Geschäftsjahr 2021

Einladung zur 83. Mitgliederversammlung

am Montag, dem 20. Juni 2022
um 17.30 Uhr im „Metro-Kino“,
Holtenauer Straße 162-170, 24105 Kiel

BAUGENOSSENSCHAFT »HANSA« E.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN
...hier wohne ich gerne!

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Lindenstraße 5
24118 Kiel
Telefon 56 56 26
Telefax 5 79 11 58
www.hansa-kiel.de
info@hansa-kiel.de

FSC
www.fsc.org
RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C095223

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/13032-2205-1011

Mitgliederversammlung

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
W O H N U N G S U N T E R N E H M E N

Lindenstraße 5, 24118 Kiel
Telefon 56 56 26, Telefax 5 79 11 58
www.hansa-kiel.de, info@hansa-kiel.de

Liebe Mitglieder,

die guten Erfahrungen aus der in Präsenz durchgeführten Mitgliederversammlung 2021 im Metro-Kino lassen uns auch für 2022 eine entsprechende Veranstaltung wagen.

Die zurzeit nach wie vor hohen Infektionszahlen erfordern weiterhin eine große gegenseitige Rücksichtnahme bei der Teilnahme an dieser Veranstaltung. Auch, wenn die gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Durchführung einer Mitgliederversammlung coronabedingte Einschränkungen nicht mehr vorsehen (Stand 23.05.2022), legen wir Wert darauf, dass auf den Wegen zum Sitzplatz hin oder vom Sitzplatz weg Mund- und Nasenschutzbedeckungen zu tragen sind. Wir hoffen auf Ihr Verständnis.

Kiel, den 03.06.2022

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
W O H N U N G S U N T E R N E H M E N

Der Aufsichtsrat
Napp **Häbry**

Der Vorstand
Belitz **König** **Rieck**

Mitgliederversammlung
am Montag, den 20. Juni 2022,
um 17.30 Uhr im „Metro-Kino“,
Holtenauer Straße 162-170, 24105 Kiel.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. über das Geschäftsjahr 2020 und Beschlussfassung
3. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2021 und der Geschäftsberichte
   a) des Vorstandes
   b) des Aufsichtsrates
4. Beschlussfassung über die Einstellung in andere Ergebnisrücklagen
   Die Mitgliederversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2021 berücksichtigten durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchstabe l der Satzung beschlossenen Einstellung in die Ergebnisrücklagen zu.
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2021
6. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2021
7. Entlastung
   a) des Vorstandes
   b) des Aufsichtsrates
8. Wahlen zum Aufsichtsrat
9. Sonstige Anträge
10. Verschiedenes

Der Prüfungsbericht 2020, der Jahresabschluss 2021 und das Protokoll der 82. Mitgliederversammlung vom 20.09.2021 können in den Büroräumen eingesehen werden.
Mitgliedsausweis bzw. das Bestätigungsschreiben des Beitritts berechtigt zum Eintritt.

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
W O H N U N G S U N T E R N E H M E N

Napp
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Neues Unterflursystem im Amrumring

Im Zuge der Neubaumaßnahmen in der Lindenstraße haben wir die Müllentsorgung für die Objekte Schauenburger Straße 57-63, Knooper Weg 121-129 und Lindenstraße 5, 8 und 11 durch die Erstellung eines Unterflursystems neu geregelt.

Ziel war es, bei in etwa gleich bleibenden Entsorgungsgebühren die Müllcontainer „unsichtbar“ zu machen und nicht in die Erstellung und Gestaltung eines neuen Müllplatzes investieren zu müssen. Auch sind die Container so vor Ratten geschützt. Ein angenehmer Nebeneffekt ist zudem, dass die Entsorgungssysteme abschließbar sind und somit eine Fremdbefüllung auszuschließen ist. Dieses Ziel haben wir erreicht, unsere Mieter haben sich zwischenzeitlich auch an die besonderen Anforderungen der Befüllung gewöhnt, der Abfall muss „portioniert“ in die Einfüllstutzen entsorgt werden.

Im Amrumring haben wir den vorgenannten Erfahrungen folgend Ende 2020 ebenfalls ein solches System etablieren können. In Abstimmung mit den Abfallbetrieben Kiel ist ein Standort für die Errichtung festgelegt worden, so dass die bis dahin zwei (unansehnlichen) Standorte für die Müllentsorgung nunmehr vor dem Haus Nr. 31-35 konzentriert werden konnten.

Unterflursystem
im Amrumring

Ein moderner Fahrradunterstand für unseren HANSABLOCK

Die Keimzelle der Baugenossenschaft HANSA eG sind die Häuser in der Alsenstraße 2-40, in der Hansastraße 40-44a und im Knooper Weg 141-143b, von uns „HANSABLOCK“ genannt. Natürlich sind diese Objekte damit auch die ältesten in unserem Bestand.

Im Baujahr 1936 ist noch viel weniger an die Möglichkeit einer Fahrradunterbringung im Keller gedacht worden als in unseren anderen Objekten der 50er-, 60er- oder 70er-Jahre. Wir haben uns daher entschlossen, unseren Mietern dort einen ebenerdigen Fahrradunterstand anzubieten.

Zusammen mit der Fa. Lyngsoe aus Dänemark musste ein geeigneter Standort gefunden werden, um dieses Vorhaben umsetzen zu können. So entstand nun in der Alsenstraße 30 hinter dem Haus ein abschließbarer Fahrradunterstand für 18 Fahrräder. Wie wir feststellen, wird dieser gut angenommen.

An dieser Stelle weisen wir aber noch einmal auf die gegenseitige Rücksichtnahme hin, die die Nutzung eines solchen Unterstandes erfordert. Stellen Sie dort nicht dauerhaft ungenutzte Räder ab und engen Sie die Fahrräder anderer Nutzer nicht unverhältnismäßig ein. Dann werden alle weiterhin Freude an der Nutzung des Unterstandes haben. Diese Bitte betrifft im Übrigen alle von uns zur Verfügung gestellten Fahrradunterstände, somit auch die in der Schauenburger Straße ...

