02-Verwendung gekommen.

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 15.000,00 €, für den Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung und einer im Jahr 2018 gebildeten Rückstellung von 100.000,00 €, für eine mangelhafte Instandhaltung in der WEG-Verwaltung, wird in 2021 gerechnet.

Die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten beinhaltet einen Betrag von € 750.000,00 für die Sanierung von Laubengängen zweier Objekte.

Den sonstigen Rückstellungen wurden zu erwartende Beträge für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 80.000,00 € zugeführt.

Eine in 2018 gebildete Rückstellung i. H. v. 303.000,-- € für eine mögliche Inanspruchnahme aus der Fortführungsvereinbarung zum GU-Vertrag Alpen GmbH konnte in 2020 aufgelöst werden. Die Gläubigerversammlung hatte einem entsprechenden Vergleich zugestimmt.

Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde auf Grundlage der steuerrechtlichen Vorschriften mit den jährlich anfallenden, rückstellungsfähigen Kosten für die Archivräume, in denen die Unterlagen aller Jahre aufbewahrt werden, korrigiert um einen 20 %igen Abschlag für freiwillig aufbewahrte Unterlagen bei einer durchschnittlichen Aufbewahrungsfrist von 5,5 Jahren bewertet.

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 Anlagespiegel (Anlage A) zu entnehmen.
- In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten 2.702.067,23 € (Vorjahr 2.713.784,13 €).
- In den Forderungen ist keine Position mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr. In Höhe von 39.554,62 € bestehen Forderungen gegenüber Strom- und Heizungsversorgern. Die Genossenschaft hat ein neues Hybridauto geleast, daraus resultiert eine Forderung i.H.v. 4.500,--€ aus Förderung der Elektromobilität durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.
In der Position „sonstige Vermögensgegenstände“ sind 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 89.036,29 € auf 1.894.207,13 € und in die anderen Ergebnismrücklagen wurden 760.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 10.979.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 12.874.166,05 €.
- In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellung für Personalkosten	10.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	29.520,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten	303,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	20.100,00 €
Rückstellung für Archivierung	32.000,00 €
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	3.500,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	878.300,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	360.687,59 €
Rückstellung für Rückstellung für unterl.Instandhaltung (3 Monate)	80.000,00 €
gesamt	1.414.410,59 €

- 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 sind u.a. 324.782,50 € aus der Auflösung von Rückstellungen (insbesondere aufgrund eines in 2020 geschlossenen Vergleichs mit einem Generalunternehmer), 21.415,20 € aus Erstattungen von Instandhaltungskosten, 18.034,23 € aus Lohnkostenerstattungen der Krankenkassen und 13.983,56 € periodenfremder Ertrag enthalten.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ist eine Zuführung zur Rückstellung für Sanierungsverpflichtungen der Laubengänge zweier Objekte enthalten (750 T€).
3. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 345.783,19 € Verwaltungskosten, 10.859,47 € Aufwendungen für unbebaute Grundstücke und 12.860,00 € Spenden. Periodenfremder Aufwand ist nicht entstanden.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten 76.693,78 €
3. Die Genossenschaft besitzt 100 Prozent der Kapitalanteile der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH mit Sitz in 24148 Kiel, Poppenrade 5

Dieser Betrag ergibt sich in voller Höhe aus einer Grundschuld (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, die für die Beurteilung der Finanzlage der nächsten zwei Jahre von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus dem laufendem Bauvorhaben Nissenstr. 41 2.085.517,79 €

Verpflichtungen aus der Bad- und Strangsanierungen August-Sievers-Ring 15 890.742,66 €

Eigenkapital	zum 31.12.2020	59.208,86 €
davon:		
Stammkapital	zum 31.12.2020	25.570,00 €
Gewinnvortrag	zum 31.12.2020	34.648,34 €
Jahresfehlbetrag	zum 31.12.2020	-1.009,48 €



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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	4
Technische Mitarbeiter	1	2
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	2
GESAMT	14	8

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende von Januar bis Dezember 2020 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2020	2.630
Zugang 2020	154
Abgang 2020	143
Ende 2020	2.641

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 29.473,33 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Doris Schwentkowski bis 30.06.2020
 Marion Klankwarth-Jarmer ab 01.06.2020
 Horst Herchenröder

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Koops, Vorsitzender	Peter Jessen, stellv. Vorsitz.
Dr. Inken Fuhrmann	Thorsten Stich
Christian Uthmöller	

Kiel, den 12. März 2021

Vorstand

Marion Klankwarth-Jarmer

Horst Herchenröder

ANLAGE A

Entwicklung des Anlagevermögens:



	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	AK/HK per 31.12.2019 €	AK/HK Zugänge des GJ €	AK/HK Abgänge des GJ €	Umbuch- ungen €	neue AK/HK per 31.12.2020 €
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	140.033,71	3.062,45	0,00	0,00	143.096,16
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	84.152.393,90	0,00	0,00	0,00	84.152.393,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39	0,00	0,00	0,00	144.210,39
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	61.028,64	0,00	8.841,16	0,00	52.187,48
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	360.966,72	10.152,17	26.042,43	0,00	345.076,46
Anlagen im Bau	0,00	510.754,87	0,00	274.627,34	785.382,21
Bauvorbereitungskosten	202.320,44	72.306,90	0,00	-274.627,34	0,00
Summe Sachanlagen	84.920.920,60	593.213,94	34.883,59	0,00	85.479.250,95
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Un- ternehmen	25.570,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.580,00	0,00	0,00	0,00	5.580,00
Summe Finanzanlagen	31.150,00	0,00	0,00	0,00	31.150,00
Anlagevermögen gesamt	85.092.104,31	596.276,39	34.883,59	0,00	85.653.497,11

ABSCHREIBUNGEN						
Afa kumuliert per 31.12.2019 €	Afa des GJ €	Abgänge Veränd. Afa €	Umbuchung Afa €	Afa kumuliert per 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.20 €	Buchwert am 31.12.19 €
132.293,71	3.137,45	0,00	0,00	135.431,16	7.665,00	7.740,00
33.211.050,21	1.564.607,99	0,00	0,00	34.775.658,20	49.376.735,70	50.941.343,69
124.747,87	4.488,00	0,00	0,00	129.235,87	14.974,52	19.462,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
61.005,07	0,00	8.837,16	0,00	52.167,91	19,57	23,57
322.840,11	17.584,17	26.040,43	0,00	314.383,85	30.692,61	38.126,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	785.382,21	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202.320,44
33.719.643,26	1.586.680,16	34.877,59	0,00	35.271.445,83	50.207.805,12	51.201.277,34
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00	25.570,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.580,00	5.580,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.150,00	31.150,00
33.851.936,97	1.589.817,61	34.877,59	0,00	35.406.876,99	50.246.620,12	51.240.167,34

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 RESTLAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.772.855,99 (38.375.853,73)	1.523.428,12 (1.476.899,55)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	176.954,73 (191.412,18)	14.706,64 (14.457,45)
Erhaltene Anzahlungen	3.178.842,86 (3.130.077,54)	3.178.842,86 (3.130.077,54)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.335,82 (28.190,90)	53.335,82 (28.190,90)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (6.413,87)	0,00 (6.413,87)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	497.001,36 (427.005,20)	378.353,26 (264.940,87)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	109.333,39 (100.790,93)	109.333,39 (100.790,93)
Gesamtbetrag	40.788.324,15 (42.259.744,35)	5.258.000,09 (5.021.771,11)

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.831.633,66 € nominal / Restkapital 3.242.977,11 €) und Buchgrundschulden (45.356.091,47 € nominal / Restkapital 33.529.209,29 €).

DAVON RESTLAUFZEIT ZWISCHEN 1 UND 5 JAHRE	DAVON RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	DAVON GESICHERT	ART DER SICHERUNG
€	€	€	
6.413.748,31	28.835.679,56	36.772.855,99	GPR
(6.200.013,86)	(30.698.940,32)	(38.375.853,73)	
60.936,78	101.311,31	176.954,73	GPR
(60.106,27)	(116.848,46)	(191.412,18)	
118.648,10			
(162.064,33)			
6.593.333,19	28.936.990,87	36.949.810,72	GPR
(6.422.184,46)	(30.815.788,78)	(38.567.265,91)	

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,14 € nominal / Restkapital 176.954,73 €).

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Wirtschaftsjahr 2020 mit Jahresübergang hat uns die globale Pandemie COVID 19 ebenfalls erfasst und so nicht nur auf das wirtschaftliche Handeln, den organisatorischen Ablauf der Geschäftsstelle, sondern auch auf die Arbeit des Aufsichtsrats im Zusammenwirken mit dem Vorstand und der Vertreterversammlung spürbaren Einfluss genommen. Wir hoffen, neben allen getroffenen Maßnahmen zur Vor- und Rücksicht, dass unsere Mitglieder, Mieter*innen und Mitarbeiter*innen gut und gesund durch diese wahrlich schwere Zeit gekommen sind. Nicht zuletzt über ein rasches Impfgeschehen setzen wir auf eine möglichst bald wieder eintretende Normalität für unseren Alltag.

Der Aufsichtsrat ließ sich im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten. Es wurden die von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates wahrgenommen. Zudem fand regelmäßig ob der Pandemie ein gesonderter Informationsaustausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand statt.

In 5 Aufsichtsratssitzungen und Zusammenkünften mit dem Vorstand wurden die Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. 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 und Fachkommissionen eingehend erörtert. Dies geschah in vertrauensvoller und harmonischer Zusammenarbeit. Außerdem fanden 3 alleinige Aufsichtsratssitzungen zur jährlichen Konstituierung, vornehmlich aber auch zur Neufassung der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats statt.

