

20
24

INHALT

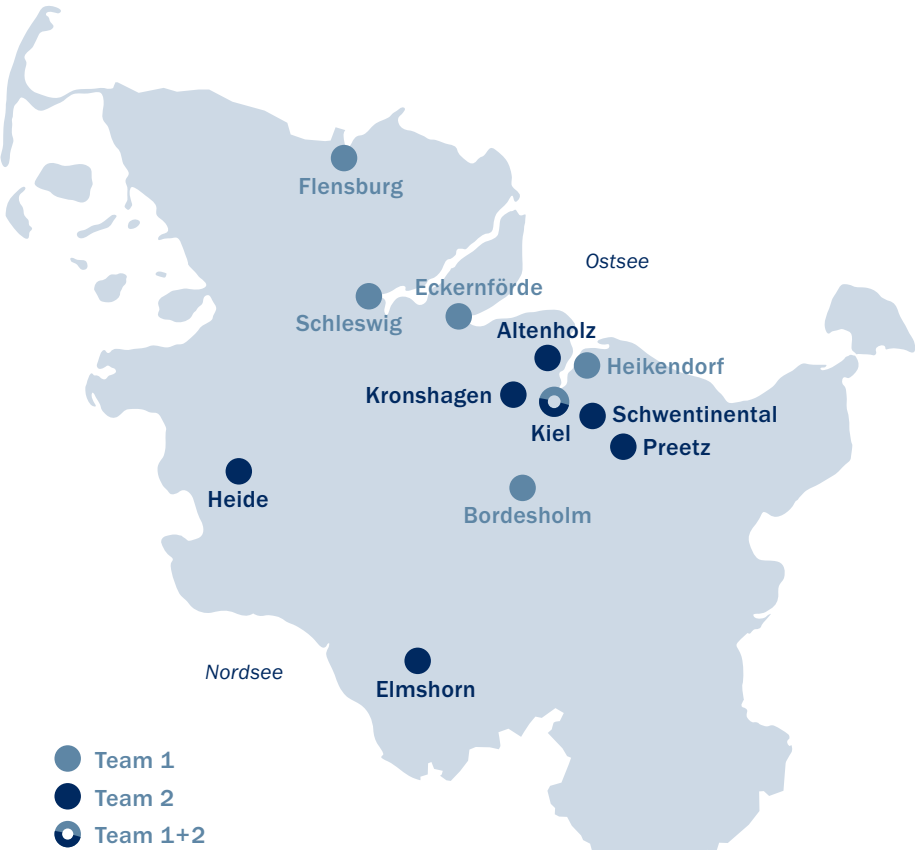
	KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT	4
	GENOSSENSCHAFTSMODELL	6
	BERICHT DES VORSTANDES	7
	LAGEBERICHT 2024	
1.	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	14
2.	Wirtschaftliche Lage der WOG	16
	2.1 Vermögenslage	16
	2.2 Finanzlage	16
	2.3 Ertragslage	18
	2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	19
3.	Risiko- und Chancenbericht	20
	3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	20
	3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	21
4.	Prognosebericht	22
	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024	
1.	Bilanz	24
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	26
3.	Anhang	27
	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024	32
	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2024	34
	Verbandszugehörigkeiten / Mitgliedschaften	35

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht der **WOG**E Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG

Sitz: Kiel
Rechtsform: Genossenschaft
Gründung: 1926
Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel GnR 407

STANDORTE DER WOG E IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

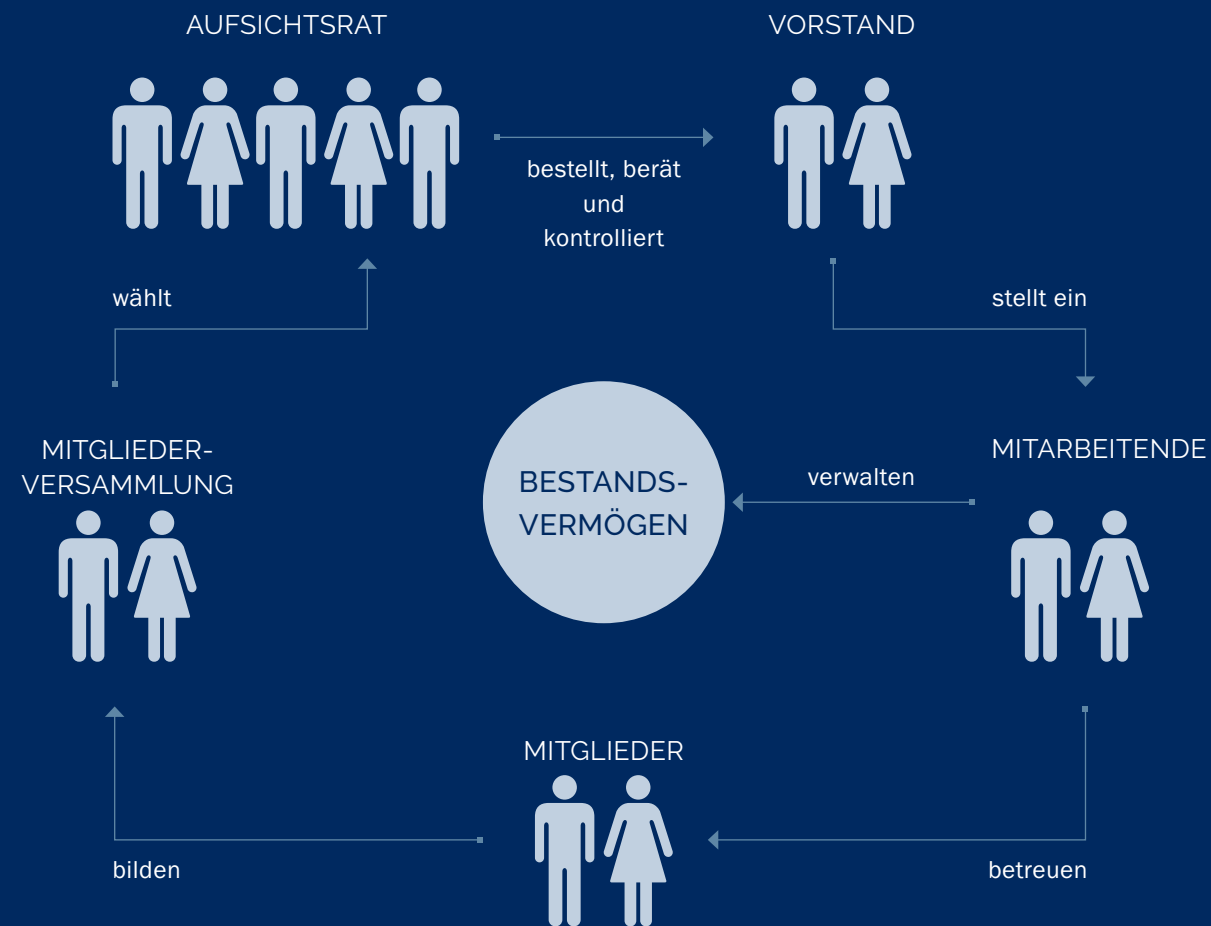


Stand 31.12.2024

BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	T€	151.551	144.240	136.753
Anlagevermögen	T€	134.587	130.209	124.083
Eigenkapital	T€	69.533	66.497	62.948
Mitglieder	Anzahl	4.019	3.976	3.892
Geschäftsanteile	Anzahl	26.226	27.157	28.302
Jahresüberschuss	T€	3.361	3.715	4.882
Wohnungsbestand (inkl. Gästewohnungen)	Anzahl	2.288	2.277	2.240
Wohn- und Nutzfläche	m²	155.391	154.302	151.801
Nutzerwechsel	Anzahl	166	186	182
Fluktuationsquote	%	7,3	8,2	8,1
Umsatzerlöse	T€	19.113	17.887	17.198
Wohnungsmiete	€/ m² / Monat	7,20	6,97	6,69
Instandhaltungskosten	€/ m² / Monat	2,12	1,57	1,59
Zinsaufwendungen	€/ m² / Monat	0,67	0,71	0,71
Betriebskosten	€/ m² / Monat	3,31	3,10	2,76
Eigenkapitalquote	%	45,9	46,1	46,0
Eigenkapitalrentabilität	%	4,8	5,6	7,7
Gesamtrentabilität	%	3,1	3,5	4,5
Cashflow nach DVFA / SG*	T€	6.071	6.527	5.650