Fahrradunterstand
für den „HANSABLOCK“

„Revitalisierung“ der Alsenstraße 32a

Durch den Umzug der Verwaltung in die neuen Räumlichkeiten der Lindenstraße 5 haben wir die Möglichkeit geschaffen, unsere beiden technischen Mitarbeiter gemeinsam in das alte Verwaltungsgebäude Alsenstraße 30a zusammenzuziehen.

Das Gebäude Alsenstraße 32a war somit „unbewohnt“. Vor der Zeit der Nutzung als Büro für die technischen Mitarbeiter der Baugenossenschaft **„HANSA“** war dieses Gebäude zu Wohnzwecken vermietet. Wir haben uns daher entschlossen, das Gebäude zu erhalten und mit einem neuen Dach, neuen Fenstern und einem Wärmedämmverbundsystem analog zu unserem umliegenden Bestand zu ertüchtigen.

Zum 01. Juli 2021 konnte das Gebäude durch den neuen Mieter bezogen werden. Mit einer Wohnfläche von nur rd. 25m² ist das Gebäude sicherlich ein Unikum, bereichert aber zweifelsfrei als Wohneinheit Nr. 495 unseren Bestand.

Wir werden zukünftig weiter nach Lösungen suchen, den Wohnungsbestand der Baugenossenschaft **„HANSA“** zu erhöhen, um unsere Stellung am hiesigen Wohnungsmarkt zu festigen und unseren Mitgliedern Alternativen zu bestehenden Gebäuden anbieten zu können.

Wohneinheit Nr. 495
in der Alsenstraße 32a

Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein

Wir haben in der Vergangenheit mehrfach an dieser Stelle auf eine Zusammenarbeit von 17 Schleswig-Holsteinischen Wohnungsbaugenossenschaften berichtet. Dies im Zusammenhang mit dem seit April 2017 geschaffenen Blog, der „Neue Etage“ heißt.

Dieser Blog ist zu finden als Link auf unserer eigenen Homepage, unter www.neueetage.de, auf Facebook unter www.facebook.com/neueetage oder auch bei Instagram unter www.instagram .com/neueetage

Im Blog „Neue Etage“ wird regelmäßig über Dinge des täglichen Lebens in Schleswig-Holstein berichtet – über Sehenswertes, Lesenswertes und Erlebenswertes zwischen Nord- und Ostsee. Sie finden hier Beiträge zu aktuellen Themen und gute Unterhaltung. Angeboten wird eine abwechslungsreiche Mischung von Freizeit- und Ausflugsempfehlungen, dazu Interviews von Menschen aus dem Land zwischen den Meeren, Gartentipps und Rezepte – und vieles mehr.

Aktuell stellt die Marketinggemeinschaft einen Podcast mit dem Titel „Mission Wohnen. Genossenschaften machen Zukunft“ allen, die sich über das Wirken, die Ziele, das Wohnen und das Leben in Wohnungsgenossenschaften informieren möchten, zur Verfügung.

„Mission Wohnen“ gibt es überall, wo es Podcasts gibt. Und auch direkt über https://mission-wohnen-schleswig-holstein.podigee.io

Interessante Partner aus Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Politik tauschen sich in den Gesprächsrunden über Wissenswertes der gesellschaftlichen Debatte rund ums Wohnen aus. Hören Sie bei Gelegenheit einfach mal rein ...

Hausnotruf

Auch in dieser Ausgabe unseres Geschäftsberichtes weisen wir auf die bestehende Zusammenarbeit der Baugenossenschaft **„HANSA“** mit dem „Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ über die Installation eines Hausnotrufgerätes in den Wohnungen unserer Mieter hin.

Über dieses Hausnotrufgerät haben Sie die Möglichkeit, bei gesundheitlichen Notfällen jederzeit und unverzüglich von jeder Stelle Ihrer Wohnung einen Notruf an die „Johanniter-Unfall-Hilfe“ zu senden. Die Notrufzentrale der „Johanniter-Unfall-Hilfe“ kann dann umgehend für Hilfe sorgen. Als Mitglied der **„HANSA“** wird die „Johanniter-Unfall-Hilfe“ Ihnen einen Sondertarif für die angefragten Leistungen anbieten.

Sollten Sie Interesse haben, melden Sie sich bitte zu den Bürozeiten am Vormittag bei der Baugenossenschaft. Wir werden bei Bedarf Beratung durch die „Johanniter-Unfall-Hilfe“ organisieren.

Nutzen Sie die Möglichkeit für sich selbst oder für Ihre Angehörigen. Sie kann lebensrettend sein.

Die „HANSA“ hilft

Der Krieg in der Ukraine mit seinen dramatischen Folgen für das Land und die Bewohner mit Zerstörung und Vertreibung hat uns veranlasst, schnell und unbürokratisch zu helfen. Dies haben wir durch die zur Verfügung Stellung einer kleinen WE an eine Flüchtlingsperson sowie eine Geldspende ermöglicht. Neben den vielen guten Hilfstätigkeiten im privaten Bereich wollen wir so unseren Beitrag leisten, persönliches Leid zu mildern.

Zugleich wollen wir als Fördermitglied mit regelmäßigen Spenden die Kieler Tafel e.V. in den kommenden Jahren unterstützen.

Unsere Altkleidersammlung mit dem Kooperationspartner TEXAID Collection läuft ungeachtet dessen weiter. Zusammen mit vier weiteren Kieler Genossenschaften, die ebenfalls Sammelcontainer für Altkleider aufgestellt haben, werden jetzt bereits seit zwölf Jahren Altkleider, Schuhe, Bettzeug u. Ä. gesammelt. Für das Jahr 2021 ist dabei ein Betrag inklusive Aufstockungen der Genossenschaften von insgesamt 18 T Euro erreicht worden. Unser Anteil an diesem Betrag beträgt wieder 2 T Euro.

