

Unsere 13 Icons für Service und Qualität



Bezahlbarer
Wohnraum



Ganzheitlicher
Service



Lebenslanges
Wohnrecht



Verantwortliches
Wirtschaften



Starke
Gemeinschaft



Hausmeister-
service



Sozial-
management



Nachbarschafts-
treff



Hausnotruf



Gästewohnungen



Vorteilskarte



24/7-Notdienst



Energieausweis



Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/11070-2012-1003



Fotoquellen:

Titel: Unsplash

Seite 6: Soulpicture

WOGÉ
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG
Gerhardstraße 27a
24105 Kiel
Telefon 0431 - 57067 - 0
Telefax 0431 - 57067 - 67
www.woge-kiel.de | info@woge-kiel.de

WOGÉ
Citybüro Flensburg
Bismarckstraße 101
24943 Flensburg
Telefon 0461 - 4935666
Telefax 0461 - 4935668
www.woge-kiel.de | info@woge-kiel.de

WOGÉ



Amtsgericht Kiel GnR 407

Wohnen
zwischen
Nord- und
Ostsee

WOGÉ

Wohnen
zwischen
Nord- und
Ostsee



GESCHÄFTSBERICHT 2020



Ganzheitlicher
Service

WOGEPORTAL | WOGEPAPP

Seit über 30 Jahren gibt es das World Wide Web. Im Verlauf seiner Geschichte hat es sprichwörtlich Grenzen verschwinden lassen und Menschen weltweit zusammengeführt. Und es wurde zum Geburtshelfer für viele technische Innovationen, mit denen wir unseren Alltag heute äußerst komfortabel gestalten können.

SCHNELL.
KOMFORTABEL.
ZUVERLÄSSIG.



Das gilt auch für unser WOGEPortal und die WOGEPApp. Mit diesen nutzerfreundlichen „Tools“ haben unsere 3.762 Mitglieder schnellen Zugriff auf zahlreiche Serviceleistungen unserer Genossenschaft – von zuhause oder unterwegs und ganz ohne lästige Wartezeiten am Telefon. Mehr noch: Diese Ressourcen schonenden Helfer machen reinen Tisch mit unnötigem „Papierkram“ und sorgen für noch mehr Unabhängigkeit bei der Verwaltung aller Angelegenheiten rund ums Wohnen.

Im vorliegenden Geschäftsbericht
stellen wir Ihnen das WOGEPortal
und die WOGEPApp näher vor.

wogekiel.de/portal.html

INHALT

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT	4
GENOSSENSCHAFTSMODELL	6
BERICHT DES VORSTANDES	7
LAGEBERICHT 2020	
1. Grundlagen der WOGEP und Geschäftsverlauf	18
2. Wirtschaftliche Lage der WOGEP	20
2.1 Vermögenslage	20
2.2 Finanzlage	20
2.3 Ertragslage	22
2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	23
3. Risiko- und Chancenbericht	23
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	23
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	24
4. Prognosebericht	25
JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	
1. Bilanz	28
2. Gewinn- und Verlustrechnung	30
3. Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020	36
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2020	38
Verbandszugehörigkeiten	39

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht der **WOGÉ** Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG

Sitz: Kiel
 Rechtsform: Genossenschaft, als POSTBAUVEREIN KIEL EG mbH
 im Jahr 1926 gegründet
 1996 Umbenennung in
 WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG
 Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel GnR 407

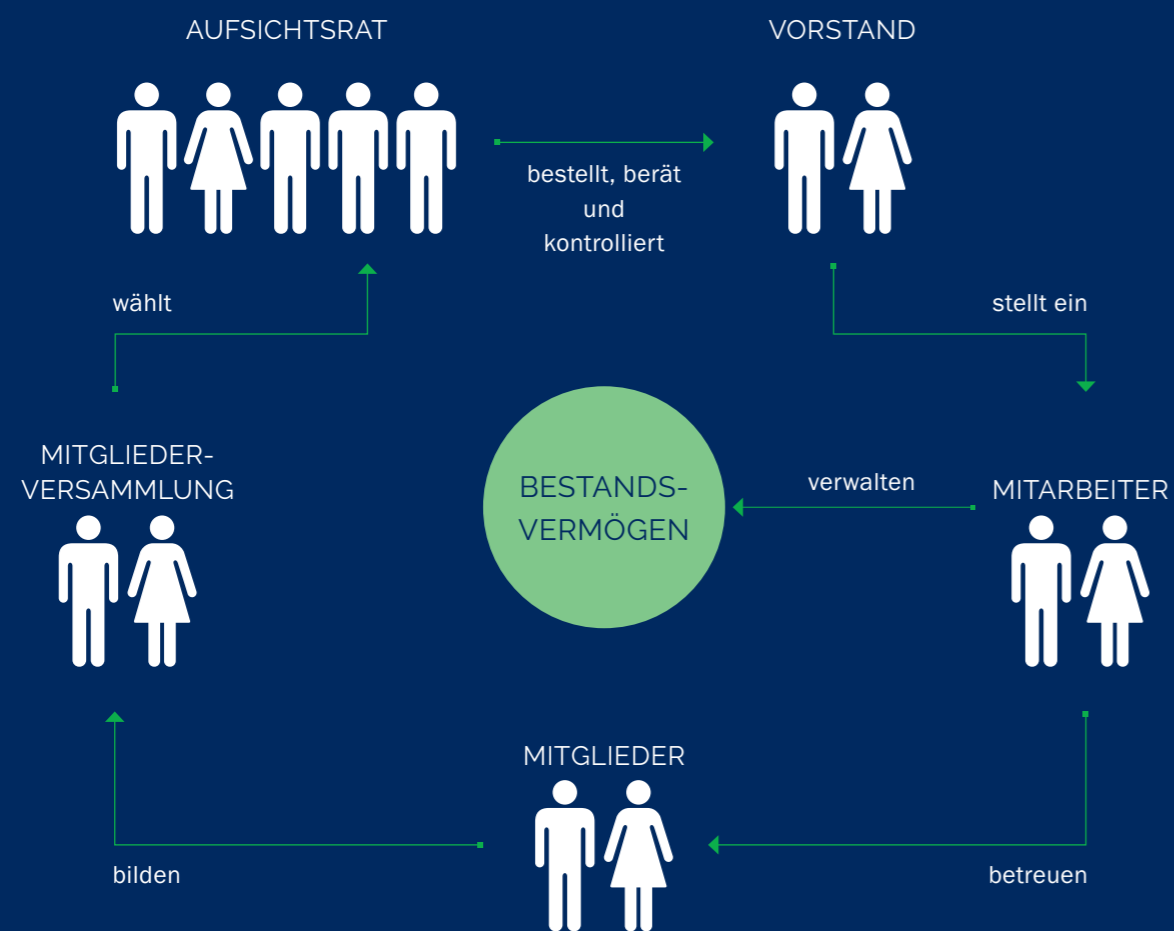
STANDORTE DER WOGÉ IN SCHLESWIG-HOLSTEIN



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	T€	119.035	113.590	112.645
Anlagevermögen	T€	104.966	100.171	99.888
Eigenkapital	T€	54.801	51.650	50.629
Mitglieder	Anzahl	3.762	3.754	3.693
Geschäftsanteile	Anzahl	27.155	27.391	26.938
Jahresüberschuss	T€	3.264	1.177	4.587
Wohnungsbestand (inkl. Gästewohnungen)	Anzahl	2.251	2.298	2.353
Wohn- und Nutzfläche	m ²	151.592	154.841	157.015
Nutzerwechsel	Anzahl	208	270	282
Fluktuationsquote	%	9,3	11,8	12,0
Umsatzerlöse	T€	16.681	16.145	16.054
Wohnungsmiete	€/m ² /Monat	6,44	6,17	6,05
Instandhaltungskosten	€/m ² /Monat	2,22	1,96	2,20
Zinsaufwendungen	€/m ² /Monat	0,69	0,73	0,75
Betriebskosten	€/m ² /Monat	2,70	2,75	2,53
Eigenkapitalquote	%	46	45,5	44,9
Eigenkapitalrentabilität	%	6,0	2,3	9,1
Gesamtrentabilität	%	3,8	2,3	5,3
Cashflow nach DVFA / SG*	T€	4.110	3.355	3.757

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.



DER VORSTAND



Sven Auen
Vorstandsvorsitzender



Anja Wiese
Vorstand

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen **deutlichen Einbruch** der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 **in fast allen Wirtschaftsbereichen** deutliche Spuren. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 %. Beim **Verarbeitenden Gewerbe** belief sich das Minus auf 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 % zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 % – trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel.

Der **Dienstleistungsbereich** insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Hinzu kommt, dass **Rohstoffe** weltweit immer **knapper und teurer** werden. Besonders trifft dies auf Metalle, Holz, Kunststoffe und Elektronikkomponenten zu. Der Materialmangel bei gleichzeitiger Preisexplosion hat ebenso Auswirkungen auf den Wohnungsbau – im Hinblick auf den Verlauf der Projekte sowie die Realisierbarkeit von bezahlbarem Wohnraum.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau – stabiles Geschäft dank Wohnungsbau

Das **Bauvolumen** insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro bzw. + 4 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. Euro (+ 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72). Der öffentliche Bau legt um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. Euro).

