

# WOGGE

Wohnen  
zwischen  
Nord- und  
Ostsee

GESCHÄFTSBERICHT 2023

# INHALT

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT	4
GENOSSENSCHAFTSMODELL	6
BERICHT DES VORSTANDES	7
<b>LAGEBERICHT 2023</b>	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	18
2. Wirtschaftliche Lage der WOGÉ	20
2.1 Vermögenslage	20
2.2 Finanzlage	20
2.3 Ertragslage	22
2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	23
3. Risiko- und Chancenbericht	24
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	24
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	25
4. Prognosebericht	26
<b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023</b>	
1. Bilanz	28
2. Gewinn- und Verlustrechnung	30
3. Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023	36
Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2023	38
Verbandszugehörigkeiten	39

MEHR RAUM  
MEHR LICHT  
MEHR GRÜNE  
ENERGIE

DAS VERGRÖßERTE  
VERWALTUNGS-  
GEBÄUDE DER WOGÉ  
IST EIN GEWINN  
FÜR ALLE.

# 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

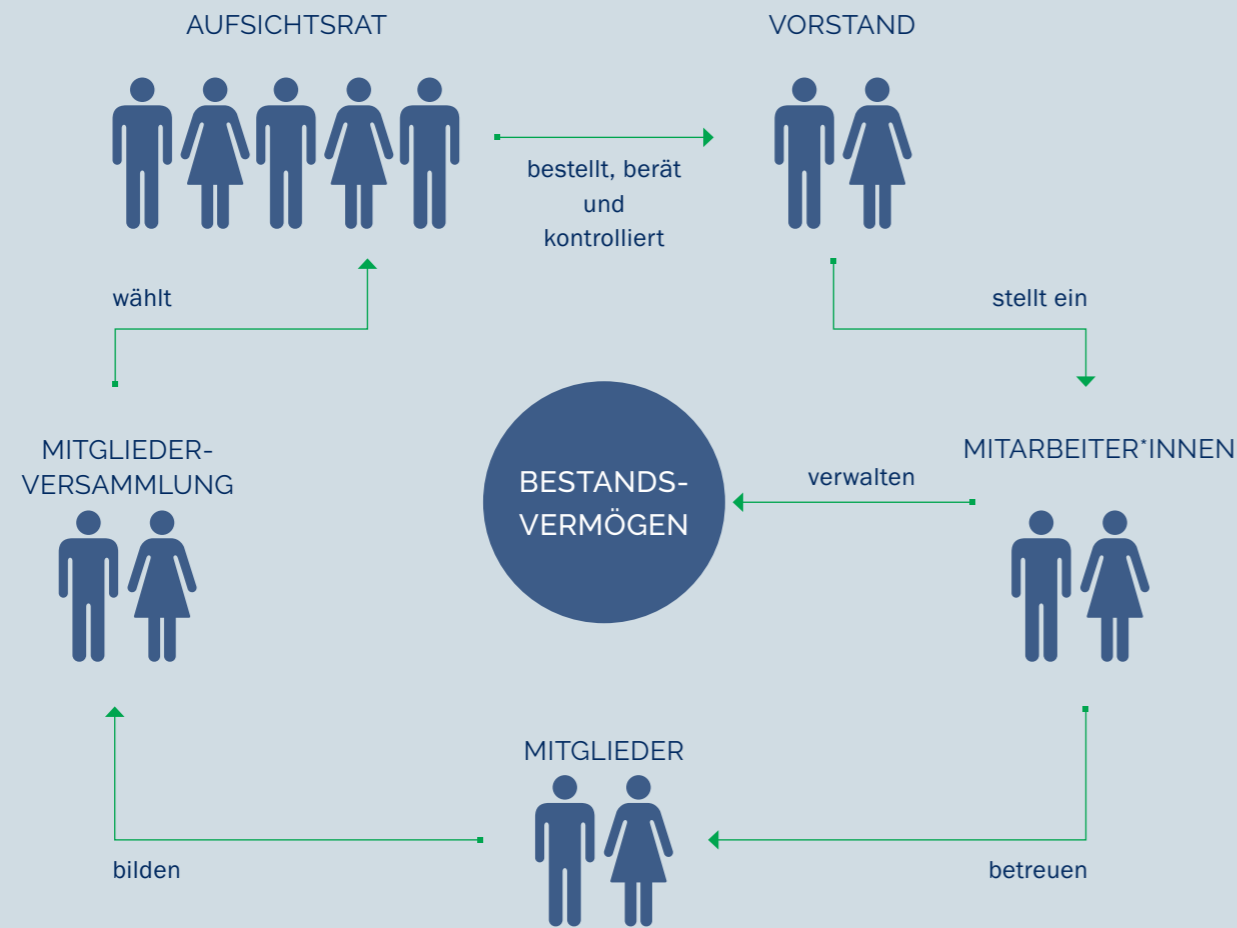


Stand 31.12.2023

## BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	T€	144.240	136.753	124.068
Anlagevermögen	T€	130.209	124.083	112.286
Eigenkapital	T€	66.497	62.948	58.083
Mitglieder	Anzahl	3.976	3.892	3.803
Geschäftsanteile	Anzahl	27.157	28.302	27.708
Jahresüberschuss	T€	3.715	4.882	3.276
Wohnungsbestand (inkl. Gästewohnungen)	Anzahl	2.277	2.240	2.224
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	154.302	151.801	150.154
Nutzerwechsel	Anzahl	186	182	205
Fluktuationsquote	%	8,2	8,1	9,2
Umsatzerlöse	T€	17.887	17.198	16.684
Wohnungsmiete	€/ m <sup>2</sup> / Monat	6,97	6,69	6,56
Instandhaltungskosten	€/ m <sup>2</sup> / Monat	1,57	1,59	2,86
Zinsaufwendungen	€/ m <sup>2</sup> / Monat	0,71	0,71	0,68
Betriebskosten	€/ m <sup>2</sup> / Monat	3,10	2,76	2,66
Eigenkapitalquote	%	46,1	46,0	46,8
Eigenkapitalrentabilität	%	5,6	7,7	5,6
Gesamtrentabilität	%	3,5	4,5	3,6
Cashflow nach DVFA / SG*	T€	6.527	5.650	3.173

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



**Sven Auen**  
Vorstandsvorsitzender



**Anja Wiese**  
Vorstand

## Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die Wirtschaftslage in Schleswig-Holstein im ersten Halbjahr 2023 spiegelte das schwierige wirtschaftliche Umfeld wider. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar einen Anstieg um 5,7 %, was jedoch im Vergleich zum vorherigen Anstieg von 8,6 % ein Abschwächen bedeutet. Bereinigt um Preisänderungen stagnierte die Wirtschaftsleistung jedoch bei 0 %, im Gegensatz zu einem Anstieg von 1,6 % im Vorjahr.

Obwohl Schleswig-Holstein generell weniger stark von wirtschaftlichen Einbrüchen betroffen war als der gesamtdeutsche Durchschnitt, zeigen sich ähnliche Trends: Eine leichte Zunahme der preisbereinigten Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor, während das Baugewerbe einen realen Rückgang verzeichnete, was erwartet wurde.

## Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der weiterhin erhöhten Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der

Wiedervereinigung. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

## Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember 2023 eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu.

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

## Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Durch den Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Millionen nach unten korrigiert. Seitdem konnte das Land bis einschließlich 2022 einen Bevölkerungszuwachs von knapp 5 % verzeichnen, was einer Gesamteinwohnerzahl

von 2,94 Millionen entspricht. Auch im Jahr 2023 setzte sich dieser Aufwärtstrend fort, und bis zur Jahresmitte wurden 2,96 Millionen Einwohner gezählt.

## Neubaubedarf

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben.

Haushalten. Zusätzlich beeinflussen veränderte Bedürfnisse und Anforderungen an Wohnraum, wie etwa der Klimaschutz und die Barrierefreiheit, die Nachfrage nach Wohnraum, die nicht immer durch den vorhandenen Bestand erfüllt werden können.

