

EINLADUNG  
ZUR  
70. MITGLIEDER-  
VERSAMMLUNG

am Donnerstag, dem 18. Juni 2009  
um 18.00 Uhr im Vereinsheim  
der FT Adler von 1893 e.V.  
Gutenbergstraße/Petersweg 1  
24116 Kiel

## **Abgeltungssteuer**

### **Einführung der Abgeltungssteuer auf private Kapitalerträge ab 1. Januar 2009, Auswirkungen auf Dividendenausschüttungen von Genossenschaften**

Die Besteuerung der Einkünfte aus Kapitalvermögen ist beginnend mit dem 1. Januar 2009 geändert worden. Private Kapitalerträge – und damit auch die Dividende auf Ihr Geschäftsguthaben bei der Baugenossenschaft „Hansa“ e.G. – unterliegen der sogen. **Abgeltungssteuer**.

Die Abgeltungssteuer gilt erstmals für Kapitalerträge, die Ihnen nach dem 31. Dezember 2008 zufließen und beträgt 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Abgeltungssteuer. Mit der Vornahme des Steuerabzugs direkt an der Quelle, d. h. durch uns, ist die Besteuerung dieser Kapitalerträge grundsätzlich abgegolten. Sie müssen diese Kapitalerträge nicht mehr in Ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung angeben.

Sollten Sie der **Kirchensteuerpflicht** unterliegen, besteht die Möglichkeit, dass wir die Kirchensteuer auf die Kapitalerträge ebenfalls einbehalten und abführen. Dies ist aber nur möglich, wenn Sie uns dazu **schriftlich** beauftragen und damit ihre Religionszugehörigkeit offenbaren.

Diese Beauftragung kann unter Verwendung eines in unserem Büro erhältlichen Formulars erfolgen.

Mit der Vornahme des Kirchensteuerabzugs durch uns entfällt für Sie die Angabe der auf die Kapitalerträge einbehaltenen und abgeführten Abgeltungssteuer in Ihrer Einkommensteuererklärung (für die Festsetzung der darauf entfallenden Kirchensteuer).

Auf Ihren Wunsch hin bescheinigen wir die angefallenen Kapitalerträge und die darauf einbehaltenen und abgeführten Steuerbeträge, da Sie trotz des durch uns vorgenommenen Steuerabzugs die Möglichkeit haben, diese Kapitalerträge in Ihrer Einkommensteuererklärung anzugeben, wenn z.B. Ihr persönlicher Steuersatz unter dem 25%igen Abgeltungssteuersatz liegt. Sollten Sie uns nicht mit der Vornahme des Kirchensteuerabzugs beauftragen, benötigen Sie zudem die Höhe der einbehaltenen und abgeführten Abgeltungssteuer zur Angabe in Ihrer Einkommensteuererklärung zwecks Festsetzung der Kirchensteuer.

Mit Einführung der Abgeltungssteuer ab 2009 werden der bisherige Sparer-Freibetrag und der bisherige Werbungskosten-Pauschbetrag zusammengefasst und durch den sogen. **Sparer-Pauschbetrag** für Ledige von 801 Euro und zusammen veranlagte Ehegatten von 1.602 Euro ersetzt. Das maximale Freistellungsvolumen bleibt damit unverändert.

Auch die Möglichkeit, einen **Freistellungsauftrag** zu erteilen oder eine **Nichtveranlagungs-Bescheinigung (NV-Bescheinigung)** vorzulegen, bleibt unverändert erhalten.

Bereits bestehende Nichtveranlagungs-Bescheinigungen bleiben im Rahmen ihrer gesetzlichen Gültigkeitsdauer (i.d.R. drei Jahre) weiterhin gültig und müssen erst zum nächsten Zeitpunkt neu beantragt werden. Die vor dem 1. Januar 2009 erteilten Freistellungsaufträge bleiben ebenfalls weiterhin gültig.

Unter Umständen muss aber der von Ihnen freigestellte Betrag der Höhe nach angepasst werden, da für Dividenden ab 2009 das sog. Halbeinkünfteverfahren nicht mehr gilt und Dividenden künftig zu 100% steuerpflichtig sind (Zinszahlungen sind bislang schon zu 100 % steuerpflichtig).

Mit der Einführung der Abgeltungssteuer entfällt auch die Möglichkeit, bei Dividendenzahlungen bis zu 51 Euro (51 Euro – das entspricht unter Annahme einer 4%igen Dividende einem Geschäftsguthaben von 1.275 Euro) das sog. Sammelantragsverfahren durchzuführen. Dieses Verfahren hatte den Vorteil, dass für Dividenden bis zu dieser Grenze kein Freistellungsauftrag bzw. keine Nichtveranlagungs-Bescheinigung notwendig war.

Sollten Sie uns noch keinen Freistellungsauftrag erteilt haben, bitten wir Sie zu prüfen, ob Sie uns eine Freistellungsauftrag erteilen wollen. Einen Freistellungsauftrag erhalten Sie ebenfalls als Formular in unserem Büro. Eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung können Sie bei dem für Sie zuständigen Wohnsitzfinanzamt beantragen, wenn anzunehmen ist, dass Sie nicht zur Einkommensteuer veranlagt werden (z.B. Rentner oder Studenten).

**Also:**

**Prüfen Sie bitte Ihre persönliche steuerliche Situation und verschenken Sie kein Geld!**

**Haben Sie Rückfragen, sprechen Sie uns an. Wir helfen Ihnen gern!**

# **Baugenossenschaft „Hansa“ e.G.**

**Wohnungsunternehmen**

**Alsenstraße 30a · 24118 Kiel · Telefon 56 56 26 · Fax 5 79 11 58**

Am Donnerstag, dem 18. Juni 2009, findet um 18.00 Uhr unsere diesjährige

## **Mitgliederversammlung**

**im Vereinsheim des FT Adler von 1893 e.V., Petersweg 1, 24116 Kiel  
statt.**

### **Tagesordnung:**

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Verlesung und Genehmigung des Protokolls der Mitgliederversammlung vom 17. Juni 2008
3. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. über das Geschäftsjahr 2007 und Beschlussfassung
4. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2008 und der Geschäftsberichte
  - a) des Vorstandes
  - b) des Aufsichtsrates
5. Genehmigung des Jahresabschlusses 2008
6. Beschlussfassung über die Verteilung des Reingewinnes 2008
7. Entlastung
  - a) des Vorstandes
  - b) des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
9. Sonstige Anträge
10. Verschiedenes

Der Prüfungsbericht 2007 und der Jahresabschluss 2008 können in den Büroräumen eingesehen werden.

Mitgliedsausweis bzw. das Bestätigungsschreiben des Beitritts berechtigt zum Eintritt.

**Baugenossenschaft "Hansa" e.G.**

**Wohnungsunternehmen**

**Inken Napp**

**– Vorsitzende des Aufsichtsrates –**

## ***Bericht des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft „Hansa“ e.G. für das Geschäftsjahr 2008***

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2008 regelmäßig über die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft informiert.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2008 gefasst sowie deren ordnungsmäßige Durchführung überprüft.

Getroffene wesentliche Entscheidungen und Maßnahmen wurden durch den Aufsichtsrat mitgetragen.

Der Aufsichtsrat hat sich unter anderem mit dem Jahresabschluss, dem Lagebericht sowie mit dem Bericht der gesetzlichen Prüfung befasst.