GENOSSENSCHAFTSMODELL



DER VORSTAND



Sven Auen
Vorstandsvorsitzender



Anja Wiese
Vorstand

BERICHT DES VORSTANDES

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die Wirtschaft in Schleswig-Holstein hat sich im ersten Halbjahr 2024 trotz eines schwierigen wirtschaftlichen Umfelds stabil gezeigt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg nominal um 4,6%, während preisbereinigt ein Plus von 1,1% verzeichnet wurde. In Deutschland insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 3,6% nominal zu. Real gab es einen Rückgang um -0,2% (davor -0,3%). Auch frühere wirtschaftliche Einbrüche fielen in Schleswig-Holstein im Vergleich zur gesamtdeutschen Betrachtung weniger deutlich aus.

Im verarbeitenden Gewerbesektor gab es leichte Zuwächse, während das Baugewerbe, analog zur Entwicklung auf Bundesebene, einen Rückgang verzeichnete. Das Bauhauptgewerbe erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2024 Umsätze von rund 2,4 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Rückgang von 6,2% im Vergleich zum Vorjahr. Die Umsätze im Wohnungsbau sind um 16% gesunken. Immerhin stabilisierte sich der Wert der Auftragseingänge im Wohnungsbau. Dieser zeigte in den ersten drei Quartalen 2024 mit einem preisbereinigten Plus von 0,9% eine leicht positive Entwicklung.

Arbeitsmarkt: Stabile Beschäftigung trotz Fachkräftemangel

Der Arbeitsmarkt in Schleswig-Holstein blieb stabil. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg 2024 auf 1.462 Millionen, was einem Zuwachs von 6.400 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Besonders der Dienstleistungssektor, das Gesundheits- und Sozialwesen und die öffentliche Verwaltung trugen zu diesem Wachstum bei. Die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erreichten im Jahresdurchschnitt mit 1.058 Millionen ebenfalls einen neuen Höchststand.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote stieg leicht auf 5,7%, liegt jedoch weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt von 6%.

Trotz dieser positiven Entwicklung bleibt der Fachkräftemangel eine Herausforderung, insbesondere in der Bauwirtschaft, der Zeitarbeit und Teilen des verarbeitenden Gewerbes.

Der Erhalt von Wohngeld hat in Schleswig-Holstein zugenommen. Ende 2023 erhielten 44.055 Haushalte Wohngeld, was einem Anstieg von 77% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Besonders Haushalte von Nichterwerbspersonen profitierten von der Unterstützung, deren Anzahl um 81% stieg. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch belief sich auf 302 Euro, was einem Anstieg von 54% entspricht.

Inflation und Baupreise: Hohe Kosten belasten weiterhin

Die Inflationsrate in Deutschland sank 2024 auf ein Jahresmittel von 2,2%. Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder. Zudem planen Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird. Energie- und Nahrungsmittelpreise, die seit Beginn des Ukraine-Kriegs stark gestiegen waren, trieben die Inflation an, obwohl sich die Dynamik zuletzt abschwächte.

Der Wohnungsbau verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Umsatzrückgang von 16%, zeigt bei den Auftragseingängen jedoch erste Stabilisierungstendenzen (+0,9% preisbereinigt). Nach dem starken Einbruch 2023 (-27%) deutet sich damit eine leichte Erholung an. Die Baupreise entwickelten sich moderat: Rohbauarbeiten stiegen um 2%, Ausbauarbeiten um 3,8%. Besonders Heizungs- und Warmwasseranlagen verteuerten sich deutlich (+4,9%), ebenso Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (+3,6%).

Bevölkerungsentwicklung: Positive Trends dank Zuwanderung

Die Einwohnerzahl Schleswig-Holsteins stieg im Jahr 2024 auf 2,954 Millionen. Dieses Wachstum ist ausschließlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, der die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung mehr als ausgleicht. Der Trend zu kleineren Haushalten setzt sich fort, wobei

die durchschnittliche Haushaltsgröße bei knapp zwei Personen liegt. Gleichzeitig wächst der Anteil älterer Menschen kontinuierlich, was langfristige Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und den Wohnungsbedarf haben wird.

Wohnungsmarkt: Hoher Bedarf bei begrenztem Angebot

In Schleswig-Holstein gibt es 1,554 Millionen Wohnungen (Stand 2023). Der Bedarf an neuen Wohnungen bleibt hoch: Bis 2030 werden zwischen 95.000 und 154.000 zusätzliche Einheiten benötigt. Besonders in den kreisfreien Städten und am Hamburger Rand ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ungebrochen.

Die Fertigstellungszahlen bleiben jedoch hinter den Bedarfsprognosen zurück, was den Wohnraummangel weiter verschärft. Die Nettokaltmieten im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen beliefen sich auf 2024 bei durchschnittlich 6,70 Euro/m², während Marktpreise für Neuvertragsmieten bei 9,76 Euro/m² und Neubauten bei 13,23 Euro/m² lagen.

Investitionen und Soziale Wohnraumförderung

Die Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein investierten 2024 rund 424 Millionen Euro in Neubau, Modernisierung und Instandsetzung, wodurch sie die regionale Bauwirtschaft stärken. Aufgrund hoher Bau- und Finanzierungskosten liegt der Fokus zunehmend auf der Modernisierung des Bestands, insbesondere zur Erfüllung gesetzlicher Klimaziele.

Der Bestand an Sozialwohnungen sank bis Ende 2024 auf 45.979 Einheiten, trotz 10.046 neuer Bindungen seit 2015. Ohne zusätzliche Maßnahmen könnte der Bestand bis 2030 auf 24.660 Einheiten fallen. Für die Förderperiode 2023 – 2026 stehen 1,6 Milliarden Euro zur Verfügung, um kosten-

günstige und klimafreundliche Wohnprojekte zu unterstützen. Mit der Einführung des Gebäudestandards E – steht für einfach und effizient – sollen Herstellungskosten gesenkt werden, ohne auf grundlegende Qualitätsmerkmale zu verzichten. Laut Investitionsbank Schleswig-Holstein besteht eine hohe Nachfrage nach Fördermitteln, die das bereitgestellte Budget übersteigt. Die Investitionsbank Schleswig-Holstein verzeichnete 2024 Investitionsbekundungen in Höhe von mehr als einer Milliarde Euro, während lediglich 400 Millionen Euro an Fördermitteln zur Verfügung stehen. Dies zeigt den großen Finanzierungsbedarf im Wohnungsbau.

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Die Wohnungswirtschaft ist eine tragende Säule der regionalen Wirtschaft in Schleswig-Holstein. Dank kontinuierlich hoher Investitionen konnten die Mitgliedsunternehmen des VNW den Leerstand auf einem niedrigen Niveau von 1,7 % halten. Die Fluktuationsrate lag bei 7,6 %, was auf eine stabile Nutzung der Wohnbestände hinweist.

Demografische Trends wie Zuwanderung, kleinere Haushaltsgrößen und steigende Studierendenzahlen erhöhen die Nachfrage nach bezahlbaren, barrierefreien und gut angebundenen

Wohnungen. Das Angebot bleibt jedoch hinter dieser Nachfrage zurück, insbesondere aufgrund hoher Baukosten und regulatorischer Herausforderungen. Zusätzlich erschweren Engpässe den Markt, da bestehende Mietverträge selten aufgegeben werden, um höhere Kosten bei Neuvermietungen zu vermeiden. Die Wohnungswirtschaft trägt dennoch wesentlich zur Stabilisierung der regionalen Wirtschaft bei, insbesondere durch die Vergabe von Bau- und Handwerksaufträgen an lokale Unternehmen.

