



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG



GESCHÄFTSBERICHT

DAS UNTERNEHMEN

4

Organe der Genossenschaft

4

Sitz der Genossenschaft

4

Genossenschaftsregister

4

LAGEBERICHT 2022

6

Grundlagen des Unternehmens

8

Geschäftsverlauf

9

Wirtschaftliche Lage

10 - 13

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

13 - 15

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

16

Bilanz

18 - 19

Gewinn- und Verlustrechnung

20

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2022

22 - 31

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

32 - 33

VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER

34 - 35

IMPRESSUM

36



AUF EIN WORT

LIEBE MITGLIEDER, LIEBE LESERINNEN UND LESER,

seit mehr als einem Jahr dauert der von Russland geführte Krieg gegen die Ukraine nun schon an und hält Deutschland, Europa und den Rest der Welt weiter in Atem. Die Folgen spüren wir alle: Energiepreise, Zinsen, Inflation verharren auf einem hohen Niveau. Auch der Material- und Fachkräftemangel, die extremen Baupreissteigerungen und eine fehlende Verlässlichkeit öffentlicher Förderung haben massive Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

Die Folgen sind jetzt schon sichtbar. Wohnungsunternehmen verschieben oder stornieren geplante Wohnungsbauprojekte, d.h. auch geplante Sozialwohnungen werden nicht realisiert, obwohl dieser Wohnraum in Deutschland dringend gebraucht wird. Hier fordert die Branche mehr Unterstützung durch die Politik, die Rahmenbedingungen für die Schaffung von Wohnraum zu verbessern. Mehr öffentliche Förderung ist das eine, entscheidend ist aber auch, die Bauordnung zu verschlanken, Prozesse in den Behörden zu beschleunigen und beim Klimaschutz auf Effizienz statt auf Ideologie zu setzen.

Auch wir werden die Umsetzung geplanter Verdichtungsmaßnahmen zunächst zurückstellen. Die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum lässt sich derzeit nicht wirtschaftlich darstellen, so dass wir eine Verbesserung der Rahmenbedingungen abwarten.

Unser Schwerpunkt liegt auch weiterhin in der Planung und Durchführung energetischer Maßnahmen an unserem Wohnungsbestand, ohne dabei die Bezahlbarkeit des Wohnens aus den Augen zu verlieren. Das kommt nicht nur dem Klimaschutz, sondern auch Ihnen, unseren Mieterinnen und Mietern zu Gute.

Angesichts der zahlreichen, sich überlagernden Krisen ist es umso wichtiger, dass wir diese gemeinsam bewältigen und die Weichen für die großen Herausforderungen der kommenden Jahre stellen.

Für den Zusammenhalt und das Engagement im vergangenen Geschäftsjahr danken wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz herzlich. Ebenso danken wir dem Aufsichtsrat und den Mitgliedervertreterinnen und -vertretern für den konstruktiven und vertrauensvollen Austausch.


Marion Klankwarth-Jarmer


Stefan Kruber

DAS UNTER- NEHMEN

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 **bis 15.06.2022**
Arne Levsen **ab 15.06.2022**

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 **bis 15.06.2022**
Dr. Inken Fuhrmann **ab 15.06.2022**

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

30 %

EIGENKAPITALQUOTE

1.5K

IMMOBILIEN

51

VERTRETER

2

VORSTAND

5

AUFSICHTSRAT

2.6 K

MITGLIEDER

LAGE- BERICHT 2022

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 31.12.2022 über 1.512 eigene Wohnungen, 23 Gewerbeflächen und 435 Stellplätze – davon 151 Garagen – und verwaltet weitere 1.271 Wohnungen (davon 6 Mietverwaltungen), 366 Stellplätze und 32 Gewerbeflächen sowie 235 Gemeinschaftsflächen im Kieler Stadtgebiet und im Kieler Umland. Die Anzahl der eigenen Wohnungen bleibt somit unverändert, die Anzahl der Gewerbeobjekte wurde korrigiert. Bei den fremdverwalteten Wohnungen hat sich die Anzahl der Wohnungen um 108, die der Stellplätze um 210 und die der Gemeinschaftsflächen um 185 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.