Die Prüfung der Geschäftstätigkeit und des Jahresabschlusses durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen bestätigte wie in den Jahren zuvor, dass „die Hansa“ geordnete finanzielle Verhältnisse vorweist sowie die Einhaltung der im Genossenschaftsgesetz verankerten Vorschriften.

Der Bericht der Prüfung wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und ohne Einwendungen gebilligt.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand unterstützt, gefördert und beraten.

Der dritte Bauabschnitt der Modernisierung des Blocks Knooper Weg/Alsenstraße/Hansastraße ist im Jahre 2008 erfolgreich abgeschlossen worden. Im Mittelpunkt stand auch wie bei den Bauabschnitten in den Jahren zuvor die Anbringung eines Wärmeverbundsystems auf die Fassade, die Balkon- und Dachsanierung.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Wohnqualität durch die oben genannten Maßnahmen enorm dazu gewonnen hat.

Wir danken ausdrücklich den betroffenen Baugenossinnen und Baugenossen für ihre Geduld während der Modernisierungsarbeiten.

Weiterhin dankt der Aufsichtsrat den Herren vom Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre gute Arbeit.

Wir freuen uns, Sie bei unserer diesjährigen Mitgliederversammlung in den Räumen des FT-Adler begrüßen zu dürfen. Neben vielen Informationen ist auch wieder für das leibliche Wohl gesorgt.

**Der Aufsichtsrat**  
**Inken Napp**  
**– Vorsitzende des Aufsichtsrates –**

***Aus dem Kreis unserer Mitglieder***

**verstarben 2008 und 2009**

Wiltrud Doblaski

Helmut Zeibig

Dieter Albrecht

Kurt Lundt

Tibor Toffel





*Spielende Kinder im Bereich der HansastraÙe*



*Englischer Rasen in Projensdorf*



*Hier wohne ich gerne! – in der Alsenstraße*



*Neue Rückseite in der Alsenstraße*





*Balkon mit Blick ins Grüne in der Alsenstraße*



*Frühling in der Alsenstraße*



*Auch das ist unsere Saarbrückenstraße*



*Frühling in der Saarbrückenstraße*



*Der Amrumring in Suchsdorf*



*Der Steebeker Weg in Projensdorf*



*Die Hofseite des Charles-Ross-Rings*



*Unser Büro mit Dienstfahrzeug*

## **Lagebericht 2008**

### **Konjunkturelle Entwicklung 2008/2009**

#### **Deutsche Wirtschaft nur noch moderat gewachsen**

Die Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2008 deutlich schwächer gewachsen als in den beiden vorangegangenen Jahren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) war um 1,3 Prozent höher als im Jahr zuvor. 2007 war das BIP noch um 2,5 Prozent und 2006 um 3,0 Prozent gestiegen.

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts kamen 2008 die Wachstumsimpulse ausschließlich aus dem Inland. Die Bruttoinvestitionen, die sich aus den Bruttoanlageinvestitionen – das sind im wesentlichen Ausrüstungsinvestitionen und Bauinvestitionen – zusammensetzen, legten um 6,1 Prozent zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2008 um 2,7 Prozent. Während sich die Wohnungsbauinvestitionen nur verhalten entwickelten (plus 0,7 Prozent), nahmen die Investitionen in Nichtwohnbauten um 5,6 Prozent zu – das ist die höchste Zuwachsrate seit 1992. Insbesondere die Hochbauinvestitionen verzeichneten dabei mit plus 7,8 Prozent eine sehr hohe Steigerung.

#### **Weiterer Anstieg der Verbraucherpreise**

Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2008 gegenüber 2007 um 2,6 Prozent gestiegen. Dies ist die höchste Jahresteuigerungsrate seit 14 Jahren (1994: plus 2,8 Prozent). Sie ist wesentlich auf die relativ hohen Inflationsraten in der ersten Jahreshälfte 2008 zurückzuführen.

#### **Konjunktur bricht ein**

Die Projektgruppe "Gemeinschaftsdiagnose" (u.a.: ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel, Institut für Wirtschaftsforschung Halle, Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung) ging für das Jahr 2009 in ihrer Prognose vom Oktober 2008 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts von nur noch 0,2 Prozent aus. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung prognostizierte im November 2008 eine Stagnation bei 0,0 Prozent. Das ifo Institut sah in seiner Prognose vom Dezember 2008 die deutsche Wirtschaft in der Rezession und nahm eine Abnahme des Bruttoinlandsprodukts im Jahre 2009 von 2,2 Prozent an. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2009 von einem Rückgang von 2,25 Prozent im Jahr 2009 aus.

Aktuell wird sogar von einem Rückgang von bis zu 6 Prozent für das Jahr 2009 gesprochen.

#### **Arbeitslosigkeit sinkt deutlich**

Der Arbeitsmarkt hat 2008 noch von der guten Konjunktur profitiert. Der kräftige Beschäftigungsaufbau und ein leicht sinkendes Kräfteangebot haben die Arbeitslosigkeit weiter deutlich sinken lassen. Im Jahresdurchschnitt 2008 waren bundesweit 3.268.000 Menschen arbeitslos, 508.000 weniger als im Vorjahr (West: minus 341.000 auf 2.145.000; Ost: minus 167.000 auf 1.123.000). Die Arbeitslosenquote belief sich im Jahresdurchschnitt 2008 auf 7,8 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr sank sie um 1,2 Prozent. In Ostdeutschland war sie auch

2008 mit 13,1 Prozent nach wie vor mehr als doppelt so groß wie in Westdeutschland mit 6,4 Prozent. Die Zahl der Erwerbstätigen lag bei 40,4 Millionen, das waren 582.000 Personen mehr (plus 1,5 Prozent) als im Vorjahr.

Für 2009 wird in der Zwischenzeit mit einer wieder deutlich ansteigenden Arbeitslosigkeit gerechnet.

### **Immobilienwirtschaft – stabilisierender Faktor der Wirtschaftsleistung**

Vor dem Hintergrund der Krise an den internationalen Finanzmärkten ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ein stabilisierender Faktor. Sie hat im erheblichen Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung beigetragen. Der Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erwirtschaftete 12 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung. In absoluten Zahlen erreichte die Branche im Jahr 2005 einen Bruttowertschöpfungsbeitrag von rund 243 Milliarden Euro. Im Vergleich dazu entstand im Baugewerbe eine Wertschöpfung von 80 Milliarden Euro, in der Automobilbranche von 74 Milliarden Euro und in der chemischen Industrie von 47 Milliarden Euro.

### **Gesamtwirtschaftliche Rezession erreicht Bauwirtschaft**

Nach Auffassung des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e.V. erreicht die gesamtwirtschaftliche Rezession die Bauwirtschaft spätestens im 2. Halbjahr 2009. Die Bauinvestitionen stagnieren. Dabei soll der Wohnungsbau um 1 Prozent, der Wirtschaftsbau um 5 Prozent abnehmen, nur der öffentliche Bau um 8 Prozent zunehmen.

### **Baulandpreise steigen trotz Neubaurückgang weiter**

Auch im Jahr 2007 sind die Baulandpreise in Deutschland weiter angestiegen, obwohl der Wohnungsneubau schon seit Jahren rückläufig ist. Pro Quadratmeter baureifen Landes mussten 132 Euro gezahlt werden; 1998 waren es nur 70 Euro. Verantwortlich für den starken Anstieg war die Preisentwicklung in Westdeutschland: Hier mussten 2007 durchschnittlich 163 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden, was gegenüber 1998 (81 Euro) einer Verdopplung gleichkommt. In Ostdeutschland stagnieren die Baulandpreise dagegen schon seit Jahren bei knapp 50 Euro.