Entwicklung der Genossenschaft

Auch im Jahr 2024 stand die WOGÉ vor vielfältigen Herausforderungen. Trotz eines anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds konnte die WOGÉ ihre Geschäftstätigkeit stabil halten. Durch gezielte Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung wurde der Wohnungsbestand langfristig gesichert.

Steigende Bau- und Finanzierungskosten erschweren weiterhin den dringend benötigten Wohnungsneubau. Die hohen Baupreise wirken sich direkt auf die Mietpreisgestaltung aus. Gleichzeitig führen Fachkräftemangel und hohe Auslastung zu Verzögerungen bei der Umsetzung geplanter Projekte. Diese Faktoren, kombiniert mit sich verändernden gesetzlichen Rahmenbedingungen, beeinflussen die Kalkulation der Nutzungsgebühren und Modernisierungsumlagen erheblich.

Besonders der soziale Wohnungsbau steht vor der Herausforderung, den steigenden Finanzierungsbedarf mit begrenzten Fördermitteln zu decken.

Darüber hinaus bleiben die Kosten für Heiz- und Warmwasser aufgrund unbeständiger Energiepreise ein zentrales Thema.

Im März 2024 verabschiedete das EU-Parlament strengere Energieeffizienzstandards für Gebäude, um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen zu senken. Schleswig-Holstein verfolgt das Ziel, bis 2040 klimaneutral zu werden.

Das von der Europäischen Investitionsbank geförderte Projekt GREAT-01 entwickelt in diesem Zusammenhang Dekarbonisierungspfade für mehr als 42.000 Wohneinheiten. Neben technischen Aspekten liegt der Fokus insbesondere auf der finanziellen Machbarkeit. Unter der Leitung von Dr. Klein Wowi engagiert sich die WOGÉ aktiv in diesem Projekt, um praxisnahe Strategien für

eine CO₂-neutrale Zukunft zu entwickeln. Daher hat die WOGÉ eine Datenerhebung im eigenen Wohnungsbestand durchgeführt, die Ende Juni 2024 abgeschlossen wurde. Auf dieser Grundlage werden nun realistische Klimapfade und Finanzierungsoptionen entwickelt. So können Kosten präzise kalkuliert und geeignete Finanzierungsmodelle erstellt werden, um sowohl die CO₂-Neutralität als auch die wirtschaftliche Stabilität langfristig zu sichern. Welche Dekarbonisierungsstrategie für ein Gebäude am effizientesten ist, hängt von den spezifischen Gegebenheiten ab. Eine universelle Lösung gibt es nicht. Erforderlich ist ein breit gefächertes Konzept, das auf emissionsfreie Energieträger setzt, den Energieverbrauch durch verbesserte Dämmung reduziert und eine optimierte Gebäudesteuerung sowie ein angepasstes Nutzungsverhalten integriert.

Für Wohnungsgenossenschaften wie die WOGÉ bedeutet dies, wirtschaftliche, soziale und ökologische Ziele in Einklang zu bringen. Investitionen in Klimaschutz und energetische Modernisierung sind essenziell, um langfristig Kosten zu senken und Wohnkomfort zu verbessern. Doch diese Maßnahmen erfordern erhebliche finanzielle Mittel, deren Refinanzierung zunehmend schwieriger wird. Während Modernisierungen langfristig Energiekosten reduzieren, stellen die anfänglichen Investitionen eine erhebliche Belastung dar.

Trotz dieser Herausforderungen bewerten wir die Entwicklung der WOGÉ im Jahr 2024 weiterhin als äußerst positiv. Unsere Wohnungsgenossenschaft konnte ihre Marktposition behaupten und nachhaltige Investitionen erfolgreich umsetzen. Dank vorausschauender Planung und wirtschaftlicher Stabilität wurde die Bonität der WOGÉ von der Deutschen Bundesbank anhand des Jahresabschlusses 2024 erneut als „notenbankfähig“ eingestuft.

Mitglieder und Mietentwicklung

Mitglieder

Im Jahr 2024 sind 213 Mitglieder der WOGÉ beigetreten (2023 = 256; 2022 = 268). Im Berichtsjahr verließen 170 Mitglieder (2023 = 172; 2022 = 179) die Genossenschaft (siehe nachfolgendes Diagramm) – 106 Mitglieder (Vorjahr: 115 Mitglieder) davon durch Kündigung, acht Mitglieder davon durch Übertragungen (Vorjahr: 0 Mitglieder), 41 Mitglieder (Vorjahr: 40 Mitglieder) schieden aus der Genossenschaft durch Tod aus (exkl. neun Todesfälle früherer Jahre – TfJ), sechs Mitglieder (Vorjahr: vier) wurden aus der Genossenschaft ausgeschlossen.

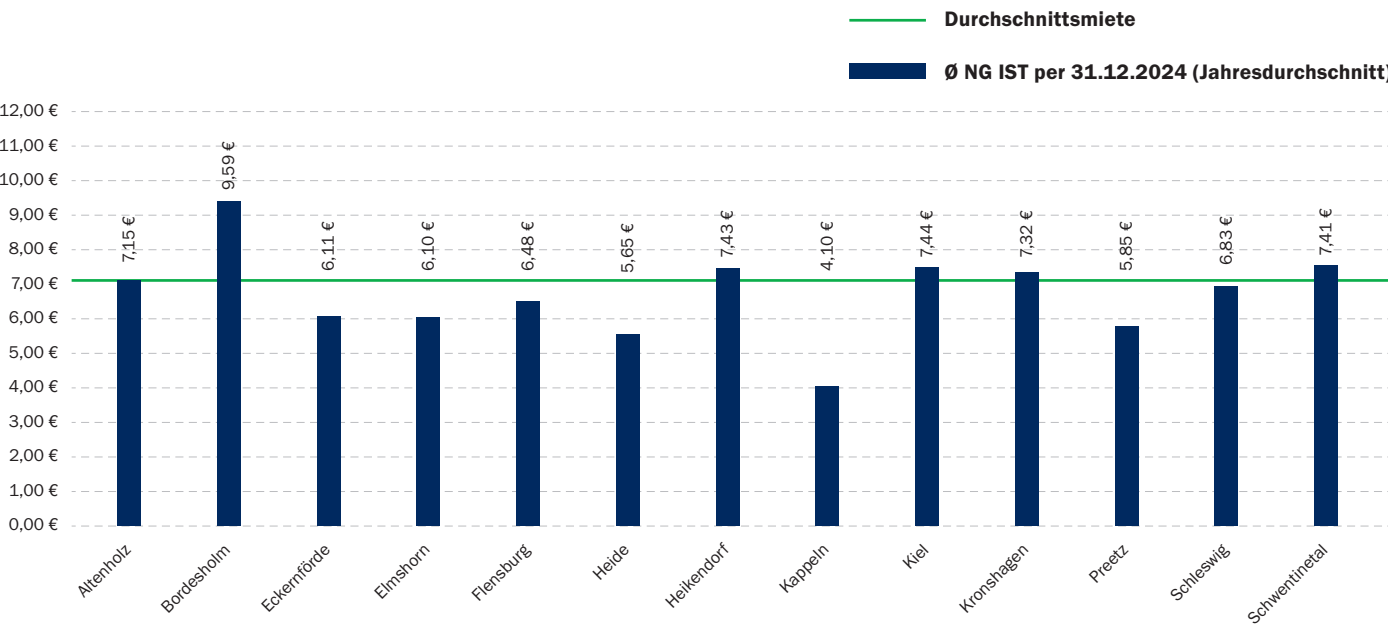
Jahr	2022	2023	2024
Mitglieder	3.892	3.976	4.019
Geschäftsanteile	28.302	27.157	26.226
Geschäftsguthaben	4.528.320,00	4.345.120,00	4.196.160,00

Im unten abgebildeten Diagramm werden die Ist-Nutzungsgebühren je Ortschaft zum Bilanzstichtag grafisch dargestellt. Die monatliche Ist-Nutzungsgebühr für Wohnraum betrug zum Jahresende 2024 – um Erlösschmälerungen bereinigt – durchschnittlich 7,20 €/m² (Vorjahr = 6,97 €/m²). 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 Sollmiete für Wohnraum ohne Berücksichtigung von Neubauten (ab Baujahr 2003) betrug zum Stich-

tag 6,67 €/m² (Vorjahr: 6,49 €/m²). Separat betrachtet betrug die Sollmiete für Wohnraum in Neubauten um die Erlösschmälerungen verringerte durchschnittliche Nutzungsgebühr 8,89 €/m² (Vorjahr: 8,73 €/m²).

