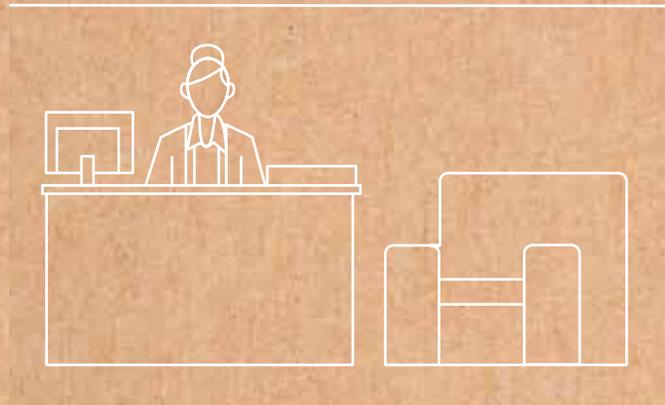
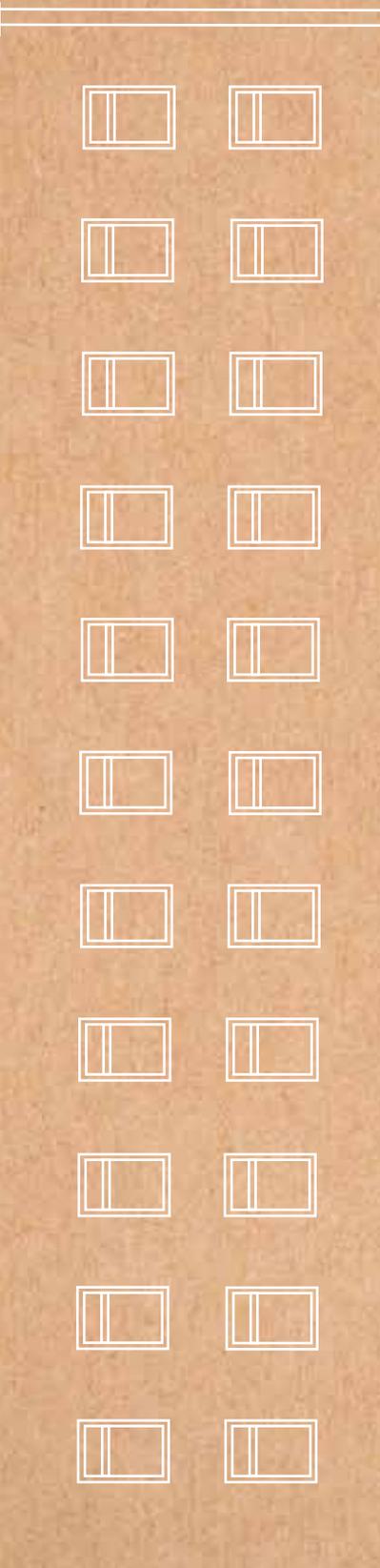
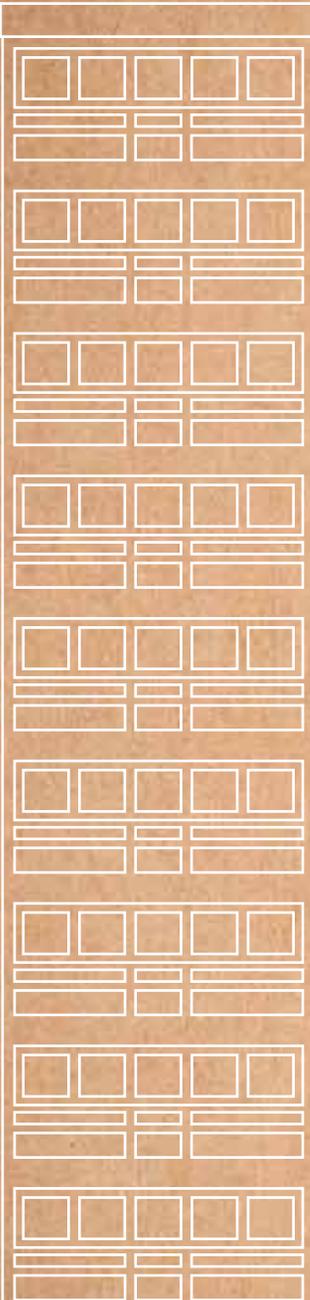




Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG



Geschäftsbericht
2023





04

Das Unternehmen	4
Organe der Genossenschaft	4
Sitz der Genossenschaft	4
Genossenschaftsregister	4

06

Lagebericht 2023	6
Grundlagen des Unternehmens	8
Geschäftsverlauf	9
Wirtschaftliche Lage	10 - 13
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	13 - 15

16

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023	16
Bilanz	18 - 19
Gewinn- und Verlustrechnung	20 - 21
Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2023	22 - 31

32

Bericht des Aufsichtsrates	32 - 33
Verzeichnis der gewählten Vertreter	34 - 35
Impressum	36

Auf ein Wort

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen, liebe Leser,

angesichts der schwierigen bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleibt die Entwicklung beim Wohnungsneubau weiterhin verhaltend. Vor dem Hintergrund, dass bezahlbarer Wohnraum so dringend benötigt wird, ist das beunruhigend. Unserer sozialen Verantwortung bewusst, prüfen wir daher regelmäßig, ob die Umsetzung zurückgestellter Verdichtungsprojekte realisierbar ist.

