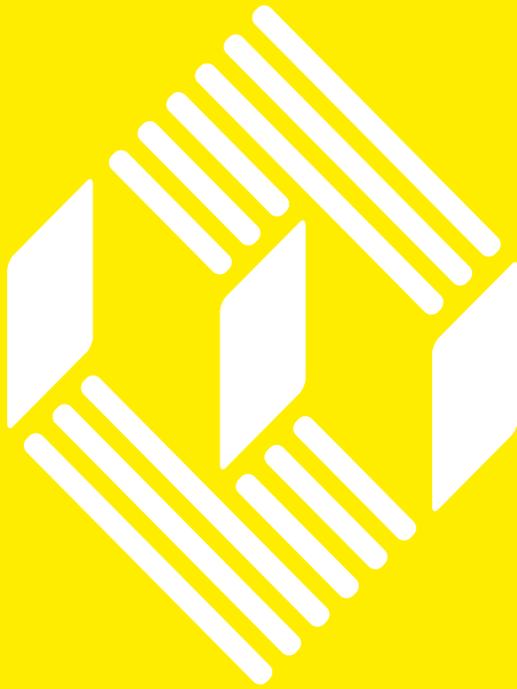




Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG

GESCHÄFTS- BERICHT 2021





DAS UNTERNEHMEN	4
Organe der Genossenschaft	4
Sitz der Genossenschaft	4
Genossenschaftsregister	4
LAGEBERICHT 2021	6
Grundlagen des Unternehmens	8
Geschäftsverlauf	9
Wirtschaftliche Lage	10 - 13
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	13 - 15
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	16
Bilanz	18 - 19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2021	22 - 31
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	32-33
VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER	34-35
IMPRESSUM	36

AUF EIN WORT



LIEBE MITGLIEDER, LIEBE LESERINNEN UND LESER,

zwei Jahre der Lockdowns und Lockerungen liegen hinter uns. Eines kann man daraus zumindest mitnehmen, wie wichtig in solchen Zeiten ein solidarisches Handeln ist. Das zeigt sich nun auch bei der Unterstützung der Ukraine und der Bewältigung der Situation mit den Geflüchteten.

Das Geschäftsjahr 2021 haben wir erfolgreich abschließen können und sehen für unsere Genossenschaft positiv in die Zukunft. Dabei ist uns bewusst, dass in den kommenden Jahren große Herausforderungen zu bewältigen sind.

Bezahlbarer Wohnraum und Klimaschutz spielen dabei eine ganz zentrale Rolle. Unseren Schwerpunkt legen wir weiterhin auf die Erhaltung unseres Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes zu Gunsten unserer Mitglieder und unter Berücksichtigung der politisch vorgegebenen Klimaziele. Um aber Modernisierungs-, Neubau und Klimaschutzmaßnahmen für die Genossenschaft und die Mieter wirtschaftlich vertretbar darstellen zu können, ist ein zuverlässiger politischer Rahmen notwendig. Steigende Baukosten, Lieferengpässe von Baumaterialien, steigende Zinsen und fehlende Förderprogramme, machen momentan eine verlässliche Planung schwierig.

Umso mehr freuen wir uns, dass wir die Wohnungen unseres Bauvorhabens in der Nissenstraße 41 im Oktober vergangenen Jahres ohne nennenswerte Abweichungen der Baukosten fertigstellen und an die neuen Bewohner übergeben konnten.

Aber auch im Bereich der Fremdverwaltung gibt es eine positive Entwicklung. Die Genossenschaft konnte größere Wohnungseigentümergeinschaften um das Schlossquartier in Kiel hinzugewinnen.

Für das Engagement und den Zusammenhalt in den vergangenen schwierigen Zeiten danken wir allen MitarbeiterInnen ganz herzlich. Auch den Mitgliedervertretern, deren Amtszeit Mitte vergangenen Jahres beendet war, sagen wir vielen Dank für ihr Interesse und ihren Einsatz. Den neuen Mitgliedervertretern wünschen wir viel Erfolg und freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht auch an den Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit.