Nach einer gemeinsamen Absprache der fünf Genossenschaften wird der Spendenbetrag wieder an gemeinnützige Organisationen ausgeschüttet.
Im Einzelnen profitieren:

- die Diakonie Altholstein zur Revitalisierung eines Kinderspielplatzes,
- die AWO in Kiel-Holtenau zur Ausstattung einer Begegnungsstätte,
- DESWOS e.V. Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.,

von den gesammelten Textilien.

Wir danken allen Mietern, die die Sammelcontainer mit befüllt haben, und bitten auch weiterhin Textilien, Schuhe, Bettzeug, Decken u.Ä. nicht als Restmüll zu entsorgen, sondern in einem der zwei Container zu deponieren.

Bericht des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen

für das Geschäftsjahr 2021

Auch im Geschäftsjahr 2021 hatten die Auswirkungen der Coronakrise die Baugenossenschaft fest im Griff.
Alle Gremien sowie Mitarbeiter*innen der Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G. haben es trotz aller Widrigkeiten geschafft, ihre Aufgaben in der **„HANSA“** professionell zu erledigen und somit konnte das Geschäftsjahr 2021 abgeschlossen werden.

An dieser Stelle dankt der Aufsichtsrat den Herren des Vorstandes, der Hausmeisterei und Frau Hühn für ihren unermüdlichen Einsatz zum Wohle der Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G.
Insgesamt fanden sieben Sitzungen statt, die jeweils unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben stattgefunden haben.

Im Berichtszeitraum wurde der Aufsichtsrat laufend durch den Vorstand über die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der **„HANSA“** e.G. sowie auch über die grundsätzlichen Angelegenheiten umfassend informiert.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr den Vorstand gemäß den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Erforderliche Beschlüsse wurden gefasst und deren Durchführung kontrolliert.

Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat überzeugt.

Im Geschäftsjahr 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2020, dem Lagebericht und der Gewinnverwendung. Der aufgestellte Jahresabschluss 2020 sowie die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat festgestellt.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes, erfolgte durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V..
Diese Prüfung hat keinerlei Beanstandungen ergeben. Der Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G. wurden geordnete Vermögensverhältnisse sowie die Einhaltung sämtlicher gesetzlicher und satzungsgemäßer Vorschriften durch diese Prüfung bescheinigt.

Die Verbandsprüferin berichtete dem Aufsichtsrat und dem Vorstand online über dieses Ergebnis der Prüfung.
Der Aufsichtsrat genehmigte ohne Einwände den Prüfungsbericht.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2021 geprüft und erhebt keine Einwendungen. Er befürwortet den Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung. Der Vorschlag entspricht den gesetzlichen und satzungsgemäßen Vorschriften.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung entsprechend der Vorlage des Vorstandes vor:

- den Jahresabschluss per 31. Dezember 2021 mit einer Bilanzsumme von 17.232.007,53 € festzustellen,
- eine Dividende von 4% in Höhe von 31.116,80 € auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder entsprechend ihrer Geschäftsanteile zu zahlen.

Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Kiel, den 23. Mai 2022

Inken Napp
Vorsitzende des Aufsichtsrates
Eckard Häbry
stellvertr. Vorsitzenderdes Aufsichtsrates

Aus dem Kreis unserer Mitglieder verstarben 2021 und 2022

Michael Bielinski

Kurt Hausmann

Mathias Muthmann

Lieselotte Wieschollek

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der andauernden Pandemie

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) corona-bedingt um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

Gleichwohl ist die Leistung im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,7 % gesunken. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende. Vor allem der private Konsum und Bauinvestitionen gingen zurück. Die staatlichen Konsumausgaben legten corona-bedingt zu.

Gleichwohl war das BIP im Gesamtjahr 2021 im Vergleich zu 2019 noch um ca. 2 % niedriger. Gegenüber dem 4. Quartal 2019 lag das BIP 2021 um 1,5 % niedriger (preis-/saison-/kalenderbereinigt). Nachfolgende Corona-Wellen und zunehmende Lieferkettenprobleme dämpften die an sich positive Entwicklung. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis 2020 war das BIP dann positiv – zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Im EU-Vergleich holt die deutsche Wirtschaft langsamer auf. Allerdings war der vorangegangene Einbruch hier auch deutlich geringer.

Auf der Entstehungsseite des BIP hatte die Pandemie 2020 deutliche Spuren hinterlassen. 2021 ist die Wirtschaftsleistung aber in nahezu allen Bereichen wieder gestiegen. Im Verarbeitenden Gewerbe lag das Plus bei 4,4 %. Unternehmensdienstleistungen legten um 5,4 % zu, Handel, Verkehr und Gastgewerbe ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau um 3 %. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Dagegen sank die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes gegenüber 2020 leicht um 0,4 %. Allerdings hatte dieser Sektor bisher kaum unter der Pandemie gelitten. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur wieder aufwärts gerichteten wirtschaftlichen Entwicklung haben 2021 sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2009 bot der private Konsum erneut Unterstützung für die Wirtschaft. Preisbereinigt haben sich die privaten Konsumausgaben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stabilisiert. 2020 hatte die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer die Nachfrage nach langlebigen Konsumgütern befeuert. 2021 folgte auch aus Sättigungsgründen die Gegenbewegung. Dagegen wurden kurzlebige Konsumgüter und Reisen stärker nachgefragt. Stützend wirkten auch die primär corona-getriebenen Konsumausgaben des Staates (Impfstoffe/Test). Ausgehend vom bereits hohen Vorjahresniveau stiegen sie erneut (+3,4 %). Die Bauinvestitionen legten nach fünf Jahren mit deutlichen preisbereinigten Zuwächsen nur um 0,5 % zu. Ursächlich waren die weiterhin hohe Nachfrage bei ohnehin ausgelasteten Kapazitäten und der lieferkettenbedingt zunehmende Materialmangel. Nach einem zweistelligen Rückgang 2020 wurde 2021 deutlich mehr in Ausrüstungen (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge) investiert (+ 3,2 %).