Herausfordernd ist auch die Energie- und Gebäudepolitik der Bundesregierung für die kommenden Jahre. Wir haben uns daher im vergangenen Geschäftsjahr auf die Instandhaltung und Sanierung unseres Wohnungsbestandes konzentriert, immer vor dem Hintergrund sinnvoller energetischer Konzepte.

Das Geschäftsjahr 2023 haben wir mit einem guten Ergebnis abschließen können, dabei ist unser Jahresergebnis höher ausgefallen als geplant. Das lag u.a. daran, dass im Bereich der Hausbewirtschaftung Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr im Geschäftsjahr ausgeführt werden konnten, da Kapazitäten bei den Handwerkern fehlten. Ein hoher Jahresabschluss ist nicht Zielsetzung unserer Genossenschaft. Aber wir nutzen den erzielten Überschuss gerne für weitere Investitionen in unseren Wohnungsbestand. So erfordert die Aufgabenstellung der Klimaneutralität bis 2045 beachtliche Investitionen.

Insbesondere in solch schwierigen Zeiten, mit großen Herausforderungen zeigt sich, welcher hoher gesellschaftlicher Wert die Baugenossenschaften insgesamt besitzen. Sie stellen bezahlbare Wohnungen und eine sozial ausgewogene Stadtentwicklung sicher. Damit leisten Genossenschaften einen wichtigen Beitrag zur gesamtgesellschaftlichen Stabilität.

Wir danken allen Mitarbeitenden, die sich mit großem Einsatz für die Genossenschaft engagieren und dazu beigetragen haben, das Jahr 2023 für die Genossenschaft erfolgreich zu gestalten.

Dem Aufsichtsrat und den Vertreter*innen danken wir für den konstruktiven und vertrauensvollen Austausch.



Marion Klankwarth-Jarmer



Stefan Kruber



Das Unternehmen

Vorstand

Marion Klankwarth-Jarmer
hauptamtlich

Stefan Kruber
nebenamtlich

Aufsichtsrat

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

Vertreterversammlung

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

Kommissionen des Aufsichtsrates

Revisionskommission:

Peter Jessen, Vorsitzender
Thorsten Stich
Dr. Inken Fuhrmann

Sitz der Genossenschaft

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

Genossenschaftsregister

Eintragung beim Amtsgericht Kiel
unter GenR 409

32,5%

Eigenkapitalquote

1.5K 2

Immobilien

Vorstand

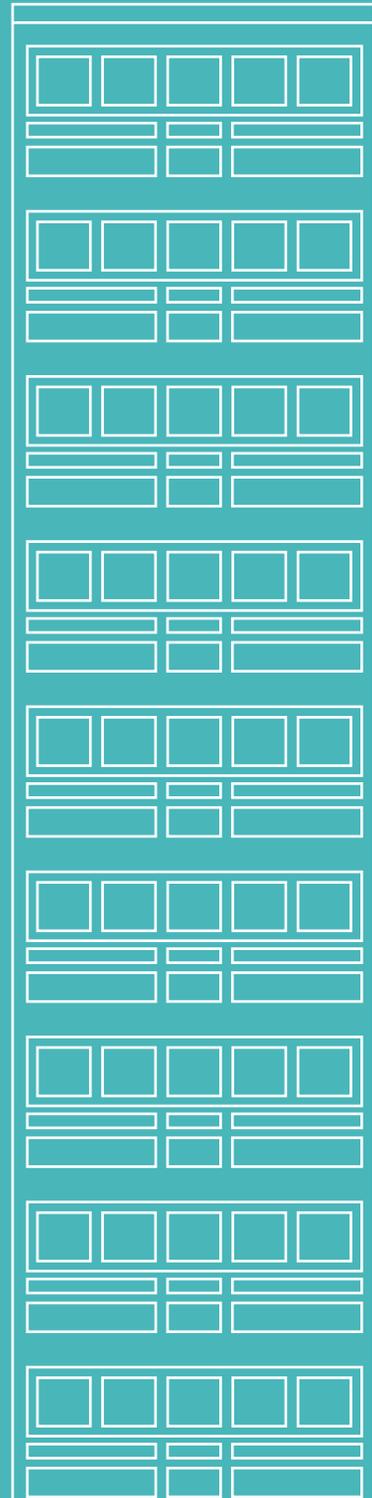
5 51

Aufsichtsrat

Vertreter

2.6K

Mitglieder



Lagebericht

2023





1. Einleitung
2. Grundlagen des Unternehmens
3. Geschäftsverlauf
4. Wirtschaftliche Lage
5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Grundlagen des Unternehmens	8
Geschäftsverlauf	9
Wirtschaftliche Lage	10 – 13
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	13 – 15

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verfügt zum 31.12.2023 über 1.512 eigene Wohnungen, 23 Gewerbeflächen und 437 Stellplätze – davon 151 Garagen – und verwaltet weitere 1.346 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 eigenen Stellplätze wurde korrigiert. Bei den fremdverwalteten Wohnungen hat sich die Anzahl der Wohnungen um 75 erhöht, die Anzahl der Stellplätze und die der Gemeinschaftsflächen sind gleichgeblieben.