Marion Klankwarth-Jarmer


Stefan Kruber

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Marion Klankwarth-Jarmer

hauptamtlich

Horst Herchenröder

nebenamtlicher Vorstand bis 28.02.2022

Stefan Kruber

nebenamtlicher Vorstand ab 01.03.2022

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 auf den Seiten 36 - 37 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 GnR 409





27,4%
EIGENKAPITALQUOTE

2
VORSTAND

5
AUFSICHTSRAT

51
VERTRETER

2.6k
MITGLIEDER

1.5k
IMMOBILIEN

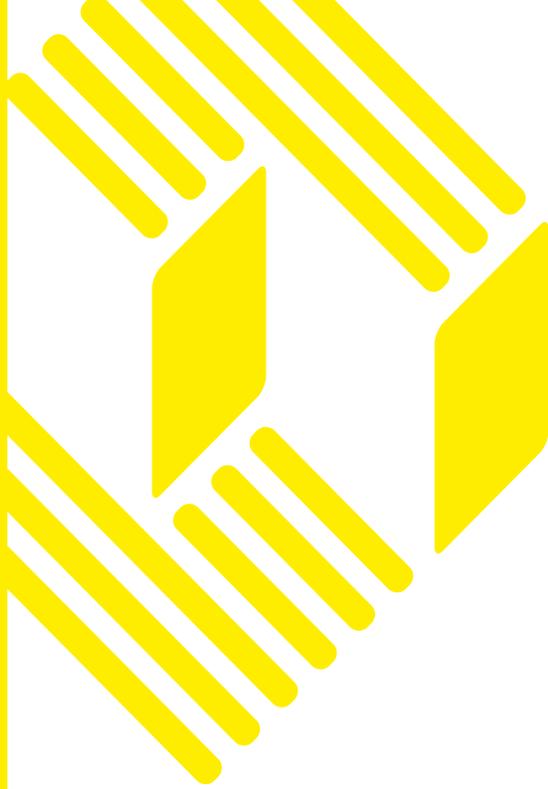


Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG



LAGEBERICHT 2021

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	8
GESCHÄFTSVERLAUF	9
WIRTSCHAFTLICHE LAGE	10 - 13
PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	13 - 15



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verfügt zum 31.12.2021 über 1.512 eigene Wohnungen, 22 Gewerbeflächen und 435 Stellplätze – davon 151 Garagen – und verwaltet weitere 1.163 Wohnungen (davon 6 Mietverwaltungen), 156 Stellplätze und 32 Gewerbeflächen sowie 50 Gemeinschaftsflächen im Kieler Stadtgebiet und im Kieler Umland. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen um 14 Wohnungen erhöht und die der Stellplätze um 3 verringert. Die Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen hat sich insgesamt um 5 Wohnungen in 2021 erhöht.

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. Trotz einer leicht abnehmender Bevölkerungsentwicklung in Kiel nimmt die Anzahl der privaten Haushalte zu. Insbesondere die Anzahl der kleinen Ein-Personen-Haushalte, aber auch der großen Haushalte mit fünf Personen hat zugenommen. Somit ist weiterhin mit einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Zudem erfordert der demographische Wandel vermehrt altersgerechten Wohnraum.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Dies hat auch weiterhin zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich dabei auch im Jahr 2021 als robust und widerstandsfähig erwiesen. Dennoch ergaben sich dadurch Einflüsse auf die Geschäftsvorgänge, insbesondere die Verschiebung von Großinstandhaltungsmaßnahmen. Als Infektionsschutzmaßnahmen war unsere Geschäftsstelle in 2021 überwiegend geschlossen, auch wurde weitgehend die Arbeit im Homeoffice ausgeführt.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

GESCHÄFTSVERLAUF

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

	PLAN 2021	IST 2021	IST 2020
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	7.160	7.185	7.031
Instandhaltungsaufwendungen	2.822	2.767	2.989
Zinsaufwendungen	660	654	733
Jahresüberschuss	836	1.121	890

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die positive Abweichung beim Jahresüberschuss resultiert hauptsächlich aus der Auflösung einer Rückstellung aus dem Wohnungseigentumsbereich und geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Die Liquidität aus dem höheren Jahresüberschuss soll für die Ablösung von Darlehen mit auslaufender Zinsbindung genutzt und so Verzinsungen von Sparkassen bzw. Banken vermieden werden.

Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2021 durchschnittlich 6,15€/m² nach 6,06 €/m² im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Einzelne Wohnungen wurden als Ausweichquartiere für unsere umfassenden Bad- und Strangsanierungsmaßnahmen im August-Sievers-Ring freigehalten. Die Fluktuationsquote ist mit 9,39 % (10,01 % im Vorjahr) leicht gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 28,69 €/m² (Vorjahr 31,41 €/m²). Zusätzlich wurden in 2021 2.976 T€ für durchgeführte und geplante Neubaumaßnahmen und aktivierungspflichtige Modernisierungen (Vorjahr 583 T€) aufgewendet.