### **Stabile Mieten**

Die Nettokaltmieten sind im Jahr 2008 nur wenig gestiegen. Mit 1,3 Prozent lagen sie nur geringfügig höher als 2007 und 2006 mit 1,1 bzw. 1,0 Prozent.

### **Sprunghafter Anstieg der Wohnnebenkosten**

Die (kalten und warmen) Wohnnebenkosten sind nach Berechnung des ifs Städtebauinstituts in Berlin in 2008 deutlich stärker gestiegen als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Mit 7,6 Prozent lag dieser Anstieg deutlich höher als im Vorjahr mit 2,7 Prozent und auch weit über der Inflationsrate, die ebenfalls 2,7 Prozent betrug.

Preistreiber bleiben nach wie vor mit deutlichem Abstand flüssige Brennstoffe, also insbesondere Heizöl und Gas. Heizöl hat sich in 2008 im Jahresdurchschnitt um 32,4 Prozent verteuert. Die Preise für Gas sind um 9,0 Prozent gestiegen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Preise für Gas den Preisen für Heizöl mit einer Zeitverzögerung von etwa einem halben Jahr folgen. Bei der

Verteuerung ist zu berücksichtigen, dass sich die Preise in beiden Bereichen bereits auf sehr hohem Niveau befinden. Sie waren insbesondere 2005 und 2006 mit jeweils zweistelligen Raten gestiegen.

Einen deutlichen Preisschub hat es auch erneut beim Strom mit einem Anstieg um 6,9 Prozent (wie im Vorjahr) gegeben. Bei den anderen Nebenkosten sind die Preissteigerungsraten 2008 durchweg moderat ausgefallen: So haben sich die Kosten der Wasserversorgung um 0,9 Prozent (2007: 1,0 Prozent), der Abwasserentsorgung um 1,5 Prozent (2007: 1,1 Prozent) und für feste Brennstoffe um 2,9 Prozent (2007: 3,4 Prozent) verteuert. Die Gebühren für die Müllabfuhr sind sogar erstmals gesunken, und zwar um 0,5 Prozent (2007: plus 1,2 Prozent).

### **Pro-Kopf-Wohnfläche weiter gestiegen**

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche ist 2007 auf den neuen Höchststand von 41,9 Quadratmeter angestiegen. 2006 hatte sie bei 41,6 und 2005 bei 41,2 Quadratmetern gelegen. Der Anstieg hat sich damit auf 0,3 Quadratmeter verlangsamt, nachdem er in den Vorjahren noch bei durchschnittlich etwa einem halben Quadratmeter gelegen hatte. Damit hat sich die Annäherung zwischen Ost- und Westdeutschland nicht weiter fortgesetzt. Denn in Ostdeutschland hat sich die Wohnfläche nur um 0,1 Quadratmeter auf jetzt 39,0 Quadratmeter erhöht, in Westdeutschland ist sie dagegen um 0,4 Quadratmeter auf 42,6 Quadratmeter gestiegen.

### **Prognosen für den Wohnungsbau**

Die Zahlen des Statistischen Bundesamtes lassen weitere Einbrüche bei den Baugenehmigungen und Baufertigstellungen für 2008 erwarten. Von Januar bis September 2008 wurden 133.000 Wohnungen zum Bau genehmigt. Das waren 2,2 Prozent oder 3.000 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Studie „Wohnungsmangel in Deutschland?“ des Eduard Pestel Instituts vom Januar 2009 kommt zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2025 bundesweit rund 400.000 Wohnungen jährlich neu erstellt werden müssen. Tatsächlich gebaut wird allerdings wenig. Das Institut geht für 2008 von insgesamt nicht einmal 200.000 Fertigstellungen aus.

## ***Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein***

### **Wohnungsmärkte generell stabil**

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein verlief in der jeweiligen Regionalität auch 2008 stabil. Der Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage bewegt sich weiter auf niedrigem Niveau. Wegen unverändert hoher Fluktuationsraten kann von engen Wohnungsteilmärkten weiterhin nicht gesprochen werden. Auch das Niveau der Nettokaltmieten ist weitgehend stabil geblieben. Höhere Mieten wurden in der Regel nur im Zuge der Erstvermietung von Neubauten bzw. sanierten Beständen realisiert. Die aktuellen Mietspiegel in Schleswig-Holstein bestätigen das Bild.

Einflussgrößen sind neben einem quantitativ ausreichenden Wohnungsangebot der regional noch immer hohe Anteil von SGB-II-Empfängern. Des Weiteren

vermindern stark steigende Nebenkosten, insbesondere Energiekosten, bei begrenzter Wohnkaufkraft, die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Die aktuell zu beobachtende Absenkung der Energiekosten ist im Wesentlichen konjunkturellen Einflüssen geschuldet – mittelfristig ist mit weiter steigenden Kosten zu rechnen.

### **Regionaler Neubaubedarf**

Aufgrund noch wachsender Bevölkerungs- und Haushaltszahlen wird trotz der grundsätzlich entspannten Marktsituation regional mit Neubaubedarf gerechnet.

Schleswig-Holstein zählte am 30.06.2008 2.835.000 Einwohner. Der Anstieg gegenüber dem 30.06.2007 betrug 1.000 Personen. Ausschließliche Ursache hierfür waren Wanderungsgewinne. Die 11. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung rechnet mit weiter steigenden Einwohnerzahlen in Schleswig-Holstein nur noch bis 2010. Die Zahl der Haushalte dagegen soll im Prognosezeitraum bis 2020 noch steigen.

Die daraus zu erwartende Wohnungsnachfrage konzentriert sich insbesondere auf das Hamburger Umland, aber auch auf die kreisfreien Städte und die küstennahen Regionen. Bei der regionalen Verteilung des Neubauvolumens sollen künftig die Städte im Vordergrund stehen. Mit diesem Ziel hat das Land einen Landesentwicklungsplan 2009 aufgestellt, der den Landesraumordnungsplan von 1998 ersetzen wird.

## ***Baugenehmigungen und Baufertigstellungen***

### **Baugenehmigungen**

Bei den Baugenehmigungen war 2008 eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau festzustellen. Insgesamt wurden 7.374 Wohnungen genehmigt – 305 Einheiten mehr als 2007 (+ 4,3 %). Dagegen war 2008 die Zahl der Baugenehmigungen bundesweit weiter rückläufig (-4,2 %). Der Hauptteil der Genehmigungen entfiel wiederum auf den Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (65 Prozent).

### **Baufertigstellungen**

Für 2008 liegen bislang keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt Nord ist frühestens ab Mai damit zu rechnen. Unter Hinweis auf die Baugenehmigungen, ist aber auch hier tendenziell mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen.

### **Investitionen der Wohnungsunternehmen**

Nach vorläufigen Hochrechnungen haben die Mitgliedsunternehmen auch 2008 mit rund 200 Millionen Euro das Investitionsvolumen der vorangegangenen Jahre wieder erreicht. Wiederum floss ein Großteil in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Im Zentrum stand, wie in den Vorjahren, die Nachrüstung von Balkonen und Aufzügen, vor allem aber auch die energetische Modernisierung. Angesichts steigender Anforderungen (u.a. an den energetischen Standard) und dadurch nahezu neubaugleiche Kosten, steht zunehmend der Abriss und zeitgemäße Ersatzneubau auf der Tagesordnung der Unternehmen. Wie sich der seit 2007 zu beobachtende teilweise starke Anstieg der Baukosten auswirken wird, bleibt abzuwarten.