Zum 31.12.2024 hat die WOGÉ insgesamt 171 öffentlich geförderte Wohnungen (aus Mitteln der Landesförderung Schleswig-Holstein – ca. 7,47 % des Wohnungsbestandes), davon 151 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, entstehen.



Personal und Gremien

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte die WOGÉ neben dem Vorstand 17 kaufmännische Angestellte, fünf technische Mitarbeitende sowie acht geringfügig beschäftigte Hauswarte und eine Aushilfe. Darüber hinaus absolvieren derzeit zwei Auszubildende ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann.

Die Gewinnung qualifizierter Fachkräfte bleibt eine zentrale Herausforderung, da der Fachkräftemangel weiterhin spürbar ist. Um offene Positionen erfolgreich zu besetzen, setzen wir verstärkt auf die Weiterentwicklung unserer eigenen Mitarbeitenden. Durch gezielte Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bereiten wir sie auf neue Aufgaben vor und fördern ihre individuelle und persönliche Entwicklung.

Das Jahr 2024 war zudem von diversen internen Veränderungen geprägt, die neue Anforderungen mit sich brachten. Dank der hohen Flexibilität und Einsatzbereitschaft unseres Teams konnten diese Herausforderungen jedoch zügig, lösungsorientiert und mit großem Erfolg gemeistert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Digitalisierung unserer Unternehmensprozesse. Ziel ist es, nachhaltige Ressourcen zu schaffen, Effizienzpotenziale zu heben und einen spürbaren Mehrwert zu generieren. Vor diesem Hintergrund nahmen wir zu Beginn des Jahres 2024 erste Gespräche mit der DATASEC information factory GmbH auf, um die Implementierung eines digitalen Rechnungseingangs vorzubereiten. Die Einführung dieser digitalen Prozesse dient der Optimierung von Arbeitsabläufen und der Reduzierung administrativer Tätigkeiten. Insbesondere sollen manuelle Arbeitsschritte minimiert, Bearbeitungszeiten verkürzt und der Papierverbrauch signifikant gesenkt werden.

Im November 2024 wurde der digitale Rechnungseingang implementiert. Die Einführung verlief jedoch nicht vollständig reibungslos und erforderte erhebliche zusätzliche Anstrengungen. Technische Herausforderungen sowie unerwartete Anpassungen in den Arbeitsabläufen führten zu Verzögerungen und einem erhöhten Aufwand für unsere Mitarbeitenden. Dank intensiver Nachbesserungen und einer engen Zusammenarbeit mit den externen Projektbeteiligten konnten die anfänglichen Defizite jedoch mittlerweile nahezu vollständig behoben werden.

Ein zusätzlicher Augenmerk liegt für uns darin, jungen Menschen frühzeitig den Zugang zu unserer Arbeit zu eröffnen. Berufs- und Schülerpraktika bieten eine wertvolle Gelegenheit, um unsere betrieblichen Abläufe kennenzulernen. Gleichzeitig entwickeln wir unsere Organisationsstrukturen kontinuierlich weiter, um unseren Mitgliedern eine noch effizientere und kompetentere Betreuung zu bieten.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeitenden sowie den ehrenamtlichen Helferinnen und Helfern, die sich mit großem Engagement für die WOGÉ einsetzen. Ihr tatkräftiger Beitrag ist ein entscheidender Faktor für unseren Erfolg.

Ebenso schätzen wir die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats, die sich mit großem Engagement für die Genossenschaft einsetzen. Ihr kontinuierlicher Einsatz ist von unschätzbarem Wert, und wir danken herzlich für die Unterstützung und das entgegengebrachte Vertrauen.

Das Jahr 2025 stellt die Wohnungswirtschaft weiterhin vor erhebliche Herausforderungen. Der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie geopolitische Unsicherheiten beeinflussen nach wie vor die wirtschaftliche Stabilität und führen zu einer anhaltenden Zuwanderung. Gleichzeitig bleiben die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau schwierig: Hohe Baukosten, gestiegene Zinsen und eine unsichere Förderlandschaft erschweren Investitionen in dringend benötigten Wohnraum.

Die Baupreise haben sich in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau verfestigt, während die Kreditkosten nur langsam sinken. Gleichzeitig ist die Inflationsrate im Euroraum rückläufig, was jedoch nur bedingt zu einer Entlastung beiträgt. Angesichts steigender Wohnungsnachfrage, insbesondere in Ballungsräumen, sind neue politische Maßnahmen erforderlich, um den Wohnungsbau anzukurbeln und bezahlbares Wohnen sicherzustellen.

Die Bauwirtschaft steht weiterhin unter Druck. Trotz des großen Bedarfs an Wohnraum wird für 2025 ein weiterer Rückgang der Bautätigkeit erwartet. Hohe Materialkosten, strenge regulatorische Anforderungen und die anhaltende Unsicherheit über Förderprogramme erschweren Neubauprojekte. Während die Inflationsraten langsam zurückgehen, bleiben Baukosten auf einem hohen Niveau, und auch die Finanzierungskosten für Bauvorhaben erweisen sich weiterhin als Herausforderung. Angesichts der angespannten Lage wird dringend verstärkt politische Unterstützung benötigt. Dazu gehören eine Vereinfachung von Bauvorschriften, steuerliche Entlastungen sowie eine Ausweitung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau. Ohne entsprechende politische Maßnahmen wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum langfristig erheblich erschwert.

Unsere Strategie bleibt trotz der herausfordernden Bedingungen klar: Die WOGÉ setzt sich für nachhaltigen, bezahlbaren Wohnraum ein und verfolgt einen langfristigen Ansatz bei der Bewirtschaftung ihrer Bestände. Dazu gehören kontinuierliche Instandhaltungen sowie Anpassungen an moderne Wohnbedürfnisse. Unser Ziel ist es, die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner zu erhalten und gleichzeitig energieeffiziente Lösungen umzusetzen, die sowohl ökonomisch tragfähig als auch ökologisch sinnvoll sind.

Neben den wirtschaftlichen Aspekten spielt auch der demografische Wandel eine zentrale Rolle. Die Bevölkerungsstruktur verändert sich stetig, und Wohnraum muss flexibel auf neue Anforderungen reagieren können – sei es durch barrierefreie Lösungen für ältere Menschen, familienfreundliche Wohnkonzepte oder Anpassungen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Die WOGÉ arbeitet daran, diesen Wandel aktiv zu gestalten und Wohnraum bereitzustellen, der verschiedenen Lebenssituationen gerecht wird.

Die steigenden Baukosten und begrenzte Mietspielräume machen es notwendig, wirtschaftlich tragfähige Lösungen zu finden, die sowohl den Erhalt als auch die Weiterentwicklung des Bestands ermöglichen.

In einer Zeit, in der sich Märkte und gesellschaftliche Rahmenbedingungen stetig verändern, braucht es kluge und vorausschauende Entscheidungen. Die WOGÉ wird sich weiterhin für die Interessen ihrer Mitglieder einsetzen und Lösungen entwickeln, die ein sicheres, nachhaltiges und lebenswertes Wohnen ermöglichen.