Neben den Investitionen in den Bestand war das Geschäftsjahr 2021 von der Errichtung und der Vermietung des Neubaus Nissenstr. 41 geprägt. Im Oktober 2021 konnten 14 fertiggestellte Wohnungen übergeben werden.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung durch Sondertilgungen bzw. Darlehensrückzahlungen in vorherigen Jahren leicht rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

ERTRAGSLAGE

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

	2021	2020	VERÄNDERUNG
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	1.285,2	829,1	456,1
BAUTRÄGERTÄTIGKEIT (EINSCHL. UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE)	- 34,0	- 42,5	8,5
BAUTÄTIGKEIT/MODERNISIERUNG ANLAGEVERMÖGEN	- 63,6	- 64,3	0,7
VERWALTUNGSBETREUUNG	- 141,4	- 119,8	- 21,6
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	- 57,3	- 46,4	- 10,9
BETRIEBSERGEBNIS	988,9	556,1	432,8
NEUTRALES ERGEBNIS	132,2	334,3	- 202,1
ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	1.121,1	890,4	230,7
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	0,0	0,0	0,0
JAHRESÜBERSCHUSS	1.121,1	890,4	230,7

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.

VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 stellt sich die Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020		VERÄNDERUNG
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
VERMÖGENSSTRUKTUR					
ANLAGEVERMÖGEN	51.656,1	88,20	50.246,6	87,80	1.409,5
VERKAUFSGRUNDSTÜCKE	205,1	0,30	205,1	0,30	0
SONSTIGE POSTEN DES UMLAUFVERMÖGENS	6.737,9	11,50	6.793,6	11,90	-55,6
	58.599,1	100,00	57.245,3	100,00	1.353,8
KAPITALSTRUKTUR					
EIGENKAPITAL	16.061,4	27,40	14.964,4	26,10	1.097,1
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	36.687,1	62,60	36.943,8	64,60	-256,8
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL, ANDERE RÜCKSTELLUNGEN UND RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.850,6	10,00	5.337,1	9,30	513,6
	58.599,1	100,00	57.245,3	100,00	1.353,8

Das Anlagevermögen beträgt rund 88,2 % der Bilanzsumme.

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.097,1 T€ zu. Davon entfallen 1.121,1 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende von 37,8 T€ für

das Vorjahr und 13,8 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 2,4 % gestiegener Bilanzsumme 27,4 % (Vorjahr 26,1 %).

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 1,50 % nach 1,61 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von 7.292 T€ (Vorjahr 7.292 T€) 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).

	2021	2020
	Tsd. €	Tsd. €
ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG		
CASHFLOW AUS LFD. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	3.837,7	3.842,7
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 3.016,7	- 667,1
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	- 944,6	- 2.320,3
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELBESTANDES	- 123,6	855,3
FINANZMITTELBESTAND ZUM 01.01.	3.903,5	3.048,2
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	3.779,9	3.903,5

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte den planmäßigen Kapitaldienst von 2.182,8 T€ zu bedienen, und eine Dividende für das Vorjahr von 37,8 T€ auszusütten. Eine vollständige Deckung der Investitions-

tätigkeit konnte nicht erreicht werden, so dass sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2021 um 123,6 T€ auf 3.779,9 T€ vermindert hat.

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	2021	2020
EIGENKAPITALQUOTE	%	27,40	26,10
EIGENKAPITALRENTABILITÄT	%	6,98	5,95
DURCHSCHNITTLICHE MTL. NUTZUNGSGEBÜHR	€/m ²	6,15	6,06
FLUKTUATIONSQUOTE	%	9,39	10,01
LEERSTANDSQUOTE ZUM 31.12.2021	%	0,99	0,40
DURCHSCHNITTL. INSTANDHALTUNGS- KOSTEN	€	28,69	31,41

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.

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 Mietinzahlungen 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.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, sind weitere bzw. neuerliche Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung und deren Dauer, nicht abzusehen. Daher können negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf nicht zuverlässig eingeschätzt werden. 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. der Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emission begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischwirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere EinPersonen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter

mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsgespässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. 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.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Dies wird die Genossenschaft im Zuge der Klimaschutzstrategie berücksichtigen.