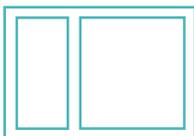
Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung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

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist insgesamt günstig. Durch Zuwanderung, 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 weiterhin Stornierungen und Verschiebungen von Neubauprojekten ab.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu starken Verunsicherungen. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. 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 gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.



2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	7.530 T€	7.622 T€	7.412 T€
Instandhaltungsaufwendungen	2.735 T€	2.507 T€	2.779 T€
Zinsaufwendungen	595 T€	591 T€	616 T€
Jahresüberschuss	957 T€	1.523 T€	914 T€

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresüberschuss spiegeln sich in der positiven Planabweichung höhere Umsatzerlöse und geringere Instandhaltungsaufwendungen wider.

Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2023 durchschnittlich 6,52 €/m² nach 6,38 €/m² im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Eine Wohnung wurde als Ausweichquartier für unsere umfassenden energetischen Sanierungsmaßnahmen in der Peter-Hansen-Str. 121-123 freigehalten. Die Fluktuationsquote ist mit 9,06 % (9,26 % im Vorjahr) nahezu unverändert.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 26,06 €/m² (Vorjahr 28,77 €/m²). Zusätzlich wurden in 2023 107 T€ für geplante Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sowie für u.a. Fahrradstellplätze, bzw. Fahrradgaragen (Vorjahr 1.619 T€) aufgewendet.

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

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

Ertragslage

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Hausbewirtschaftung	1.748,7	1.169,8	578,9
Bauträgertätigkeit (einschl.unbeb.Grd.stcke.)	-32,7	-33,5	0,8
Bautätigkeit/Modernisierung,Anlageverm.	-63,4	-70,2	6,8
Verwaltungsbetreuung	-112,1	-126,0	13,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-34,4	-47,7	13,3
Betriebsergebnis	1.506,1	892,4	613,7
Neutrales Ergebnis	16,7	21,4	-4,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.522,8	913,8	609,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.522,8	913,8	609,0

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 31.12.2023 stellt sich die Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	49.937,1	88,2	51.509,1	91,2	-1.572,0
Verkaufsgrundstücke	218,8	0,4	205,1	0,4	13,7
Sonstige Posten des Umlaufvermögens	6.483,6	11,4	4.727,8	8,4	1.755,8
Bilanzsumme	56.639,5	100,0	56.442,0	100,0	197,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	18.422,8	32,5	16.921,2	30,0	1.501,6
Langfristiges Fremdkapital	32.340,7	57,1	33.916,5	60,1	-1.575,8
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	5.876,0	10,4	5.604,3	9,9	271,7
Bilanzsumme	56.639,5	100,0	56.442,0	100,0	197,5

Das Anlagevermögen beträgt 88,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.501,6 T€ zu. Davon entfallen 1.522,8 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende von 38,0 T€ für das Vorjahr und 16,8 T€ Erhöhung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 0,35 % gestiegenen Bilanzsumme 32,5 % (Vorjahr 30,0 %).

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 heringenommenen 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 1,83 % nach 1,82 % 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)

	2023	2022
	Tsd. €	Tsd. €
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	3.456,9	2.983,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-148,4	-1.565,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.188,4	-3.445,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.120,1	-2.027,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.752,7	3.779,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.872,8	1.752,7

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte, den planmäßigen Kapitaldienst von 2.167,2 T€ zu bedienen und eine Dividende für das Vorjahr von 38,0 T€ auszuschütten. Der Finanzmittelbestand hat sich zum 31.12.2023 um 1.120,1 T€ auf 2.872,8 T€ erhöht.