Parallel dazu wird die WOGÉ die Digitalisierung in der Verwaltung weiter vorantreiben, um Prozesse effizienter und nachhaltiger zu gestalten. Die Verbesserung digitaler Abläufe und die Weiterentwicklung des WOGÉ-Portals tragen dazu bei, die Transparenz gegenüber den Mitgliedern zu erhöhen und den Service spürbar zu verbessern. Mit diesen Entwicklungen stellen wir die Weichen für eine zukunftsfähige, nachhaltige und digital optimierte Wohnungsbewirtschaftung.

Wir blicken optimistisch in die Zukunft und sind überzeugt, dass gemeinschaftliches Engagement, kluge Investitionen und politische Unterstützung dazu beitragen können, die Herausforderungen der Wohnungswirtschaft zu bewältigen. Die WOGÉ wird auch 2025 ein verlässlicher Partner für bezahlbares und lebenswertes Wohnen in Schleswig-Holstein bleiben.

LAGEBERICHT 2024

1. Grundlagen des Unternehmens 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

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel bewirtschaftete am 31.12.2024:

2.283	Wohnungen	153.647,00 m²	Wohnfläche	
5	Gästewohnungen	283,58 m²	Wohnfläche	
1	gewerbliches Objekt	15,58 m²	Nutzfläche	
2	eigengenutzte Objekte (inkl. 6 Tiefgaragen- und 4 Stellplätzen)	1.286,58 m²	Nutzfläche	
4	Mitgliedertreffs / Fahrradräume	158,36 m²	Nutzfläche	
81	Garagen			
231	Tiefgaragenstellplätze			
453	Carports / Einstellplätze			
Gesamt 3.060	Objekte	155.391,10 m²	Fläche	

Der Wohnungsbestand am Jahresanfang erhöhte sich zum 31.12.2024 von 2.277 auf 2.288 Wohnungen – inkl. fünf Gästewohnungen.

Unsere Wohnungsbestände verteilen sich auf 12 Städten 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.

Der Umbau / Neubau unseres Verwaltungsgebäudes wurde im Berichtsjahr fertiggestellt. Die Nutzfläche erhöhte sich von 749,92 m² auf 1.256,58 m².

Das erste von zwei Gebäuden des Neubauprojekts „Wohnpark Wiker Quartier“ in Kiel wurde Mitte des Jahres 2024 fertiggestellt. Es umfasst acht Wohnungen, eine Wohngemeinschaft mit acht Apartments und eine Gästewohnung in der Holtenauer Straße 262.

Die Liegenschaft Ulmenweg 3 und 3a in Schleswig wurde zum 30.04.2024 mit insgesamt sechs Wohneinheiten veräußert.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach preiswerten und modernen Wohnungen bleibt weiterhin hoch. Unser Geschäftsmodell zielt nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren (Mieten) und einen kurzfristigen Gewinn ab, sondern auf eine langfristige Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander pflegen.

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

	Plan 2024	Ist 2024	Ist 2023
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	13.380	13.490	13.070
Instandhaltungsaufwendungen	5.360	3.940	2.900
Zinsaufwendungen	1.260	1.295	1.320
Investitionstätigkeit	7.860	7.280	8.530
Jahresüberschuss	1.050	3.361	3.715

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 niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir als günstig. Die Nutzungsgebühren betrugen im Jahr 2024 durchschnittlich 7,20 €/m² nach 6,97 €/m² im Vorjahr. Die Steigerung ist insbesondere auf die Erhöhung der Nutzungsgebühren für den frei finanzierten Wohnraum sowie im Zuge der Neuvergabe bei Nutzerwechseln im gesetzlich vorgegebenen Rahmen zurückzuführen.

Die Fluktuationsquote sank gegenüber 2023 (8,2%) auf 7,3% und ist für die WOGÉ als Flächengenossenschaft historisch niedrig. Im Vergleich zum Branchendurchschnitt im Land Schleswig-Holstein ist sie als normal einzustufen. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 25,38 €/m² (Vorjahr 18,84 €/m²). Zusätzlich wurden rd. 0,3 Mio. € (Vorjahr 0,6 Mio.€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. In der Investitionstätigkeit des Jahres 2024 sind 7,0 Mio. € für Neubautätigkeiten enthalten (Vorjahr 8,0 Mio. €). Die Kostenplanung wurde insbesondere durch Kostenverschiebungen beim Neubauprojekt „Wiker Quartier“ unterschritten.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund von Umfinanzierungen im Jahr 2023 und wegen der Zinsdegressionen gesunken. Gegenläufig wirken sich die Zinsen für die Finanzierung von Neubauvorhaben aus.

Insgesamt bewerten wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als positiv. Wir konnten unseren Wohnungsbestand durch Neubau erweitern, die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen, während die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand leicht abgenommen hat.

2. Wirtschaftliche Lage der WOGÉ

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	134.587,2	88,8	130.208,9	90,3	+ 4.378,3
Umlaufvermögen	16.964,1	11,2	14.031,4	9,7	+ 2.932,7
Gesamtvermögen	151.551,3	100,0	144.240,3	100,0	+ 7.311,0
Passiva					
Eigenkapital	69.532,9	45,9	66.497,2	46,1	+ 3.035,7
Fremdkapital langfristig	72.483,9	47,8	68.859,3	47,7	+ 3.624,6
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.534,5	6,3	8.883,8	6,2	+ 650,7
Gesamtkapital	151.551,3	100,0	144.240,3	100,0	+ 7.311,0

Das Anlagevermögen beträgt 88,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3,0 Mio. € zu. Davon entfallen 3,3 Mio. € auf den Jahresüberschuss. Darüber hinaus resultiert die Veränderung aus der Zahlung einer Dividende für das Vorjahr und der Verminderung der Geschäftsgutha-

ben von 0,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 5,1 % gestiegenen Bilanzsumme 45,9 % (Vorjahr 46,1 %).

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skonto beglichen. Im Weiteren werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer angemessenen Dividende weitere Liquidität für die Instandhaltung sowie Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Währungsrisiken bestehen nicht, weil unsere Verbindlichkeiten ausschließlich in der Euro-Währung bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens abgeschlossenen 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 1,81 % nach 1,92 % im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung	2024	2023
	T€	T€
Jahresüberschuss	3.361,80	3.714,70
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.929,80	2.823,50
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	218,5	00,00
- Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-439,00	-11,60
= Cashflow nach DVFA/SG*	6.070,60	6.526,60
+/- Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	40,60	-53,40
- Abnahme sonstiger Aktiva	-297,80	-996,30
-/+ Zunahme sonstiger Passiva	680,20	1.637,80
+ Zinsaufwendungen	1.247,60	1.308,60
- Zinserträge	-73,30	-117,60
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	-8,50	26,70
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-46,10	0,00
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.613,30	8.439,20
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	510,90	15,20
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	-7.646,80	-10.265,90
+ Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,00	610,30
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4,60	-8,40
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5,60	5,40
+ erhaltene Zinsen	52,00	102,00
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.082,90	-9.541,40
+ - Veränderungen Geschäftsguthaben	-192,00	-50,70
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.408,20	13.283,50
- planmäßige Tilgungen	-2.780,60	-2.785,70
- außerplanmäßige Tilgung	-2,90	-7.569,30
- gezahlte Zinsen	-1.247,60	-1.308,60
- Auszahlungen für Dividenden	-133,60	-115,30
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.051,50	1.453,90
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2.582,00	351,70
Finanzmittelbestand zum 01.01.2024	7.891,10	7.539,40
Finanzmittelbestand zum 31.12.2024	10.473,10	7.891,10

* 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 2,5 % auf weitere freiwillige Anteile, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 2.582,0 T€ zu. Für die planmäßigen Finanzierung der Neubauten in Kiel erwarten wir Valutierungen von Darlehen in Höhe von insgesamt rd. 1,75 Mio. €. Es be-

stehen 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 Verminderung des Ergebnisses aus der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungskosten (+ 778,2 T€) und höhere Abschreibungen (+ 88,8 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich höhere Umsatzerlöse (+ 479,6 T€) und geringere Kapitalkosten (- 60,9 T€) aus.