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

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 sind in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Nicht absehbare weitere bzw. neuerliche Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung und deren Dauer, machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich

möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen möglicherweise Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Mieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Ergebnis von 1.056 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2021	PLAN 2022
	Tsd.€	Tsd.€
UMSATZERLÖSE AUS NUTZUNGSGEBÜHREN	7.185	7.400
INSTANDHALTUNGSaufWENDUNGEN	2.767	2.630
ZINSAufWENDUNGEN	654	620
JAHRESÜBERSCHUSS	1.121	1.056

Kiel, 16. März 2022


Marion Klankwarth-Jarmer

Vorstand


Stefan Kruber





JAHRES- ABSCHLUSS 2021

BILANZ 18 - 19

**GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG** 20

**ANHANG ZUM
JAHRESABSCHLUSS** 22 - 31

HANDELSBILANZ

ZUM 31.12.2021

AKTIVSEITE

31.12.21 VORJAHR
€ € €

ANLAGEVERMÖGEN

IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Entgeltlich erworbene Lizenzen 22.701,00 7.665,00

SACHANLAGEN

Grundstücke mit Wohnbauten 51.242.737,77 49.376.735,70

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten 10.486,52 14.974,52

Grundstücke ohne Bauten 0,51 0,51

Technische Anlagen und Maschinen 19,06 19,57

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 36.078,61 30.692,61

Anlagen im Bau 304.000,00 785.382,21

Bauvorbereitungskosten 9.256,20 51.602.578,67 0,00

FINANZANLAGEN

Anteile an verbundenen Unternehmen 25.570,00 25.570,00

Andere Finanzanlagen 5.230,00 30.800,00 5.580,00

Summe Anlagevermögen 51.656.079,67 50.246.620,12

UMLAUFVERMÖGEN

ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE

Grundstücke ohne Bauten 205.080,00 205.080,00

unfertige Leistungen 2.819.348,02 2.702.067,23

andere Vorräte 38.067,44 3.062.495,46 42.290,10

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Forderungen aus Vermietung 24.644,73 29.306,17

Forderungen aus Betreuungstätigkeit 27.907,97 27.414,07

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 1.216,05 5.055,51

sonstige Vermögensgegenstände 42.254,98 96.023,73 80.802,76

FLÜSSIGE MITTEL

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 3.779.929,24 3.903.524,96

Summe Umlaufvermögen 6.938.448,43 6.995.540,80

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bilanzsumme 58.599.124,22 57.245.287,90

PASSIVSEITE	31.12.21		VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	138.240,00		105.120,00
der verbleibenden Mitglieder	1.897.740,50		1.918.666,66
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00	2.037.580,50	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile : 8.979,50 € (1.973,34 €)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	2.006.320,80		1.894.207,13
Andere Ergebnisrücklagen	11.939.958,92	13.946.279,72	10.979.958,92
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	28.565,97		25.117,00
Jahresüberschuss	1.121.136,67		890.362,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.072.113,67	77.588,97	-849.036,29
Summe Eigenkapital		16.061.449,19	14.964.396,34
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0,00		16.748,19
Sonstige Rückstellungen	1.731.653,35	1.731.653,35	1.414.410,59
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.538.928,68		36.772.855,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	162.248,09		176.954,73
Erhaltene Anzahlungen	3.205.073,90		3.178.842,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.466,12		53.335,82
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688.610,46		497.001,36
Sonstige Verbindlichkeiten	98.010,43	40.743.337,68	109.333,39
davon aus Steuern: 24.135,30 € (19.456,56 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.832,93 € (1.767,20€)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		62.684,00	61.408,63
Bilanzsumme		58.599.124,22	57.245.287,90