Der Außenhandel erholte sich von dem starken Einbruch 2020. Sowohl der Export als auch der Import zogen deutlich an (preisbereinigt + 9,4 bzw. 8,6 %). Der preisbereinigte Außenbeitrag lag bei 0,9 %.

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Vor Beginn der Pandemie konnte der Staat noch deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen haben nach bisherigen Zahlen auch 2021 coronabedingt hohe Ausgaben bei geringeren Einnahmen zu einem Finanzierungsdefizit des Bundes von 155,3 Mrd. Euro geführt. Gemessen am nominalen BIP resultiert für den Staat die gleiche Defizitquote wie im Vorjahr (- 4,3 %).

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 3,4 %. Ausschlaggebend war hier der Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg nominal um 1,8 %. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 %. Mit einem Minus von 10,2 % hatte es hier zuvor auch den stärksten Rückgang gegeben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 0,5 %). Ausschlaggebend war vor allem das 2. Halbjahr 2021. Treiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 %. Stark stiegen u.a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 % über dem Vorjahr.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 % (davor 2,2 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+1,4 %) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe – 9,7 %).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau – stabiles Geschäft getragen vom Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. + 10 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+ 11,4 % gegenüber dem Vorjahr – real 2,2 %). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legt um 3,5 % und der Wirtschaftsbau um 10,9 % zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor

allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+17,1 %), Klempnerarbeiten (+16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KFW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Das ausgeblendet, sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität, die angelegt werden will. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere wieder deutlich anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken weiter die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

2021 erneutes Plus bei den Baugenehmigungen

2021 wurden nach bisherigem Stand (November) 341.037 neue Wohnungen genehmigt (+ 2,8 % gegenüber Vorjahreszeitraum). Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser: + 1,2 % bzw. + 24,6 %, Mehrfamilienhäuser: + 0,5 %). Bei Wohnheimen gab es ein Minus von 24,5 %. Für das Gesamtjahr 2021 wird mit gut 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2020 waren es 368.589, davor 360.493 bzw. 346.810. Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen. Die amtierende Bundesregierung verfolgt das Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). In 2019 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Der Gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2020) um rund 291.000 auf 42,8 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,13 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2010 ist der Wohnungsbestand um 5,7 % beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,4 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92 m². Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,94 Bewohner (davor 2,02). Gleichwohl leben 10,3 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten (6 %). Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (45,1 bzw. 42,5 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,5 bzw. 4,2 %).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin schon sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und dadurch auch hier stark steigenden Preisen weiteren Auftrieb. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter, was zu immer weitreichenderen politischen Regulierungsversuchen auf der Wohnkostenseite führt. Damit wächst die Gefahr perspektivisch sinkender Bauantragszahlen. Kurzfristig (Vorzieheffekte) können die vom Bund angekündigten Baustandardverschärfungen aber noch einmal zu mehr Anträgen führen.

Fertigstellungen steigend, aber weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird

Allgemeine wirtschaftliche Lage

mit etwa 310.000 bis 320.000 für das Gesamtjahr 2021 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davor 293.000). Eine höhere Zahl hatte es zuletzt im Jahr 2001 gegeben (326.187). Trotz stetig steigender Tendenz ist eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubaubedarfs (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert. Auch die Vorgängerregierung hat ihr Ziel von jährlich 370.000 Wohnungen verfehlt. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr).

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Auch für 2021 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann wegen der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2021 rechnet die Branche mit ca. 900.000 Beschäftigten. Das durch die aktuelle Bundesregierung noch einmal auf 400.000 Wohnungen jährlich angehobene Neubauziel ist auch deshalb fraglich. Dazu kommt, dass die Komplexität von Bauplanung und Ausführung infolge immer schärferer Standards und Anforderungen gewachsen ist, was zusätzliche Anforderungen an die Qualifikation der bauausführenden Seite stellt.

Leichter Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland Kurzarbeit weiter auf vglw. hohem Niveau Arbeitslosenquote sinkt Zuwanderung steigt wieder

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stiegt die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). 2020 gab es einen coronabedingten Rückgang der Erwerbstätigkeit um rund 477.000. Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Allerdings arbeiteten nun viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen bzw. Beschäftigungsverhältnissen. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen öffentliche Dienstleister (+2,2 %), Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Handel, Verkehr und Gastgewerbe mussten wie schon 2020 größere Beschäftigungsverluste verkraften (-1,8 %). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige. Ihre Zahl ging mit dem schon länger anhaltenden Trend weiter zurück. Auf der anderen Seite waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Zudem wurde wieder deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen (ca. 3,77 Mio. Anfang und 880.000 Ende 2021). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Al-

tersstruktur der Gesamtbevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2040 etwa 8,7 Mio. Arbeitskräfte mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten. Um das zu kompensieren, brauche es laut IBA eine Anhebung des Rentenalters, eine steigende Frauen-Erwerbstätigkeit und eine langfristige Nettozuwanderung von jährlich 400.000. Tatsächlich waren es im Mittel der Jahre 1991 bis 2020 268.000 jährlich.

2021 waren jahresdurchschnittliche 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 % (davor 5,9 %). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 % erwartet. Im Jahr der Finanzkriese 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 % davor 11,1 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % davor 3,6 %). Der Ausblick auf 2022 ist angesichts der anhaltenden Pandemie und diverser bestehender politischer/wirtschaftlicher Risiken offen.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3,796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3,889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

Wieder mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde zuletzt lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Dämpfend hatten auch die anfänglich sehr strengen Corona-Restriktionen gewirkt. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2021 190.816 Asylanträge gestellt (Vorjahre 122.170 bzw. 165.983). Darunter waren 148.233 Erstanträge (Vorjahre 102.581 bzw. 142.509). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind mit weitem Abstand Syrien, gefolgt von Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 53 % aller Antragsteller).