+1.271
VERWALTETE WOHNUNGEN

1.512

EIGENE WOHNUNGEN

RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist insgesamt günstig. Durch Zuwanderung, der Tendenz zu kleineren Haushalten und demografiebedingten Verschiebungen gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastruktur ist hoch. Infolge der aktuell sehr schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen zeichnen sich vermehrt Stornierungen von Neubauprojekten ab.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belastet die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

GESCHÄFTSVERLAUF

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

	PLAN 2022	IST 2022	IST 2021
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	7.400	7.412	7.185
Instandhaltungsaufwendungen	2.630	2.779	2.767
Zinsaufwendungen	620	616	654
Jahresüberschuss	1.056	914	1.121

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Abweichung beim Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus höheren Instandhaltungsaufwendungen für unseren Wohnungsbestand.

Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2022 durchschnittlich 6,38 €/m² nach 6,15 €/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 9,26 % (9,39 % im Vorjahr) nahezu unverändert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 28,77 €/m² (Vorjahr 28,69 €/m²). Zusätzlich wurden in 2022 1.619 T€ für durchgeführte und geplante Neubaumaßnahmen sowie aktivierungspflichtige Modernisierungen (Vorjahr 2.976 T€) aufgewendet, sowie 19 T€ für die Errichtung von 6 E-Ladesäulen.

Die Zinsaufwendungen waren aufgrund von 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

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022	2021	VERÄNDERUNG
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	1.169,8	1.285,2	- 115,4
BAUTRÄGERTÄTIGKEIT (EINSCHL. UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE)	- 33,5	- 34,0	0,5
BAUTÄTIGKEIT/MODERNISIERUNG ANLAGEVERMÖGEN	- 70,2	- 63,6	- 6,6
VERWALTUNGSBETREUUNG	- 126,0	- 141,4	15,4
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	- 47,7	- 57,3	9,6
BETRIEBSERGEBNIS	892,4	988,9	- 96,5
NEUTRALES ERGEBNIS	21,4	132,2	- 110,8
ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	913,8	1.121,1	- 207,3
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	0,0	0,0	0,0
JAHRESÜBERSCHUSS	913,8	1.121,1	-207,3

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 31.12.2022 stellt sich die Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		VERÄNDERUNG
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
VERMÖGENSSTRUKTUR					
ANLAGEVERMÖGEN	51.509,1	91,2	51.656,1	88,2	-147,0
VERKAUFSGRUNDSTÜCKE	205,1	0,4	205,1	0,3	0
SONSTIGE POSTEN DES UMLAUFVERMÖGENS	4.727,8	8,4	6.737,9	11,5	-2.010,1
	56.442,0	100,0	58.599,1	100,0	-2.157,1
KAPITALSTRUKTUR					
EIGENKAPITAL	16.921,2	30,0	16.061,4	27,4	859,8
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	33.916,5	60,1	36.687,1	62,6	-2.770,6
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL, ANDERE RÜCKSTELLUNGEN UND RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	5.604,3	9,9	5.850,6	10,0	-246,3
	56.442,0	100,0	58.599,1	100,0	-2.157,1

Das Anlagevermögen beträgt 91,2 % der Bilanzsumme.

Es ist nahezu vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 859,7 T€ zu. Davon entfallen 913,8 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende von 38,6 T€ für das Vorjahr und 15,5 T€ Verminderung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 3,7 % gesunkenen Bilanzsumme 30 % (Vorjahr 27,40 %).

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 und öffentliche Baudarlehen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,82 % nach 1,78 % im Vorjahr.

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)

	2022	2021
	Tsd. €	Tsd. €
ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG		
CASHFLOW AUS LFD. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	2.983,4	3.837,7
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	- 1.565,6	- 3.016,7
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	- 3.445,0	- 944,6
ZAHLUNGSWIRKSAME VERÄNDERUNGEN DES FINANZMITTELBESTANDES	- 2.027,2	- 123,6
FINANZMITTELBESTAND ZUM 01.01.	3.779,9	3.903,5
FINANZMITTELBESTAND AM 31.12.	1.752,7	3.779,9

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zur Deckung der planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen von 2.170,7 T€ und einer Dividende für das Vorjahr von 38,6 T€ ausreichte. Zusätzlich wurden außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen i.H. von 1.223,2 T€ geleistet. Dadurch und durch die Investitionstätigkeit in unseren

Wohnungsbestand hat sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2022 um 2.027,2 T€ auf 1.752,7 T€ vermindert.