Zum Ende des Jahres 2022 gab es in Schleswig-Holstein 1,54 Mio. Wohnungen, im Vergleich zu knapp 1,53 Millionen zuvor. Statistisch gesehen teilen sich nun 1,91 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung, im Gegensatz zu 2,12 im Jahr 2000. Dieser Rückgang spiegelt Veränderungen in der regionalen Wohnungsnachfrage wider sowie den anhaltenden Trend zu kleineren

Es ist hervorzuheben, dass 68 % des aktuellen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein bereits im Jahr 1978 erbaut wurden, wobei knapp 46 % allein zwischen 1949 und 1978 entstanden sind. Diese Wohnungen wurden jeweils nach den Standards und zu den Kosten ihrer Zeit gebaut.

## Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein blieb aus branchenspezifischer Sicht auch im vergangenen Jahr stabil, wie in den Vorjahren. Dies ist hauptsächlich auf kontinuierlich hohe Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung sowie auf eine regional hohe, jedoch teilweise unzureichend gedeckte Nachfrage zurückzuführen, was es ermöglichte, den Leerstand auf einem niedrigen Niveau zu halten (durchschnittlich 1,6 %). Die Fluktuationsrate betrug im Durchschnitt 7,7 %. Trotz dieser Stabilität gibt es weiterhin in bestimmten Marktsegmenten Engpässe im Angebot, bedingt durch Zuwanderung,

hohe Studierendenzahlen, tendenziell kleinere Haushalte und weitere demografiebedingte Verschiebungen in der Nachfrage. Insbesondere dort, wo der Bau neuer, nachfragegerechter und erschwinglicher Wohnungen aufgrund verschiedener Hindernisse der hohen Nachfrage hinterherhinkt, bleiben diese Engpässe bestehen.

Von der Perspektive der Wohnungsnachfrage aus betrachtet ist es wahrscheinlich, dass sich die Lage in absehbarer Zeit weiter verschlechtern wird.

## Entwicklung der Genossenschaft

Auch im Jahr 2023 stand die WOGÉ vor einer Vielzahl bedeutender Herausforderungen.

Wir verfolgen mit Besorgnis weiterhin die Entwicklung und die Auswirkungen der Baukonjunktur auf geplante Modernisierungs-, Neubau- als auch Sanierungsprojekte unserer Genossenschaft. Die Baupreise halten sich auf einem unverändert hohen Niveau, was dazu führt, dass die Rentabilität einiger Baumaßnahmen zumindest in Frage zu stellen ist. Vollausslastung oder fehlende Fachkräfte machen es weiterhin schwierig, Fachfirmen für die terminergerechte Durchführung der Arbeiten zu finden. Diese Umstände haben leider neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen einen nachhaltigen Einfluss auf die Kalkulation der Nutzungsgebühren und Modernisierungsumlagen.

Darüber hinaus haben Preissteigerungen im Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten aufgrund der Energiekrise zugenommen. Die anhaltend hohe Inflationsrate von durchschnittlich 5,9 % im Jahr 2023 hat zu weiteren Preissteigerungen im Rahmen der Betriebskosten geführt, mit denen die WOGÉ konfrontiert ist.

Trotz dieser Widrigkeiten bewerten wir die Entwicklung der WOGÉ im Jahr 2023 als äußerst positiv. Wir konnten unsere Marktposition erfolgreich behaupten. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Bonität der WOGÉ von der Deutschen Bundesbank anhand des Jahresabschlusses 2023 wiederum als „notenbankfähig“ eingestuft.

## Mitglieder

Im Jahr 2023 sind 256 Mitglieder der WOGÉ beigetreten (2022 = 268; 2021 = 263). Im Berichtsjahr verließen 172 Mitglieder (Vorjahr = 179; 2021 = 216) die Genossenschaft (siehe nachfolgendes Diagramm) – 115 Mitglieder (Vorjahr: 133 Mitglieder)

davon durch Kündigung, 40 Mitglieder (Vorjahr: 26 Mitglieder) schieden aus der Genossenschaft durch Tod aus (exkl. 13 Todesfälle früherer Jahre – TfJ), vier Mitglieder (Vorjahr: acht) wurden aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

### Entwicklung im Mitgliederbereich:

	2021	2022	2023
<b>Mitglieder</b>	3.803	3.892	3.976
<b>Geschäftsanteile</b>	27.708	28.302	27.157
<b>Geschäftsguthaben</b>	4.433.280,00 €	4.528.320,00 €	4.345.120,00 €
<b>Veränderung zum Vorjahr</b>	88.840	95.040	-183.200

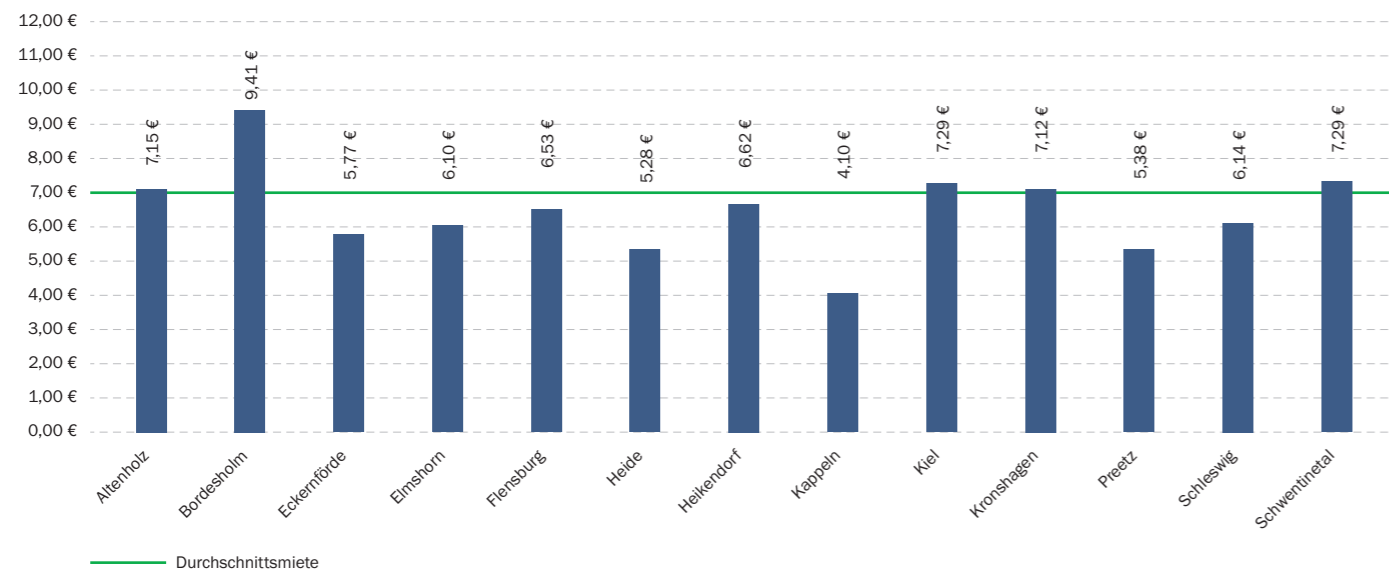
# Mietentwicklung Schleswig-Holstein

Im abgebildeten Diagramm werden die Ist-Nutzungsgebühren je Ortschaft zum Bilanzstichtag grafisch dargestellt. Die monatliche Ist-Nutzungsgebühr für Wohnraum betrug zum Jahresende 2023 – um Erlösschmälerungen bereinigt – durchschnittlich 6,97 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr = 6,69 €/m<sup>2</sup>). Die hohen Nutzungsgebühren in Bordesholm im Vergleich zur Stadt Kiel sind dadurch begründet, dass die Objekte über einen Neubaucharakter mit einer sehr guten Ausstattung verfügen. Zudem unterliegen diese Wohnungen keiner öffentlichen Bindung.