## **Wohnungsbauförderung wieder auf hohem Niveau**

Die Unternehmen in Schleswig-Holstein nutzen wieder verstärkt die Programme der sozialen Wohnraumförderung. Insgesamt wurden 2008 Fördermittel in Höhe von € 98 Mio. platziert. Davon entfielen € 64 Mio. auf den Mietsektor. € 54 Mio. werden für den Bau von Mietwohnungen eingesetzt – der Rest für die Modernisierung oder Sanierung bestehender Gebäude. Ein Großteil der Mittel floss in den Hamburger Rand und in die Region Lübeck. Zusammen wurden 1.845 Mietwohnungen gefördert. Über das für 2008 verfügbare Fördervolumen hinaus wurden Anträge für weitere € 80 Mio. gestellt, die aus Mitteln des Doppelprogrammjahres 2009/2010 bedient werden.

Ein Hauptgrund für die hohe Fördermittelnachfrage ist das zwischenzeitlich vom Landtag beschlossene Schleswig-Holsteinische Wohnraumfördergesetz (SHWoFG). Neben der Ausweitung des Katalogs der Fördergegenstände und der Gegenleistungen ist dort auch die Kappung der Altbindungen des 1. Förderweges nach 35 Jahren geregelt.

### ***Die Lage des Unternehmens***

#### **Geschäft und Rahmenbedingungen**

Die Baugenossenschaft "Hansa" e.G. mit Sitz in Kiel verfügt im Geschäftsjahr 2008 weiterhin über 474 Wohnungen im Stadtgebiet von Kiel.

334 Wohnungen und damit etwa 70 % des gesamten Wohnungsbestandes befinden sich im Bereich Kiel-Mitte, während in den Stadtteilen Suchsdorf mit 48 Wohnungen, Projensdorf mit 34 Wohnungen und Hassee mit 58 Wohnungen insgesamt etwa 30 % gelegen sind.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 26.212 m<sup>2</sup>. Hierbei weisen die Wohnungen im Bereich Kiel-Mitte eine Wohnfläche von insgesamt 17.115m<sup>2</sup> oder etwa 65 % der Gesamtwohnfläche auf. Die Wohnfläche der in den Kieler Stadtteilen gelegenen Wohnungen beträgt entsprechend 9.097m<sup>2</sup> oder etwa 35 %.

Im Bereich Kiel-Mitte verfügt die Baugenossenschaft über 33 Garagen; in Hassee in einer Tiefgarage über 36 Stellplätze.

Geschäfte oder Gewerbeobjekte bestehen in den Wirtschaftseinheiten nicht. Auch erfolgt keine Verwaltung oder Bewirtschaftung von Objekten für Dritte.

Sowohl die Anzahl der Wohnungen als auch die der Parkplätze hat sich in den letzten Jahren nicht verändert, da keine neuen Wohnungen erstellt worden oder Zukäufe erfolgt sind. Verkäufe erfolgten ebenfalls nicht.

Im Geschäftsjahr 2008 waren 54 Wohnungswechsel festzustellen.

Diese Zahl empfindet der Vorstand als sehr hoch – ist aber z.Zt. normal in der Wohnungswirtschaft. Dennoch bleibt es das Ziel, diese Zahl zu verringern.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2008 ein Jahresüberschuss in Höhe von 346 TEuro erwirtschaftet gegenüber 379 TEuro in 2007. Diese Entwicklung entspricht im wesentlichen den Erwartungen und der Planung. Unternehmensziel ist nach wie vor nicht eine Gewinnmaximierung, sondern eine optimale Versorgung der Mitglieder mit modernen Wohnungen in einem gepflegten Wohnumfeld auf der Basis geordneter wirtschaftlicher Verhältnisse.

Vor dem Hintergrund einer sich im Geschäftsjahr 2008 deutlich verschlechternden volkswirtschaftlichen Entwicklung in der Folge der internationalen Finanzkrise ist die Entwicklung der Baugenossenschaft „Hansa“ weiterhin als gut zu beurteilen.

Bei einem Leerstand zum Jahresende von einer Wohnung – ansonsten bestanden nur vorübergehende Wohnungsleerstände bedingt durch Modernisierungen bei Mieterwechseln – konnten alle Wohnungen zu den erforderlichen Mietkonditionen vermietet werden. Die Baugenossenschaft konnte damit ihre Marktstellung am Kieler Wohnungsmarkt behaupten.

Im Rahmen eines auf vier Jahre angelegten Modernisierungs- und Sanierungsprogramms für die größte und älteste Wirtschaftseinheit der Baugenossenschaft (Baujahr 1936/1938) mit insgesamt 207 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2008 in einem dritten Bauabschnitt zwei weitere Wohngebäude modernisiert und saniert.

Im Mittelpunkt stand dabei die Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems auf die Gebäudefassaden verbunden mit einer Reduzierung der Wärmebrücken im Balkonbereich. Außerdem wurde das Dach saniert und neu eingedeckt. Neue Fenster waren schon in früheren Jahren eingebaut worden.

Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgte durch die Aufnahme langfristiger mit guten Zinskonditionen versehenen öffentlicher Fördermittel des Bundes und des Landes Schleswig-Holstein sowie durch den Einsatz eigener Mittel.

Im Jahr 2009 soll in einem weiteren Schritt das noch verbleibende Wohngebäude dieser Wirtschaftseinheit modernisiert und saniert werden. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen soll dabei auch auf zinsgünstige Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), des Landes Schleswig-Holstein sowie auf eigene Mittel zurückgegriffen werden.

Diese Modernisierung und Sanierung des ältesten Gebäudekomplexes der Baugenossenschaft ist im Zusammenhang mit den Plänen des Vorstandes zu sehen, auf mittlere und längere Sicht den gesamten Gebäudebestand zu modernisieren und zu sanieren, um die Zukunftsfähigkeit der Baugenossenschaft sicherzustellen.

Die bereits in früheren Jahren begonnene Modernisierung der Wohnungen soll daneben in vollem Umfang weiter betrieben werden.

Für die Baugenossenschaft sind insgesamt sechs Mitarbeiter, davon drei in Teilzeit tätig. Neben dem Einsatz im technischen Bereich spielt die Mieterbetreuung bei allen Mitarbeitern eine ganz wichtige Rolle. Für unsere Mitarbeiter gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag.

Unseren sehr engagierten Mitarbeitern aber auch allen Mietern, die sich wie jedes Jahr mit viel Freude an der Erhaltung und Verschönerung unserer Wohnanlagen beteiligt haben, gilt auch in diesem Jahr wieder unser ganz besonderer Dank.