Die **Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude** lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 % über dem Vorjahr (inkl. MwSt). Rohbauarbeiten sind um 1,3 % teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 %, Erdarbeiten 2 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten 1 % mehr. Die Preise für Ausbaurbeiten legten um 1,76 % zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 % und Metallbauarbeiten 1,8 % teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um knapp 1,6 % zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 %. Zum

Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 %. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck. Ausdruck dessen ist auch die letzte Tarifeinigung im Baugewerbe (2,6 bzw. 2,7 % west|ost plus Einmalzahlungen).

Die **volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen** für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die **Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten** sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung.

Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle

vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft **grundsätzlich noch positiv**.

2020 Plus bei den Baugenehmigungen

Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein-/Zweifamilienhäusern

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist gegenüber 2019 um rund 280.000 auf 42,5 Mio. Einheiten angewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Auch die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 91,9 m². Gleichwohl leben 7,8 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung, wobei der Anteil in Städten mit durchschnittlich 12,7 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite bei gleichzeitig hoher Wohnungsnachfrage und niedrigem Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Gesamtjahr 2020 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2019 293.000 Wohnungen (davon 287.000). Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite ambitioniert.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Auch in den kommenden Jahren soll das **durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum** anhalten (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die **Entwicklung der Zahl der Privathaushalte** letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) – während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den **aktuellen Altersaufbau** ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 % (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen – auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die **Wirtschaftsleistung** im EU-Durchschnitt um 7,4 %. In der Euro-Zone waren es 7,8 %. Die Spanne lag zwischen 2,2 (Litauen) und 12,4 % (Spanien).

Entsprechend stieg auch die **Arbeitslosenquote**. Stand Dezember 2020 lag die Quote im EU-Durchschnitt bei 7,5 % (davor rund 6 %). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 3,1 % (Tschechien) und 16,7 % (Griechenland).

Für 2021 und 2022 wird in Erwartung des Endes der Corona-Pandemie mit einer **deutlichen Belebung des Wirtschaftswachstums** gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 4,1 bzw. 3 % erwartet. In der Euro-Zone + 4,2 bzw. 3 %. Mit Blick auf die Pandemie, anhaltende Handelskonflikte, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Die **Inflation im Euroraum** hat sich weiter verlangsamt (auf 0,3 % im Dezember 2020). Im Vorjahresmonat waren es noch 1,6 %. Auch im Jahresschnitt 2020 wird mit 0,3 % gerechnet. Ursächlich sind insbesondere sinkende Energiepreise. Für 2021 und 2022 wird mit 1,1 % bzw. 1,3 % gerechnet. Für die EU insgesamt wird eine Inflation von 0,7 % im Jahr 2020 und 1,3 bzw. 1,5 % in den Jahren 2021 und 2022 prognostiziert.

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das **erhoffte Ende der Corona-Pandemie** wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa mit Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 %) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 % gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

Die Entwicklung der Genossenschaft

Die WOGÉ sieht Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder zugute. Wir denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Bedürfnisse trägt zur sozialen Stabilität des Quartiers bei. Dabei gilt es, die Wünsche der Bewohner in die Entscheidungsfindung zu integrieren. Zudem bieten wir unseren Mitgliedern mit Nachbarschaftstreffs und Kooperationen einen Mehrwert und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Die Entwicklung der WOGÉ beurteilen wir als äußerst günstig. Wir konnten unsere Marktposition auch im Jahr 2020 erfolgreich behaupten. Dies ist u. a. auf die kontinuierliche Pflege, Modernisierung und Entwicklung unseres Wohnungsbestandes zurückzuführen. Zudem erzielen wir durch zeitgemäße

Ausstattungsstandards eine nachhaltige Vermietbarkeit und stellen diese für die Zukunft sicher.

Das Geschäftsjahr 2020 ist für die WOGÉ wiederum äußerst zufriedenstellend verlaufen. Unser auf hohem Niveau befindlicher Jahresüberschuss in Höhe von 3.264 T€ konnte an den erfolgreichen Verlauf der vergangenen Jahre anknüpfen. Unser Geschäftsergebnis ermöglicht es uns, die Rücklagen zu stärken und unseren Mitgliedern wiederum eine Dividende von 4 % für die Pflichtanteile und 2 % für die freiwilligen Anteile auf ihre Geschäftsguthaben zahlen zu können. Eine Rendite dieser Größenordnung kann derzeit bei Kapitalanlagen auch mit längerer Bindungsfrist auf dem Kapitalmarkt nicht erreicht werden. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Bonität der WOGÉ durch die Deutsche Bundesbank ausgewertet und auf Basis des Jahresabschlusses 2020 als „notenbankfähig“ beurteilt.

Mitglieder

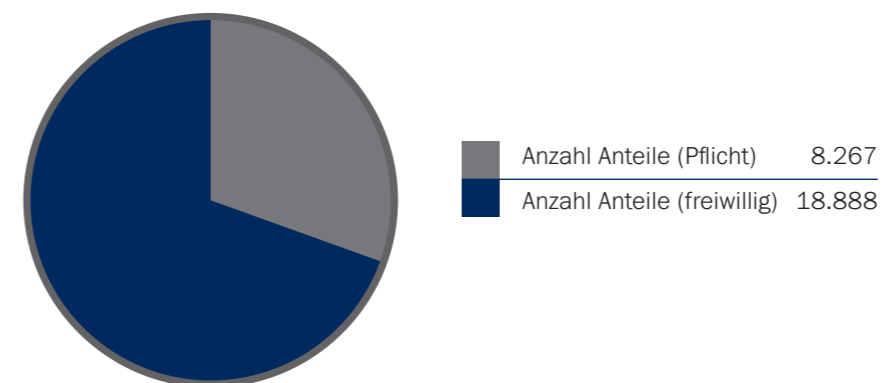
Im Vergleich zum Vorjahr (siehe Tabelle unten) **erhöhte sich die Mitgliederzahl** um 8 Mitglieder auf 3.762. Über den üblichen Beitritt zur Genossenschaft aufgrund von Wohnungsanmietungen hinaus ist die erneute Erhöhung der Mitgliederzahl u. a. auf die Bauvorhaben „Schauenburgerstraße“ / „Wohnpark Uhlenrader Eck“ / „Wiker Quartier“ zurückzuführen. Die Nutzung der Gästewohnungen setzt ebenfalls eine Mitgliedschaft bei der WOGÉ voraus, weshalb es auch hierdurch zu Mitgliederzugängen kam. Trotz des leichten Anstiegs der Mitgliederzahl ist die Anzahl der gezeichneten Geschäftsanteile um 236 auf

27.155 Anteile gesunken. Diese Entwicklung folgt aus der Entscheidung, den Beitritt zur Genossenschaft durch Kapitalanleger aufgrund der aktuellen Zinslage weiterhin einzuschränken. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Mitgliederversammlung 2020 vorgeschlagen, erstmalig die Dividende auf freiwillige Mitgliedschaftsanteile von 4 % auf 2 % herabzusetzen. Dem Vorschlag wurde von der Mitgliederversammlung zugestimmt.

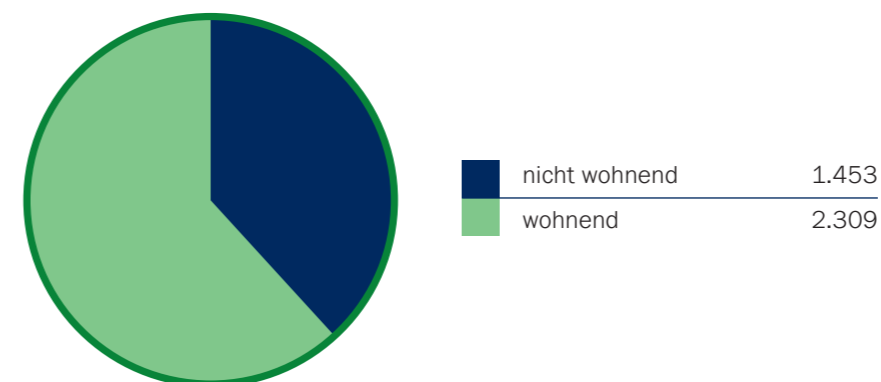
	2016	2017	2018	2019	2020
Mitglieder	3.558	3.723	3.693	3.754	3.762
Geschäftsanteile	25.292	26.459	26.938	27.391	27.155
Geschäftsguthaben	4.046.720,00	4.233.440,00	4.310.080,00	4.382.560,00	4.344.800,00
Veränderung zum Vorjahr	128.480	186.720	76.640	72.480	-37.760

Die folgenden Diagramme geben einen Überblick über die Klassifizierungen der Mitgliedschaft bzw. der Anteile:

Struktur der Anteile



Status der Mitglieder



Der **Anfangsbestand** per 01.01.2020 reduzierte sich zum 31.12.2020 von 2.298 auf 2.251 Wohnungen. Im Zuge der Standortzentrierung wurden die Liegenschaften Am Fischerhaus 2 – 8 (WIE 63), Am Fischerhaus 10 (WIE 76) – zum 31.03.2020 – sowie die Goethestraße 22 – 24 (WIE 80) – zum 08.01.2020 – mit insgesamt 26 Wohneinheiten veräußert. Weiterhin wurden im Zuge von Neubaumaßnahmen 18 Wohnungen im Uhlenkrog 22 – 26 in Kiel (WIE 2), sowie zwei Wohnungen in der Holtener Straße 258 (WIE 22) in Kiel zurückgebaut.