Die monatliche Ist-Nutzungsgebühr für Wohnraum ohne Berücksichtigung von Neubauten (ab Baujahr 2003) betrug zum Stichtag 6,49 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,34 €/m<sup>2</sup>). Separat betrachtet betrug

die Ist-Nutzungsgebühr für Wohnraum in Neubauten (ab Baujahr 2003) 8,73 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 8,00 €/m<sup>2</sup>). Diese Erhöhung der Nutzungsgebühren ist insbesondere der Fertigstellung des Neubauvorhabens Wohnpark Uhlenrader Eck geschuldet.

Zum 31.12.2023 hat die WOGÉ insgesamt 163 öffentlich geförderte Wohnungen (aus Mitteln der Landesförderung Schleswig-Holstein – ca. 7,2 % des Wohnungsbestandes), davon 143 Wohnungen im 1. Förderweg und 20 Wohnungen im 2. Förderweg, im Bestand. Auch bei künftigen Neubauprojekten wird öffentlich geförderter Wohnraum, mit dem Ziel für alle Bevölkerungsschichten attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, Berücksichtigung finden.



## Personal und Gremien

Bis zum 31.12.2023 beschäftigte die WOGÉ neben dem Vorstand 16 kaufmännische Angestellte, sechs technische Mitarbeiter\*innen und etwa neun geringfügig beschäftigte Hauswarte und Aushilfen. Außerdem absolviert derzeit eine Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der WOGÉ. Der anhaltende Fachkräftemangel stellt eine große Herausforderung dar und erschwert die Besetzung offener Positionen mit qualifizierten Fachkräften. Um diese Stellen zu besetzen, konnten wir intern Mitarbeiter\*innen aus unserem eigenen Personalbestand gewinnen und bieten individuelle Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen an, um die erforderlichen Qualifikationen zu erlangen.

Durch Berufs- und Schülerpraktika bieten wir jungen Menschen die Möglichkeit, Einblicke in die betrieblichen Abläufe und Funktionen unserer Genossenschaft zu erhalten. Wir passen kontinuierlich unsere Organisationsstrukturen an, um unseren Mitgliedern eine schnelle, kompetente und umfassende Betreuung zu bieten. Unsere Mitarbeiter\*innen nehmen regelmäßig an Weiterbildungsmaßnahmen teil, um ihr Fachwissen zu vertiefen und zu erweitern. Wir möchten unseren Mitarbeitenden und allen ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern herzlich für ihren aktiven Beitrag zum Wohle der WOGÉ danken.

Die hervorragende Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates, die sich engagiert für die Genossenschaft einsetzen, ist uns besonders wichtig. Wir danken für das Vertrauen, das uns entgegengebracht wird.

## Ausblick

Der anhaltende russische Angriffskrieg auf die Ukraine führt weiterhin zu einer Zunahme von Schutzsuchenden. Im Jahr 2024 wird erwartet, dass die Investitionen in den Wohnungsbau erneut deutlich zurückgehen, da die Baupreise weiterhin hoch sind und die Kreditzinsen nur langsam sinken. Obwohl die Inflationsraten im Euroraum deutlich zurückgehen, hat die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank wahrscheinlich ihren Höhepunkt erreicht.

Die aktuellen Bedingungen für die Wohnungswirtschaft sind äußerst schwierig: Ein historisch hoher Preisanstieg bei den Baumaterialien trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine Unsicherheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen aufgrund der Haushaltslage. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich zunehmend vom Ziel der Bundesregierung, jährlich rund 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Angesichts steigender Wohnungsbedarfe und einer wachsenden Einwohnerzahl sowie um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht aus den Augen zu verlieren, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Die Erfüllung aller Anforderungen an wirtschaftliches, ökologisches und soziales Handeln gleichzeitig ist oft eine komplexe Aufgabe, bei der verschiedene Interessen berücksichtigt werden müssen. Klimaschutz erfordert Investitionen, die langfristig finanziert werden müssen, was zu steigenden Nutzungsgebühren führen kann. Auf der anderen Seite resultiert dies in dauerhaft niedrigeren Heizkosten und einem modernen Wohnkomfort. Die nachhaltigen finanziellen Belastungen werden die wirtschaftliche Stabilität der WOGÉ langfristig beeinträchtigen. In Summe stehen alle beteiligten Akteure vor einer enormen Herausforderung.

Als Wohnungsgenossenschaft bieten wir vielen Menschen in Schleswig-Holstein ein Zuhause und streben weiterhin danach, bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Unsere Investitionsentscheidungen sind auf

Nachhaltigkeit ausgerichtet, was bedeutet, dass wir nicht nur den Erhalt unserer Bestände und Wohnquartiere sicherstellen, sondern auch Verantwortung für die sozialen und ökologischen Bedürfnisse unserer Mitglieder übernehmen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist unsere soziale Verantwortung als Genossenschaft. Wir arbeiten kontinuierlich daran, sicherzustellen, dass unsere Wohnungen nicht nur bezahlbar, sondern auch sicher und zeitgemäß gestaltet sind. Dazu gehören regelmäßige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, um die Wohnqualität zu erhalten und energieeffiziente Lösungen umzusetzen. Obwohl diese Maßnahmen finanzielle Ressourcen erfordern und mitunter vorübergehende Einschränkungen für unsere Bewohner\*innen bedeuten können, bemühen wir uns stets, diese auf ein Minimum zu beschränken.

Neben den aktuellen Herausforderungen müssen wir auch den demografischen Wandel im Blick behalten. Die Bevölkerungsstruktur verändert sich, daher ist es wichtig sicherzustellen, dass wir die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen berücksichtigen können, sei es junge Familien, ältere Menschen oder Personen mit besonderen Anforderungen. Dafür benötigen wir eine vielfältige Auswahl an Wohnungen und die Flexibilität, um auf sich ändernde Nachfrage und Lebenssituationen reagieren zu können.

Finanzielle Aspekte stellen ebenfalls eine große Herausforderung dar. Die Baukosten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen, was bedeutet, dass erhebliche Investitionen erforderlich sind, um qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen oder zu modernisieren. Gleichzeitig sind die Mieten begrenzt, um bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten, was sich auf die Rentabilität der Projekte auswirkt. Es ist eine fortlaufende Herausforderung, eine ausgewogene Balance zwischen erschwinglichen Nutzungsgebühren und nachhaltigen Investitionen zu finden.



SERVICEPOINT FRONTOFFICE EG



SERVICEPOINT BACKOFFICE EG



DIE NEUEN SERVICEBÜROS

## WILLKOMMEN IM NEUEN HERZSTÜCK UNSERES VERWALTUNGSGEBÄUDES!

Wir haben uns dazu entschieden, unser altes Gebäude umzubauen und zu erweitern, um unseren Mitarbeiter\*innen modernere Arbeitsplätze zu bieten. Mit einem frischen und cleanen Design schaffen wir eine inspirierende Arbeitsumgebung, die Kreativität und Produktivität fördert. Zudem legen wir großen Wert darauf, dass unser Gebäude barrierefrei ist, um allen Mitarbeiter\*innen und Besucher\*innen gleichermaßen Zugang zu bieten.

Für eine Wohnungsgenossenschaft mit einer fast 100-jährigen Geschichte ist dies von besonderer Bedeutung.

Durch den Umbau stärken wir auch unsere regionale Verbundenheit, indem wir lokale Materialien und Unternehmen unterstützen. Wir sind stolz darauf, ein Arbeitsumfeld geschaffen zu haben, das nicht nur funktional und ästhetisch ansprechend ist, sondern auch unsere Werte von Innovation, Nachhaltigkeit und Gemeinschaft widerspiegelt.