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011 – Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg bis 2019.

Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Mio. Verstorbene gegenüber. Die Zahl Verstorbener lag 22 % über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gestiegener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund + 295.000 Personen geschätzt (davor + 249.000). Den Großteil der Wanderungsgewinne steuerten Rumänien, Syrien und Afghanistan bei. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ.

Im Vorjahr war die Nettozuwanderung auch coronabedingt noch gesunken. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2020) auf 13,7 % (zuvor 12,4 %). 21,9 Millionen Menschen und somit 26,7 % der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Eine Person hat nach der hier verwendeten Definition einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst

oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde.
Im Vergleich zum Vorjahr (30. September 2020) ist jedoch die Bevölkerungszahl fast konstant geblieben (+32.000 bzw. +0,0 %). Seit Anfang 2020 hat die Bevölkerung lediglich im 3. Quartal 2020 (+68.000) und im 3. Quartal 2021 (+ 93.000) zugenommen. In den anderen Quartalen ist die Bevölkerungszahl konstant oder leicht rückläufig gewesen.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Angesichts der fortgesetzten Stagnation ist offen, ob das bisher allein durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren wieder einsetzt (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Unabhängig davon rechnen die Demografen spätestens ab 2040 mit Bevölkerungsrückgängen.

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

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

Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick
Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 6,1 %. In der Euro-Zone waren es 6,6 %. Die Spanne lag zwischen +3,4 % (Irland) und -10,8 % (Spanien). Das positive Ergebnis von Irland ist allerdings dem Effekt geschuldet, dass globale Tech-Unternehmen ihr gesamtes EU-Geschäft über ihre dortigen Niederlassungen buchen.

Die Arbeitslosenquote in der EU war entsprechend rückläufig. Stand November 2021 lag sie im Durchschnitt bei 6,5 % (davor rund 7,8 %). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,2 % (Tschechien) und 14,1 % (Spanien).

Auch im Euroraum hat die Inflation 2021 deutlich zugelegt (auf 5 % im Dezember 2021 – davor -0,3 %). In der EU insgesamt betrug die Teuerung 2021 5,3 %.

Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Corona ist die globale Wirtschaft 2020 um 3,1 % eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglichen Rückgängen

Allgemeine wirtschaftliche Lage

über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3 % ausweisen. Schon 2021 wurde global wieder ein Anstieg gemessen (+5,9 %).

Prognose für Deutschland

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine macht neben den Risiken der noch nicht überwundenen Corona-Pandemie Prognosen für das laufende und die kommenden Jahre schwierig. Wir verweisen hierzu auf die Ausführungen im Lagebericht und im Anhang.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die über viele Jahre insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung fand 2020 coronabedingt auch in Schleswig-Holstein ein vorläufiges Ende. Wie erwartet, zog die wirtschaftliche Entwicklung infolge der möglichen Lockerungen im 1. Halbjahr 2021 wieder an. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,3 % (davor -1 %). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 0,6 % (davor -3,8 %). In Deutschland insgesamt betrachtet, stieg die Wirtschaftsleistung um 4,4 % nominal bzw. 2,9 % real (davor -4,2 % nominal / -3,8 % real). Verglichen mit der bundesweiten Entwicklung fiel die wirtschaftliche Erholung in Schleswig-Holstein damit schwächer aus. Allerdings war der vorausgegangene wirtschaftliche Einbruch hier auch deutlich weniger heftig.

Nach mehreren Jahren mit rückläufiger Wirtschaftsleistung im schleswig-holsteinischen Verarbeitenden Gewerbe gab es wieder einen leichten Anstieg. Bundesweit stieg der Beitrag aus diesem Sektor dagegen deutlich. Positive Impulse lieferten u.a. der Maschinenbau und die Herstellung chemischer/pharmazeutischer Erzeugnisse. Im Ernährungsgewerbe kam es zu Rückgängen. Mit dem gesamtdeutschen Niveau sank auch im hiesigen Baugewerbe die Wirtschaftsleistung. Hier stehen sehr hohe Auftragseingänge sinkenden Umsätzen gegenüber. Der Beitrag des Energiebereichs fiel infolge geringerer Erneuerbarer Erzeugung. Der Leistungsbeitrag des Gastgewerbes sank corona-bedingt weiter. Entsprechend der Bundesentwicklung stieg dagegen der Beitrag des Dienstleistungssektors.

Stabilität bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen

Laut den bisher vorliegenden Zahlen wurden trotz Corona in Schleswig-Holstein wieder mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (984.620 / 1.000.213 / 1.002.902 2018 bis 2020). Für 2021 liegen erst Zahlen zum 1. Quartal vor (1.015.922). Wesentlich für die Erklärbarkeit ist der erneut coronabedingte Anstieg der Kurzarbeit. Während 2019 jahresdurchschnittlich 1.300 Menschen in Kurzarbeit waren, waren es 2020 gut 30.000. Im 1. Quartal 2021 waren es im Mittel sogar knapp 62.000.

Coronabedingt gab es 2020 das erste Mal seit 14 Jahren einen leichten Rückgang der Erwerbstätigkeit (-0,4 %). Die stärksten prozentualen Rückgänge kamen aus dem Dienstleistungsbereich, insbesondere aus dem Gastgewerbe (-7 %). Die Erwerbstätigkeit im Baugewerbe stieg dagegen (+2,1 %). Die ersten drei Quartale 2021 lassen auch für das Gesamtjahr eine leicht steigende Zahl erwarten. Deutschlandweit gab es 2020 einen Rückgang von 0,8 %. 2021 gab es keine nennenswerte Veränderung.