Eine Wohnung in der Lornsenstraße 52 wird aufgrund des anstehenden Umbaus des Geschäftsgebäudes bis auf Weiteres als Büro genutzt. Daher erfolgte eine **Änderung der Nutzungsart** von Wohnraum auf eigengenutzte Bürofläche. Im Berichtsjahr wurden keine Neubauprojekte fertiggestellt.

Aus den vorgenannten Bestandsveränderungen ergibt sich somit eine **Gesamtwohnungsanzahl** von 2.251 – inkl. vier Gästewohnungen.

Instandhaltung, Modernisierung, Neubau und Verkauf

Die **Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft** im Berichtsjahr im Bereich von Neubau-, Modernisierungs- sowie Instandhaltungsmaßnahmen in unsere Wohnanlagen beliefen sich auf insgesamt rd. 10,3 Mio. €.

Die WOGÉ bleibt sowohl im Bereich der Erstellung von Neubauten als auch im Bereich der Modernisierung und Sanierung weiter aktiv. Die vermietete Wohnfläche belief sich im Berichtsjahr auf 150.368,48 m².

Die **Verringerung der Gesamtwohnfläche** ist auf den Verkauf sowie den Rückbau der oben genannten Verwaltungseinheiten zurückzuführen. Durch den Verkauf der Objekte in Husum, Brüggenmannstraße 52/58, Stadtweg 21/23; Hermann-Tast-Straße 14/16; Am Fischerhaus 2 – 8/10 mit 50 Wohnungen und 12 Stellplätzen sowie eines Reihenhauses und eines Stellplatzes in Schwientental, Dorfstraße 29 hat sich der Bestand um insgesamt 51 weitere Wohnungen zum 01.01.2021 reduziert.

	2016	2017	2018	2019	2020
Wohnungen	2.352	2.398	2.353	2.298	2.251
Wohnfläche	153.089,57 m²	157.237,52 m²	155.558,87 m²	153.385,57 m²	150.368,48 m²

Es befinden sich 82 Garagen, 231 Tiefgaragenstellplätze, 371 Stellplätze, 45 Carports sowie eine Gewerbeeinheit, drei eigengenutzte Büros (inkl. sechs Tiefgaragen- und vier Stellplätze) und vier Aufenthaltsräume per 31.12.2020 im Bestand; insgesamt 729 Einheiten.

Durch die **Neubaumaßnahmen in Kiel, Schauenburgerstraße 65 – 67** (WIE 138) wird sich der Bestand um 26 Wohnungen erhöhen. Hinzu kommen Erhöhungen des Bestandes durch den Neubau von **62 Wohnungen im Uhlenrader Eck** und **60 Wohnungen im Wiker Quartier**. Es kommen somit insgesamt 148 Wohnungen auf die nächsten Jahre verteilt hinzu. Insgesamt wird sich der Bestand somit um 97 Wohnungen erhöhen.

Rund 3.900 Reparaturaufträge (Kosten: 1,35 Mio. €) flossen 2020 in die laufende Instandhaltung der WOGÉ ein (2019: rd. 4.000 / 1,36 Mio. €). Für zahlreiche Maßnahmen, wie etwa Elektro-, Sanitär- und Heizungsarbeiten, bestehen mit Fachfirmen längerfristige Einheitspreisabkommen. Gemäß der fortgeschriebenen Wirtschaftsplanung aus April 2021 sind für das Geschäftsjahr 2021 Ausgaben in Höhe von insgesamt rd. 23,4 Mio. € für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau geplant.

Personal und Gremien

Die WOGÉ beschäftigt neben dem Vorstand im Jahr 2020 durchschnittlich 16 kaufmännische Angestellte und fünf technische Angestellte sowie durchschnittlich 16 geringfügig beschäftigte Hauswarte und Aushilfen. Vier Auszubildende erlernen aktuell bei der WOGÉ den Beruf der Immobilienkauffrau bzw. Immobilienkaufmannes. Im Rahmen von **Berufs- und Schülerpraktika** erhalten sie einen Überblick über die betrieblichen Funktionen und Arbeitsabläufe in unserem Unternehmen.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nutzen, coronabedingt überwiegend digital, **Fort- und Weiterbildungsangebote**, um ihr Fachwissen zu erweitern. Ihnen und allen ehrenamtlichen Helfern sprechen wir unseren besonderen Dank aus für ihre aktive Mitarbeit zum Wohle der WOGÉ. Ebenso schätzen wir die hervorragende Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Selbstverständlich haben **die coronabedingten Einschränkungen** auch viele Arbeitsprozesse bei der WOGÉ erschwert.

Unter Einhaltung aller notwendigen Hygienevorschriften wurden zahlreiche Maßnahmen ergriffen, mit denen der Geschäftsbetrieb unter diesen Vorzeichen aufrechterhalten werden konnte. Hierzu zählten u.a. die Kohortenbildung, das Mobiloffice, Home-schooling für die Auszubildenden und die Verlagerung auf medial gestützte Kommunikationsformen.

Bereits jetzt kann festgehalten werden, dass unsere Wohnungsgenossenschaft die zahlreichen Herausforderungen infolge der Pandemie erfolgreich gemeistert hat. Mehr noch: Dank der coronabedingten Umstrukturierungen ist es der WOGÉ in kurzer Zeit gelungen, viele neue und effiziente Arbeitsprozesse zu generieren. Von diesen veränderten Abläufen werden unser Unternehmen und seine Mitglieder auch in Zukunft profitieren.

Für das entgegengebrachte Vertrauen danken wir herzlich.

Ausblick

Die WOGÉ sieht sich auch **im Jahr ihres 95-jährigen Bestehens** für die Zukunft gut aufgestellt – ungeachtet der vielen Herausforderungen, die im Bauwesen bestehen. Denn alle **Anforderungen an wirtschaftliches, ökologisches und soziales Handeln** gleichzeitig zu erfüllen, ist oft ein schwieriger Balanceakt zwischen verschiedenen Interessen. Klimaschutz gibt es nicht zum Nulltarif: Die erheblichen Investitionen müssen langfristig refinanziert werden. Das bedeutet einerseits zwar steigende Nutzungsgebühren, andererseits aber auch dauerhaft niedrigere Heizkosten und **zeitgemäßen Wohnkomfort**.

Als Wohnungsgenossenschaft geben wir vielen Menschen **in Schleswig-Holstein ein Zuhause**, und wir möchten unseren Mitgliedern auch weiterhin bezahlbaren und technisch hochwertigen Wohnraum anbieten können. Hierbei orientieren wir uns am **Gebot der Nachhaltigkeit**, was nicht nur das Zusammenspiel von Bestandserhaltung, Gebietspflege und Erwirt-

schaftung von Erträgen meint, sondern auch das Übernehmen von Verantwortung für die sozialen und ökologischen Belange unserer Mitglieder.

Um all dies zu gewährleisten, muss auch die Verwaltung gut aufgestellt sein. Die WOGÉ wächst stetig und hat am Verwaltungsstandort die vorhandenen Kapazitäten vollends ausgeschöpft. **Um für die Zukunft gerüstet zu sein**, setzt die WOGÉ nun auf die bauliche Erweiterung der bestehenden Hauptverwaltung, um die erforderlichen Kapazitäten für die nachhaltige Bewirtschaftung und die weitere Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens gewährleisten zu können.

Mit Blick auf die stetig steigende Impfquote hoffen wir, dass Deutschland und die Nationen weltweit zu einer vielleicht neuen Form der Normalität zurückkehren können, in der wirtschaftliches Wachstum, soziales Bewusstsein und Klimaschutz noch mehr Hand in Hand gehen als vor der Pandemie.



Ganzheitlicher
Service

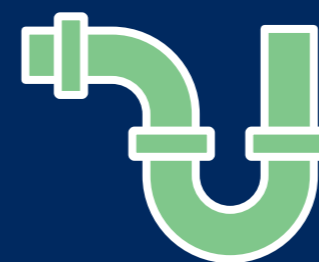
SCHADENS-

Schön, wenn daheim alles nach Plan läuft und funktioniert – doch selbst das modernste Zuhause ist nicht hundertprozentig vor Schäden gefeit.

Und die können sich ganz plötzlich einstellen: durch eine leckende Wasserleitung etwa, einen heftigen Sturm oder auch ein Malheur beim Möbeltragen im Treppenhaus.