**Willkommen in der Zukunft des Arbeitens!**

BLICK INS TREPPENHAUS

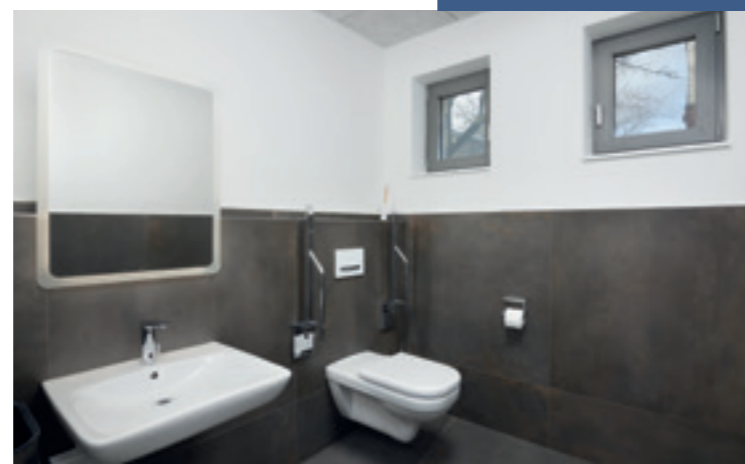


FLUR EG MIT OFFENER TEEKÜCHE

WARTEBEREICH EG



BARRIEREFREIES WC





# W OGE

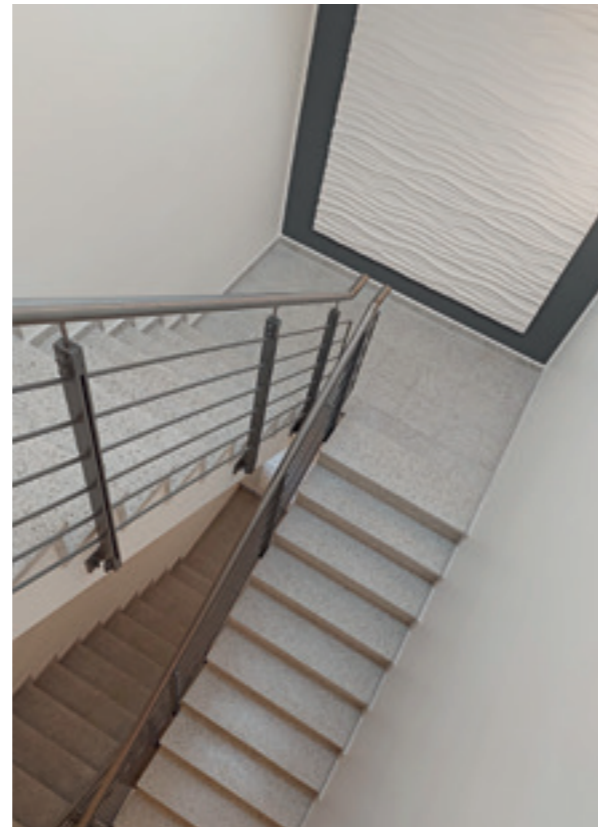
FLUR 2. OG

Ausreichend Reserven für die weitere Entwicklung: Während der linke Bereich des Bestandsgebäudes in seiner Höhe unverändert bleibt (3-geschossig), umfasst der Anbau vier Stockwerke und kann damit den Mehrbedarf an Büroflächen decken.

Rund 400 Quadratmeter mehr Fläche - Mitarbeitende und BesucherInnen profitieren davon gleichermaßen. Ein größerer Empfangsbereich, komfortabel ausgestattete Büros sowie moderne Sitz- und Lichtelemente sorgen für eine behagliche Atmosphäre auf allen Etagen.

Und einen neuen Aufzug an der Ostseite gibt es auch.

BÜRO VORSTANDSASSISTENZ 2. OG



TREPPENHAUS



FLUR 3. OG



SITZUNGSRAUM 3. OG

Die innovative Architektur verbessert den Austausch zwischen den verschiedenen Abteilungen, lässt mehr Tageslicht durch die großzügigen Fensterfronten und fördert so das Wohlbefinden

am Arbeitsplatz. Ein Meetingpoint mit fortschrittlichem Technik-Equipment und ein lichter Raum für Mahlzeiten zu jeder Tageszeit beleben zusätzlich das geschäftliche und soziale Miteinander.

MEETINGPOINT FÜR MITARBEITENDE 3. OG



# LAGEBERICHT 2023

---

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
  2. Wirtschaftliche Lage der WOG
  3. Risiko- und Chancenbericht
  4. Prognosebericht
- 

der  
WOG  
Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG

Sitz: Kiel

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel GnR 407

---



DACH MIT PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auch mit Blick auf die Klimaschutzziele stellt sich unsere Zentrale neu auf. So ist das Gebäude zur eigenen Stromversorgung mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Darüber hinaus wird der Fahrzeug-Fuhrpark schrittweise auf E-Mobilität umgestellt. Ein attraktives Gründach wird das ökologische Konzept des Umbaus abrunden.

BARRIEREFREIE RAMPE EINGANGSBEREICH



Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges 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 einer hohen Unsicherheit. 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.

Unsere Wohnungsbestände verteilen sich auf 12 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 Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein wird sich die Bevölkerung regional sehr unterschiedlich bis zum Jahr 2040 entwickeln. Die höchsten Einwohnerzuwächse bis 2040 werden für die Landeshauptstadt Kiel sowie für die Stadt Flensburg erwartet. Der höchste Rückgang ist in allen ländlichen Kreisen zu erwarten; insbesondere in Steinburg, Dithmarschen und Ostholstein. Trotz der insgesamt rückläufigen Einwohnerzahlen wird die Zahl der Haushalte steigen. Dies ist insbesondere auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung zurückzuführen, die vermehrt altengerechten Wohnraum für ein bis zwei Personen nachfragen wird.

### Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel bewirtschaftete am 31.12.2023:

	Anzahl	Objekt	Fläche	Fläche
	2.273	Wohnungen	153.107,54 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
	4	Gästewohnungen	240,54 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
	1	gewerbliches Objekt	15,67 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	2	eigengenutzte Objekte (inkl. 6 Tiefgaragen- und 4 Stellplätzen)	779,92 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	4	Mitgliedertreffs / Fahrradräume	158,36 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
	81	Garagen		
	231	Tiefgaragenstellplätze		
	453	Carports / Einstellplätze		
<b>Gesamt</b>	<b>3.049</b>	<b>Objekte</b>	<b>154.302,03 m<sup>2</sup></b>	<b>Fläche</b>

Der Wohnungsbestand am Jahresanfang erhöhte sich zum 31.12.2023 von 2.240 auf 2.277 Wohnungen – inkl. vier Gästewohnungen.

Durch die Kündigung der Gewerbeinheit in der Holtenauer Straße 218 in Kiel zum 31.10.2022 erfolgte ein Umbau zu Wohnraum. Nach Abschluss der Umbauarbeiten erfolgt eine Änderung der Nutzungsart von gewerblicher Nutzung zu Wohnraum.

Durch den fortschreitenden Umbau / Neubau unseres Verwaltungsgebäudes konnten im Berichtsjahr nunmehr fast alle Büros bezogen werden, sodass die Wohnungen in der Lornsenstraße 52 und 56 nicht mehr als Büro / Besprechungsraum genutzt werden mussten. Hier erfolgte eine Änderung der Nutzungsart von einer eigengenutzten Bürofläche zu Wohnraum. Die Wohnungen wurden zum 01.07. sowie zum 01.08.2023 neu vermietet.

Der VNW, dem vorher ein Raum in der dort seitens der WOGÉ genutzten Lornsenstraße 56 vermietet wurde, bezog zum 01.08.2023 ein Büro in der Geschäftsstelle der WOGÉ. Bei unserem Neubauprojekt „Wohnpark Uhlenrader Eck“ in Kiel wurden die restlichen 34 Wohnungen in der Neuenrade 11 – 17 fortlaufend im Frühjahr des Berichtsjahres fertiggestellt und den Nutzer\*innen übergeben. Als mittlerer Bezugstermin wird der 01.01.2023 angegeben.