## Ertragslage

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

	TEuro 2008	TEuro 2007	TEuro Veränderung
<b><u>Hausbewirtschaftung</u></b>			
<u>Erträge</u>			
Umsatzerlöse	1.740,9	1.720,6	20,3
Kalk. Miete Bürogebäude	5,2	5,2	–
Akt. Eigenleistung aus Modernisierung	14,2	22,0	–7,8
Bestandsveränderung bei noch nicht abgerechneten Betriebskosten	2,6	–18,6	21,2
	<u>1.762,9</u>	<u>1.729,2</u>	<u>33,7</u>
<u>Aufwendungen</u>			
Gebäudeabschreibungen	260,3	227,6	32,7
Betriebskosten	381,0	386,7	–5,7
Instandhaltungskosten	460,2	431,5	28,7
Verwaltungskosten	240,4	211,3	29,1
Kapitalkosten	84,4	78,2	6,2
Tilgung auf Annuitätsdarlehen	28,7	29,2	–0,5
Sonstige Aufwendungen	5,1	5,9	–0,8
Abschreibungen auf Mietforderungen	4,2	–	4,2
	<u>1.464,3</u>	<u>1.370,4</u>	<u>93,9</u>
<b>Ergebnis der Hausbewirtschaftung</b>	<b>298,6</b>	<b>358,8</b>	<b>–60,2</b>
<b><u>Sonstiger Geschäftsbetrieb</u></b>			
<u>Erträge</u>			
Kapitalerträge	43,2	25,6	17,6
Sonstige Erträge	16,0	6,1	9,9
	<u>59,2</u>	<u>31,7</u>	<u>27,5</u>
<u>Aufwendungen</u>			
Mitgliederverwaltung	11,8	11,8	–
Abschreibungen auf Wertpapiere	–	–	–
Sonstige Aufwendungen	–	–	–
	<u>11,8</u>	<u>11,8</u>	<u>–</u>
<b>Ergebnis Sonstiger Geschäftsbetrieb</b>	<b>47,4</b>	<b>19,9</b>	<b>27,5</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>346,0</u></b>	<b><u>378,7</u></b>	<b><u>–32,7</u></b>

Der Jahresüberschuss wird wie in den Vorjahren weit überwiegend aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung getragen. Nennenswerte Veränderungen haben sich bei den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung bei den Umsatzerlösen ergeben (+20,3 TEuro). Hier schlagen sich die nach Wohnungsmodernisierungen vorgenommenen Mieterhöhungen nieder.

Die Betriebskosten sind im Geschäftsjahr 2008 gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 leicht gesunken.

Der Anstieg der Abschreibungen auf Gebäude gegenüber dem Vorjahr um 32,7 TEuro ist auf die im Geschäftsjahr erfolgte Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen als nachträgliche Herstellungskosten zurückzuführen.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind von 431,5 TEuro im Jahr 2007 auf 460,2 TEuro im Geschäftsjahr 2008 gestiegen.

Die Verwaltungskosten sind im gleichen Zeitraum um 29,1 TEuro höher.

Im Geschäftsjahr 2008 mussten 4,2 TEuro an Mietforderungen abgeschrieben werden, da eine Realisierung nicht mehr zu erwarten ist.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beträgt damit für das Geschäftsjahr 2008 insgesamt 298,6 TEuro gegenüber 358,8 TEuro im Vorjahr.

Das Ergebnis aus dem sonstigen Geschäftsbetrieb ist mit 47,4 TEuro um 27,5 TEuro höher als im Vorjahr (19,9 TEuro). Wesentlich sind dabei die deutlich höheren Kapitalerträge aus der Anlage von liquiden Mitteln (2007: 25,6 TEuro, 2008: 43,2 TEuro).

Der Jahresüberschuss beträgt 346,0 TEuro und ist damit um 32,7 TEuro niedriger als der Jahresüberschuss des Vorjahres mit 378,7 TEuro.

## Gewinnverwendung

Der Vorstand der Baugenossenschaft schlägt der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2008 vor:

	Euro	Euro
Der Bilanzgewinn ergibt sich aus dem Jahresüberschuss		345.961,93
abzüglich Einstellung		
– in die gesetzliche Rücklage	34.600,00	
– in die Bauerneuerungsrücklage	–,-	
– in andere Ergebnismrücklagen	285.000,00	–319.600,00
		<u>26.361,93</u>
Gewinnverwendung für 2008:		
– 4% Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01. 01. 2008: (615.644,58 Euro)		24.625,78
– Einstellung in andere Ergebnismrücklagen		1.736,15
		<u>26.361,93</u>

## Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanz- und Liquiditätsmanagements achten wir vorrangig darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen.

Darüber hinaus gestalten wir die Zahlungsströme so, dass sowohl Mittel für die Zahlung einer Dividende von 4% vorhanden sind als auch ausreichende Liquidität zur Finanzierung von Modernisierungen und Sanierungen der Wohngebäude und der Wohnungen bereitstehen.

Nicht nur zur Schonung der Eigenmittel als Reserve wurden öffentliche Fördergelder aufgenommen, sondern auch, weil derzeit diese Mittel zu sehr günstigen Zinskonditionen zu erhalten sind.

Liquide Mittel werden in gut verzinslichen, risikolosen Wertpapieren (kein Bonitätsrisiko) angelegt, damit jederzeit unvorhergesehene Ereignisse finanziert werden können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeitsstruktur der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und des insgesamt geringen Volumens an langfristig aufgenommenen Finanzierungsmitteln halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die folgende **Kapitalflussrechnung** zeigt einen Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgungen von 444,1 TEuro (Vorjahr 523,7 TEuro).

Wesentlich hierfür ist eine deutliche Veränderung der kurzfristigen Aktiva (2008: -51,2 TEuro, 2007: 24,5 TEuro).

Beim Cashflow aus der Investitionstätigkeit verringerten sich die Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens gegenüber dem Vorjahr um 347,6 TEuro auf 636,0 TEuro. Gleichzeitig betrugen die Einzahlungen für Wertpapiere des Umlaufvermögens 292,4 TEuro (bei Auszahlungen für Wertpapiere des Umlaufvermögens von 198,0 TEuro).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 251,3 TEuro gegenüber 823,9 TEuro im Vorjahr.

Die daraus resultierende zahlungswirksame Veränderung des Zahlungsmittelfonds ergibt im Geschäftsjahr zusammen mit dem Finanzmittelbestand des Vorjahres einen Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres von 661,4 TEuro gegenüber 507,6 TEuro am Ende des Vorjahres.

Die Kapitalflussrechnung zeigt damit insgesamt, dass die Zahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit und der Investitionstätigkeit aus eigenen Finanzmitteln zu leisten waren.

## Kapitalflussrechnung

	2008	2007
	TEuro	TEuro
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	346,0	378,7
Abschreibungen auf Anlagevermögen	266,0	236,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-44,4	-41,6
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	-, -	-, -
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>567,6</b>	<b>573,4</b>
Veränderung kurzfristiger Rückstellungen	-6,2	7,3
Veränderung sonstiger kurzfristiger Aktiva	-51,2	24,5
Veränderung sonstiger kurzfristiger Passiva	-5,1	-22,6
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>505,1</b>	<b>582,6</b>
planmäßige Tilgungen	-61,0	-58,9
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>444,1</b>	<b>523,7</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Auszahlungen für Investitionen des Anlagevermögens	-636,0	-983,6
Auszahlungen für Wertpapiere des Umlaufvermögens	-198,0	-, -
Einzahlungen aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	292,4	98,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-541,6</b>	<b>-885,2</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Rückzahlung von Darlehen	-224,3	-10,9
Aufnahme von Darlehen	501,0	860,3
Veränderung der Geschäftsguthaben	-1,0	-1,0
Auszahlung Dividende	-24,4	-24,5
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>251,3</b>	<b>823,9</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>153,8</b>	<b>462,4</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	153,8	462,4
Finanzmittelbestand am 31. 12. 2007/2006	507,6	45,2
<b>Finanzmittelbestand am 31. 12. 2008/2007</b>	<b>661,4</b>	<b>507,6</b>

Die Finanzmittel setzen sich unter Berücksichtigung der Wertpapiere des Umlaufvermögens zum jeweiligen Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31. 12. 2008	31. 12. 2007
	TEuro	TEuro
Wertpapiere des Umlaufvermögens	585,8	680,1
Flüssige Mittel	661,4	507,6
	<b>1.247,2</b>	<b>1.187,7</b>

## Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen im Geschäftsjahr wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur aus:

### Vermögens- und Kapitalstruktur

	2008		2007	Veränderung zum Vorjahr
	TEuro	%	TEuro	TEuro
<u>Anlagevermögen</u>	5.777,3	77,8	5.407,3	370,0
<u>Umlaufvermögen</u>	1.646,5	22,2	1.535,5	111,0
<u>Rechnungsabgrenzungs- posten</u>	1,6	-, -	1,9	-0,3
	<u>7.425,4</u>	<u>100,0</u>	<u>6.944,7</u>	<u>480,7</u>
<u>Eigenkapital</u>	3.723,5	50,2	3.402,9	320,6
<u>Rückstellung für Bauinstandhaltung</u>	519,8	7,0	564,1	-44,3
<u>Fremdkapital</u>				
langfristig	2.803,6	37,8	2.587,8	215,8
kurzfristig (einschl. kurzfr. Rückstellungen und Rech- nungsabgrenzungsposten)	378,5	5,0	389,9	-11,4
	<u>3.701,9</u>	<u>49,8</u>	<u>3.541,8</u>	<u>160,1</u>
	<u>7.425,4</u>	<u>100,0</u>	<u>6.944,7</u>	<u>480,7</u>

Das Anlagevermögen erhöhte sich um 370,3 TEuro auf 5.777,0 TEuro und beträgt damit 77,8% der Bilanzsumme. Das Anlagevermögen ist durch Eigenkapital (50,2% der Bilanzsumme) und langfristiges Fremdkapital (37,8% der Bilanzsumme) finanziert.

Die Erhöhung des Anlagevermögens ist ganz wesentlich auf die Aktivierung von Modernisierungsmaßnahmen im bestehenden Wohnungsbestand zurück zu führen. Insbesondere wurden bei der im Jahr 1936 gebauten Wohnanlage umfangreiche Modernisierungen in den Wohnungen und Maßnahmen zur Energieeinsparung durchgeführt.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist erneut angestiegen und beträgt 3.723,5 TEuro gegenüber 3.402,9 TEuro im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote ist damit bei einer um 480,7 TEuro höheren Bilanzsumme von 49,0% im Vorjahr auf 50,2% im laufenden Geschäftsjahr gestiegen.



Die Veränderung der Eigenkapitalquote ist in Verbindung mit der umfangreichen Modernisierungstätigkeit der Baugenossenschaft zu sehen. Hier spielt die Aktivierung der Modernisierungsmaßnahmen und damit der Anstieg der Bilanzsumme, die Aufnahme von langfristigen Fremdmitteln zur Finanzierung dieser Maßnahmen und die jährliche Zuführung zu den Eigenmitteln aus dem operativen Geschäftsergebnis eine Rolle.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet anzusehen. Nennenswerte Änderungen sind in überschaubarer Zeit auch bei in den nächsten Jahren geplanten umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

<b>Eigenkapital</b>	<b>TEur</b>	<b>%</b>
<b>31. 12. 2007</b>	3.402,9	49,0
<b>Zuführung 2008</b>	320,6	1,2
<b>31. 12. 2008</b>	<u>3.723,5</u>	<u>50,2</u>

### **Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluß des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

### **Risikobericht**

Das Risikomanagementsystem beruht weiterhin auf der unterjährigen internen Berichterstattung. Aber auch mögliche externe Einflussfaktoren wie die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes werden dabei in die Betrachtung mit einbezogen.

Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die in 2008 deutlich verschärfte Finanzkrise, die auch in 2009 noch ihre Auswirkungen haben wird, hat dazu geführt, dass die Versorgung von Unternehmen mit ausreichender Liquidität auch in Deutschland beeinträchtigt wird, weil der Bankensektor nicht über ausreichende Liquidität bzw. - nach Wertberichtigungen - nicht über ausreichende Eigenmittel verfügt, um Ausleihungen in dem für die Wirtschaft erforderlichen Umfang zur Verfügung stellen zu können.

Zugleich steigen bei allerdings insgesamt gesunkenem Zinsniveau die Risikozuschläge bei den Zinssätzen. Für unsere Genossenschaft haben wir deshalb die in 2009 anstehenden Prolongationen (Auslauf der Zinsbindungsfristen

bei Krediten) untersucht und eine Umschuldung von einem Kreditinstitut zu einer Versicherung unter Vereinbarung eines Forwardzinssatzes in die Wege geleitet.

Da die weitere langfristige Verschuldung bei Kreditinstituten gering ist und die Aufnahme von Fördermitteln zu langfristig guten Konditionen erfolgt ist, sehen wir die Risiken aus der Finanzkrise für unsere Genossenschaft als beherrschbar an. Gleichwohl werden wir die weitere Entwicklung weiter zeitnah verfolgen, um den sich daraus noch ergebenden Risiken rechtzeitig begegnen zu können. Insbesondere werden wir ein großes Augenmerk auf die Liquiditätssteuerung legen.

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren auch aus einer weiterhin hohen Mieter-Fluktuation und zunehmendem Leerstand auf Grund der Altersstruktur der Mieter und der demografischen Entwicklung bei einer weiter sinkenden Bevölkerung entstehen. Trotz der guten Marktposition und der guten Lage der Wohnungen überwiegend im Innenstadtbereich müssen diese Risiken bei der Baugenossenschaft weiter beobachtet werden, stellen aber nach Einschätzung des Vorstandes keine Gefährdung für das Unternehmen dar.

### **Prognosebericht**

Auch nach unseren Einschätzungen wird das Geschäftsjahr 2009 konjunkturell ein schwieriges Jahr werden. Wir gehen aber davon aus, dass die Mietwohnungen der Baugenossenschaft „Hansa“ auch in 2009 und in den Folgejahren auf Grund ihres guten Zustands und auf Grund des gepflegten Umfelds sowie der überwiegend guten Innenstadtlage auch zukünftig nachgefragt werden.

Auch gehen wir davon aus, dass es auf Grund einer sich bei unseren Mietern möglicherweise verschlechternden wirtschaftlichen Lage nicht zu nennenswerten Mietausfällen kommen wird.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass auch in der Zukunft die Möglichkeiten gegeben sein werden, im Rahmen des Mietspiegels moderate Mieterhöhungen vorzunehmen und damit die positiven Jahresergebnisse zu sichern.

Durch unsere aktuellen und geplanten Modernisierungen und Sanierungen werden wir unsere Marktposition absichern und einen dauerhaften nachhaltigen Mietertrag realisieren können. Als latente Risiken werden bei einer sich verschlechternden wirtschaftlichen Entwicklung eine steigende Arbeitslosigkeit sowie die sinkenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt und durch eine stetig verbesserte Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird nach unserer Einschätzung mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln, weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals sowie die Zahlung einer Dividende erwarten lassen.