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

2.4 Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

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

	In	2023	2022
Eigenkapitalrentabilität	%	8,3	5,4
Durchschnittliche mtl. Nutzungsgebühr	€/m ²	6,52	6,38
Fluktuationsquote	%	9,06	9,29
Leerstandsquote zum 31.12.2023	%	0,33	0,93
Ø Instandhaltungskosten	€/m ²	26,06	28,77
Ø bereinigte Instandhaltungs- und nachträgliche Herstellungskosten	€/m ²	25,60	41,34

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. 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. Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen deutlich verteuert. Es besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Aufgrund der gleichmäßigen Verteilungen der Zinsbindungsfristen, halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in den kommenden Jahren dennoch in einem überschaubaren Rahmen, insbesondere auch daher, da sich die Zinsen der in den kommenden Jahren auslaufenden Darlehen auf dem Niveau der aktuellen Zinssituation befinden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen bisher nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Die Vorauszahlungen an die Energie-Versorgungsunternehmen wurden im Geschäftsjahr 2023 wesentlich erhöht. 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 möglicherweise 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 nicht nur für unsere Genossenschaft, dass auch schon geplante, Neubaumaßnahmen erst wieder aufgenommen bzw. durchgeführt werden, 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. Eine Bestandsaufnahme unserer Objekte mit der Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emission und auch der Energieverbräuche ist vorhanden. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

4. Prognosebericht

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Ergebnis von 885 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

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

Für das Geschäftsjahr 2024 sind bereits Investitionen im Bereich der energetischen Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emissionen vorgesehen.

Kiel, 20. März 2024



Marion Klankwarth-Jarmer

Vorstand



Stefan Kruber

Jahresabschluss

2023





Bilanz

18 – 19

Gewinn- und Verlustrechnung

20 – 21

Anhang zum Jahresabschluss

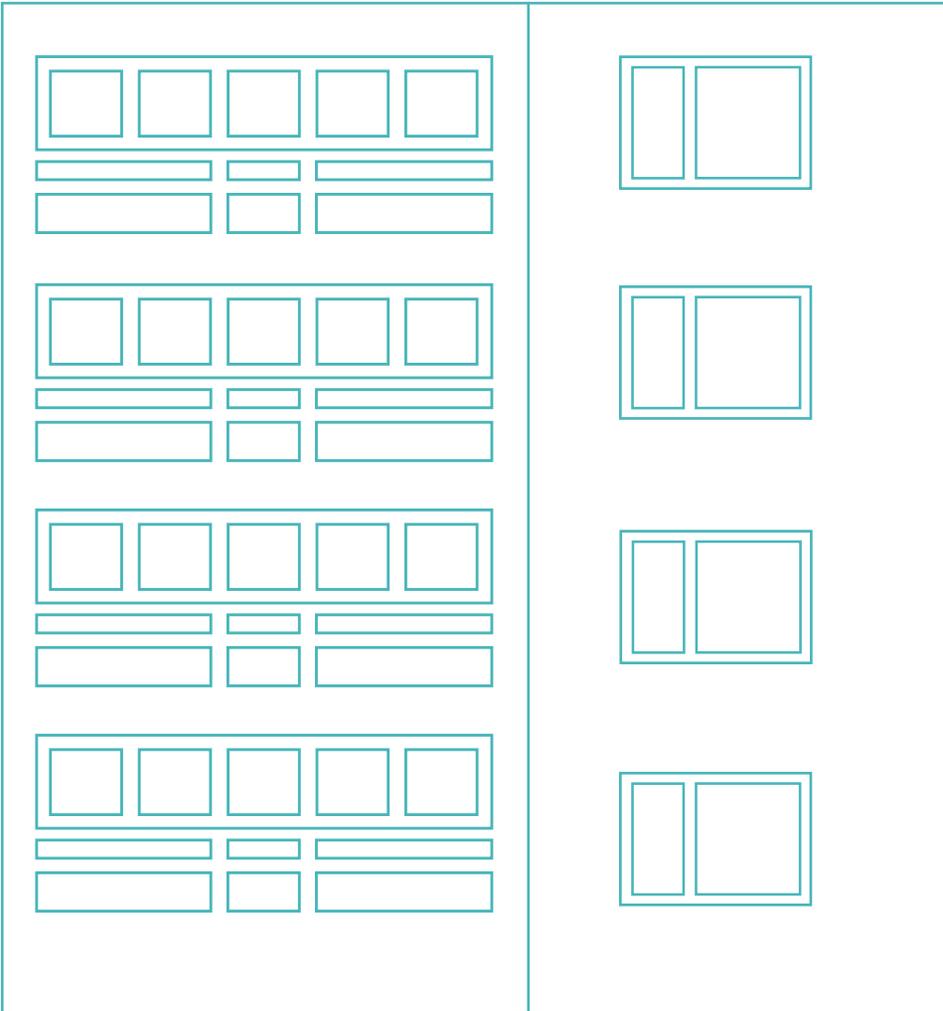
22 – 31

Handelsbilanz zum 31.12.2023

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

Aktivseite	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		9.822,00	15.525,00
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	49.216.899,70		50.913.372,70
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.957,52		7.149,52
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	16.868,06		19.640,06
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.608,61		32.257,61
6. Anlagen im Bau	0,00		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	574.122,47	49.896.456,87	490.407,15
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
2. Andere Finanzanlagen	5.230,00	30.800,00	5.230,00
Summe Anlagevermögen		49.937.078,87	51.509.152,55
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	205.080,00		205.080,00
2. Bauvorbereitungskosten	13.758,12		0,00
3. unfertige Leistungen	3.305.491,76		2.703.065,59
4. andere Vorräte	30.515,03	3.554.844,91	37.569,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.467,96		30.982,55
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.127,01		22.164,92
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.362,05		3.312,22
4. sonstige Vermögensgegenstände	211.719,61	269.676,63	173.081,02
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.872.758,84	1.752.668,14
Summe Umlaufvermögen		6.697.280,38	4.927.924,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten		5.158,89	4.915,90
Bilanzsumme		56.639.518,14	56.441.992,85