Aus den vorgenannten Bestandsveränderungen ergibt sich somit eine Gesamtwohnungsanzahl von 2.277 – inkl. vier Gästewohnungen.

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 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	12.820	13.070	12.360
Instandhaltungsaufwendungen	2.940	2.900	2.900
Zinsaufwendungen	1.520	1.320	1.280
Investitionstätigkeit	11.460	8.530	12.740
Jahresüberschuss	2.560	3.715	4.880

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 höheren Umsatzerlösen aus Nutzungsgebühren, höheren sonstigen betrieblichen Erträgen, geringeren Betriebskosten, höheren Zinserträgen und geringeren Zinsaufwendungen durch die Verschiebung von Darlehensvaluierungen.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir als günstig. Die Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2023 durchschnittlich 6,97 €/m<sup>2</sup> nach 6,69 €/m<sup>2</sup> 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. Zusätzlich stammt die Steigerung aus den Nutzungsgebühren der durch die Fertigstellung des Neubaus zugegangenen Wohnungen.

Die Fluktuationsquote ist mit 8,2% gegenüber 2022 (8,1%) fast unverändert und im Vergleich zum Branchendurchschnitt im Land Schleswig-Holstein als normal einzustufen. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 18,84 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 19,08 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden rd. 0,6 Mio. € (Vorjahr 0,9 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. In der Investitionstätigkeit des Jahres 2023 sind 8,0 Mio. € für Neubautätigkeiten (inkl. der Erweiterung des WOGÉ-Verwaltungsgebäudes sowie eines Investitionskostenzuschusses in Höhe von 610 T€ für das Neubauprojekt „Wiker Quartier“) enthalten (Vorjahr 11,8 Mio. €). Die Kostenplanung wurde insbesondere durch Verzögerungen und damit einhergehender Kostenverschiebungen beim Neubauprojekt „Wiker Quartier“ unterschritten.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund zusätzlicher Finanzierungen für Neubauvorhaben leicht gestiegen. Gegenläufig wirkt sich die Zinsdegression aus.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Neubau erweitern, 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 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar.

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	130.208,9	90,3	124.082,8	90,7	+ 6.126,1
Umlaufvermögen	14.031,4	9,7	12.670,3	9,3	+ 1.361,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>144.240,3</b>	<b>100,0</b>	<b>136.753,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 7.487,2</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	66.497,2	46,1	62.948,5	46,0	+ 3.548,7
Fremdkapital langfristig	68.859,3	47,7	65.930,7	48,2	+ 2.928,6
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	8.883,8	6,2	7.873,9	5,8	+ 1.009,9
<b>Gesamtkapital</b>	<b>144.240,3</b>	<b>100,0</b>	<b>136.753,1</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 7.487,3</b>

Das Anlagevermögen beträgt 90,3 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3,5 Mio. € zu. Davon entfallen 3,7 Mio. € auf den Jahresüberschuss. Darüber hinaus resultiert die Veränderung aus der Zahlung einer Dividende für das Vorjahr und der Verminderung der Geschäftsguthaben von 0,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 5,5 % gestiegenen Bilanzsumme 46,1 % (Vorjahr 46,0 %).

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 heringenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 40 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals aus der Objektfinanzierung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,92 % nach 2,02 % im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	T€	T€
Jahresüberschuss	3.714,70	4.882,30
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.829,00	2.575,40
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,00	2,50
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-11,60	-1.810,30
<b>= Cashflow nach DVFA/SG*</b>	<b>6.549,70</b>	<b>5.649,90</b>
+/- Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-53,40	4,10
- Abnahme sonstiger Aktiva	-996,30	-313,80
-/+ Zunahme sonstiger Passiva	1.637,80	694,20
+ Zinsaufwendungen	1.308,60	1.277,70
- Zinserträge	-117,60	-0,80
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	26,70	-11,60
-/+ Ertragsteuerzahlungen	0,00	7,90
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.439,20</b>	<b>7.307,60</b>
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8,40	-7,80
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-10.265,90	-14.587,90
+ Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	610,30	367,80
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	15,20	148,30
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5,40	2,70
+/- Aus-/Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen	0,00	1.000,00
+ erhaltene Zinsen	102,00	0,80
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-9.541,40</b>	<b>-13.076,10</b>
+ - Veränderungen Geschäftsguthaben	-50,70	96,50
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	13.283,50	11.995,80
- planmäßige Tilgungen	-2.785,70	-2.615,80
- außerplanmäßige Tilgung	-7.569,30	-742,50
- gezahlte Zinsen	-1.308,60	-1.277,70
- Auszahlungen für Dividenden	-115,30	-113,30
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.453,90</b>	<b>7.343,00</b>
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	351,70	1.574,50
Finanzmittelbestand zum 01.01.2023	7.539,40	5.964,90
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2023</b>	<b>7.891,10</b>	<b>7.539,40</b>

\* 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. Der Posten „Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen“ wurde vom Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in den Cashflow aus Investitionstätigkeit umgegliedert. In den aufgenommenen Darlehen und der außerplanmäßigen Tilgung sind 7.267,6 T€ für eine Umfinanzierung enthalten. Die liquiden Mittel nahmen um 351,7 T€

zu. Für die planmäßigen Finanzierung der Neubauten in Kiel erwarten wir Valutierung von Darlehen in Höhe von insgesamt rd. 3,1 Mio. €. Es bestehen bei drei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 2,25 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.

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Die Erhöhung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Umsatzerlöse (+ 710,7 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich höhere Gebäudeabschreibungen (+ 232,1 T€) aus.

Das Neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.777,6 T€ vermindert. Dies ergibt sich aus geringen Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 13,0 T€ (Vorjahr 1.811,8 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	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	46,1	46,0
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m <sup>2</sup>	6,97	6,69
Fluktuationsquote	%	8,2	8,1
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,4	0,4
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	18,84	19,08

## 2.3 Ertragslage

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

	2023	2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 4.979,3	+ 4.487,0	+ 492,3
Betreuungstätigkeit	0,0	+ 0,6	- 0,6
Neubautätigkeit	- 644,6	- 612,9	- 31,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 566,5	- 640,3	+ 73,8
Finanzergebnis	+ 117,6	+ 3,1	+ 114,5
Neutrales Ergebnis	- 144,4	+ 1.633,2	-1.777,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 26,7	+ 11,6	- 38,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>+ 3.714,7</b>	<b>+ 4.882,3</b>	<b>- 1.167,6</b>

## 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.

Die Baukosten sind weiter angestiegen und befinden sich auf einem besorgniserregenden Niveau. Darüber hinaus bleiben Preisbindungen weiterhin schwierig. 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.

Daneben ist es zu Steigerungen bei den Energiekosten gekommen, die zu höheren Abschlägen bei den Versorgern führen. Darüber hinaus hat die Inflationsrate von durchschnittlich 5,9% zu weiteren Anstiegen im Bereich der Betriebskosten geführt. Die bekannten Mehrkosten wurden berücksichtigt und der höhere Kostensteigerungssatz in der Wirtschaftsplanung beibehalten. Bereits im Jahr 2022 wurden vorsorglich einvernehmliche Anhebungen der Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten durchgeführt, die im Jahr 2023 aus Vorsichtsprinzip noch nicht gesenkt wurden. Ausfallrisiken wurden bewertet und dotiert. Es bleibt abzuwarten, ob weitere Preissteigerungen eintreten werden.

Darüber hinaus bleibt weiterhin die doppelte, gesetzliche Beschränkung der Modernisierungumlage aus dem Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019 erwähnenswert. Der überwiegende Teil der unmodernisierten Wohnanlagen im Bestand der WOGÉ weist eine günstigere Nutzungsgebühr als die gesetzlich vorgegebene Mietobergrenze auf. In Kombination mit der weiterhin bestehenden Vollbeschäftigung im Baugewerbe wird die gesetzliche Gegebenheit zunehmend zur Herausforderung, wenn geplanten Maßnahmen aus betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht mehr darstellbar bzw. nicht im geplanten Umfang umsetzbar sein könnten.