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2021 - 31.12.2021

GESCHÄFTSJAHR

VORJAHR

€

€

€

UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.946.506,19		9.782.854,90
b) aus Betreuungstätigkeit	294.179,26		288.154,63
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.002,21	10.382.687,66	110.547,04
VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		117.280,79	-11.716,90
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		244.723,29	420.451,43
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.284.216,76		5.410.604,50
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.349,66	5.285.566,42	554,61
Rohergebnis		5.459.125,32	5.179.131,99
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.106.550,74		1.084.050,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	244.056,57	1.350.607,31	228.509,59
ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	1.607.316,85	1.607.316,85	1.589.817,61
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		430.178,76	378.085,04
ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS	25,62		10,50
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	267,29	292,91	63,89
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	654.031,96	654.031,96	733.177,85
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		1.417.283,35	1.165.565,65
SONSTIGE STEUERN		296.146,68	275.202,73
JAHRESÜBERSCHUSS		1.121.136,67	890.362,92
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR		28.565,97	25.117,00
EINSTELLUNGEN IN ERGEBNISRÜCKLAGEN			
a) in die gesetzliche Rücklage		112.113,67	89.036,29
b) in andere Ergebnisrücklagen		960.000,00	760.000,00
Bilanzgewinn		77.588,97	66.443,63



**WIR
INVESTIEREN
NACHHALTIG
FÜR DIE
ZUKUNFT UND
UNTERSTÜTZEN
MIT DEM AUSBAU
VON LADESÄULEN DIE
MOBILITÄTSWENDE
IN KIEL.**

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 31.12.2021 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 % 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 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.

Das Neubauvorhaben Nissenstr. 41 aus dem Vorjahr wurde in 2021 abgeschlossen. An den Häusern August-Sievers-Ring 15, 17, 19 werden Bad- und Stranganierungen durchgeführt. Die Maßnahme August-Sievers-Ring 15 wurde in 2021 beendet, die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten werden über die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt. Die bisher angefallenen Kosten bei der laufenden Maßnahme August-Sievers-Ring 17 stehen auf „Anlagen im Bau“ und werden nach Beendigung ebenfalls aktiviert. Die Sanierung des Gebäudes August-Sievers-Ring 19 erfolgt planmäßig Ende 2022.

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. Darüber hinaus wurden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

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

Die Sondervorschrift zur Anwendung des Anrechnungsverfahrens war ab Wirtschaftsjahr 2019 nicht mehr anzuwenden. Die Rückstellung der Steuer wurde im aktuellen Jahr restlos verbraucht.

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 wird in 2022 gerechnet. Eine im Jahr 2018 gebildeten Rückstellung von 100.000,00 € für eine mangelhafte Instandhaltung in der WEG-Verwaltung wurde aufgelöst. In einem in 2021 abgeschlossenen gerichtlichen Verfahren wurden, entgegen ursprünglicher Annahmen, keine Regressansprüche ggü. der Genossenschaft festgestellt.

Die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten beinhaltet einen Betrag von 750.000,00 € für die Sanierung von Laubengängen zweier Objekte aus 2020 sowie Beträge in Höhe von 85.000,00 € und 40.000,00 € für ausstehende Schlussrechnungen, die das Neubauvorhaben Nissenstr. 41 betreffen.

Den Sonstigen Rückstellungen wurden zu erwartende Beträge für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 350.000,00 € zugeführt.

Sie beinhaltet außerdem eine Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung für die Jahresabrechnungen der Heizkosten in Höhe von 47.900,00 €.

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 Anlagenspiegel (Anlage A) zu entnehmen.
- In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten 2.819.348,02 € (Vorjahr 2.702.067,23 €).
- In den Forderungen ist keine Position mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.
In der Position „sonstige Vermögensgegenstände“ besteht eine Forderung in Höhe von 6.092,97 € aus versicherungsähnlichen Leistungen, die einen Neubau Nissenstr. 41 betrifft. Ansonsten 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 112.113,67 € auf 2.006.320,80 € und in die anderen Ergebnissrücklagen wurden 960.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 11.939.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnissrücklagen enthalten somit insgesamt 13.946.279,72 €.
- In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellung für Personalkosten	10.100,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	30.020,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten	1.363,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	19.900,00 €
Rückstellung für Archivierung	31.500,00 €
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	47.900,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	890.000,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	350.870,35 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	350.000,00 €
gesamt	1.731.653,35 €

- 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

- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. 115.371,12 € aus der Auflösung von Rückstellungen (insbesondere aufgrund eines in 2021 abgeschlossenen gerichtlichen Verfahrens), 17.944,54 € aus Erstattungen von Instandhaltungskosten, 39.887,50 € aus Lohnkostenerstattungen der Krankenkassen, 23.500,00 € aus einem den Neubau Nissenstr. 41 betreffenden Schadenersatzanspruch sowie 7.342,16 € periodenfremder Ertrag enthalten.
- In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ist eine Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 350.000,00 € enthalten.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 398.918,58 € Verwaltungskosten, 10.445,01 € Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und 13.672,51 € Spenden und 234,00 € periodenfremden Aufwand.