**Bilanz zum 31. 12. 2008****Aktivseite**

	Geschäftsjahr		Vorjahr Euro
	Euro	Euro	
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten	5.703.650,06		5.385.625,52
Grundstücke mit Geschäftsbauten	44.920,96		6.272,58
Bauvorbereitungskosten	18.378,33		-, -
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	10.350,00	5.777.299,35	15.430,00
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		330.934,00	328.328,00
II. <u>Forderungen und sonstige     Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	3.693,26		4.702,24
Sonstige Vermögensgegenstände	64.588,19	68.281,45	14.772,67
III. Wertpapiere des Umlaufvermögens		585.822,00	680.072,00
IV. Guthaben bei Kreditinstituten		661.442,82	507.573,54
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		1.594,86	1.883,85
<b>Bilanzsumme</b>		<b>7.425.374,48</b>	<b>6.944.660,40</b>

## Bilanz zum 31. 12. 2008

### Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.600,00		47.840,00
der verbleibenden Mitglieder	607.880,00	662.480,00	615.644,58
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	550.700,00		516.100,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt			(37.900,00)
Euro 34.600,00			577.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage für das Geschäftsjahr eingestellt Euro –,-	577.000,00		(-, -)
3. Andere Ergebnismrücklagen eingestellt Euro 2.405,67	1.906.941,58		1.619.535,91
für das Geschäftsjahr eingestellt Euro 285.000,00		3.034.641,58	(2.740,69)
			(314.000,00)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	345.961,93		378.722,11
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	319.600,00	26.361,93	351.900,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		3.723.483,51	3.402.942,60
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellung für Bauinstandhaltung	519.764,17		564.128,26
2. sonstige Rückstellungen	16.100,00	535.864,17	22.300,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.731.301,18		2.500.760,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.300,77		87.039,28
3. Erhaltene Anzahlungen	340.999,42		341.819,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.971,62		804,97
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	6.928,85		6.493,96
6. Sonstige Verbindlichkeiten	11.656,99	3.165.158,83	16.619,65
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		867,97	1.751,66
<b>Bilanzsumme</b>		<b>7.425.374,48</b>	<b>6.944.660,40</b>

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II WoBauG)  
Euro 9.688,97 (Vorjahr: Euro 38.429,09) (Einzelangaben s. Anhang)

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. 1. bis 31. 12. 2008**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.740.904,59		1.720.609,67
2. Aktivierte Eigenleistungen	14.231,60	1.755.136,19	22.036,21
3. Erhöhung oder (-) Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		2.606,00	-18.623,38
4. Sonstige betriebliche Erträge		112.463,25	115.602,52
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		753.601,59	715.763,36
<b>Rohergebnis</b>		1.116.603,85	1.123.861,66
6. <u>Personalaufwand</u>	238.628,86		199.612,99
a) Löhne und Gehälter			
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	41.014,07	279.642,93	39.375,87
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		265.960,87	236.290,73
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		137.039,21	170.505,89
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.205,70	25.649,24
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		84.379,99	78.178,67
11. <b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		392.786,55	425.546,75
12. Sonstige Steuern		46.824,62	46.824,64
13. <b>Jahresüberschuss</b>		345.961,93	378.722,11
14. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen		319.600,00	351.900,00
15. <b>Bilanzgewinn</b>		<b>26.361,93</b>	<b>26.822,11</b>

**Anhang**  
**des Jahresabschlusses 2008**  
**der Baugenossenschaft „Hansa“ e.G., Kiel**

**A. Allgemeine Angaben**

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

**B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

1. Immaterielle Vermögenswerte und das Sachanlagevermögen werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer bewertet.  
Wertverbessernde Modernisierungsmaßnahmen werden aktiviert.
2. Für die Berechnung der Abschreibung liegt bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 65 Jahren zugrunde. Bei einem voll abgeschriebenem Objekt wurde nach diversen Wertverbesserungen ab dem Jahr 2004 eine neue Restnutzungsdauer von 25 Jahren angenommen.
3. Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 10 Jahre abgeschrieben.
4. Wertpapiere werden zu Erwerbskosten oder dem am Bilanzstichtag geltenden Kurswert ausgewiesen.
5. Die Rückstellungen für Bauinstandhaltung werden auf der Grundlage der in den Mieten enthaltenen Kalkulationssätze dotiert.
6. Ein Annuitätsdarlehen wird unter Anwendung von §§ 42 und 88 II. Wohnungsbaugesetz nicht passiviert, sondern mit der Restschuld nachrichtlich zur Bilanz vermerkt.  
Ergänzend hierzu wird auf Abschnitt E verwiesen.

**C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

1. Die Position "Unfertige Leistungen" betrifft noch nicht abgerechnete Grundsteuer und Betriebskosten.
2. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:  
(Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.731.301,18 (2.500.760,56)	41.189,77 (66.757,83)	214.092,08	2.476.019,33	2.731.301,18	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	72.300,77 (87.039,28)	15.333,95 (14.738,51)	56.966,82	--	72.300,77	GPR
Erhaltene Anzahlungen	340.999,42 (341.819,46)	340.999,42 (341.819,46)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.971,62 (804,97)	1.971,62 (804,97)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.928,85 (6.493,96)	6.928,85 (6.493,96)				
Sonstige Verbindlichkeiten	11.656,99 (16.619,65)	11.656,99 (16.619,65)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>3.165.158,83</b> (2.953.537,88)	<b>418.080,60</b> (447.234,38)	<b>271.058,90</b>	<b>2.476.019,33</b>	<b>2.803.601,95</b>	

GPR = Grundpfandrecht

#### 4. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2008

	Anschaffungskosten			Abschreibungen			Buchwerte	
	Stand 31.12.2007 Euro	Zugänge 2008 Euro	Abgänge 2008 Euro	Stand 31.12.2007 Euro	Zugänge 2008 Euro	Abgänge 2008 Euro	Stand 31.12.2008 Euro	Stand 31.12.2007 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.726,83	-,-	-,-	21.726,83	-,-	-,-	21.726,83	-,-
<u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke mit Wohnbauten	10.951.493,30	576.060,37	-,-	11.527.553,67	258.035,83	-,-	5.823.903,61	5.703.650,06
Grundstücke mit Geschäftsbauten	39.958,99	40.894,42	-,-	80.853,41	2.246,04	-,-	35.932,45	44.920,96
Bauvorbereitungskosten	-,-	18.378,33	-,-	18.378,33	-,-	-,-	-,-	18.378,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.897,85	599,00	-,-	51.496,85	5.679,00	-,-	41.146,85	10.350,00
	11.064.076,97	635.932,12	-,-	11.700.009,09	265.960,87	-,-	5.922.709,74	5.777.299,35
								5.407.328,10



## D. Sonstige Angaben

1. Die Anzahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich vollbeschäftigten Arbeitnehmer betrug	3
Teilzeitbeschäftigte	3
2. Mitgliederbewegung	
Anfang 2008	629
Zugang 2008	44
Abgang 2008	<u>-53</u>
Ende 2008	620

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um Euro 7.764,58 vermindert.

Im Falle der Insolvenz haben die Mitglieder keine Nachschüsse zu leisten.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:  
Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

4. Mitglieder des Vorstandes:  
Heiko Frisch  
Peter König  
Heinz-Willi Krüger

5. Mitglieder des Aufsichtsrates:
- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Inken Napp            | Vorsitzende |
| Christina Brinker     |             |
| Joseph David          |             |
| Tanja Hein-Henningsen |             |
| Hans-Peter Kühl       |             |
| Wolfgang Luhm         |             |
| Mathias Rieck         |             |
| Heinrich Schrenke     |             |
| Ingrid Weimar         |             |

## E. Weitere Angaben

Nachrichtlich wird zur Bilanz ein kommunales Annuitätsdarlehen gemäß §§ 42 und 88, Abs. 3 II. WoBauG wie folgt ausgewiesen.