Das Neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um 569,6 T€ erhöht. Dies ergibt sich aus höheren Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 427,9 T€ (Vorjahr 13,0 T€). Außerdem kommen geringere Abbruchkosten in Höhe von 28,0 T€ (Vorjahr 167,0 T€) zum Tragen.

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024	2023	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	+ 4.196,9	+ 4.979,3	- 782,4
Neubautätigkeit	- 767,1	- 644,6	- 122,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 708,8	- 566,5	- 142,3
Finanzergebnis	+ 206,6	+ 117,6	+ 89,0
Neutrales Ergebnis	+ 425,2	- 144,4	+ 569,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	+ 8,5	- 26,7	+ 35,2
Jahresüberschuss	+ 3.361,3	+ 3.714,7	- 353,4

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

	in	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	45,9	46,1
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m²	7,20	6,97
Fluktuationsquote	%	7,3	8,2
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,6	0,4
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	25,38	18,84

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der regelmäßigen internen Berichterstattung. Der Fokus liegt auf der Sicherstellung der dauerhaften Zahlungsfähigkeit und der Stärkung des Eigenkapitals. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Hierzu zählen auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des internen Kontrollsystems. Unser Risikomanagement- und Compliance Management System wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand – angepasst an die Nachfragesituation – wird diesem Risiko begegnet.

Die Baukosten befinden sich weiterhin auf einem sehr hohen 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.

Die Energiekosten befinden sich derzeit auf einem stabilen Niveau, auch die Vorauszahlungen konnten im Zuge der Nebenkostenabrechnungen gesenkt werden. Nennenswerte Veränderungen sind derzeit nicht erkennbar. Es bleibt abzuwarten, ob weitere Preisveränderungen eintreten werden.

Nennenswert bleibt auch weiterhin die doppelte, gesetzliche Beschränkung der Modernisierungumlage aus dem Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019. Der überwiegende Teil der unmodernisierten Wohnanlagen im Bestand der WOGWE weist eine günstigere Nutzungsgebühr als die gesetzlich vor-

gegebene Mietobergrenze auf. In Kombination mit der Entwicklung der Baupreise 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 CO₂-Bilanz wurde bereits durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. erstellt. Gemeinsam mit der Firma Dr. Klein Wowi Digital AG und zwölf weiteren Unternehmen wurde das Pilotprojekt GREAT-01 mit dem Ziel initiiert, 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 CO₂-Bepreisung in der langfristigen Wirtschaftsplanung Rechnung getragen worden.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Das Zinsänderungsrisiko hält sich aufgrund einer recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen und steigender Tilgungsanteile 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. Außerdem wurde ein Forwarddarlehen über knapp 4,9 Mio. € als Volltilger mit derselben Zielsetzung zur Umfinanzierung von Darlehen zum 01.01.2027 aufgenommen.

Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Das Wachstum durch Investitionen in Modernisierungsmaßnahmen, Neubau oder Ankaufsobjekte kann dadurch gebremst und erschwert werden. 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

Um den hohen Baukosten zu begegnen und das Bauen auch künftig zu ermöglichen, werden sowohl der „Gebäudestandard E“ als auch das serielle und modulare Bauen an Bedeutung gewinnen. Der neu eingeführte „Gebäudestandard E“ ist ebenfalls Grundlage für die soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein und wird dementsprechend Einfluss auf den Baustandard für die Bewilligung von Fördermitteln nehmen. Der „Gebäudestandard E“ steht für „einfach und effizient“ und zielt insbesondere auf die Reduzierung von Baukosten auf ein erforderliches Minimum ab, um das Bauen auch weiterhin zu ermöglichen.

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 CO₂-Bilanzierung einfließen.

Das Neubauvorhaben „Wiker Quartier“ (Holtenauer Straße 256a, 258, 262) bleibt herausfordernd. Die Baukosten liegen durch eine Vielzahl an Nachträgen in einem weiterhin hohen Bereich. Der erste Bauabschnitt mit 17 Wohnungen wurde im Sommer 2024 bezogen. Bis Sommer 2025 entstehen hier weitere 43 Wohnungen, ein Wohncafé sowie eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen. Ein Bewilligungsbescheid liegt für insgesamt 21 Wohnungen vor, davon 18 im ersten und drei im zweiten Förderweg. Die Förderung von weiteren vier Wohnungen im ersten Förderweg ist im Rahmen der Belegungsrechte eingeplant.

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

Auch bei den Bauarbeiten in unserer Geschäftsstelle ist es zu weiteren Verzögerungen gekommen. Die Fertigstellung ist im September 2024 erfolgt. Auch hier ist es zu deutlichen Mehrkosten gekommen. Nach Abschluss der Erweiterungs- und Umbauarbeiten stehen größere Kapazitäten für eine nachhaltige Bewirtschaftung und die positive Weiterentwicklung unserer Genossenschaft zur Verfügung.

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 gestiegener Guthabenverzinsungen wieder attraktiv. Geldanlagen wurden als Tagesgelder sowie kurzfristige Festgelder getätigt 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 2025 mit Unsicherheiten verbunden. Wesentlichen erkennbaren Risiken wurde in der Unternehmensplanung Rechnung getragen. Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken sind nicht kalkulierbar und können zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen.

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 Portfoliobereinigung sind einzelne Verkäufe in Streulagen vorgesehen. Zum 01.01.2025 wurde in diesem Zusammenhang der Verkauf der Wohnanlage Ansgarstraße 16 – 18 in Elmshorn mit acht Wohneinheiten durchgeführt. Der Ankauf von Wohnimmobilien wird stetig geprüft.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 980 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2024	Plan 2025
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	13.490	13.920
Instandhaltungsaufwendungen	3.940	6.370
Zinsaufwendungen	1.295	1.220
Jahresüberschuss	3.361	980

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

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden Investitionen im Bereich der Energieeffizienz (u. a. an Heizungsanlagen sowie Heizungsoptimierungen) von rd. 10 T€ zur Reduzierung der CO₂-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 2025 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 sowie der begrenzten Nachfrage durch Umfragen fanden im Jahr 2024 keine Pilotprojekte statt. Zudem wird bei aktuellen und künftigen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen die Umsetzung von E-Lademöglichkeiten geprüft.

Kiel, den 12.03.2025

WOGÉ
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG


Sven Auen


Anja Wiese

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 2024

Aktiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		284,00		4.234,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.002.010,84			113.337.505,47
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.858.188,53			6.008.444,90
3. Maschinen und technische Anlagen	214.347,00			241.722,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	563.745,74			642.402,00
5. Anlagen im Bau	15.636.348,12			9.694.533,68
6. Bauvorbereitungskosten	165.069,58	134.439.709,81		131.858,59
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	146.115,70			147.099,89
2. Andere Finanzanlagen	1.105,00	147.220,70		1.105,00
Anlagevermögen insgesamt		134.587.214,51		130.208.905,53
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	6.043.852,63			5.694.598,44
2. Andere Vorräte	158.387,29	6.202.239,92		146.674,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	7.295,82			25.832,13
2. Sonstige Vermögensgegenstände	253.284,25	260.580,07		254.242,22
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		10.473.088,51		7.891.051,16
Umlaufvermögen insgesamt		16.935.908,50		14.012.398,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		28.188,11		19.001,55
Bilanzsumme		151.551.311,12		144.240.305,32

Passiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	105.440,00			113.920,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.196.160,00			4.345.120,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	146.080,00	4.447.680,00		180.640,00
II. Kapitalrücklage				
		748.066,24		748.066,24
III. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	19.481.106,14			17.481.106,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.000.000,00				(€ 1.981.106,14)
2. Andere Ergebnismrücklagen	44.711.734,81	64.192.840,95		43.494.735,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.216.999,69				(€ 1.600.000,00)
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	3.361.305,29			3.714.745,34
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-3.216.999,69	144.305,60		-3.581.106,14
Eigenkapital insgesamt		69.532.892,79		66.497.226,70
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen	0,00			22.926,60
2. Sonstige Rückstellungen	609.240,43	609.240,43		350.149,70
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	57.084.613,89			57.395.283,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.399.299,01			11.463.986,08
3. Erhaltene Anzahlungen	6.554.869,83			7.083.614,12
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.110,81			9.881,70
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.440.527,24			1.323.090,13
5. Sonstige Verbindlichkeiten	874.029,98	81.383.450,76		72.286,89
davon aus Steuern: € 0,00				(€ 24.476,12)
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
		25.727,14		21.859,78
Bilanzsumme		151.551.311,12		144.240.305,32