Der mögliche Verzicht auf coronabedingte Einschränkungen spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2020/2021 leicht gesunken (von 5,8 auf 5,6 %). Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,7 % (Vorjahr 5,9 %). Tatsächlich liegt die Quote in Schleswig-Holstein damit weiter auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. 2017 lag sie bei 6,0 % und in den Jahren davor teils deutlich darüber. 2005 waren es 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise 8,4 %.

Stabil blieb die Zahl der Schleswig-Holsteiner, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9 % Datenstand 2020). Stabil blieb die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). Landesweit waren es knapp 7 % (2020). In den Städten ist der Anteil in der Regel deutlich höher. Auch 2021 gab es nach derzeitigem Berechnungsstand keine nennenswerte Veränderung.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

20.900 Haushalte bezogen Ende 2020 in Schleswig-Holstein Wohngeld (+ 25,5 % gegenüber dem Vorjahr). Corona hat hier einen Einfluss, doch auch durch das Wohngeldstärkungsgesetz ist die Zahl der Empfangsberechtigten gestiegen (auf etwa 23.000). 2015 gab es noch 55 % weniger Empfängerhaushalte.

Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2020 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4 % verbuchen – auf 2,911 Mio. Auch 2021 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2,915 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg Ende 2020 gegenüber 2019 um 12.744 auf 250.798.

Die Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 19.065 / Datenstand 2020). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 10.807) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung lag bei 45,6 Jahren (davor 45,4). Im Jahr 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,6 bzw. 47,6 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein insgesamt die Prognose der mittlerweile 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2018). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2030 noch einmal zulegen (je nach Wanderungsszenario auf 2,919 bis 2,950 Mio.). Von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand sollen die Einwohnerzahlen noch steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist. Infolge einer im Weiteren unterstellten nicht mehr so hohen Zuwanderung sinkt die Einwohnerzahl bis 2040 (je nach Wanderungsszenario auf 2,824 bzw. 2,921 Mio.). Über den gesamten Prognosezeitraum wird mit einer weiterwachsenden Zahl älterer Menschen gerechnet (Altersgruppe 60+).

1.470 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2019) – darunter 610.000 mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77 % der Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen weiter über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird bis 2025 mit 1,438 Mio. Haushalten gerechnet.

Ende 2019 (letzter Datenstand) lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt knapp 2 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung setzt sich fort. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte tritt auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2020 jedoch eine Fläche von 93,6 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2020 bei 48,8 m² (Bundesschnitt 47,4 m²). 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m².

Neubaubedarf

1,517 Mio. Wohnungen gab es Ende 2020 in Schleswig-Holstein (davor 1,503 Mio.). Rein rechnerisch teilen sich 1,92 Schleswig-Holstei-

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

ner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten begründen einen nennenswerten Neubaubedarf. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein war aber 1978 bereits gebaut – knapp 46 % sind allein zwischen 1949 und 1978 entstanden. Das jeweils in den Standards der damaligen Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose (2016) den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert – ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburg-Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden – kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.640 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.390.

Baugenehmigungen / Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 / 2017 14.168), gab es in den drei Folgejahren eine Erholung (14.846, 15.435, 16.558). 2020 war der höchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2021 liegen erst bis einschließlich November vor (14.663 / Vorjahreszeitraum 14.696).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 28.712 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2020 nicht fertiggestellt – der 14. Anstieg in Folge (davor 27.021). Rechnerisch sind das zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 / 11.823 Wohnungen). Vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Auftragseingangs beim schleswig-holsteinischen Bauhauptgewerbe ist mit einem weiterhin hohen Bauüberhang zu rechnen. Die ersten drei Quartale 2021 verzeichnen ein Auftragsplus von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (auf rund 2,1 Mrd. Euro). Das ist der mit Abstand höchste Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2008. Das größte Plus steuerte der Wohnungsbau bei. Allein hier stieg der Auftragseingang um knapp ein Drittel. Damit steigt perspektivisch das Risiko von Angebotsüberhängen zumindest in einzelnen Wohnungsteilmärkten.

Baufertigstellungen

Für 2021 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Die Vergangenheit zeigt aber, dass die Genehmigungszahlen zeitversetzt sich auch in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln. Im Gesamtjahr 2020 gab es gegenüber 2019 ein Plus bei den Fertigstellungen (14.077 zu 13.668). Das ist der zweithöchste Wert seit 2000. Nur in den Jahren 2000 (14.794) konnten mehr Fertigstellungen verbucht werden. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern stieg 2020 gegenüber dem Vorjahr (+10,2 % bzw. 5.785). Der Geschosswohnungsbau steuerte 53 % der neu fertiggestellten Wohnungen bei (6.925). Die meisten Wohnungen entstanden in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Pinneberg und Segeberg.

Wohnungswirtschaft – Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,7 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 7,1 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalte und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse einer hohen Nachfrage hinterherhinkt (fehlende bzw. teure Grundstücke, anforderungsbedingt sehr hohe Baukosten, die zusätzlich durch fehlende Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und zunehmend auch Materialengpässe nach oben getrieben werden).

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 6,30 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Aber auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietschnitt von 8,28 Euro netto-kalt ermittelt (alle Wohnungsmarktakteure Stand 2020 / ohne preisgebundenen Wohnraum). Ein Jahr davor waren es 7,98 Euro. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand.
Bei den VNW-Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,52 (Ø 11 Euro im Neubau / 6,48 Euro im Bestand). Auch 2021 ist, den äußeren Rahmenbedingungen geschuldet, ein weiterer Anstieg zu erwarten. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./. Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 % (27,2 % Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 % auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushaltes zuletzt bei 33 %, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 % kommt (31,1 bzw. 22,6 % Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (zuletzt erhielten knapp 5 % aller Beschäftigten lediglich Mindestlohn).

Die Zunahme älterer Haushalte, das noch hohe Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entlastung sorgen.