Des Weiteren stellen die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine CO<sub>2</sub>-Bilanz wurde bereits durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. erstellt. Gemeinsam mit der Firma Dr. Klein Wowi Digital AG und zwölf weiteren Unternehmen startet nun das Pilotprojekt GREAT-01 mit dem Ziel, maximal wirksame und plausible Dekarbonisierungspfade pro Gebäude zu formulieren. Die weitere Umsetzung erfolgt sukzessive mit einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

In diesem Zusammenhang ist der gesetzlichen CO<sub>2</sub>-Bepreisung in der langfristigen Wirtschaftsplanung Rechnung getragen worden.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Zur Optimierung der langfristigen Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen wurden Darlehen von knapp 9 Mio. € aufgenommen, um

in den Jahren 2023 – 2025 mehrere Darlehen umzufinanzieren. Neben der Hebung von Beleihungsreserven werden hierdurch deutliche Zinsersparnisse (ca. 1,2 Mio.€) und Laufzeitverkürzungen erzielt.

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen ist davon auszugehen, dass sich die Aufnahme neuer Darlehen deutlich verteuern wird. Das Wachstum durch Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen, Neubau oder Ankaufsobjekte wird dadurch gebremst und erschwert. Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen künftig unrentabel und nicht mehr umsetzbar sein werden.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir eine stabile 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. Hier werden ebenfalls die Ergebnisse der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung einfließen.

Das Neubauvorhaben „Wiker Quartier“ (Holtenauer Straße 256a, 258, 262) bleibt herausfordernd. Die Vergabe der Bauleistungen ist zwischenzeitlich vollständig erfolgt. Die Baukosten liegen durch eine Vielzahl an Nachträgen in einem weiterhin alarmierenden Bereich. Zur Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit wird es unweigerlich zu einer Anhebung der kalkulierten Nutzungsgebühren kommen. Bis 2025 sollen hier 51 Wohnungen – davon 18 im ersten und drei im zweiten Förderweg, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft mit acht Appartements, eine Gästewohnung sowie ein ehrenamtlich betriebenes Stadtteilcafé und eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen entstehen.

Auch bei den Bauarbeiten in unserer Geschäftsstelle ist es zu weiteren Verzögerungen gekommen; die Fertigstellung ist für Frühjahr 2024 geplant. Auch hier ist es zu deutlichen Mehrkosten gekommen. Nach Abschluss der Erweiterungs- und Umbau-

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

arbeiten können die erforderlichen Kapazitäten für eine nachhaltige Bewirtschaftung und die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft vorgehalten werden.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, 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. Damit soll ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Die Möglichkeiten von Geldanlagen sind aufgrund steigender Guthabenverzinsungen wieder attraktiv. Geldanlagen wurden vorgenommen und werden stetig geprüft.

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

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2024 mit Unsicherheiten verbunden. Wesentlichen erkennbaren Risiken wurde in der Unternehmensplanung Rechnung getragen. 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 künftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird unter Beachtung der Klimaschutzziele und der Wirtschaftlichkeit von Baumaßnahmen im Hinblick auf die deutlich gestiegenen und weiter steigenden Baupreise nach Möglichkeit fortgeführt. Im Zuge der langfristigen Portfolioberreinigung sind einzelne Verkäufe in Streulagen vorgesehen. Der Ankauf von Wohnimmobilien wird stetig geprüft.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 1.050 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2023	Plan 2024
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	13.070	13.380
Instandhaltungsaufwendungen	2.900	5.360
Zinsaufwendungen	1.320	1.260
Jahresüberschuss	3.715	1.050

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

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden Investitionen im Bereich der Energieeffizienz (u. a. an der Gebäudehülle, Heizungsanlagen sowie Heizungsoptimierungen) von rd. 85 T€ zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen vorgesehen. Hintergrund der deutlichen Reduzierung der geplanten Maßnahmen in diesem Bereich ist, dass energetische Maßnahmen aufgrund der noch ausstehenden Entwicklung des Dekarbonisierungspfades vorerst zurückgestellt wurden. Sobald dieser im ersten Halbjahr 2024 ausgearbeitet wurde, sollen die Maßnahmen in der Planung hinterlegt werden.

Für die Einführung und Konzeptionierung der E-Mobilität wurde im Jahr 2022 eine Bestandsaufnahme der Liegenschaften, die mit Stellplätzen, Garagen oder Carports ausgestattet sind, durchgeführt. Im Jahr 2023 erfolgte die Ausschreibung der Leistungen. Aufgrund der Höhe der entstehenden Kosten wurde die Durchführung der Pilotprojekte in das Jahr 2024 verschoben. Zudem wird bei aktuellen und künftigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen die Umsetzung von E-Lademöglichkeiten geprüft.

Kiel, den 14.03.2024

**WOGÉ**

Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG

  
Sven Auen

  
Anja Wiese

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

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 2023

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		4.234,00	20.078,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.337.505,47		100.009.345,25
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.008.444,90		4.220.892,15
3. Maschinen und technische Anlagen	241.722,00		74.035,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	642.402,00		420.150,00
5. Anlagen im Bau	9.694.533,68		19.163.775,63
6. Bauvorbereitungskosten	131.858,59	130.056.466,64	29.304,21
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	147.099,89		144.134,66
2. Andere Finanzanlagen	1.105,00	148.204,89	1045,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>130.208.905,53</b>	<b>124.082.759,90</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	5.694.598,44		4.763.456,19
2. Andere Vorräte	146.674,29	5.841.272,73	219.917,59
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	25.832,13		3.405,04
2. Sonstige Vermögensgegenstände	254.242,22	280.074,35	131.416,22
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.891.051,165	7.539.421,65
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>14.012.398,24</b>	<b>12.657.616,69</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	19.001,55	19.001,55	12.679,73
<b>Bilanzsumme</b>		<b>144.240.305,32</b>	<b>136.753.056,32</b>

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	113.920,00		120.160,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.345.120,00		4.528.320,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	180.640,00	4.639.680,00	41.920,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>		748.066,24	748.066,24
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	17.481.106,14		15.500.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.981.106,14			(€ 2.000.000,00)
2. Andere Ergebnisrücklagen	43.494.735,12	60.975.841,26	41.894.735,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.600.000,00			(€ 2.767.056,63)
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	3.714.745,34		4.882.307,83
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.581.106,14	133.639,20	-4.767.056,63
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>66.497.226,70</b>	<b>62.948.452,56</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	22.926,60		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	350.149,70	373.076,30	379.219,87
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.395.283,62		62.721.135,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.463.986,08		3.209.589,69
3. Erhaltene Anzahlungen	7.083.614,12		5.743.094,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.881,70		6.368,41
5. Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen	1.323.090,13		1.653.846,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	72.286,89	77.348.142,54	69.625,52
davon aus Steuern: € 24.476,12			(€ 27.207,50)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		21.859,78	21.723,12
<b>Bilanzsumme</b>		<b>144.240.305,32</b>	<b>136.753.056,32</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.887.466,69		17.167.990,82
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	17.887.466,69	30.057,05
<b>2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		931.142,25	136.106,03
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		497.704,41	2.199.737,76
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		7.958.314,78	7.152.764,99
<b>Rohergebnis</b>		<b>11.357.998,57</b>	<b>12.381.126,67</b>
<b>5. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.656.599,20		1.611.954,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 41.598,35	371.431,06	2.028.030,26	353.343,18 (€ 40.854,71)
<b>6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		2.823.467,61	2.575.524,41
<b>7. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.108.629,70	1.245.728,42
<b>8. Erträge aus Beteiligungen</b>		0,00	1.943,80
<b>9. Erträge aus anderen Finanzanlagen</b>		15,80	14,70
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		117.619,33	3.083,04
<b>11. Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>		5.418,59	2.704,92
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		1.319.826,74	1.284.343,57
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		26.657,60	-11.628,67
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>4.163.603,20</b>	<b>5.324.197,84</b>
<b>15. Sonstige Steuern</b>		448.857,86	441.890,01
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>3.714.745,34</b>	<b>4.882.307,83</b>
<b>17. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		3.581.106,14	4.767.056,63
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>133.639,20</b>	<b>115.251,20</b>