Passivseite	31.12.2023		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.600,00		114.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder	1.947.840,00		1.907.520,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.440,00	2.038.880,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile : 3.680,00 € (6.880,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.249.987,98		2.097.703,20
2. Andere Ergebnisrücklagen	14.044.958,92	16.294.946,90	12.714.958,92
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	48.396,08		39.003,07
2. Jahresüberschuss	1.522.847,81		913.824,00
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.482.284,78	88.959,11	-866.382,40
Summe Eigenkapital		18.422.786,01	16.921.186,79
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	1.302.188,19	1.302.188,19	1.378.270,34
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.215.389,27		33.776.188,64
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	132.186,08		147.322,08
3. Erhaltene Anzahlungen	3.897.979,15		3.459.350,80
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.690,12		53.925,47
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	771,21		0,00
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	410.601,33		524.041,91
7. Sonstige Verbindlichkeiten	114.880,41	36.853.497,57	112.020,17
davon aus Steuern: 28.243,16 € (26.804,54 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.884,80 € (1.832,93€)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		61.046,37	69.686,65
Bilanzsumme		56.639.518,14	56.441.992,85



Gewinn- und Verlustrechnung

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

für die Zeit vom 01.01.2023 - 31.12.2023	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.373.532,39		10.268.698,67
b) aus Betreuungstätigkeit	378.877,66		333.729,68
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.000,50	10.883.410,55	131.037,72
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		602.426,17	-116.282,43
Sonstige betriebliche Erträge		212.603,17	118.827,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.580.078,44		5.196.218,35
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.671,25	5.582.749,69	1.929,08
Rohergebnis		6.115.690,20	5.537.863,43
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.188.716,19		1.257.372,44
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	260.382,41	1.449.098,60	270.065,07
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und	1.748.296,10	1.748.296,10	1.709.612,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		544.752,19	483.338,01
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	636,02		7,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	27.191,94	27.827,96	1,05
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	591.300,44	591.300,44	616.367,74
davon aus Aufzinsung: 349,72 € (00,00 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.810.070,83	1.201.115,72
Sonstige Steuern		287.223,02	287.291,72
Jahresüberschuss		1.522.847,81	913.824,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		48.396,08	39.003,07
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		152.284,78	91.382,40
b) in andere Ergebnismrücklagen		1.330.000,00	775.000,00
Bilanzgewinn		88.959,11	86.444,67

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 31.12.2023 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- & Bewertungsmethoden

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

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

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

Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten erfolgten auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren. Die ab 1994 neu errichteten Wohnbauten wurden linear mit 2%, die Außenanlagen wurden mit 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 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 uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben.

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

Für zwei ältere Beschäftigte wurden Teilzeitverträge nach dem Blockmodell abgeschlossen, künftige Gehaltssteigerungen werden berücksichtigt. Die Freistellungsphase des letzten noch bestehenden Vertrages endet am 31.07.2024. 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

- 01** Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage A) zu entnehmen.
- 02** Die Zugänge im Geschäftsjahr bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen die Neugestaltung von Aussenanlagen. Die der Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhalten u.a. die Neuanschaffung von Arbeitsplatzrechnern und eines Servers.
- 03** Die Bauvorbereitungskosten enthalten Planungskosten für Neubau und Modernisierungsvorhaben.
- 04** In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.305.491,76 € (Vorjahr 2.703.065,59 €) enthalten.
- 05** Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden die Instandhaltungsrücklagen für 6 Eigentumswohnungen der Genossenschaft mit 47,6 T€ ausgewiesen. Ebenso enthalten ist ein Betrag in Höhe von 99,9 T€, der sich aus Forderungen über Fördermittel des Energie- und Klimafonds des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für diverse energetische Instandhaltungsmaßnahmen zusammensetzt.
- Mit Ausnahme der Instandhaltungsrücklage befindet sich unter den Forderungen keine Position mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Auch sind in dieser Position keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
- 06** Es wurden 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit erhöhte sie sich um 152.284,78 € auf 2.249.987,98 € und in die anderen Ergebnismrücklagen wurden 1.330.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 14.044.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 16.294.946,90 €.
- 07** 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):

Wert des Depots	15.070,79 €
Wert der Rückstellung vor Saldierung	22.333,25 €
Saldo	7.262,46 €

08

In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellung für Altersteilzeit, nach Verrechnung mit Deckungsvermögen	7.262,46 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	39.650,81 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	21.600,00 €
Rückstellung für Archivierung	36.000,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	765.000,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	322.674,92 €
<u>Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (3 Monate)</u>	<u>110.000,00 €</u>
Gesamt	1.302.188,19 €

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

Mit der Inanspruchnahme einer im Jahr 2013 gebildeten Rückstellung von 15 T€ für den Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung wird in den 2024 gerechnet. Die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten beinhaltet neben der vg. Rückstellung außerdem einen Betrag von 750 T€ für die Sanierung von Laubengängen zweier Objekte.