SCHADENS- LÖSUNG!



Mit dem WOGÉ Portal können Sie uns in Sekundenschnelle über den Vorfall informieren. Wir leiten unverzüglich alle erforderlichen Maßnahmen ein, benachrichtigen Ihren Hauswart oder einen anderen Spezialisten und sorgen so für schnelle Hilfe vor Ort.

WOGÉ PORTAL | **WOGÉ APP**

wogekiel.de/portal.html



Ganzheitlicher
Service

IHR SCHLÜSSEL



Der Verlust eines Wohnungs- oder Haustürschlüssels ist immer ärgerlich – und manchmal auch mit Wartezeit verbunden, denn die Nachfertigung eines Sicherheitsschlüssels müssen Sie bei Ihrer Genossenschaft beantragen.

ZUM NEUEN SCHLÜSSEL!

Das WOGÉ Portal verkürzt diesen Bearbeitungsprozess. Mit wenigen Klicks können Sie das entsprechende Antragsformular herunterladen und mit Ihren persönlichen Angaben an uns schicken.



WOGÉ PORTAL | **WOGÉ** APP

wogekiel.de/portal.html



Ganzheitlicher
Service

WICHTIGE DOKUMENTE?

Man kann auf vieles vorbereitet sein, aber nicht immer auf alles. Das gilt insbesondere bei wichtigen Behördengängen. Dokumente rund ums Wohnen wie etwa eine Mietbescheinigung beschleunigen zahlreiche Verwaltungsprozesse – vorausgesetzt, man hat sie gerade zur Hand.



GRIFFBEREIT!



Mit der WOGÉ App haben Sie schnell Zugriff auf wichtige Unterlagen, die Ihre Mitgliedschaft bei der WOGÉ betreffen. Und sollten Sie einen Ausdruck benötigen, vernetzt sich Ihr Smartphone auch mit Ihrem Drucker vor Ort.

WOGÉ PORTAL | **WOGÉ** APP

wogekiel.de/portal.html



Ganzheitlicher
Service

ALLES WICHTIGE



Mit dem WOGÉ Portal und der WOGÉ App bringen Sie Ordnung in Ihre Mitgliedsunterlagen – und das ganz ohne Papier. Sie haben jederzeit und überall Einsicht in wichtige persönliche Dokumente wie etwa Nutzungsvertrag oder Ihre jährliche Betriebskostenabrechnung, die sicher auf unserem Server für Sie gespeichert und archiviert sind.

AUF EINEN BLICK.



So behalten Sie auch zeitlich zurückliegende Vorgänge und Mitteilungen rund um Ihre Mitgliedschaft stets im Blick, ohne dafür extra Ordner anlegen zu müssen.

WOGÉPORTAL | **WOGÉ**APP

wogekiel.de/portal.html

LAGEBERICHT 2020

1. Grundlagen der WOGÉ und Geschäftsverlauf
2. Wirtschaftliche Lage der WOGÉ
3. Risiko- und Chancenbericht
4. Prognosebericht

der
WOGÉ
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Sitz: Kiel

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel GnR 407

LAGEBERICHT 2020

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

1. Grundlagen der WOGÉ und Geschäftsverlauf

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

Dies zeigte sich auch im Geschäftsverlauf der WOGÉ. Es ergaben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf Großinstandhaltungen und Neubauvorhaben und auch keine Mietausfälle. Festzustellen war hingegen ein deutliches Absinken der Fluktuationsquote.

Es wurden besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie getroffen, z. B. weitgehende Arbeit im Mobile Office, Wechselbetrieb und Schließung der Geschäftsstelle sowie des Citybüros in Flensburg. Damit einher gingen nicht ge-

plante, aber notwendige Investitionen in die Soft- und Hardware unseres Unternehmens.

Unsere Wohnungsbestände verteilen sich auf 13 Städte und Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein, wovon ein Großteil auf die Städte Kiel und Flensburg entfällt. Nach der Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein wird sich die Bevölkerung regional sehr unterschiedlich bis zum Jahr 2025 entwickeln. Während steigende Einwohnerzahlen für die kreisfreien Städte Kiel und Flensburg sowie die Kreise Stormarn und Pinneberg erwartet werden, werden die Einwohnerzahlen in den übrigen Kreisen und kreisfreien Städten zurückgehen.

Trotz der insgesamt rückläufigen Einwohnerzahlen wird die Zahl der Haushalte steigen. Dies ist insbesondere auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung zurückzuführen, die vermehrt altergerechten Wohnraum für ein bis zwei Personen nachfragen wird.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel bewirtschaftete am 31.12.2020:

2.247	Wohnungen	150.127,94 m ²	Wohnfläche
4	Gästewohnungen	240,54 m ²	Wohnfläche
1	gewerbliches Objekt	75,83 m ²	Nutzfläche
3	eigengenutzte Objekte (inkl. 6 Tiefgaragen- und 4 Stellplätzen)	988,88 m ²	Nutzfläche
4	Mitgliedertreffs / Fahrradräume	158,36 m ²	Nutzfläche
82	Garagen		
231	Tiefgaragenstellplätze		
416	Carports / Einstellplätze		
Gesamt 2.988	Objekte	151.591,55 m²	Fläche

Der Wohnungsbestand am Jahresanfang reduzierte sich zum 31.12.2020 von 2298 auf 2251 Wohnungen.

Im Zuge der Standortzentrierung wurden die Liegenschaften Goethestraße 22 – 24 – zum 08.01.2020 – sowie Am Fischerhaus 2 – 8, Am Fischerhaus 10 – zum 31.03.2020 – mit insgesamt 26 Wohnungen veräußert.

Im Berichtsjahr wurden keine Neubauprojekte fertiggestellt.

Weiterhin wurden im Zuge von Neubaumaßnahmen 18 Wohnungen im Uhlenkrog 22 – 26 in Kiel sowie zwei Wohnungen und der WOGÉ-Treff in der Holtener Straße 258 in Kiel zurückgebaut.

Eine Wohnung in der Lornsenstraße 52 wird aufgrund eines geplanten Umbaus des Geschäftsgebäudes in der Gerhardstr. 27a in Kiel bis auf Weiteres als Büro genutzt.

Aus den vorgenannten Bestandsveränderungen ergibt sich somit eine Gesamtwohnungsanzahl von 2.251 – inkl. vier Gästewohnungen.

Weiterhin führen wir die Geschäftsbesorgung für eine andere Kieler Wohnungsgenossenschaft mit rd. 500 Wohnungen im Bereich des Rechnungswesens und der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen durch.

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

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

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	11.800	11.820	11.490
Instandhaltungsaufwendungen	5.550	4.020	3.630
Zinsaufwendungen	1.320	1.260	1.360
Investitionstätigkeit	14.600	7.140	3.030
Jahresüberschuss	960	3.260	1.180

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Die positive Planabweichung des Jahresüberschusses resultiert insbesondere aus dem Buchgewinn getätigter Verkäufe sowie aus geringeren Instandhaltungsaufwendungen. Diese ergaben sich insbesondere aus der geplanten Verschiebung von Maßnahmen auf das Jahr 2021 sowie Unterschreitungen bei den geplanten Kosten.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir als günstig. Die Nutzungsgebühren betragen in 2020 durchschnittlich 6,44 €/m² nach 6,17 €/m² im Vorjahr. Die Steigerung ist insbesondere auf die Erhöhung der Nutzungsgebühren für den frei finanzierten Wohnraum übergreifend in diversen Standorten des Wohnungsbestandes sowie im Zuge der Neuvergabe bei Nutzerwechseln im gesetzlich vorgegebenen Rahmen zurückzuführen. Gegenläufig wirkt sich die Veräußerung sowie der Rückbau von Wohnungen aus.

Der geplante Rückbau des Bestandes im Uhlenkrog 22 – 26 in Kiel sowie der Holtener Straße 258 in Kiel führten zu einem erhöhten, abrisssbedingten Leerstand der dortigen Wohnanlagen Anfang des Jahres.

Die Fluktuationsquote ist mit 9,3 % gegenüber 2019 (11,8 %) erheblich gesunken und im Vergleich zum Branchendurchschnitt im Land Schleswig-Holstein als normal einzustufen.

Etwas niedriger ist die Fluktuationsquote nach Bereinigung um modernisierungs- bzw. abrisssbedingte Kündigungen. Diese beläuft sich lediglich auf 9,0 % (9,6 % im Vorjahr). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 26,54 €/m² (Vorjahr 23,46 €/m²). Zusätzlich wurden rd. 2,7 Mio. € (Vorjahr 200 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. In der Investitionstätigkeit des Jahres 2020 sind 4,2 Mio. € für Neubautätigkeiten enthalten (Vorjahr 2,8 Mio. €). Die Kostenplanung wurde insbesondere durch die Projektverzögerung des Wohnparks „Uhlenrader Eck“ sowie durch Verzögerungen im Bereich des Projektes „Wiker Quartier“ in Kiel unterschritten.