## 3. Anhang zum Jahresabschluss 2023

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 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 (Formblatt VO) 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 Jahren ausgegangen.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen sowie Zuschüssen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2023 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, Müllhäuser, Fahrradhäuser 25 Jahre,
- Einstellplätze 15 – 20 Jahre,
- Maschinen und technische Anlagen 3 – 11 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 grundsätzlich 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 15,0 T€ (Vorjahr 7,0 T€) direkt abgeschrieben.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit wurden 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 2023	Änderung der Abschreibung in Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
									Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
01.01.2023	2023	2023	2023	31.12.2023	01.01.2023	2023	2023	2023	2023	31.12.2023	01.01.2023	31.12.2023		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>122.129,08</b>	<b>0,00</b>	<b>-14.221,10</b>	<b>0,00</b>	<b>107.907,98</b>									
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.733.506,74	2.008.827,61	0,00	13.865.016,37	164.607.350,72	48.724.161,49	2.545.683,76	0,00	0,00	0,00	51.269.845,25	100.009.345,25	113.337.505,47	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.473.678,05	2.024.336,54	0,00	-142.535,79	7.355.478,80	1.252.785,90	94.248,00	0,00	0,00	0,00	1.347.033,90	4.220.892,15	6.008.444,90	
Maschinen und technische Anlagen	145.834,04	55.686,82	0,00	142.535,79	344.056,65	71.799,04	30.535,61	0,00	0,00	0,00	102.334,65	74.035,00	241.722,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	906.721,41	363.014,23	-210.948,25	0,00	1.058.787,39	486.571,41	137.156,24	0,00	-207.342,26	0,00	416.385,39	420.150,00	642.402,00	
Anlagen im Bau	19.163.775,63	4.395.774,42	0,00	-13.865.016,37	9.694.533,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.163.775,63	9.694.533,68	
Bauvorbereitungskosten	29.304,21	102.554,38	0,00	0,00	131.858,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.304,21	131.858,59	
	<b>174.452.820,08</b>	<b>8.950.194,00</b>	<b>-210.948,25</b>	<b>0,00</b>	<b>183.192.065,83</b>	<b>50.535.317,84</b>	<b>2.807.623,61</b>	<b>0,00</b>	<b>-207.342,26</b>	<b>0,00</b>	<b>53.135.599,19</b>	<b>123.917.502,24</b>	<b>130.056.466,64</b>	
<b>Finanzanlagen</b>														
Beteiligungen	179.114,86	8.383,82	-5.418,59	0,00	182.080,09	34.980,20	0,00	0,00	0,00	0,00	34.980,20	144.134,66	147.099,89	
Andere Finanzanlagen	1.045,00	60,00	0,00	0,00	1.105,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.045,00	1.105,00	
	<b>180.159,86</b>	<b>8.443,82</b>	<b>-5.418,59</b>	<b>0,00</b>	<b>183.185,09</b>	<b>34.980,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34.980,20</b>	<b>145.179,66</b>	<b>148.204,89</b>	
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>174.755.109,02</b>	<b>8.958.637,82</b>	<b>-230.587,94</b>	<b>0,00</b>	<b>183.483.158,90</b>	<b>50.672.349,12</b>	<b>2.823.467,61</b>	<b>0,00</b>	<b>-221.563,36</b>	<b>0,00</b>	<b>53.274.253,37</b>	<b>124.082.759,90</b>	<b>130.208.905,53</b>	

Die Zugänge des Geschäftsjahres bei den Herstellungskosten im Bereich der **Wohn- und Geschäftsbauten** (inkl. **Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten**) in Höhe von 8.531,5 T€ gliedern sich wie folgt:

Neubau und Erweiterung	7.970,4 T€
Modernisierung	952,1 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.

Wesentliche **Rückstellungen** bestehen für Jahresabschlusskosten (49,1 T€) und noch abzurechnende Heizkosten (240,0 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	57.395.283,62 (62.721.135,88)	2.418.869,73 (2.646.788,61)	54.976.413,89 (60.074.347,27)	44.802.539,40 (49.302.169,97)	57.395.283,62 (62.721.135,88)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.463.986,08 (3.209.589,69)	364.687,07 (216.995,46)	11.099.299,01 (2.992.594,23)	9.579.931,13 (2.316.203,37)	11.463.986,08 (3.209.589,69)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	7.083.614,12 (5.743.094,58)	7.083.614,12 (5.743.094,58)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.881,70 (6.368,41)	9.881,70 (6.368,41)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.323.090,13 (1.653.846,69)	1.323.090,13 (1.653.846,69)				
Sonstige Verbindlichkeiten	72.286,89 (69.625,52)	72.286,89 (69.625,52)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>77.348.142,54</b> (73.403.660,77)	<b>11.272.429,64</b> (10.336.719,27)	<b>66.075.712,90</b> (63.066.941,50)	<b>54.382.470,53</b> (51.618.373,34)	<b>68.859.269,70</b> (65.930.725,57)	<b>GPR*</b> (GPR)

\* GPR = Grundpfandrechte

Die Sicherung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erfolgt über Buchgrundschulden (57.395,3 T€).

Die Sicherung der **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** erfolgt über Briefgrundschulden (2.839,0 T€) und Buchgrundschulden (8.625,0 T€).

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergeben sich aus der Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung von Neubauten (3.593,0 T€), aus der planmäßigen Tilgung (2.563,3 T€) und aus dem Abgang durch Umschuldung von Darlehen (6.293,9 T€) sowie der Rückzahlung von Darlehen (61,7 T€).

Die Veränderung bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ergibt sich aus der planmäßigen Tilgung in Höhe von 222,4 T€, einer außerplanmäßigen Tilgung über 240,00 T€. Gegenläufig wirkt sich die Aufnahme von Darlehen (2.350,00 T€) zur Finanzierung von Neubauvorhaben, die Aufnahme eines Unternehmensdarlehens (72,8 T€) sowie die Umschuldung von Darlehen (6.293,9 T€) aus.

### 3.3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 4.759,0 T€ (Vorjahr 4.761,0 T€).

Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 2.540,9 T€ (Vorjahr 2.494,9 T€).

Die **Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen** enthält eine Korrektur aus früheren Jahren in Höhe von 171,0 T€.

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

- 165,6 T€ für Abbruchkosten
- 69,3 T€ Gebühren für die Aufnahme von Darlehen

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten Erträge aus Versicherungsschäden über 279,4 T€ und Erstattung aus Rechtsanwaltskosten über 65,3 T€.

In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind 26,7 T€ an Steuern für frühere Jahre (2022) enthalten.

### 3.4 Sonstige Angaben

Es bestanden folgende **sonstige finanzielle Verpflichtungen**:

Aufträgen für Instandhaltungsmaßnahmen bestehen darüber hinaus sonstige finanzielle Verpflichtungen von rd 13,2 T€.

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 31.12.2023 sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 7.628,9 T€. Aus

Es bestanden zum Bilanzstichtag nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 1.317,6 T€.

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

	2023		2022	
	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter*innen	16	3	16	3
technische Mitarbeiter*innen	4	1	4	1
<b>gesamt</b>	<b>20</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>4</b>

Außerdem waren durchschnittlich 8 geringfügig beschäftigte Hauswarte, eine geringfügig beschäftigte Aushilfe im Verwaltungsbereich sowie durchschnittlich zwei Auszubildende, die zur / zum Immobilienkauffrau / -kaufmann ausgebildet werden, für die Genossenschaft tätig.