Den Sonstigen Rückstellungen wurden zu erwartende Beträge für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 110T€ zugeführt.

09

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ist in der Anlage B im Einzelnen dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist u.a. die Position Erträge aus Erstattung von Instandhaltungskosten in Höhe von 109,7 T€ enthalten. Diese beinhalten hauptsächlich angeforderte Fördermittel des Energie- und Klimafonds des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.

2. In den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ist eine Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 110 T€ enthalten.

3. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 502,9 T€ Verwaltungskosten.



D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

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

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

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

Verpflichtungen aus der energetischen Sanierung der Objekte
Peter-Hansen-Straße 121-123 **741.000,00 €**

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

Eigenkapital zum 31.12.2023	58.788,54 €
davon:	
Stammkapital zum 31.12.2023	25.570,00 €
Gewinnvortrag zum 31.12.2023	33.136,17 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2023	82,37 €

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

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

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende von Januar bis Dezember 2023 beschäftigt.

2.531

Mitgliederbewegung Anfang 2023

5. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

40.320,00 €

138

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Mitgliederbewegung Zugang 2023

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

128

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

Mitgliederbewegung Abgang 2023

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

2.541

Mitgliederbewegung Ende 2023

Kiel, den 20. März 2024
Vorstand

Marion Klankwarth-Jarmer

Stefan Kruber

Anlage A

Bezeichnung	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Neue AK/HK
	per 31.12.2022 €	AK/HK des Geschäftsjahres €	AK/HK des Geschäftsjahres €		per 31.12.2023 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	163.587,99	0,00	0,00	0,00	163.587,99
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	88.951.669,90	23.199,10	0,00	0,00	88.974.869,00
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	72.039,12	0,00	4.877,00	0,00	67.162,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	375.797,77	69.311,00	17.437,95	0,00	427.670,82
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	490.407,15	83.715,32	0,00	0,00	574.122,47
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	90.034.124,84	176.225,42	22.314,95	0,00	90.188.035,31
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	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	90.228.512,83	176.225,42	22.314,95	0,00	90.382.423,30

Abschreibungen							
	Afa kumu- liert per 31.12.2022	Afa des GJ	Abgänge Veränd. Afa	Umbuchung Afa	Afa kumu- liert per 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	€	€	€	€	€	€	€
	148.062,99	5.703,00	0,00	0,00	153.765,99	9.822,00	15.525,00
	38.038.297,20	1.719.672,10	0,00	0,00	39.757.969,30	49.216.899,70	50.913.372,70
	137.060,87	192,00	0,00	0,00	137.252,87	6.957,52	7.149,52
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
	52.399,06	2.770,00	4.875,00	0,00	50.294,06	16.868,06	19.640,06
	343.540,16	19.959,00	17.436,95	0,00	346.062,21	81.608,61	32.257,61
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	574.122,47	490.407,15
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	38.571.297,29	1.742.593,10	22.311,95	0,00	40.291.578,44	49.896.456,87	51.462.827,55
	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
	38.719.360,28	1.748.296,10	22.311,95	0,00	40.445.344,43	49.937.078,87	51.509.152,55

Anlage B

Verbindlichkeiten	insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.215.389,27 (33.776.188,64)	1.658.562,39 (1.548.075,17)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	132.186,08 (147.322,08)	15.337,62 (15.136,00)
Erhaltene Anzahlungen	3.897.979,15 (3.459.350,80)	3.897.979,15 (3.459.350,80)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.690,12 (53.925,47)	81.690,12 (53.925,47)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	771,21 0,00	771,21 0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	410.601,33 (524.041,91)	322.888,14 (391.358,43)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 0,00	0,00 0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	114.880,41 (112.020,20)	114.880,41 (112.020,20)
Gesamtbetrag	36.853.497,57 (38.072.849,10)	6.092.109,04 (5.579.866,07)

36.853.497 €

Gesamtbetrag

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

	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
	6.928.328,31 (6.470.238,28)	23.628.498,57 (25.757.875,19)	32.215.389,27 (33.776.188,64)	GPR
	57.283,84 (62.545,36)	59.564,62 (69.640,72)	132.186,08 (147.322,08)	GPR
	87.713,19 (132.683,48)			
	7.073.325,34 (6.665.467,12)	23.688.063,19 (25.827.515,91)	32.347.575,35 (33.923.510,72)	GPR

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.723.597,69 € nominal / Restkapital 2.742.421,31 €) und Buchgrundschulden (44.861.091,47 € nominal / Restkapital 29.466.116,75 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,14 € nominal / Restkapital 132.186,08 €).