Nennwert Euro	Restschuld 31.12.08 Euro	Tilgungsbeginn	Tilgungssatz %
251.861,36	9.688,97	2000	11,11

Kiel, den 30. April 2009

Baugenossenschaft „Hansa“ e.G.  
Der Vorstand  
Frisch König Krüger

## ***Erläuterungen zum Jahresbericht 2008***

### **BILANZ**

#### **AKTIVA**

	<b>Euro</b>	<b>Euro Vorjahr</b>
<b><u>Anlagevermögen</u></b>		
<b>Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten</b>	5.748.571,02	5.391.889,10
<p>Der Ausweis bezieht sich auf 474 Wohnungen, 68 Garagen sowie 2 Bürogebäude. Im Geschäftsjahr erhöhte sich der Ausweis um rd. 617 TEuro für Wertverbesserungen, durch Abschreibungen sind 260 TEuro abgegangen.</p>		
<b>Bauvorbereitungskosten</b>	18.378,33	-,—
<p>In den Bauvorbereitungskosten sind Kosten für vorbereitende Arbeiten einer für 2009 geplanten Modernisierungsmaßnahme enthalten.</p>		
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	10.350,00	15.430,00
<p>Erfaßt sind in dieser Position Werkzeuge, Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände und ein Kraftfahrzeug.</p>		
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>		
<b>Unfertige Leistungen</b>	330.934,00	328.328,00
<p>Hierunter sind die zum Jahresende noch nicht abgerechneten Betriebskosten erfasst.</p>		
<b>Forderungen aus Vermietung</b>	3.693,26	4.702,24
<p>Enthalten sind rückständige Mieten und Umlagen.</p>		
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	64.588,19	14.772,67
<p>Der Ausweis bezieht sich im Wesentlichen auf Forderungen aus Zinsen für Wertpapiere und Forderungen aus einem Teilschulderlass der KfW.</p>		
<b>Wertpapiere</b>	585.822,00	680.072,00
<p>Die Wertpapiere mit einem Nominalwert von 610 TEuro werden zu Kurswerten ausgewiesen.</p>		
<b>Flüssige Mittel</b>	661.442,82	507.573,54
Kassenbestand und	Euro	Euro Vorjahr
Postbankguthaben	4.862,35	5.128,25
Guthaben bei Kreditinstituten	656.580,47	502.445,29
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.594,86	1.883,85
<p>Ausgewiesen werden hier vorausgezahlte Darlehenszinsen.</p>		

## PASSIVA

	Euro	Euro Vorjahr
<b><u>Eigenkapital</u></b>		
<b>Geschäftsguthaben</b>	662.480,00	663.484,58
Davon entfallen 55 TEuro auf die Ende des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder.		
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	516.100,00	478.200,00
Sie erhöhte sich um die satzungsmäßige Zuführung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.		
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	577.000,00	577.000,00
Sie besteht unverändert gegenüber dem Vorjahr.		
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	1.906.941,58	1.619.535,91
Die Zuweisung erfolgte mit Euro 2.405,67 nach Beschluss der Mitgliederversammlung aus der Gewinnverwendung für das Jahr 2007 und mit 285 TEuro aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres.		
<b><u>Rückstellungen</u></b>		
<b>Rückstellung für Bauinstandhaltung</b>	519.764,17	564.128,26
Aus der Gegenüberstellung der in den Mieten enthaltenen Kalkulationsansätze und den tatsächlich angefallenen Kosten ergeben sich Zuweisungen von 279 TEuro und Entnahmen von 71 TEuro.		
<b>Sonstige Rückstellungen</b>	16.100,00	22.300,00
Sie bestehen für Prüfungskosten, Kosten der Veröffentlichung und Beiträge an die Berufsgenossenschaft.		
<b><u>Verbindlichkeiten</u></b>		
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	2.731.301,18	2.500.760,56
Es handelt sich um Dauerfinanzierungsmittel zur Finanzierung des Wohnungsbestandes. Durch Tilgungen sind 271 TEuro abgegangen. Im Geschäftsjahr wurden zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen Darlehen in Höhe von rd. 501 TEuro aufgenommen.		
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	72.300,77	87.039,28
Es handelt sich um ein Darlehen der Post AG. Durch Tilgungen sind im Geschäftsjahr 15 TEuro abgegangen.		

	Euro	Euro Vorjahr
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	340.999,42	341.819,46
Es handelt sich um von Mietern geleistete Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.		
<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	1.971,62	804,97
Ausgewiesen werden Guthaben aus Umlagen-abrechnungen.		
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung</b>	6.928,85	6.493,96
Die Verbindlichkeiten resultieren im wesentlichen aus Instandhaltung und Betriebskosten.		
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	11.656,99	16.619,65
Sie bestehen gegenüber Mitgliedern.		
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	867,97	1.751,66
Es handelt sich um vorauserehaltene Mieten.		

## **Gewinn- und Verlustrechnung**

			Euro	Euro Vorjahr
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>			1.740.904,59	1.720.909,67
Sie setzen sich zu-	TEuro	TEuro		
sammen aus:		Vorjahr		
Mieten für Wohnungen				
und Garagen	1.376	1.349		
abz. Ausfälle durch				
Leerstand	-17	-27		
	1.359	1.322		
Umlagen für Betriebs-				
kosten	375	392		
Waschgebühren	7	7		
	1.741	1.721		
<b>Aktiviert Eigenleistungen</b>			14.231,60	22.036,21
Die Position enthält die eigenen Regiekosten für durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.				
<b>Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>			2.606,00	-18.623,38
Der Ausweis ergibt sich aus Bestandserhöhung für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (331 TEuro) sowie Minderung nach Abrechnung (328 TEuro).				

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	112.463,25	115.602,52
Sie resultieren im Wesentlichen aus dem Verbrauch von Rückstellungen für Bauinstandhaltung (71 TEuro), und Versicherungserstattungen (25 TEuro),		
<b>Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung</b>	753.601,59	715.763,36
Die Position enthält Betriebskosten (306 TEuro), angefallene Fremdkosten für Instandhaltung (422 TEuro) sowie Kosten für die Schadensbeseitigung (25 TEuro).		
<b>Personalaufwand</b>	279.642,93	238.988,86
Davon entfallen auf Löhne, Gehälter (239 TEuro), auf soziale Abgaben (41 TEuro).		
<b>Abschreibungen</b>	265.960,87	236.290,73
Abschreibungen erfolgten auf Wohngebäude (260 TEuro) sowie auf Betriebs- und Geschäftsausstattung (6 Teuro).		
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	137.039,21	170.505,89
Sie sind im Wesentlichen entstanden für sächliche Verwaltungskosten (77 TEuro), Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung (27 TEuro) und Tilgung auf Annuitätendarlehen (29 TEuro), sowie Abschreibungen auf Forderungen (4 TEuro).		
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	43.205,70	25.649,24
Sie resultieren aus Zinsen auf Wertpapiere (10 TEuro) und Festgeldzinsen (27 TEuro).		
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	84.379,99	78.178,67
Es handelt sich um Zinsen auf Dauerfinanzierungsmittel (84 TEuro).		
<b>Sonstige Steuern</b>	46.824,62	46.824,64
Erfasst sind Grundsteuern und die KfZ-Steuer.		

BAUGENOSSENSCHAFT  
»HANSA« E.G.  
Wohnungsunternehmen

Alsenstraße 30a  
24118 Kiel  
Telefon 04 31/56 56 26  
Fax 04 31/5 79 11 58  
[bg-hansa@t-online.de](mailto:bg-hansa@t-online.de)  
[www.hansa-kiel.de](http://www.hansa-kiel.de)