### Mitgliederbewegung (Vorjahreswerte in Klammern):

Mitglieder		
Anfang 2023	3.892	(3.803)
Zugang 2023	256	( 268)
Abgang 2023	172	( 179)
Ende 2023	3.976	(3.892)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **183,2 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 hauptamtlich,  
(staatl. gepr. Betriebswirt Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit) Vorsitzender

Anja Wiese hauptamtlich  
(Diplom-Betriebswirtin (FH))

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jan Rasch Vorsitzender  
(Malermeister)  
Karen Schlanbusch  
(Dipl.-Ing. Architektin)  
André Eilenstein  
(Bauspar- und Finanzierungsfachmann)  
Thomas Becker  
(Bankbetriebswirt)  
Gabriele Körber  
(Architektin)

**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 nicht ergeben.

**Vorstand und Aufsichtsrat** haben gemäß § 40 (3) der Satzung einstimmig – nach gemeinsamer Beratung – die Zuweisung von 50% des Jahresüberschusses in Höhe von 800.000,00€ in die **Anderen Ergebnismittel** getrennt und verbindlich beschlossen. Die Zuweisung von weiteren 800.000,00€ in die **Anderen Ergebnismittel** haben Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 40 (4) der Satzung einstimmig – nach gemeinsamer Beratung – getrennt beschlossen. Weiterhin beschließt der Aufsichtsrat einstimmig – gemäß Vorschlag des Vorstandes – der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 133.639,20€ als Dividende mit 4% auf Geschäftsguthaben der Pflichtanteile und 2,5% auf Geschäftsguthaben von weiteren freiwillig gezeichneten Anteilen auszuschütten.

Kiel, den 14.03.2024

### WOG

Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG

*Sven Auen* *Anja Wiese*

Sven Auen

Anja Wiese

# Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2023

Im Rahmen seiner Kontrolltätigkeit hat sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2023 in sechs 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 2022 beraten und Beschlüsse in grundsätzlichen Angelegenheiten gefasst.

Durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes im Geschäftsjahr 2023 hat sich der Aufsichtsrat gleichermaßen ordnungsgemäß wie auch gewissenhaft über die aktuelle Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft in Kenntnis gesetzt.

Im Berichtsjahr wurde der Vorstand durch den Aufsichtsrat 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 15.06.2023 die turnusmäßige dreijährige Amtszeit. Es stellten sich sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates 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.

Angesichts des schonenden Umgangs mit Ressourcen und aus Gründen der Nachhaltigkeit verzichten wir bewusst darauf, den Geschäftsbericht sowie das Mitgliedermagazin und die Einladung zur Mitgliederversammlung in gedruckter Form pauschal an alle Mitglieder zu versenden. Viele Mitglieder nutzen bereits das WOGÉ-Portal, in dem sämtliche Unterlagen digital bereitgestellt werden. Auf Nachfrage können auch weiterhin gedruckte Ausfertigungen herausgegeben werden.

Die bereits für das Jahr 2020 vorgesehene Satzungsanpassung wurde am 15.06.2023 der Mitgliederversammlung vorgestellt und beschlossen. Eine Synopse wurde den Mitgliedern mit Versand der Einladung via Portal oder einem Zugang auf unserer Homepage zur Verfügung gestellt.

Der geplante Um- und Ausbau des Verwaltungssitzes in der Gerhardstraße 27a in Kiel wurde auch im Jahr 2023 mit deutlichen Verzögerungen fortgeführt. Die Fertigstellung wird im ersten Halbjahr 2024 erwartet.

Mit großer Sorge beobachten wir auch weiterhin die Entwicklung und Auswirkungen der Baukonjunktur auf geplante Modernisierungs- bzw. Neubauprojekte unserer Genossenschaft. Die Baupreise bewegen sich nach wie vor auf einem hohen Niveau. Dies hat zur Folge, dass mögliche Durchführungen von Baumaßnahmen unter Rentabilitäts Gesichtspunkten zum Teil in Frage zu stellen sind. Aufgrund der Vollaustlastung der Betriebe bleibt es weiterhin schwierig, 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.

Darüber hinaus hat die Energiekrise zu Preissteigerungen im Bereich der Heiz- und Warmwasserkosten mit sich geführt. Aufgrund einer anhaltend hohen Inflationsrate von durchschnittlich 5,9 % im Jahre 2023 wurde die WOGÉ mit weiteren Preissteigerungen im Rahmen der Betriebskosten konfrontiert. Im Zuge der Nebenkostenabrechnung im Jahr 2024 werden diese Preissteigerungen auch für die wohnenden Mitglieder der WOGÉ spürbar werden. Die Vorauszahlungen wurden bereits vorsorglich angehoben, um hohen Nachzahlungen entgegenzuwirken.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2023 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 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 2,5 % auf Geschäftsguthaben weiterer freiwillig gezeichneter Anteile beschließen kann.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Jahr 2023 als auch den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat im Frühjahr 2024 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz den Jahresabschluss zum 31.12.2023 unter Einbeziehung der Buchführung, des Lageberichts und der Geschäftsführung geprüft. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichtserstattung bedürfen.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2023 erörtert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung über das Geschäftsjahr 2023 ebenfalls zuzustimmen.

Im vergangenen Jahr unternahm Vorstand, Fachkräfte und Aufsichtsrat der WOGÉ gemeinsam eine lang geplante mehrtägige Exkursion nach Kopenhagen. Dabei wurden unter fachkundiger Führung zahlreiche Bauwerke und Wohngebäude besichtigt, um Inspirationen und potenzielle Innovationen für kommende Projekte zu gewinnen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand bleibt durchweg konstruktiv, offen und von Vertrauen geprägt. Auch im Jahr 2023 hat der Vorstand seine ihm obliegenden Aufgaben vollumfänglich erfüllt. Bei der Zusammensetzung des Vorstands haben wir auf eine ausgewogene Geschlechterverteilung geachtet. Zudem konnten wir im vergangenen Jahr dem Vorstandsmitglied Anja Wiese zu ihrem bereits zehnjährigen Dienstjubiläum im Unternehmen gratulieren.

Durch außerordentliches Engagement und einen sehr hohen persönlichen Einsatz haben die Vorstandsmitglieder sowie alle Mitarbeiter\*innen das Geschäftsjahr 2023 erneut äußerst erfolgreich abgeschlossen. An dieser Stelle möchten wir unseren besonderen Dank und unsere große Anerkennung für die geleistete Arbeit zum Ausdruck bringen.

Der Aufsichtsrat möchte auch allen Mitgliedern sowie den vielen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern herzlich für ihr großes Engagement zugunsten unserer Genossenschaft danken.

Kiel, den 8. März 2024

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 von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 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 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß 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 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 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 2024 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 14.03.2024

## Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Prüfungsdienst

Klein  
Wirtschaftsprüfer



# Bei den folgenden Verbänden ist die WOGÉ 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 (WBG-SH e.V.)

Zusammenschluss von 17 Genossenschaften Schleswig-Holsteins zur WBGSH. (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 e.V.

An 26 Standorten in Deutschland und der Schweiz stehen den Mitgliedern der im GäWoRing organisierten Genossenschaften über 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)

# 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



Druckprodukt mit finanziellem  
**Klimabeitrag**  
ClimatePartner.com/11070-2405-1001



## Fotoquellen:

Titel 3Komma3  
Seite 2 3Komma3  
Seite 6 Soulpicture  
Seite 12 - 16 3Komma3

## WOGÉ

Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG

Gerhardstraße 27a  
24105 Kiel  
Telefon 0431 - 57067 - 0  
www.woge-kiel.de | info@woge-kiel.de

## WOGÉ

Citybüro Flensburg

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

# WOGÉ

**Wohnen**  
zwischen  
Nord- und  
Ostsee



Amtsgericht Kiel GnR 407