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither nachgelassen. Nach 35.000 Asylsuchenden im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 3.804 in 2016 bzw. 2020 wurden 2021 4.209 und damit wieder mehr Neuankömmlinge gezählt. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Dies sind mit deutlichem

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Abstand Afghanistan, Irak, Syrien und im Weiteren Türkei und Iran.

Weiterhin anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter und sehr deutlich gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Erschwerend kamen zuletzt noch Lieferkettenprobleme als Nebenwirkung der Corona-Pandemie dazu. Zudem machen sich weitere Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise deutlich. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind stark gestiegen: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war, auch durch Lieferketten begründet, deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+ 16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämmverbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.
Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben hohen Kosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund einer neuen Bundesregierung und einiger Landesregierungen spannend. Am 08.05.2022 wird auch in Schleswig-Holstein neu gewählt.

Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit behindern die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für viele.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Gleichwohl investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen, im Interesse nach-

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

haltig marktfähiger Bestände, kontinuierlich und auf hohem Niveau. Gleichwohl lässt sich vor dem Hintergrund der wohnungsbaubezogenen Kostenentwicklung davon (zumindest tendenziell) immer weniger in konkreten Projekten umsetzen. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2021 rund 457 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der in der Sache richtigen Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (rund 10.000 zwischen 2011/2021). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.585 Wohnungen mit Zweckbindung. In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde im 1. Förderweg jetzt noch einmal erhöht (auf einheitlich 600,- Euro/m²). Vorausgegangen waren auch Verbesserungen für den 2. Förderweg.

Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. Zudem wird das Förderprogrammangebot laufend zielorientiert weiterentwickelt. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat mittlerweile ein Gesamtvolumen von 880 Mio. Euro. 6.400 Mietwohnungen können damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 p.a.). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen unterstützt werden. 2021 wurden gut 127 Mio. Euro für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden damit 743 Einheiten neu gefördert.

Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel Lagebericht des Geschäftsjahres 2021

Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G. mit Sitz in Kiel verfügt zum Ablauf des Geschäftsjahres 2021 nach Revitalisierung der Alsenstraße 32a über 495 Wohnungen im Stadtgebiet von Kiel. 355 Wohnungen und damit rund 72% 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 28% gelegen sind.

Die Gesamtwohnfläche beträgt nunmehr 27.764 m². Hierbei weisen die Wohnungen im Bereich Kiel-Mitte eine Wohnfläche von etwa 67% der Gesamtwohnfläche auf. Die Wohnfläche der in den Kieler Stadtteilen gelegenen Wohnungen beträgt entsprechend etwa 33%.

Im Bereich Kiel-Mitte verfügt die Baugenossenschaft über 15 Garagen und 14 Stellplätze; in Hassee in einer Tiefgarage über 36 Stellplätze.

Des Weiteren verfügt die Baugenossenschaft über ein Büro in der Lindenstraße 5 mit 103 m².

Das vorrangige Unternehmensziel ist weiterhin nicht eine Gewinnmaximierung, sondern eine optimale Versorgung der Mitglieder mit modernen Wohnungen in einem gepflegten Wohnumfeld auf der Basis geordneter wirtschaftlicher Verhältnisse.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die aktuellen Untersuchungen gehen weiterhin von einer hohen Anziehungskraft vieler deutscher Großstädte, so auch der Stadt Kiel, aus. Der statistische Bericht zur Bevölkerungsprognose 2016–2035 der Stadt Kiel bestätigt diese Angaben. In den Jahren 2020–2025 ist ein Anstieg von jährlich 1.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu erwarten. Hiervon profitieren u. a. die Stadtteile, in denen unser Wohnungsbestand belegen ist.

Wir rechnen nicht damit, dass die Zahl der neu zur Verfügung gestellten Wohnungen diesen Zuwachs in Gänze auffangen wird. Die Nachfrage nach guten und bezahlbaren Wohnungen in Kiel wird das Angebot weiter übersteigen.

Seit dem 24.02.2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresüberschuss in Höhe von 351 T€ erwirtschaftet gegenüber 290 T€ in 2020. Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen.

Im Geschäftsjahr 2021 lag die Zahl der Wohnungswechsel bei 30 und betrug damit 6,1%.

Es konnte zum Jahresende nahezu eine Vollvermietung erreicht werden. Es bestanden 4 – davon 2 bedingt durch Modernisierung - stichtagsbezogene Wohnungsleerstände. Die Baugenossenschaft behauptet damit ihre gute Stellung am Kieler Wohnungsmarkt.

Die bereits in früheren Jahren begonnene Modernisierung der Wohnungen soll in vollem Umfang weiter betrieben werden. Der Schwerpunkt wird dabei zunehmend auf die Wohnungen in Suchsdorf, Projensdorf und Hassee gelegt.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft beurteilen wir weiterhin positiv. Im Zuge von Neuvermietungen und Mietanpassungen konnten die Mieten von durchschnittlich 5,74 €/mtl./m² auf 5,91 €/mtl./m² erhöht werden.

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

	Plan 2021 T€	Ist 2021 T€	Ist 2020 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	1.930,0	1.978,0	1.910,0
Instandhaltungskosten	270,0	302,9	290,1
Zinsaufwendungen	190,0	193,1	194,9
Jahresüberschuss	312,0	351,4	290,3

Für die Baugenossenschaft waren im Geschäftsjahr fünf Mitarbeiter unter der Leitung des Vorstandes tätig, davon eine Mitarbeiterin als Teilzeitkraft und zwei Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

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

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	356,5	384,4	-27,9
Neubautätigkeit	0	-49,7	49,7
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-22,1	-65,9	43,8
Finanzergebnis	11,3	10,0	1,3
Neutrales Ergebnis	5,7	11,5	-5,8
Jahresüberschuss	**351,4**	**290,3**	**61,1**

Der Jahresüberschuss in Höhe von 351,4 T€ wird wie in den Vorjahren hauptsächlich aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von 356,5 T€ getragen. Das zum Vorjahr geringere Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist bei gestiegenen Mieterträgen (68,4 T€) und geringeren Einnahmen aus der Gästewohnung und aus Waschgebühren (-3,8 T€) überwiegend auf gleichzeitig erhöhte Verwaltungskosten (-41,6 T€), Instandhaltungskosten (-13,4 T€) und gestiegenen Abschreibungen (-30,9 T€) zurückzuführen.