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

Verpflichtungen aus der Bad- und Stranganierung August-Sievers-Ring 17 400.000,00 €

Verpflichtungen aus der Bad- und Stranganierung August-Sievers-Ring 19 1.100.000,00 €

Eigenkapital zum 31.12.2021 58.948,76 €

davon:

Stammkapital zum 31.12.2021 25.570,00 €

Gewinnvortrag zum 31.12.2021 33.638,86 €

Jahresfehlbetrag zum 31.12.2021 -260,10 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	5
Technische Mitarbeiter	1	2
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	2
GESAMT	13	9

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende von Januar bis Dezember 2021 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2021	2.641
Zugang 2021	144
Abgang 2021	235
Ende 2021	2.550

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 20.926,16 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

Marion Klankwarth-Jarmer
Horst Herchenröder (bis 28.02.2022)
Stefan Kruber (seit 01.03.2022)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

E. NACHTRAGSBERICHT

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

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

Kiel, 16. März 2022


Marion Klankwarth-Jarmer

Vorstand


Stefan Kruber

ANLAGE A

Entwicklung des Anlagevermögens:

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	AK/HK per 31.12.2020 €	AK/HK Zugänge des GJ €	AK/HK Abgänge des GJ €	Umbuch- ungen €	neue AK/HK per 31.12.2021 €
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	143.096,16	20.491,83	0,00	0,00	163.587,99
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	84.152.393,90	1.193.233,36	0,00	2.254.793,81	87.600.421,07
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	52.187,48	0,00	2.178,45	0,00	50.009,03
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	345.076,46	20.735,92	2.176,64	0,00	363.635,74
Anlagen im Bau	785.382,21	1.773.411,60	0,00	-2.254.793,81	304.000,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	6.507,30	0,00	0,00	6.507,30
Geleistete Anzahlungen	0,00	2.748,90	0,00	0,00	2.748,90
Summe Sachanlagen	85.479.250,95	2.996.637,08	4.355,09	0,00	88.471.532,94
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	350,00	0,00	5.230,00
Summe Finanzanlagen	31.150,00	0,00	350,00	0,00	30.800,00
Anlagevermögen gesamt	85.653.497,11	3.017.128,91	4.705,09	0,00	88.665.920,93

ABSCHREIBUNGEN

Afa kumuliert per 31.12.2020 €	Afa des GJ €	Abgänge Veränd. Afa €	Umbuchung Afa €	Afa kumuliert per 31.12.2021 €	Buchwert am 31.12.21 €	Buchwert am 31.12.20 €
135.431,16	5.455,83	0,00	0,00	140.886,99	22.701,00	7.665,00
34.775.658,20	1.582.025,10	0,00	0,00	36.357.683,30	51.242.737,77	49.376.735,70
129.235,87	4.488,00	0,00	0,00	133.723,87	10.486,52	14.974,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
52.167,91	0,00	2.177,94	0,00	49.989,97	19,06	19,57
314.383,85	15.347,92	2.174,64	0,00	327.557,13	36.078,61	30.692,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	304.000,00	785.382,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.507,30	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.748,90	0,00
35.271.445,83	1.601.861,02	4.352,58	0,00	36.868.954,27	51.602.578,67	50.207.805,12
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	5.230,00	5.580,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.800,00	31.150,00
35.406.876,99	1.607.316,85	4.352,58	0,00	37.009.841,26	51.656.079,67	50.246.620,12

ANLAGE B

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAM DAVON RESTLAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR	
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.538.928,68	1.562.136,35
	(36.772.855,99)	(1.523.428,12)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	162.248,09	14.926,01
	(176.954,73)	(14.706,64)
Erhaltene Anzahlungen	3.205.073,90	3.205.073,90
	(3.178.842,86)	(3.178.842,86)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.466,12	50.466,12
	(53.335,82)	(53.335,82)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	688.610,46	563.658,86
	(497.001,36)	(378.353,26)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	98.010,43	98.010,43
	(109.333,39)	(109.333,39)
Gesamtbetrag	40.743.337,68	5.494.271,67
	(40.788.324,15)	(5.258.000,09)

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.831.633,66 € nominal / Restkapital 3.078.818,23 €) und Buchgrundschulden (45.356.091,47 € nominal / Restkapital 33.453.048,84 €).