Die Zinsaufwendungen sind trotz zusätzlicher Finanzierungen für Neubauvorhaben gesunken. Dies begründet sich aus der Zinsdegression der außerplanmäßigen Tilgungen und der Umschuldung eines Darlehens im Vorjahr, für welches günstigere Zinskonditionen eingeworben werden konnte.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei gleichem Personalbestand gestärkt haben.

2. Wirtschaftliche Lage der WÖGE

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	104.966,0	88,2	100.171,0	88,2	+ 4.795,0
Umlaufvermögen	14.069,5	11,8	13.419,2	11,8	+ 650,3
Gesamtvermögen	119.035,5	100,0	113.590,2	100,0	+ 5.445,3
Passiva					
Eigenkapital	54.800,6	46,0	51.649,6	45,5	+ 3.151,0
Fremdkapital langfristig	54.558,7	45,8	55.715,0	49,0	- 1.156,3
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.676,2	8,2	6.225,6	5,5	+ 3.450,6
Gesamtkapital	119.035,5	100,0	113.590,2	100,0	+ 5.445,3

Das Anlagevermögen beträgt 88,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3,2 Mio. € zu. Davon entfallen 3,3 Mio. € auf den Jahresüberschuss. Darüber hinaus resultiert die Veränderung aus der Zahlung einer Dividende für das Vorjahr. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 4,8 % gestiegenen Bilanzsumme 46,0 % (Vorjahr 45,5 %).

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Soweit möglich, werden unsere Rechnungen mit Skonto beglichen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung sowie Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

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 des langfristigen Fremdkapitals aus der Objektfinanzierung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,36 % nach 2,46 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

	2020	2019
	T€	T€
+/- Jahresüberschuss /-fehlbetrag	3.264,00	1.176,60
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.376,20	2.732,80
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	5,90	6,90
-/+ Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.536,10	- 561,50
= Cashflow nach DVFA/SG*	4.110,00	3.354,80
-/+ Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	160,90	- 112,30
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	2.964,40	78,00
+/- Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 184,40	254,70
+ Zinsaufwendungen	1.253,60	1.349,10
- Zinserträge	- 3,70	- 5,20
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	23,10	25,80
-/+ Ertragsteuerzahlungen	- 26,60	- 13,80
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	8.297,30	4.931,10
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.730,00	690,60
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 6.659,80	- 3.223,00
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 31,00	- 0,10
+ Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen	500,00	- 500,00
+ erhaltene Zinsen	3,70	5,20
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.457,10	- 3.027,30
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	- 0,20	13,30
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.200,00	2.089,80
- planmäßige Tilgungen	- 2.166,20	- 2.067,40
- außerplanmäßige Tilgung	- 240,20	- 425,00
+ Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,00	60,40
- gezahlte Zinsen	- 1.253,60	- 1.349,10
- Auszahlungen für Dividenden	- 112,90	- 169,30
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.523,10	- 1.847,30
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.317,10	56,50
Finanzmittelbestand zum 01.01.2020	6.959,20	6.902,70
Finanzmittelbestand zum 31.12.2020	8.276,30	6.959,20

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4% auf Pflichtanteile und 2% auf weitere freiwillige Anteile, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 1.317,1 T€ zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten in Kiel, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von insgesamt

28,3 Mio. € erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Es bestehen bei drei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 1,0 Mio. €, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden.

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

Die Zusammensetzung des Finanzmittelbestandes zum 31.12.2020 stellt sich wie folgt dar:

	2020	2019
	T€	T€
Flüssige Mittel	9.276,30	8.459,20
abzgl. Termingeld bzw. Sparbriefe (Laufzeit > 3 Monate)	-1.000,00	-1.500,00
	8.276,30	6.959,20

2.3 Ertragslage

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

	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 2.968,2	+ 2.488,1	+ 480,1
Betreuungstätigkeit	+ 2,9	+ 1,8	+ 1,1
Neubautätigkeit	- 538,2	- 535,7	- 2,5
Finanzergebnis	+ 4,8	+ 7,6	- 2,8
Neutrales Ergebnis	+ 1.356,1	- 147,8	+ 1.503,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 506,7	- 611,6	+ 104,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 23,1	- 25,8	+ 2,7
Jahresüberschuss	+ 3.264,0	+ 1.176,6	+ 2.087,4

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und aus der Veräußerung von Anlagevermögen im Zuge der Bestandsbereinigung.

Die Erhöhung des Ergebnisses der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse (+ 255,5 T€), niedrigere Abschreibungen (- 212,1 T€) sowie niedrigere Kapitalkosten (- 99,2 T€) und Vertriebskosten (- 29,2 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich höhere Instandhaltungskosten (+ 353,8 T€) aus.

Das Neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.503,9 T€ erhöht. Im Geschäftsjahr 2019 wurde das Neutrale Ergebnis durch Abbruchkosten, Aufwendungen für die ERP-Systemumstellung und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Planungskosten für nicht realisierte Bauvorhaben belastet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hingegen enthält das Ergebnis Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 1.536,0 T€.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Erläuterung der finanziellen Leistungsindikatoren wird auf den Geschäftsverlauf (siehe 1.) sowie auf die Vermögenslage (siehe 2.1) dieses Lageberichtes verwiesen.

	in	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	46,0	45,5
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	6,44	6,17
Fluktuationsquote	%	9,3	11,8
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,4	1,0
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	26,54	23,46

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der regelmäßigen internen Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems. Unser Risikomanagement- und Compliance Management System werden 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. Die aktuelle Zinsentwicklung auf weiterhin historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen

und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Zur Sicherung günstiger Konditionen werden zudem Prolongationen weitestmöglich im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Zur Optimierung der langfristigen Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen werden derzeit umfängliche Umfinanzierungen geprüft. Diese belaufen sich auf ein Volumen von insgesamt rd. 7,5 Mio. € in den nächsten drei Jahren. Neben der Hebung von Beleihungsreserven würden hierdurch deutliche Zinsersparnisse und Laufzeitverkürzungen erzielt werden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungsverträge gesichert.

Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die weiter stetig steigen. Trotz frühzeitiger Planungen ist eine termin- und periodengerechte Umsetzung der Arbeiten nicht immer realisierbar, sofern eine rechtzeitige Beauftragung innerhalb des Kostenrahmens nicht möglich ist. Das Kostensteigerungsrisiko wird versucht durch einen Kostenaufschlag in

der Planungsphase der Investition und ein Projektcontrolling zu kompensieren.

In diesem Zuge bleibt auch die doppelte, gesetzliche Beschränkung der Modernisierungsumlage aus dem Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019 nennenswert. Die Umlage wird einerseits auf 8 % gesenkt. Andererseits darf die Nutzungsgebühr, die vor der Modernisierungsumlage weniger als 7,00 €/m² nettokalt betragen hat, nicht um mehr als 2,00 €/m² ansteigen. Der überwiegende Teil der unmodernisierten Wohnanlagen im Bestand der WOGÉ weist eine günstigere Nutzungsgebühr als 7,00 €/m² auf. In Kombination mit der aktuellen Vollbeschäftigung im Baugewerbe wird die gesetzliche Gegebenheit zunehmend zur Herausforderung, wenn geplante Maßnahmen aus betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht mehr darstellbar bzw. nicht im geplanten Umfang umsetzbar sein könnten.

In Hinblick auf das historisch niedrige Zinsniveau gestaltet sich die Anlage von Geldern äußerst schwierig, die zunehmend betragsmäßig begrenzt oder nur äußerst gering verzinst werden. Zudem werden bei bestimmten Guthaben auf Bankkonten Verwarentgelte zu zahlen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen bzw. Grundstücken mit dem Ziel der Errichtung von Neubaumietwohnungen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubeständen.

Die Bauarbeiten unseres Neubauvorhabens Schauenburgerstraße 65 – 67 in Kiel schreiten planmäßig voran; wir planen die Fertigstellung der 26 genossenschaftlichen Wohnungen im Sommer 2021. In diesem Zuge soll ebenfalls die Fertigstellung des Innenhofs, auf dem u.a. 22 Carportstellplätze für die Liegenschaften Lindenstraße 10 – 14 sowie Schauenburgerstraße 65 – 67 errichtet werden, erfolgen.

Im Sommer 2019 wurde die Wohnanlage Neuenrade 11 – 19 in Kiel zurückgebaut; im Frühjahr 2020 folgte die Wohnanlage Uhlenkrog 22 – 26. Anschließend begann die Errichtung des „Wohnparks Uhlenrader Eck“ mit 62 Wohnungen. Auf Grund von massiven Kostenüberschreitungen im Zuge der Ausschreibung wurden Umplanungen und Neuausschreibungen erforderlich,

welche sowohl zu zeitlichen Verzögerungen als auch zu einem Entfall der Tiefgarage führten. Es werden nunmehr 19 oberirdische Stellplätze errichtet.