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

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	2022	2021
EIGENKAPITALQUOTE	%	30,0	27,40
EIGENKAPITALRENTABILITÄT	%	5,40	6,98
DURCHSCHNITTliche MTL. NUTZUNGSgebÜHR	€/m ²	6,38	6,15
FLUKTUATIONSQUOTE	%	9,26	9,39
LEERSTANDSQUOTE ZUM 31.12.2022	%	0,93	0,99
Ø INSTANDHALTUNGSKOSTEN	€/m ²	28,77	28,69
Ø INSTANDHALTUNGS- UND NACH- TRÄGLICHE HERSTELLUNGSKOSTEN	€/m ²	41,34	39,15

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. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Nach dem starken Anstieg der Bauzinsen im vergangenen Jahr werden auch für 2023 eher steigende Zinsen erwartet. 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 Mieteinzahlungen bisher nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Aufgrund vertraglich vereinbarter Festpreise in unseren Energielieferverträgen bis Ende 2022 sind erhöhte Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen erst ab dem aktuellen Geschäftsjahr 2023 zu leisten. Entsprechend wurden frühzeitig Anpassungen der Heizkostenvorauszahlungen unserer Mieter durchgeführt.

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 weiter steigender Baupreise. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch eine vorsichtige Kostenprognose in der Planungsphase der Investitionen und ein Kostencontrolling gesteuert.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

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 Instandhaltungsstau kommen.

Das bedeutet insgesamt nicht nur für unsere Genossenschaft, dass bei geplanten Neubaumaßnahmen momentan eine Umsetzung nicht stattfindet, sondern diese erst wieder aufgenommen wird, sofern die Rahmenbedingungen dies verlässlich zulassen.

Mit der Klimaschutzgesetzgebung und den damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. der Wohnungswirtschaft sind ganz erhebliche Herausforderungen auch für die Genossenschaft in den kommenden Jahren verbunden. Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme unserer Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emission wurde mit der Planung erforderlicher energetischer und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Dies immer ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen einzelner Kennzahlen führen.

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 2023 wird ein Ergebnis von 957 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2022	PLAN 2023
	Tsd.€	Tsd.€
UMSATZERLÖSE AUS NUTZUNGSGEBÜHREN	7.412	7.530
INSTANDHALTUNGSaufWENDUNGEN	2.779	2.735
ZINSAufWENDUNGEN	616	595
JAHRESÜBERSCHUSS	914	957

Für das Geschäftsjahr 2023 sind bereits Investitionen im Bereich der energetischen Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen vorgesehen.

Kiel, 22. März 2023



Marion Klankwarth-Jarmer

Vorstand



Stefan Kruber

JAHRES- ABSCHLUSS 2022

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

18 - 19

20

22 - 31



HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2022

AKTIVSEITE

31.12.22

VORJAHR

	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		15.525,00	22.701,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen			
SACHANLAGEN			
Grundstücke mit Wohnbauten	50.913.372,70		51.242.737,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.149,52		10.486,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	19.640,06		19,06
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.257,61		36.078,61
Anlagen im Bau	0,00		304.000,00
Bauvorbereitungskosten	490.407,15	51.462.827,55	9.256,20
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.230,00	30.800,00	5.230,00
Summe Anlagevermögen		51.509.152,55	51.656.079,67
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	205.080,00		205.080,00
unfertige Leistungen	2.703.065,59		2.819.348,02
andere Vorräte	37.569,96	2.945.715,55	38.067,44
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	30.982,55		24.644,73
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.164,92		27.907,97
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3312,22		1.216,05
sonstige Vermögensgegenstände	173.081,02	229.540,71	42.254,98
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.752.668,14	3.779.929,24
Summe Umlaufvermögen		4.927.924,40	6.938.448,43
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		4.915,90	4.596,12
Bilanzsumme		56.441.992,85	58.599.124,22

PASSIVSEITE		31.12.22	VORJAHR
		€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.560,00		138.240,00
der verbleibenden Mitglieder	1.907.520,00		1.897.740,50
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.022.080,00	1.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile : 6.880,00 € (8.979,50 €)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	2.097.703,20		2.006.320,80
Andere Ergebnisrücklagen	12.714.958,92	14.812.662,12	11.939.958,92
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	39.003,07		28.565,97
Jahresüberschuss	913.824,00		1.121.136,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-866.382,40	86.444,67	-1.072.113,67
Summe Eigenkapital		16.921.186,79	16.061.449,19
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.378.270,34	1.378.270,34	1.731.653,35
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.776.188,64		36.538.928,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	147.322,08		162.248,09
Erhaltene Anzahlungen	3.459.350,80		3.205.073,90
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.925,47		50.466,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	524.041,91		688.610,46
Sonstige Verbindlichkeiten	112.020,17	38.072.849,07	98.010,43
davon aus Steuern: 26.804,54 € (24.135,30 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.832,93 € (1.832,93€)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		69.686,65	62.684,00
Bilanzsumme		56.441.992,85	58.599.124,22