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		19.113.410,04	17.887.466,69
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		349.254,19	931.142,25
3. Sonstige betriebliche Erträge		709.186,65	497.704,41
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		9.128.928,33	7.958.314,78
Rohergebnis		11.042.922,55	11.357.998,57
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.701.333,47		1.656.599,20
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	386.086,89	2.087.420,36	371.431,06
davon für Altersversorgung: € 41.518,48			(€ 41.598,35)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.929.850,54	2.823.467,61
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.109.444,13	1.108.629,70
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		26,62	15,80
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		206.571,88	117.619,33
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		5.573,86	5.418,59
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.295.015,59	1.319.826,74
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8.518,19	26.657,60
13. Ergebnis nach Steuern		3.830.734,76	4.163.603,20
14. Sonstige Steuern		469.429,47	448.857,86
15. Jahresüberschuss		3.361.305,29	3.714.745,34
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnissrücklagen		3.216.999,69	3.581.106,14
17. Bilanzgewinn		144.305,60	133.639,20

3. Anhang zum Jahresabschluss 2024

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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** Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen sowie Zuschüssen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2024 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, bei wesentlichen Verbesserungen wird dabei eine erhöhte Restnutzungsdauer berücksichtigt.
- Außenanlagen 10 - 20 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 8,1 T€ (Vorjahr 15,0 T€) wurden direkt abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** 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 2024	Änderung der Abschreibung in Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
									Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
	01.01.2024 €	2024 €	2024 €	2024 €	31.12.2024 €		01.01.2024 €	2024 €	2024 €	2024 €	31.12.2024 €	01.01.2024 €	31.12.2024 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	107.907,98	416,50	0,00	0,00	108.324,48		103.673,98	4.366,50	0,00	0,00	0,00	108.040,48	4.234,00	284,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.607.350,72	300.859,11	-217.070,85	24.815,38	164.715.954,36		51.269.845,25	2.591.747,97	0,00	-147.649,70	0,00	53.713.943,52	113.337.505,47	111.002.010,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.355.478,80	970.656,45	-23.572,87	0,00	8.302.562,38		1.347.033,90	119.041,82	0,00	-21.701,87	0,00	1.444.373,85	6.008.444,90	6.858.188,53
Maschinen und technische Anlagen	344.056,65	21.002,18	-2.344,99	0,00	362.713,84		102.334,65	48.377,18	0,00	-2.344,99	0,00	148.366,84	241.722,00	214.347,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.058.787,39	82.851,49	-32.189,40	0,00	1.109.449,48		416.385,39	160.916,75	0,00	-31.598,40	0,00	545.703,74	642.402,00	563.745,74
Anlagen im Bau	9.694.533,68	5.941.814,44	0,00	0,00	15.636.348,12		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.694.533,68	15.636.348,12
Bauvorbereitungskosten	131.858,59	63.426,69	-5.400,32	-24.815,38	165.069,58		0,00	5.400,32	0,00	-5.400,32	0,00	0,00	131.858,59	165.069,58
	183.192.065,83	7.380.610,36	-280.578,43	0,00	190.292.097,76		53.135.599,19	2.925.484,04	0,00	-208.695,28	0,00	55.852.387,95	130.056.466,64	134.439.709,81
Finanzanlagen														
Beteiligungen	182.080,09	4.589,67	-5.573,86	0,00	181.095,90		34.980,20	0,00	0,00	0,00	0,00	34.980,20	147.099,89	146.115,70
Andere Finanzanlagen	1.105,00	0,00	0,00	0,00	1.105,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.105,00	1.105,00
	183.185,09	4.589,67	-5.573,86	0,00	182.200,90		34.980,20	0,00	0,00	0,00	0,00	34.980,20	148.204,89	147.220,70
Anlagevermögen gesamt	183.483.158,90	7.385.616,53	-286.152,29	0,00	190.582.623,14		53.274.253,37	2.929.850,54	0,00	-208.695,28	0,00	55.995.408,63	130.208.905,53	134.587.214,51

Die Zugänge des Geschäftsjahres bei den Herstellungskosten im Bereich der **Wohn- und Geschäftsbauten** (inkl. **Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten**) in Höhe von 7.276,8 T€ gliedern sich wie folgt:

Neubau und Erweiterung	7.015,5 T€
Modernisierung	261,3 T€

Unter dem Posten Beteiligungen wird eine Beteiligung an der Anscharpark 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 (46,2 T€), noch abzurechnende Heizkosten (290,0 T€) sowie für Instandhaltungsaufwendungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (218,5 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	57.084.613,89 (57.395.283,62)	2.458.149,05 (2.418.869,73)	54.626.464,84 (54.976.413,89)	44.219.900,89 (44.802.539,40)	57.084.613,89 (57.395.283,62)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.399.299,01 (11.463.986,08)	454.518,75 (364.687,07)	14.944.780,26 (11.099.299,01)	12.734.962,68 (9.579.931,13)	15.399.299,01 (11.463.986,08)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	6.554.869,83 (7.083.614,12)	6.554.869,83 (7.083.614,12)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.110,81 (9.881,70)	30.110,81 (9.881,70)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.440.527,24 (1.323.090,13)	1.440.527,24 (1.323.090,13)				
Sonstige Verbindlichkeiten	874.029,98 (72.286,89)	874.029,98 (72.286,89)				
Gesamtbetrag	81.383.450,76 (77.348.142,54)	11.812.205,66 (11.272.429,64)	69.571.245,10 (66.075.712,90)	56.954.863,57 (54.382.470,53)	72.483.912,90 (68.859.269,70)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrechte

Die Sicherung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erfolgt über Buchgrundschulden (57.084,6 T€).

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergeben sich aus der Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung von Neubauten (2.108,2 T€), aus der planmäßigen Tilgung (2.416,0 T€) sowie der Rückzahlung von Darlehen (2,9 T€).

Die Sicherung der **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** erfolgt über Briefgrundschulden (2.651,1 T€) und Buchgrundschulden (12.748,2 T€).

Die Veränderung bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ergeben sich aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Neubauvorhaben (4.300,00 T€) sowie aus der planmäßigen Tilgung (364,7 T€).

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** enthalten 825,0 T€ für erhaltene Anzahlungen aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen mit Übergang von Nutzen und Lasten in 2025.

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

- 28,0 T€ für Abbruchkosten
- 100,8 T€ für die Einführung eines Systems zur digitalen Rechnungseingangsverarbeitung und der Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben zum E-Invoicing

In den **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** sind Erstattungen in Höhe von 8,5 T€ aus Steuern für frühere Jahre (2022) enthalten.

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 5.566,6 T€ (Vorjahr 4.759,0 T€).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen über 440,9 T€ (außergewöhnliche Erträge) und aus Versicherungsschäden über 105,0 T€.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftstätigkeit** enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 3.319,1 T€ (Vorjahr 2.540,9 T€).

3.4 Sonstige Angaben

Es bestanden folgende **sonstige finanzielle Verpflichtungen:**

Es bestanden zum Bilanzstichtag nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 1.378,0 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 31.12.2024 sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 3.160,6 T€.