In der Holtenuer Straße 256a – 262 soll dieses Jahr mit dem Neubauvorhaben „Wiker Quartier“ begonnen werden. Hierzu wurde Anfang 2021 die Holtenuer Straße 258 vollständig zurückgebaut. Auf dem Grundstück wird ein Modellvorhaben nach dem „Bielefelder Modell“ realisiert. Hierzu zählt die Etablierung eines Stadtteilcafés sowie die Errichtung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft mit acht Apartements für junge Menschen mit körperlichen und/oder geistigen Beeinträchtigungen. Darüber hinaus entstehen 51 Mietwohnungen, eine Gästewohnung sowie eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen. Eine Baugenehmigung liegt der WOGÉ vor, gegen die jedoch Widerspruch durch direkten Anwohner*innen eingereicht wurde. Es lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen, ob es hierdurch zu zeitlichen Verzögerungen kommen wird. Eine abschließende Kostenprognose ist daher noch nicht möglich.

Bei der Vielzahl der in Planung bzw. Umsetzung befindlichen Projekte der WOGÉ ist an dieser Stelle die Überplanung unseres Verwaltungssitzes in der Gerhardstraße 27a hervorzuheben.

Zwischenzeitlich wurde ein Konzept mit der Landeshauptstadt Kiel abgestimmt und von dieser positiv beschieden. Die WOGÉ plant für das Jahr 2021/2022 eine Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, um dort die erforderlichen Kapazitäten für eine nachhaltige Bewirtschaftung und die weitere Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens vorhalten zu können.

Im Zuge der Bestandsoptimierung und Portfolioentwicklung erfolgte Anfang 2021 der Verkauf von drei Liegenschaften in Husum mit insgesamt 50 Wohneinheiten sowie der Verkauf einer Doppelhaushälfte in Schwentinental.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen und Beratungsangebote werden auch in den kommenden Jahren die

Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich wurde das WOGÉ-Portal bzw. die WOGÉ-App eingeführt. Damit haben unsere Mitglieder die Möglichkeit, auf viele nützliche Informationen und Services zuzugreifen. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

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

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Die Genossenschaft wird auch künftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. Im Zuge der langfristigen Portfoliobereinigung sind einzelne Verkäufe in Streulagen vorgesehen. Der Ankauf von Wohnimmobilien wird stetig geprüft.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 1.700 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2021 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2020	Plan 2021
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	11.820	11.830
Instandhaltungsaufwendungen	4.020	5.640
Zinsaufwendungen	1.260	1.290
Jahresüberschuss	3.260	1.700

Damit wir unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Kiel, den 4. März 2021

WOGÉ
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Sven Auen

Anja Wiese



Ganzheitlicher
Service

VON EINEM ORT

Sie haben Ihre Bank gewechselt? Möchten Ihren Partner oder Ihre Partnerin mit in den Mietvertrag aufnehmen? Oder sind unter einer neuen Mobilnummer erreichbar?



ZUM ANDEREN.



Diese und andere Angaben können Sie ganz bequem über das WOGÉ Portal oder die WOGÉ App aktualisieren – sie sind die erste Adresse für zahlreiche Änderungen rund um Ihr Zuhause bei der WOGÉ.

WOGÉ PORTAL | **WOGÉ** APP

wogekiel.de/portal.html

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der
WOGÉ
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Sitz: Kiel

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel GnR 407

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		44.842,00	9.313,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	94.843.989,53		94.876.707,72
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.235.702,53		2.330.394,53
3. Grundstücke ohne Bauten	524.546,84		0,00
4. Maschinen	5.777,00		5.894,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.730,00		373.117,00
6. Anlagen im Bau	5.898.806,38		1.126.924,62
7. Bauvorbereitungskosten	837.291,63		1.413.311,55
8. Geleistete Anzahlungen	103.032,38	104.854.876,29	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	65.467,58		34.467,58
2. Andere Finanzanlagen	837,00	66.304,58	837,00
Anlagevermögen insgesamt		104.966.022,87	100.170.967,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.580.291,44		4.676.409,16
2. Andere Vorräte	100.952,50	4.681.243,94	185.606,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.334,63		10.410,17
2. Sonstige Vermögensgegenstände	58.409,69	73.744,32	56.650,99
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		9.276.264,76	8.459.199,42
Umlaufvermögen insgesamt		14.031.253,02	13.388.276,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	8.345,00		14.238,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	29.876,68	38.221,68	16.678,66
Bilanzsumme		119.035.497,57	113.590.160,04

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	120.960,00		82.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.344.800,00		4.382.560,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.240,00	4.472.000,00	7.040,00
II. Kapitalrücklage			
Kapitalrücklage		748.066,24	748.066,24
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.500.000,00	12.000.000,00		10.500.000,00 (€ 500.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.648.651,95	37.465.161,79	49.465.161,79	35.816.509,84 (€ 563.700,16)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.263.976,75		1.176.564,16
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.148.651,95	115.324,80	-1.063.700,16
Eigenkapital insgesamt		54.800.552,83	51.649.600,08
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		12.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	763.734,28	763.734,28	512.148,45
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.447.529,13		53.220.652,19
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.111.158,50		2.494.356,89
3. Erhaltene Anzahlungen	4.778.442,49		4.726.695,83
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.273,86		15.130,93
5. Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen	1.002.515,89		864.063,39
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 30.138,08	3.099.910,88	63.443.830,75	79.918,89 (€ 22.235,60)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		27.379,71	15.593,39
Bilanzsumme		119.035.497,57	113.590.160,04

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	16.651.685,72		16.116.506,83
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.700,65	16.681.386,37	28.919,81
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-96.117,72	124.910,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.812.617,32	855.309,74
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		8.192.318,27	8.028.229,14
Rohergebnis		10.205.567,70	9.097.417,71
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.531.098,82		1.628.765,05
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 37.992,83	338.500,82	1.869.599,64	344.619,29 (€ 32.092,05)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.376.161,63	2.731.174,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		978.465,63	1.392.920,03
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		9,52	18,40
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.797,88	7.547,45
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen			1.600,87
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.259.462,05	1.357.661,70
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		23.115,12	25.794,43
13. Ergebnis nach Steuern		3.703.571,03	1.622.447,93
14. Sonstige Steuern		439.594,28	445.883,77
15. Jahresüberschuss		3.263.976,75	1.176.564,16
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		3.148.651,95	1.063.700,16
17. Bilanzgewinn		115.324,80	112.864,00

3. Anhang zum Jahresabschluss 2020

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (**HGB**) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der jeweils gültigen Fassung beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem **Gesamtkostenverfahren** aufgestellt.

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

3.1 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht verändert.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert und um planmäßige Abschreibungen gemindert, als sie entgeltlich erworben wurden. Es wird von einer Nutzungsdauer von 3 – 5 Jahren ausgegangen.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung außerplanmäßiger und planmäßiger linearer Abschreibungen sowie Baukostenzuschüssen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2020 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden zugrunde gelegt:

- Wohnbauten 80 Jahre, nachträgliche Herstellungskosten werden auf die verbleibende Restnutzungsdauer verteilt. Bei wesentlichen Verbesserungen wird dabei eine erhöhte Restnutzungsdauer berücksichtigt.
- Geschäfts- und andere Bauten 40 Jahre,
- Außenanlagen 10 – 16 Jahre,
- Carportanlagen 25 Jahre,
- Einstellplätze 15 – 20 Jahre,
- Maschinen 8 – 10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 – 25 Jahre,
- Einbauküchen 10 Jahre.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu 250,00 € netto werden in voller Höhe als Aufwand bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,01 € und 1.000,00 € netto werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die Unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge insbesondere aufgrund von Leerständen berücksichtigt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die **Forderungen**, die **Sonstigen Vermögensgegenstände** und **Flüssige Mittel** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Bestehenden Risiken bei Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Mietforderungen, die nicht mehr zu realisieren waren, wurden in Höhe von 9,0 T€ (Vorjahr 25,7 T€) und Forderungen gegen die Ansharpark GbR wurden in Höhe von 2,5 T€ direkt abgeschrieben.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2 Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten						Abschreibungen					Buchwerte		
	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2020	Änderung der Abschreibung in Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
									Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
01.01.2020	2020	2020	2020	31.12.2020	01.01.2020	2020	2020	2020	2020	31.12.2020	01.01.2020	31.12.2020		
Immaterielle Vermögensgegenstände	196.690,61	43.489,86	-135.673,79	0,00	104.506,68	187.377,61	7.960,86	0,00	-135.673,79	0,00	59.664,68	9.313,00	44.842,00	
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	139.784.203,53	2.561.769,75	-1.842.180,12	-240.289,16	140.263.504,00	44.907.495,81	2.160.257,96		-1.648.239,30		45.419.514,47	94.876.707,72	94.843.989,53	
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.422.525,43				3.422.525,43	1.092.130,90	94.692,00				1.186.822,90	2.330.394,53	2.235.702,53	
Grundstücke ohne Bauten	0,00	271.788,31		252.758,53	524.546,84	0,00	0,00				0,00	0,00	524.546,84	
Maschinen	56.938,18	2.106,10			59.044,28	51.044,18	2.223,10				53.267,28	5.894,00	5.777,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	881.435,38	143.640,71	-111.759,31		913.316,78	508.318,38	111.027,71		-111.759,31		507.586,78	373.117,00	405.730,00	
Anlagen im Bau	1.126.924,62	3.609.310,41		1.162.571,35	5.898.806,38	0,00	0,00				0,00	1.126.924,62	5.898.806,38	
Bauvorbereitungskosten	1.413.311,55	599.020,80		-1.175.040,72	837.291,63	0,00	0,00				0,00	1.413.311,55	837.291,63	
Anzahlungen	0,00	103.032,38			103.032,38	0,00	0,00				0,00	0,00	103.032,38	
	146.685.338,69	7.290.668,46	-1.953.939,43	0,00	152.022.067,72	46.558.989,27	2.368.200,77	0,00	-1.759.998,61	0,00	47.167.191,43	100.126.349,42	104.854.876,29	
Finanzanlagen														
Beteiligungen	69.447,78	31.000,00			100.447,78	34.980,20					34.980,20	34.467,58	65.467,58	
Andere Finanzanlagen	837,00				837,00	0,00					0,00	837,00	837,00	
	70.284,78	31.000,00	0,00	0,00	101.284,78	34.980,20	0,00	0,00	0,00	0,00	34.980,20	35.304,58	66.304,58	
Anlagevermögen gesamt	146.952.314,08	7.365.158,32	-2.089.613,22	0,00	152.227.859,18	46.781.347,08	2.376.161,63	0,00	-1.895.672,40	0,00	47.261.836,31	100.170.967,00	104.966.022,87	