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.268.698,67		9.946.506,19
b) aus Betreuungstätigkeit	333.729,68		294.179,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.037,72	10.733.466,07	142.002,21
VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		-116.282,43	117.280,79
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		118.827,22	244.723,29
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.196.218,35		5.284.216,76
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.929,08	5.198.147,43	1.349,66
Rohergebnis		5.537.863,43	5.459.125,32
PERSONALAUFWAND			
a) Löhne und Gehälter	1.257.372,44		1.106.550,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	270.065,07	1.527.437,51	244.056,57
ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND SACHANLAGEN	1.709.612,50	1.709.612,50	1.607.316,85
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN		483.338,01	430.178,76
ERTRÄGE AUS ANDEREN WERTPAPIEREN UND AUSLEIHUNGEN DES FINANZANLAGEVERMÖGENS	7,00		25,62
SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE	1,05	8,05	267,29
ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN	616.367,74	616.367,74	654.031,96
DAVON AUS AUFZINSUNG: 00,00 € (00,00 €)			
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG		0,00	0,00
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		1.201.115,72	1.417.283,35
SONSTIGE STEUERN		287.291,72	296.146,68
JAHRESÜBERSCHUSS		913.824,00	1.121.136,67
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR		39.003,07	28.565,97
EINSTELLUNGEN IN ERGEBNISRÜCKLAGEN			
a) in die gesetzliche Rücklage		91.382,40	112.113,67
b) in andere Ergebn isrücklagen		775.000,00	960.000,00
Bilanzgewinn		86.444,67	77.588,97



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 31.12.2022 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 (nachträgliche Herstellungskosten) wurde grundsätzlich über die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden über 50 Jahre planmäßig linear abgeschrieben.

Die im Geschäftsjahr neu angeschafften Inventare der technischen Anlagen und Maschinen wurden mit 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 zusätzlich Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Darüber hinaus wurden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

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

Seite 2 von 4

Für ältere Beschäftigte wurden Teilzeitverträge nach dem Blockmodell abgeschlossen, künftige Gehaltssteigerungen werden berücksichtigt. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge beträgt ein Jahr. Die Sicherung erfolgt durch Wertpapiere in einem Treuhanddepot.

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

1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage A) zu entnehmen.
2. Die Zugänge im Geschäftsjahr bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen Herstellungskosten für den bereits aktivierten Neubau Nissenstr. 41, Neugestaltung von Aussenanlagen und umfassende Modernisierungstätigkeiten im August-Sievers-Ring 17 und 19. Die Abgänge resultieren aus einer Korrektur sowie einem KFW-Tilgungszuschuss für den bereits aktivierten Neubau Nissenstr. 41.
3. Die im Geschäftsjahr neu angeschafften Inventare der technischen Anlagen und Maschinen sind E-Ladesäulen in der Poppenrade und in der Nissenstraße.
4. Die Bauvorbereitungskosten enthalten Planungskosten für Neubau und Modernisierungsvorhaben.
5. In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten 2.703.065,59 € (Vorjahr 2.819.348,02 €).
6. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden die Instandhaltungsrücklagen für 6 Eigentumswohnungen der Genossenschaft mit 43,8 T€ ausgewiesen. Ebenso ein Betrag in Höhe von 86,3 T€, der sich aus Guthaben der Jahresabrechnungen des Fernwärme- und Stromversorgers ergibt.

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.

7. Es wurden 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit erhöhte sie sich um 91.382,40 € auf 2.097.703,20 € und in die anderen Ergebnissrücklagen wurden 775.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 12.714.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnissrücklagen enthalten somit insgesamt 14.812.662,12 €.

8. Gemäß § 246 (2) S. 2 HGB sind Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, mit diesen Schulden zu verrechnen. Daher wurde die Rückstellung aus Altersteilzeit mit dem dazugehörigen Wertpapierdepot saldiert.

Sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens (beizulegender Zeitwert, Anschaffungskosten, § 255, Abs.4 HBG)	48.363,65 €
Sonstige Rückstellungen (Erfüllungsbetrag)	78.197,65 €
Saldo	29.834,00 €

9. In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellung für Altersteilzeit, nach Verrechnung mit Deckungsvermögen	29.834,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	39.020,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	21.100,00 €
Rückstellung für Archivierung	34.500,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	765.000,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	336.816,34 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	152.000,00 €
gesamt	1.378.270,34 €

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten die zweckgebundene Rückstellung für Schönheitsreparaturen einer WIE. Diese wurden 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 den 2023 gerechnet. Die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten beinhaltet neben der vgl. 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 152 T€ zugeführt.

10. 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 Bewertungskorrekturen in Höhe von 25,7 T€ enthalten. Diese ergibt sich aus der erstmaligen Darstellung der Instandhaltungsrücklage von 6 Eigentumwohnungen der Genossenschaft.
2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ist eine Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 152 T€ enthalten.
3. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 443,5 T€ Verwaltungskosten.



WBG KIEL-OST

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

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

Eigenkapital	zum 31.12.2022	58.706,17 €
davon:		
Stammkapital	zum 31.12.2022	25.570,00 €
Gewinnvortrag	zum 31.12.2022	33.378,76 €
Jahresfehlbetrag	zum 31.12.2022	-242,59 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	5
Technische Mitarbeiter	1	2
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	2
GESAMT	12	9

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende von Januar bis Dezember 2022 beschäftigt.

2.531 **21**
MITGLIEDER MITARBEITER

5. Mitgliederbewegung

Anfang	2022	2.550
Zugang	2022	135
Abgang	2022	154
Ende	2022	2.531

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 9.779,50 €

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 (bis 15.06.2022)	Arne Levsen (seit 15.06.2022)

Kiel, 22. März 2023


Marion Klankwarth-Jarmer

Vorstand


Stefan Kruber

ANLAGE A

Entwicklung des Anlagevermögens:

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	AK/HK per 31.12.2021 €	AK/HK Zugänge des GJ €	AK/HK Abgänge des GJ €	Umbuch- ungen €	neue AK/HK per 31.12.2022 €
IMMATERIELLE VERMÖGENS- GEGENSTÄNDE	163.587,99	0,00	0,00	0,00	163.587,99
SACHANLAGEN					
Grundstücke mit Wohnbauten	87.600.421,07	832.841,48	87.800,67	606.208,02	88.951.669,90
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	50.009,03	19.281,19	0,00	2.748,90	72.039,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.635,74	12.162,03	0,00	0,00	375.797,77
Anlagen im Bau	304.000,00	302.208,02	0,00	-606.208,02	0,00
Bauvorbereitungskosten	6.507,30	483.899,85	0,00	0,00	490.407,15
Geleistete Anzahlungen	2.748,90	0,00	0,00	-2.748,90	0,00
Summe Sachanlagen	88.471.532,94	1.650.392,57	87.800,67	0,00	90.034.124,84
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Un- ternehmen	25.570,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.230,00	0,00	0,00	0,00	5.230,00
Summe Finanzanlagen	30.800,00	0,00	0,00	0,00	30.800,00
Anlagevermögen gesamt	88.665.920,93	1.650.392,57	87.800,67	0,00	90.228.512,83

ABSCHREIBUNGEN

Afa kumuliert per 31.12.2021 €	Afa des GJ €	Abgänge Veränd. Afa €	Umbuchung Afa €	Afa kumuliert per 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.22 €	Buchwert am 31.12.21 €
140.886,99	7.176,00	0,00	0,00	148.062,99	15.525,00	22.701,00
36.357.683,30	1.680.707,38	93,48	0,00	38.038.297,20	50.913.372,70	51.242.737,77
133.723,87	3.337,00	0,00	0,00	137.060,87	7.149,52	10.486,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
49.989,97	2.409,09	0,00	0,00	52.399,06	19.640,06	19,06
327.557,13	15.983,03	0,00	0,00	343.540,16	32.257,61	36.078,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	304.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	490.407,15	6.507,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.748,90
36.868.954,27	1.702.436,50	93,48	0,00	38.571.297,29	51.462.827,55	51.602.578,67
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	5.230,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.800,00	30.800,00
37.009.841,26	1.709.612,50	93,48	0,00	38.719.360,28	51.509.152,55	51.656.079,67

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 REST-LAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.776.188,64	1.548.075,17
	(36.538.928,68)	(1.562.136,35)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	147.322,08	15.136,00
	(162.248,09)	(14.926,01)
Erhaltene Anzahlungen	3.459.350,80	3.459.350,80
	(3.205.073,90)	(3.205.073,90)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.925,47	53.925,47
	(50.466,12)	(50.466,12)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	524.041,91	391.358,43
	(688.610,46)	(563.658,86)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	112.020,20	112.020,20
	(98.010,43)	(98.010,43)
Gesamtbetrag	38.072.849,10	5.579.866,07
	(40.743.337,68)	(5.494.271,67)

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.831.633,66 € nominal / Restkapital 2.910.593,67 €) und Buchgrundschulden (45.356.091,47 € nominal / Restkapital 30.858.636,16 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,14 € nominal / Restkapital 147.322,08 €).