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

	2024		2023	
	insgesamt	hiervon Teilzeit- beschäftigte	insgesamt	hiervon Teilzeit- beschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter*innen	17	5	16	3
technische Mitarbeiter*innen	5	1	6	1
gesamt	22	6	22	4

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

Mitgliederbewegung
(Vorjahreswerte in Klammern):

Mitglieder		
Anfang 2024	3.976	(3.892)
Zugang 2024	213	(256)
Abgang 2024	170	(172)
Ende 2024	4.019	(3.976)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **149,0 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))

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 wie folgt ergeben:

Im Zuge der Portfoliobereinigung ergeben sich im Laufe des Jahres 2025 Verkäufe von einzelnen Liegenschaften in Streulagen. Die Kaufpreiszahlungen erfolgten schon in 2024. Dadurch wird zudem die Finanzlage des Unternehmens gestärkt werden. Durch die Erträge aus den Verkäufen wird sich eine Verbesserung der Ertragslage ergeben.

Vorstand und Aufsichtsrat haben gemäß § 40 (3) der Satzung einstimmig – nach gemeinsamer Beratung – die Zuweisung von 1.216.999,69 € in die **Anderen Ergebnismrücklagen** getrennt und verbindlich beschlossen. Weiterhin beschließt der Aufsichtsrat einstimmig – gemäß Vorschlag des Vorstandes – der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 144.305,60 € als Dividende mit 4 % auf Geschäftsguthaben der Pflichtanteile und 3 % auf Geschäftsguthaben von weiteren freiwillig gezeichneten Anteilen auszusütten.

Kiel, den 12.03.2025

WOG

Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Sam Atum Anya Wiese

Sven Auen

Anja Wiese

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024

Im Geschäftsjahr 2024 nahm der Aufsichtsrat seine Kontrollfunktion in fünf Sitzungen eigenständig sowie in acht weiteren Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand wahr. Dabei standen strategische Unternehmensziele, die wirtschaftliche Entwicklung, der Bestandsverkauf, Investitionspläne sowie die Finanz-, Wirtschafts- und Liquiditätsplanung im Fokus. Darüber hinaus wurden Entwicklungen am Wohnungsmarkt sowie der Jahresabschluss und der Lagebericht für das Jahr 2023 erörtert. In grundsätzlichen Angelegenheiten wurden richtungsweisende Beschlüsse gefasst.

Durch kontinuierliche mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes war der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 jederzeit umfassend über die wirtschaftliche Situation und die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft informiert.

Der Vorstand wurde gemäß den satzungsmäßigen und gesetzlichen Vorgaben vom Aufsichtsrat unterstützt, beraten und überwacht. Zudem ließ sich der Aufsichtsrat kontinuierlich über alle relevanten Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichten und übernahm die Vertretung der Genossenschaft gegenüber dem Vorstand.

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. Sämtliche dem Aufsichtsrat gemäß Genossenschaftsgesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wurden gewissenhaft wahrgenommen. Der Aufsichtsrat konnte sich davon überzeugen, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß führt. Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurden stets in enger Abstimmung getroffen.

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

Bereits seit 2023 verzichtet die WOGÉ aus Gründen der Nachhaltigkeit und des ressourcenschonenden Umgangs darauf, den Geschäftsbericht, das Mitgliedermagazin und die Einladungen zur Mitgliederversammlung pauschal in gedruckter Form zu versenden. Stattdessen stehen diese Unterlagen digital im WOGÉ-Portal zur Verfügung, das vom überwiegenden Teil der Mitglieder aktiv genutzt wird. Auf Nachfrage können auch weiterhin gedruckte Ausfertigungen herausgegeben werden.

Im Rahmen der unternehmensweiten Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstrategie wurde im Geschäftsjahr 2024 zudem der digitale Rechnungseingang mit der Firma Datasec information factory GmbH eingeführt. Diese Maßnahme soll zur Reduzierung des Papierverbrauchs, zur Optimierung der Arbeitsprozesse und effizienteren Bearbeitung beitragen.

Ein herausragendes Ereignis im Jahr 2024 war die erfolgreiche Fertigstellung des modernisierten und durch einen Neubau erweiterten Verwaltungssitzes in der Gerhardstraße 27a in Kiel. Dieses Vorhaben hat die Effizienz der Arbeitsprozesse deutlich gesteigert und die Servicequalität für die Mitglieder nachhaltig verbessert.

Erfreulicherweise entwickelten sich die Betriebskosten im Jahr 2024 günstiger als erwartet. Die Auswirkungen der Energiekrise waren nicht mehr signifikant, und die sinkende Inflationsrate führte zu einer Stabilisierung der Kosten. Aufgrund hoher Guthaben aus dem Vorjahr konnten die Vorauszahlungen für 2024 gesenkt werden, um die finanzielle Belastung der Mitglieder zu verringern.

Die weiterhin hohen Baupreise und die begrenzte Verfügbarkeit von Fachkräften bleiben auch 2024 eine große Herausforderung, insbesondere für die Durchführung geplanter Bau- und Modernisierungsprojekte. Diese Rahmenbedingungen führen zu steigenden Kosten und verzögerten Zeitplänen, was die Kalkulation und Umsetzung erheblich erschwert.

Das EU-Parlament hat im März 2024 strengere Energieeffizienzstandards für Gebäude beschlossen, während Schleswig-Holstein bis 2040 Klimaneutralität anstrebt. Vor diesem Hintergrund verfolgt der Vorstand eine Strategie zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestands, um langfristig die regulatorischen Anforderungen zu erfüllen und die wirtschaftliche Stabilität der WOGÉ zu sichern.

Die WOGÉ ist Teil des von der Europäischen Investitionsbank geförderten Projekts GREAT-01, das die Dekarbonisierungspfade für über 42.000 Wohnungen entwickelt. Das Projekt wird von Dr. Klein WOWI durchgeführt und berücksichtigt sowohl technische als auch finanzielle Aspekte auf dem Weg zum klimakompatiblen Wohnungsbestand. Im Jahr 2024 stand eine umfassende Gebäudedatenaufnahme und die Entwicklung technischer Dekarbonisierungspfade im Fokus. Der Aufsichtsrat begleitet und unterstützt diesen Prozess eng und wird die weiteren Schritte im Rahmen seiner Aufgaben aufmerksam verfolgen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2024 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 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, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Wir freuen uns, dass die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft es wiederum zulässt, dass nach Beschluss durch die Mitgliederversammlung eine Dividende von 4 % auf Geschäftsguthaben der Pflichtanteile und 3 % auf Geschäftsguthaben weiterer freiwillig gezeichneter Anteile ausgeschüttet werden kann.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht für das Jahr 2024 als auch den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 zu erteilen.

Im Frühjahr 2025 führte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz eine Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 durch, wobei auch Buchführung, Lagebericht und Geschäftsführung überprüft wurden. Die Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürften. Nach eingehender Erörterung des Prüfungsberichts für das Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Ergebnisse erhoben und empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung ebenfalls zuzustimmen.

Die Aufsichtsratsmitglieder heben die konstruktive, ergebnisorientierte und vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat hervor und danken den Vorstandsmitgliedern für die geleistete Arbeit.

Der Aufsichtsrat hat einstimmig beschlossen, die Bestellung von Frau Anja Wiese zum hauptamtlichen Vorstandsmitglied vorzeitig und bis zum 30.06.2029 zu verlängern, um so der fortwährenden guten Weiterentwicklung der WOGÉ beizutragen.

Im Geschäftsjahr 2024 ist von allen Mitarbeitenden wiederum eine sehr gute Gesamtleistung erbracht worden. Hierfür sprechen wir unseren besonderen Dank und große Anerkennung aus.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern sowie den zahlreichen ehrenamtlichen Mitgliedern für Ihr reges Interesse und für das große Engagement in der genossenschaftlichen Arbeit.

Kiel, den 6. März 2025

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 31.12.2024 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 01.01.2024 bis 31.12.2024 geprüft.

Der Lagebericht für 2024 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 2025 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 12.03.2025

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Klein
Wirtschaftsprüfer



Verbandszugehörigkeiten / Mitgliedschaften:



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 29 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



Fotoquellen:

Seite 6

Soulpicture

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



Amtsgericht Kiel GnR 407

Wohnen
zwischen
Nord- und
Ostsee