Bericht des Aufsichtsrates

Das Wirtschaftsjahr 2023, geprägt von nach wie vor hohen Baukosten, aber auch stark gestiegenem Zinsniveau ließ auch bei der Wohnungsbaugenossenschaft Kiel-Ost eG trotz enormen Wohnraumbedarf in der Landeshauptstadt Kiel noch eine Zurückhaltung im Neubau für bezahlbaren Wohnraum zu. Eine positive Trendentwicklung, Stabilisierung der Baukosten und Zinsen, zeichnet sich im Frühjahr 2024 ab.

Die Vertreterversammlung fand am 22. Juni 2023 im Stadtteilcafe der AWO-Servicehausanlage in der Peter-Hansen-Straße statt. Gegenstand der Versammlung war neben dem Jahresabschluss 2022 die Anpassung der Aufwandsentschädigungen im Aufsichtsrat, die über 26 Jahre stabil geblieben sind. Zudem wurden die Vertreterinnen und Vertreter wie im Vorjahr zu einer Quartiersbegehung eingeladen. Sie wurde am 29. August durchgeführt und konnte allen Teilnehmenden einen guten Eindruck über die begangenen Wohneinheiten vermitteln.

In 7 Aufsichtsratssitzungen, davon 5 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, wurden alle relevanten Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. Zudem befasste sich die Revisionskommission insbesondere mit dem Jahresabschluss.

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

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

In 2023 befasste sich der Aufsichtsrat neben den planmäßig vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere mit folgenden Projekten und Verfahren:

- 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 Laubengänge in den Häusern Poppenrade Nr. 13 und 25.
- Die abgeschlossene Bad- und Strangsanierung im August-Sievers-Ring 15,17, und 19.
- Die Energetische Sanierung im eigenen Bestand, hier insbesondere Peter-Hansen-Straße 121-123.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12. 2023 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 20. März 2024 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023 anzunehmen.
- Den Jahresabschluss 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen.
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2023 zuzustimmen.
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 10. bis 16. Januar 2024 und 20. März bis 12. April 2024 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 Dank und Anerkennung aus.