Zugang Abschreibungen Beteiligungen: außerplanmäßig

Die Zugänge des Geschäftsjahres bei den Herstellungskosten im Bereich der **Wohn- und Geschäftsbauten** (inkl. **Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten sowie Anzahlungen**) in Höhe von 6.872,3 T€ gliedern sich wie folgt:

Neubau und Erweiterung	4.198,6 T€
Modernisierung	2.673,7 T€

Unter dem Posten Beteiligungen wird eine Beteiligung an der Ansharpark GbR Kiel ausgewiesen. Die Genossenschaft ist neben drei weiteren Genossenschaften mit 18 % an der Gesellschaft beteiligt. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Der **Rechnungsabgrenzungsposten** gliedert sich auf in Disagien in Höhe von 8,3 T€ (Vorjahr 14,2 T€) und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten über 29,9 T€ (Vorjahr 16,7 T€).

Wesentliche **Rückstellungen** bestehen für Jahresabschlusskosten (46,8 T€) und noch abzurechnende Heizkosten (214 T€) sowie für noch nicht abgerechnete Bauleistungen (436,0 T€).

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.447.529,13 (53.220.652,19)	4.023.070,61 (1.968.623,08)	48.424.458,52 (51.252.029,11)	40.115.838,49 (42.935.967,51)	52.447.529,13 (53.220.652,19)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.111.158,50 (2.494.356,89)	174.699,71 (143.198,39)	1.936.458,79 (2.351.158,50)	1.168.897,71 (1.660.623,33)	2.111.158,50 (2.494.356,89)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	4.778.442,49 (4.726.695,83)	4.778.442,49 (4.726.695,83)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.273,86 (15.130,93)	4.273,86 (15.130,93)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.002.515,89 (864.063,39)	1.002.515,89 (864.063,39)				
Sonstige Verbindlichkeiten	3.099.910,88 (79.918,89)	3.099.910,88 (79.918,89)				
Gesamtbetrag	63.443.830,75 (61.400.818,12)	13.082.913,44 (7.797.630,51)	50.360.917,31 (53.603.187,61)	41.284.736,20 (44.596.590,84)	54.558.687,63 (55.715.009,08)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrechte

Gegenüber dem Vorjahr wurden die Restlaufzeiten im Verbindlichkeitspiegel an die Vorgaben des § 256 Abs. 5 Satz 1 HGB angepasst und die Vorjahreszahlen entsprechend geändert.

Die Sicherung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erfolgt über Buchgrundschulden (52.447,5 T€).

Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ergeben sich aus der Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung von Modernisierungen (1.200,00 T€) und aus der planmäßigen Tilgung (1.973,0 T€) und einer außerplanmäßigen Tilgung von 0,2 T€.

Die Sicherung der **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** erfolgt über Briefgrundschulden (2.111,2 T€).

Die **Veränderung bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ergibt sich aus der planmäßigen Tilgung in Höhe von 143,2 T€ und einer außerplanmäßigen Tilgung über 240,0 T€.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten 3.024,5 T€ für erhaltene Anzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen mit Übergang von Nutzen und Lasten in 2021.

3.3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 4.793,3 T€ (Vorjahr 4.582,7 T€). Außerdem sind Erlöse aus Betreuungstätigkeit (29,7 T€) enthalten.

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten neben Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen über 1.536,1 T€ auch Erträge aus Versicherungsschäden über 145,8 T€. Bei den Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen handelt es sich um außergewöhnliche Erträge.

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.635,9 T€ (Vorjahr 3.282,0 T€).

Die **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten folgende außergewöhnliche Aufwendungen:

- 176,6 T€ für Abbruchkosten
- 64,1 T€ nachträglicher Aufwand für die Einführung eines neuen ERP-Systems im Jahr 2019
- 14,5 T€ Aufwand für die Einführung eines Controlling Programms

In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind 6,1 T€ Steuernachzahlungen für frühere Jahre (2019) enthalten.

3.4 Sonstige Angaben

Es bestanden folgende **sonstige finanzielle Verpflichtungen**: Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Aus abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen bestehen am 31.12.2020 sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 10.887,9 T€, aus

Aufträgen für Instandhaltungsmaßnahmen bestehen darüber hinaus sonstige finanzielle Verpflichtungen von rd. 35,0 T€.

Es bestanden zum Bilanzstichtag nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 934,8 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	2020		2019	
	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	16	3	16	3
technische Mitarbeiter	5	1	5	1
gesamt	21	4	21	4

Außerdem waren durchschnittlich 16 geringfügig beschäftigte Hauswarte und Aushilfen sowie vier Auszubildende, die zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann ausgebildet werden, für die Genossenschaft tätig.

Mitgliederbewegung (Vorjahreswerte in Klammern):

Mitglieder		
Anfang 2020	3.754	(3.693)
Zugang 2020	230	(259)
Abgang 2020	222	(198)
Ende 2020	3.762	(3.754)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **37,8 T€** vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Sven Auen (staatl. gepr. Betriebswirt Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit)	hauptamtlich, Vorsitzender
Anja Wiese (Diplom-Betriebswirtin (FH))	hauptamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jan Rasch (Malermeister)	Vorsitzender
Karen Schlanbusch (Dipl.-Ing. Architektin)	

Gunnar Wohlfahrt
(Bankkaufmann)

André Eilenstein
(Bauspar- und Finanzierungsfachmann)

Thomas Becker
(Bankbetriebswirt)

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses wie folgt ergeben:

Im Zuge der Portfoliobereinigung ergeben sich im Laufe des Jahres 2021 Verkäufe von einzelnen Liegenschaften in Streulagen. Die Kaufpreiszahlungen erfolgten schon in 2020. Zudem wird die Finanzlage des Unternehmens gestärkt werden. Durch die Erträge aus den Verkäufen wird sich eine Verbesserung der Ertragslage ergeben.

Vorstand und Aufsichtsrat haben einstimmig – nach gemeinsamer Beratung – die Zuweisung von 1.648,651,95 € in die **Anderen Ergebnisrücklagen** getrennt beschlossen. Weiterhin beschließt der Aufsichtsrat einstimmig – gemäß Vorschlag des Vorstandes – der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 115.324,80 € als Dividende mit 4 % auf Geschäftsguthaben der Pflichtanteile und 2 % auf Geschäftsguthaben von weiteren freiwillig gezeichneten Anteilen auszuschütten.

Kiel, den 4. März 2021

WOGÉ

Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

 
Sven Auen Anja Wiese

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 in vier Sitzungen allein und in sieben Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand über die strategische Ausrichtung und die wirtschaftlichen Unternehmensziele, den Verkauf im Zuge der Bestandsbereinigung sowie die Investitionsplanung, die Wirtschafts-, Finanz- und Liquiditätsplanung, die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt sowie über den Jahresabschluss und den Lagebericht 2019 beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst. Aufgrund der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie fanden Sitzungen auch im Wege der Fernkommunikation (Telefon- und Videokonferenzen) mit Beschlussfassungen im Umlaufverfahren statt.

Durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2020 hat sich der Aufsichtsrat gleichermaßen ordnungsgemäß wie auch gewissenhaft über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft in Kenntnis gesetzt. Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Corona-Pandemie und den möglichen Auswirkungen auf das Unternehmen. Um den Geschäftsbetrieb der WOGÉ uneingeschränkt fortführen zu können, wurden diverse Sicherheitsmaßnahmen eingeleitet. Hierzu zählt bspw. die zeitweise Schließung der Geschäftsstelle in Kiel und des Citybüros in Flensburg sowie die Reduzierung des persönlichen Kundenkontaktes auf das Notwendigste unter Einhaltung der Hygienevorschriften. Auch die persönliche Präsenz der Mitarbeiter*innen wurde durch die Einrichtung von Mobile Office reduziert, wodurch nicht zuletzt auch die Einhaltung von Abstandsregelungen am Arbeitsplatz gewährleistet werden können.