Sondergesetzliche Regeln (Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie) ließen 2 Sitzungen des Aufsichtsrates auf Grund der Kontaktverbote im Umlaufverfahren zu. So ermächtigt, war es Aufgabe des Aufsichtsrats in seiner ersten Präsenzsitzung am 16. Juni 2020 nicht nur den Prüfungsbericht des Prüfungsverbandes für 2019 anzunehmen, sondern auch den Jahresabschluss 2019 festzustellen. Diese Beschlussfassung ermöglichte die fristgerechte Zahlung der Auseinandersetzungsguthaben ausgeschiedener Mitglieder zum 25.06.2020. Die obligatorisch für Juni geplante Sitzung der Vertreterversammlung konnte erst am 01.10.2020 unter besonderen Hygienevorkehrungen stattfinden. Nach Verabschiedung des Geschäftsführenden Vorstandes Frau Doris Schwentkowski zum 01. Juli 2020 in den verdienten Ruhestand konnte ihre Nachfolgerin Frau Marion Klankwarth-Jarmer in der Vertreterversammlung begrüßt und vorgestellt werden.

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 2020 stand neben den planmäßig vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen vornehmlich die Abwicklung des Insolvenzverfahrens gegenüber dem bauausführenden Unternehmen zum Projekt Servicehaus Peter-Hansen-Straße nebst weiterem Wohnungsneubau durch Abschluss eines Vergleichs, das anlaufende Neubauprojekt für 14 Wohneinheiten in der Nissenstraße und die Vorbereitung der Strangsanierung im August-Sievers-Ring 15 an.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12. 2020 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 18. März 2021 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 anzunehmen
- Den Jahresabschluss 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 11. bis 22. Januar 2021 und 22. März bis 09. April 2021 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 geprüft. Nach einem ausführlichen Gespräch mit dem Verbandsprüfer und der zu erwartenden Erteilung des uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes 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 eG für die geleistete Arbeit und das besondere pandemiebedingte Engagement Dank und Anerkennung aus.

Kiel, 29. April 2021

Michael Koops

Vorsitzender des Aufsichtsrates



VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER

WAHLBEZIRK 01 - PLZ 24148

ALLENSTEIN, HOLGER
ANDERS, BJÖRN
STOLLEY, JENS
BÖHNKE, FREDDY
BOHNSTENGEL, CHRISTEL
GEHLER, JÖRG
KÜHL, SABINE
HERCHENRÖDER, SVEN
HERCHENRÖDER, SYLVIA
KLOSE, HARTMUT
KNOBLOCH, BRIGITTE
KÖHLER, WERNER
KOKOCINSKI, PETER
KROLL, WILFRIED
KRÖMER, EBERHARD
LAU, ROLF
MÖSER, KLAUS-DIETER
NOLTE, ANDREAS
PAGEL, RAINER
POLLMANN, DANIEL
PRADE, THOMAS REINHARD
PUHLMANN, LUTZ
REKOP, KAY
SCHEIL, HELMUT
SHAPIRO, YULIYA
TIEFENSEE, JAN
WITT, FLORIAN
WOLF, MARKUS
ZIGELSKI, MICHAEL

WAHLBEZIRK 02 - SONSTIGE

ABEND, CHRISTIAN
BASOGLU, SEMRA
BUNGE, HORST
BÜSSEN, RAGNHILD
CORDES, KERSTIN
FISCHER, BERNHARD
HILSEBEIN, TOMAS
LANGE, JOCHEN
LINDLOFF, THOMAS
LÖBOWITZ, SABINE
NEUMANN, KARSTEN
NIEHUS, DIETER
NOLTE, THOMAS
POLLISCH, SVEN
RAMM, HANS-JÜRGEN
ROTHENSTEIN, ARTHUR
SCHWARTZE, SUSANNE
TERSTIEGE, HENNING
WEISS, MANFRED
WERNER, ELKE
ZIMMERMANN, HORST

(Stand: 11.05.2021)



F Ü R U N S E R E

M I T G L I E D E

I H R E F A M I L

A U C H I N K R

Z E I T E N D A

U N D I H N E N

S I C H E R E S Z

B I E T E N .

R **U** **N** **D**

I **E** **N**

I **S** **E** **N** -

S **E** **I** **N**

E **I** **N**

U **H** **A** **U** **S** **E**





IMPRESSUM

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

Gegründet 1889

Poppenrade 5

24148 Kiel

Tel.: 0431 7240-0

Fax: 0431 7240-123

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



**WOHNUNGSBAU-
GENOSSENSCHAFT
KIEL-OST EG**

POPPENRADE 5
24148 KIEL

TEL.: 0431 7240-0
FAX: 0431 7240-123
INFO@WBG-KIEL-OST.DE
WWW.WBG-KIEL-OST.DE