Kiel, 15. Mai 2024

Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates

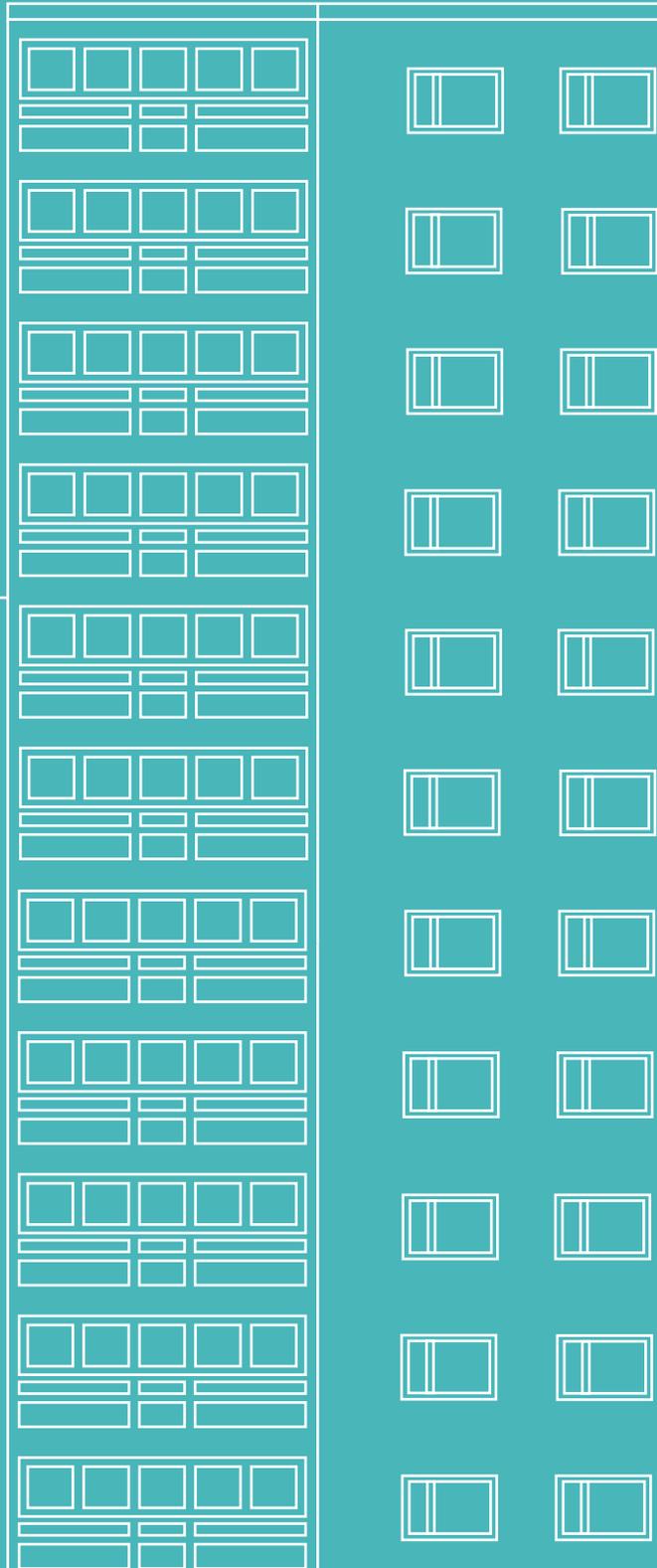
Verzeichnis der gewählten Vertreter

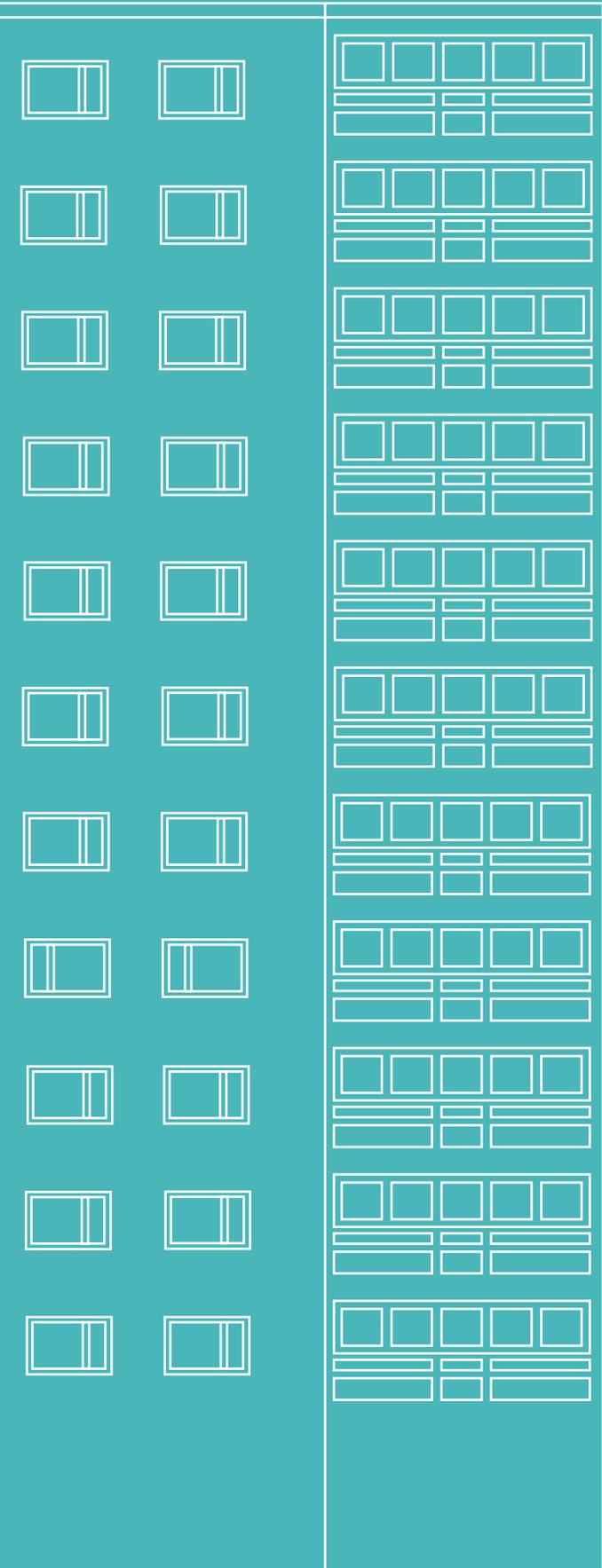
Gewählt ab
18.06.2021

01

**Wahlbezirk
PLZ 24148**

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





02

Wahlbezirk 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: 06.05.2024

Auf einen Blick

	2023	2022	2021
	€ TSD.	€ TSD.	€ TSD.
BILANZSUMME	56.640	56.442	58.599
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	10.374	10.269	9.947
NEUBAULEISTUNGEN	0	1.619	2.976
INSTANDHALTUNGSLEIS- TUNGEN	2.507	2.779	2.767
GESCHÄFTSGUTHABEN	1.948	1.908	1.898
RÜCKLAGEN	16.295	14.813	13.946
RÜCKSTELLUNGEN	1.302	1.378	1.732
JAHRESÜBERSCHUSS	1.523	914	1.121
BILANZGEWINN	89	86	78
EIGENKAPITALQUOTE (%)	32	30	27,4
WOHNUNGEN	1.512	1.512	1.512
WOHNUNGEN WEG-VERWALTUNG	1.346	1.271	1.163
MITGLIEDER	2.541	2.531	2.550
ZAHL DER MITARBEITER	22	21	24

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