BERICHT DES AUFSICHTS- RATS

Im zurückliegenden Wirtschaftsjahr 2022 zeichnete sich der inzwischen vollzogene Weg aus der Pandemie COVID 19 ab, sodass die Vertreterversammlung wie auch der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand wieder ohne Einschränkungen und in Präsenz tagen konnte. Die Vertreterversammlung der neuen Legislatur fand dann auch wieder traditionell im Stadtteil-Cafe im Servicehaus in der Peter-Hansen-Straße am 15. Juni 2022 statt. Neben dem Jahresabschluss 2021 stand als besonderer Tagesordnungspunkt die sodann einstimmig verabschiedete Neufassung der Genossenschaftssatzung an.

In Vorbereitung zur Vertreterversammlung konnten sich die Vertreterinnen und Vertreter im Zuge einer Quartiersbegehung am 24. Mai einen guten Eindruck über den Wohnungsbestand verschaffen, aber auch die Gelegenheit zum gegenseitigen Kennenlernen nutzen.

In 7 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 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 2022 befasste sich der Aufsichtsrat neben den planmäßig vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere mit folgenden Projekten und Verfahren:

- Die Neufassung der Genossenschaftssatzung.
- Die Vorbereitung und Erkundung zukünftiger Neubauvorhaben für den eigenen Wohnungsbestand im Willi-Jacob-Weg, in der Peter-Hansen-Straße als letzten Abschnitt in der Modernisierung der Servicehausanlage sowie auf dem verbliebenen Grundstück an der Villacher Straße.
- Die Sanierung der Laubengangbrüstungen an den Häusern Poppenrade Nr. 13 und 25.
- Abschließend wurde die vom Vorstand vorbereitete Initiative zur energetischen Begutachtung des Wohnungsbestandes durch ein Fachbüro mit dem Ziel begleitet, erste Projekte in 2023 anzugehen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12. 2022 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 22. März 2023 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 anzunehmen.
- Den Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen.
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen.
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 09. bis 13. Januar 2023 und 22. März bis 14. April 2023 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 eG für die geleistete Arbeit und das besondere pandemiebedingte Engagement Dank und Anerkennung aus.

Kiel, 09. Mai 2023

Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates

VERZEICHNIS DER GEWAHLTEN VERTRETER

Gewählt ab
18.06.2022

WAHLBEZIRK 01 PLZ 24148

Abraham, Stephan
Böhnke, Freddy
Bohnstengel, Christel
Bräunig, Garnet
Dohse, Markus
Dr. Gehler, Jörg
Günther, Aaron-Kai
Guss, Bodo
Henze, Ann-Christin
Herchenröder, Sven
Herchenröder, Sylvia
Hofmann, Rüdiger
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
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

Lange, Jochen
Neumann, Karsten
Niehus, Dieter
Nolte, Thomas
Pollisch, Sven
Puhlmann, Lutz
Stolley, Jens

(Stand: 11.05.2023)

**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

	2022	2021	2020
	€ TSD.	€ TSD.	€ TSD.
BILANZSUMME	56.442	58.599	57.245
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	10.269	9.947	9.783
NEUBAULEISTUNGEN	1.619	2.976	583
INSTANDHALTUNGS- LEISTUNGEN	2.779	2.767	2.989
GESCHÄFTSGUTHABEN	1.908	1.898	1.919
RÜCKLAGEN	14.813	13.946	12.874
RÜCKSTELLUNGEN	1.378	1.732	1.431
JAHRESÜBERSCHUSS	914	1.121	890
BILANZGEWINN	86	78	66
EIGENKAPITALQUOTE (%)	30	27,4	26,1
WOHNUNGEN	1.512	1.512	1.498
WOHNUNGEN WEG-VERWALTUNG	1.271	1.163	1.158
MITGLIEDER	2.531	2.550	2.641
ZAHL DER MITARBEITER	21	24	24