Durch den Aufsichtsrat wurde der Vorstand im Berichtsjahr nach den satzungsmäßigen und gesetzlichen Bestimmungen gefördert, beraten und beaufsichtigt. Zudem hat sich der Aufsichtsrat über die Angelegenheiten der Genossenschaft laufend unterrichten lassen und die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand vertreten.

Auch außerhalb der regulären Sitzungen des Aufsichtsrates hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende stets aktuell durch mündliche und fernmündliche Berichte des Vorstandes über die Geschäftsentwicklung sowie aktuelle Themen informiert.

Für den gesamten Aufsichtsrat endete mit der letzten Mitgliederversammlung am 02.10.2020 die turnusmäßige dreijährige Amtszeit. Es stellten sich sämtliche Mitglieder des Auf-

sichtsrates zur Wiederwahl und wurden von den anwesenden Mitgliedern in ihrem Amt bestätigt. Herr Jan Rasch wurde in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates zum Vorsitzenden gewählt.

Sämtliche dem Aufsichtsrat durch Genossenschaftsgesetz und Satzung zugewiesene Aufgaben wurden durch ihn wahrgenommen. Der Aufsichtsrat konnte sich vergewissern, dass die Geschäfte der Genossenschaft vom Vorstand ordnungsgemäß geführt worden sind. In alle Entscheidungen von grundsätzlicher Bedeutung war der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden.

Der Aufsichtsrat unterstützt ausdrücklich die vom Vorstand vorgebrachte Pflege, Erhaltung, Erweiterung sowie die Fortentwicklung und mittelfristige Bestandsoptimierung unseres Wohnungsbestandes und den Ausbau der Standorte Kiel und Umland sowie Flensburg.

Im Mitgliedermagazin vom Mai 2020 wurde angekündigt, dass die Beschlussfassung über die Anpassung unserer Satzung an die gesetzlichen und rechtlichen Gegebenheiten für die Mitgliederversammlung 2020 vorgesehen war. Diese konnte wegen der Corona-Pandemie erst am 02.10.2020 unter strengen Auflagen und mit Konzentration auf die wesentliche Berichterstattung von Aufsichtsrat und Vorstand stattfinden. Die geplante Satzungsänderung wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, sobald es die Umstände wieder zulassen.

Bei der Vielzahl der in Planung bzw. Umsetzung befindlichen Projekte der WOGÉ ist an dieser Stelle die Überplanung unseres Verwaltungssitzes in der Gerhardstraße 27a hervorzuheben. Zwischenzeitlich wurde ein Konzept mit der Landeshauptstadt Kiel abgestimmt und von dieser positiv beschieden. Die WOGÉ plant für das Jahr 2021 / 2022 eine Erweiterung des bestehenden Verwaltungsgebäudes, um dort die erforderlichen Kapazitäten für eine nachhaltige Bewirtschaftung und die weitere Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens vorhalten zu können.

Mit Sorge beobachten wir die Entwicklung und Auswirkungen der Baukonjunktur auf geplante Modernisierungs- bzw. Neubauprojekte unserer Genossenschaft. Es sind deutlich gestiegene Baupreise zu verzeichnen, die dazu führen, dass die Durchführungen unter Rentabilitäts Gesichtspunkten z. T. in Frage zu stellen sind. Aufgrund der Vollausslastung der Betriebe wird es zunehmend schwieriger, Fachfirmen für die termingerechte Durchführung der Arbeiten zu finden. Diese Faktoren

haben leider auch – neben gesetzlichen Rahmenbedingungen – nachhaltigen Einfluss auf die Kalkulation der Nutzungsgebühren bzw. Modernisierungsumlagen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss und stimmt dem Lagebericht zu.

Die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinnes, welcher den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Wir freuen uns, dass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft es wiederum zulässt, dass die Mitgliederversammlung über eine Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben der Pflichtanteile und 2 % auf Geschäftsguthaben weiterer freiwillig gezeichneter Anteile beschließen kann.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Jahr 2020 als auch den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2021 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2020 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2020 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2020 ebenfalls zuzustimmen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist außerordentlich konstruktiv und vertrauensvoll. Der Vorstand hat auch in 2020 die ihm obliegenden Aufgaben uneingeschränkt erfüllt.

Der Aufsichtsrat hat einstimmig beschlossen, die Bestellung des Vorstandsvorsitzenden Sven Auen vorzeitig ab dem 21.10.2021 bis zum 17.10.2026 zu verlängern, um so zu der fortwährenden guten Weiterentwicklung der WOGÉ beizutragen.

Mit großem Bedauern haben wir von dem Ableben unseres Ehrenmitgliedes, Frau Elly Kolossa, erfahren. Über 44 Jahre lang war Frau Kolossa Mitglied unserer Genossenschaft. Von 1998 bis 2007 war sie ehrenamtlich im Aufsichtsrat der WOGÉ tätig, davon acht Jahre als Aufsichtsratsvorsitzende. Frau Kolossa hat die Geschicke der WOGÉ als Vorsitzende des Aufsichtsrates aktiv begleitet und der Genossenschaft durch ihre konstruktiven Anmerkungen und Hinweise jederzeit treue Dienste geleistet. Zudem hat sie das Ehrenamt mit äußerst großer Sach- und Menschenkenntnis gepaart mit einer ausgeprägten Kommunikationsstärke ausgefüllt. Wir verlieren mit Frau Kolossa ein wertvolles Mitglied unserer Genossenschaft und danken ihr für alles, was sie für die WOGÉ getan hat. Wir werden Elly Kolossa in guter Erinnerung behalten und ihr ein ehrendes Andenken bewahren.

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie, die das Arbeiten in den gewohnten Arbeitsweisen nicht zugelassen hat. So mussten spontan und flexibel alternative Arbeits- und Kommunikationswege gefunden werden, um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Mit außerordentlichem Engagement und einem sehr hohen persönlichen Einsatz haben die Vorstandsmitglieder und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Geschäftsjahr 2020 sehr erfolgreich abgeschlossen. Wir sprechen an dieser Stelle unseren besonderen Dank und große Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Allen Mitgliedern sowie den zahlreichen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern dankt der Aufsichtsrat ebenfalls für das große Engagement um unsere Genossenschaft.

Kiel, den 4. März 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Jan Rasch

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsge-

mäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 geprüft. Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2021 ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und den Anlageverkäufen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 12. März 2021

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Wendlandt
Wirtschaftsprüfer

Klein
Wirtschaftsprüfer



Bei den folgenden Verbänden ist die WOGE Mitglied:



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
In diesem Verband sind die Wohnungsunternehmen bundesweit organisiert. (www.gdw.de)



VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Diesem Interessen- und Prüfungsverband sind Mitgliedsunternehmen aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein angeschlossen. (www.vnw.de)



VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Vereinigung der Wohnungsunternehmen, die im Lande Schleswig-Holstein ihren Sitz haben und Mitglied des VNW sind. (www.vnw.de)



Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
Deutschlandweiter Zusammenschluß von rd. 400 Genossenschaften mit dem Ziel bundesweiter Marketing-Aktivitäten. (www.wohnungsbaugenossenschaften.de)



Die Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein
Zusammenschluss von 19 Genossenschaften Schleswig-Holsteins zur Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein. (www.wohnungsbaugenossenschaften-sh.de)



Verein für Baukultur e.V.
Unter dem Motto „Kiel macht Baukultur“ steht der Verein für Baukultur e.V. für ein gemeinschaftliches baukulturelles Engagement in Kiel. Die Einrichtung fördert den Austausch von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Verbänden, Institutionen, Kirchen und Hochschulen. (www.baukultur-kiel.de)



AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
Hier sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft organisiert. (www.agv-online.de)



DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Der Verein bietet Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, bei der Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern mitzuwirken. (www.deswos.de)



GäWoRing
An 26 Standorten in Deutschland und der Schweiz stehen den Mitgliedern der 26 im GäWoRing organisierten Genossenschaften ca. 100 moderne Gästewohnungen zur Verfügung. (www.gaeworing.de)



ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.
Zweck der Arbeitsgemeinschaft ist die Förderung von Wissenschaft und Forschung sowie des Umweltschutzes im Bereich des Bauwesens. (www.arge-sh.de)



Die Studien- und Fördergesellschaft der Schleswig-Holsteinischen Wirtschaft e. V.
ist ein Zusammenschluss von etwa 300 Betrieben aller Branchen, Regionen und Größenordnungen des Landes. Neben den satzungsgemäßen Aufgaben „Bildung, Politik und Kultur“ stehen die Anbahnung und die Pflege von Kontakten der Mitglieder untereinander sowie zu den Entscheidungsträgern in Wirtschaft, Wissenschaft und Politik im Mittelpunkt. (www.stfg.de)