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Wirtschaftsjahr 2021 war weiterhin von der Pandemie COVID 19 geprägt und doch konnte im Rahmen eines abgewogenen Hygienekonzepts das Sitzungsgeschäft weitgehend wieder in Präsenz stattfinden, was dann auch für unsere Vertreterversammlung am 17. Juni im großen Saal des Ellerbeker Turnvereins galt. Mit großem Dank endete die Legislatur der Vertreterversammlung nach vollzogener Vertreterwahl, aus der 51 neue Vertreter*innen sowie 30 Ersatzvertreter*innen hervorgingen.

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 6 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, u.a. die jährliche Konstituierung statt.

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 2021 stand neben den planmäßig vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen folgende Projekte, Verfahren und Grundsatzentscheidungen an.

- Der Neubau von 14 Wohnungen in der Nissenstraße 41 konnte im Herbst fertiggestellt, sofort bezogen und inzwischen mit marginaler Kostenüberschreitung abgeschlossen werden.
- Die Strangsanierung im August-Sievers-Ring 15 fand neben den Vorbereitungen für die Häuser 17 und 19 ebenso ihren Abschluss.
- Ferner beschäftigten sich Aufsichtsrat und Vorstand mit den Möglichkeiten von Nachverdichtungsbauten im eigenen Wohnquartier als ein wichtiger Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums auf dem Kieler Ostufer.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12. 2021 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 16. März 2022 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.



Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 anzunehmen
- Den Jahresabschluss 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 10. bis 21. Januar 2022 und 21. März bis 08. April 2022 den Jahresabschluss zum

31. Dezember 2021 geprüft. Der Verbandsprüfer hat in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 10. Mai das Prüfungsergebnis und den Prüfungsbericht vorgestellt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

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, 10. Mai 2022

Michael Koops

Vorsitzender des Aufsichtsrates

VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER

GEWÄHLT AB 18.06.2021

WAHLBEZIRK 01 PLZ 24148

Anders, Björn
Böhnke, Freddy
Bohnstengel, Christel
Bräunig, Garnet
Dohse, Markus
Dr. Gehler, Jörg
Günther, Aaron-Kai
Guss, Bodo
Henze, Ann-Christin
Herchenröder, Sven
Herchenröder, Sylvia
Jeß, Heinz
Klebowski, Stephan
Knobloch, Brigitte
Kohl, Nina
Kroll, Wilfried

Kühl, Sabine
Lau, Rolf
Löbowitz, Sabine
Martini, Yvonne
Dr. Nolte, Andreas
Pabst, Ulrike
Pagel, Rainer
Pollmann, Daniel
Prade, Thomas Reinhard
Preßler, Katja
Pusch, Christoph
Scheil, Helmut
Schlünzen, Bernd
Thoring, Elke
Tuunainen, Tommi
Wolf, Markus
Wollin, Hildegard
Zigelski, Michael



WAHLBEZIRK 02 SONSTIGE

Abend, Christian
Aßmus, Reinhard
Brandt, Michaela
Bunde, Gregor
Cordes, Kerstin
Ermeling, Monika
Hansen, Bernd
Harbs, Klaus-Dieter
Hartz, Wilhelm
Hilsebein, Tomas

Levsen, Arne
Neumann, Karsten
Niehus, Dieter
Nolte, Thomas
Pollisch, Sven
Puhlmann, Lutz
Stolley, Jens



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

AUF EINEN BLICK

	2021 € TSD.	2020 € TSD.	2019 € TSD.
BILANZSUMME	58.599	57.245	57.344
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	9.947	9.783	9.512
NEUBAULEISTUNGEN	2.976	583	1.700
INSTANDHALTUNGS- LEISTUNGEN	2.767	2.989	2.404
GESCHÄFTSGUTHABEN	1.898	1.919	1.889
RÜCKLAGEN	13.946	12.874	12.025
RÜCKSTELLUNGEN	1.732	1.431	924
JAHRESÜBERSCHUSS	1.121	890	1.002
BILANZGEWINN	78	66	63
EIGENKAPITALQUOTE (%)	27,4	26,1	24,6
WOHNUNGEN	1.512	1.498	1.498
WOHNUNGEN WEG-VERWALTUNG	1.163	1.158	1.147
MITGLIEDER	2.550	2.641	2.630
ZAHL DER MITARBEITER	24	24	23



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