Die Neubautätigkeit belastet das Jahresergebnis 2021 nicht mehr.

Im Sonstigen Geschäftsbetrieb wirken sich hauptsächlich Veränderungen für in 2020 angefallene Kosten aus der Neubautätigkeit (43,9 T€) im Geschäftsjahr 2021 positiv aus.

Im Finanzergebnis sind die Veränderungen auf leicht gestiegene Zinserträge zurückzuführen.

Im Neutralen Ergebnis sind die zum Vorjahr verringerten Erträge auf niedrigere Auflösungen von Rückstellungen zurückzuführen.

Gewinnverwendung

Der Vorstand der Baugenossenschaft schlägt der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2021 vor:

	€	€
Der Bilanzgewinn ergibt sich aus dem Jahresüberschuss		351.403,47
abzüglich Einstellung		
– in die gesetzliche Rücklage	35.150,00	
– in andere Ergebnisrücklagen	285.136,67	-320.286,67
		31.116,80
Gewinnverwendung für 2021:		
– 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2021 (777.920,00 €)		31.116,80

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanz- und Liquiditätsmanagements richteten wir auch in 2021 unser Augenmerk besonders darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen.

Darüber hinaus gestalteten wir die Zahlungsströme so, dass sowohl Mittel für die Zahlung einer Dividende von 4% vorhanden waren als auch ausreichende Liquidität zur Finanzierung laufender Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten bereitstand.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von mindestens 10 Jahren.

Durch zwei Maßnahmen wurde Vorsorge zur Sicherung günstiger Zinsen bei späteren Finanzierungserfordernissen getroffen:

1. Im Jahr 2010 wurde ein Bausparvertrag abgeschlossen (Bausparsumme 705 T€), der im Jahr 2020 fällig wurde. Das mögliche Bauspardarlehen wurde aufgrund nicht bestehender Notwendigkeit nicht in Anspruch genommen.

2. Ein weiterer Bausparvertrag (Bausparsumme 640 T€), der bei Fälligkeit im Jahr 2022 Liquiditätsfreiräume schafft, wurde in 2012 abgeschlossen.

Bei unseren Bestandsobjekten halten sich die Zinsänderungsrisiken auf Grund hoher Tilgungsanteile und des kleinen Volumens an langfristig aufgenommenen Finanzierungsmitteln in sehr beschränktem Rahmen.

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

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Zahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichten für die planmäßigen Tilgungen und die Zahlung der vorgesehenen Dividende, sondern darüber hinaus auch als Mittel für Investitionen zur Verfügung standen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Kapitalflussrechnung	**2021** **T €**	**2020** **T €**
Jahresüberschuss	351,4	290,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	649,6	617,6
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-3,4	-10,0
Cashflow nach DVFA/SG*	**997,6**	**897,9**
Zunahme sonstiger Aktiva	-33,5	-6,2
Abnahme sonstiger Passiva	-15,3	-16,5
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-0,1	-19,5
Zinsaufwendungen	193,1	194,9
Zinserträge	-11,3	-10,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**1.130,5**	**1.040,6**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-414,6	-1.339,6
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-300,0
Einzahlungen auf Bausparguthaben	-66,9	-66,4
erhaltene Zinsen	11,3	10,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-470,2**	**-1.696,0**
Veränderungen Geschäftsguthaben	-6,3	23,9
planmäßige Tilgungen	-268,1	-266,1
gezahlte Zinsen	-193,1	-194,9
Auszahlungen für Dividenden	-31,1	-30,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-498,6**	**-467,2**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	161,7	-1.122,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.2021	1.580,3	2.702,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.2021	**1.742,0**	**1.580,3**
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.580,3	2.702,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.130,5	1.040,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-470,2	-1.696,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-498,6	-467,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.742,0	1.580,3
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		
Cashflow nach DVFA/SG	997,6	897,9
planmäßige Tilgungen	-268,1	-266,1
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**729,5**	**631,8**

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Unsere finanziellen Mittel setzen sich zum jeweiligem Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€
Finanzanlagen	600,0	600,0
Flüssige Mittel	1.742,0	1.580,3
Bausparguthaben	665,6	598,7
	3.007,6	2.779,0

Vermögenslage

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

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2021 T€	%	31.12.2020 T€	%	Veränderung zum Vorjahr T€
Vermögensstruktur					
Aktiva					
Anlagevermögen	14.052,7	81,6	14.315,8	83,1	-263,1
Umlaufvermögen	3.179,3	18,4	2.917,3	16,9	262,0
Bilanzsumme	17.232,0	100,0	17.233,1	100,0	-1,1
Kapitalstruktur					
Passiva					
Eigenkapital	7.325,2	42,5	7.011,2	40,7	314,0
Rückstellungen mittelfristig	-	-	3,4	-	-3,4
langfristiges Fremdkapital	8.927,3	51,8	9.195,3	53,4	-268,0
kurzfristige Fremdmittel	979,5	5,7	1.023,2	5,9	-43,7
Bilanzsumme	17.232,0	100,0	17.233,1	100,0	-1,1

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr trotz Investitionen im Baubereich (345,3 T€), in die Bauvorbereitung (40,2 T€) und in unsere Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,9 T€) unter Abzug von Abschreibungen (-649,5 T€), saldiert um 263,1 T€ reduziert.

Im Umlaufvermögen haben sich hauptsächlich die Zunahme der flüssigen Mittel (161,7 T€) und der Bausparguthaben (66,9 T€) bei gleichzeitiger Erhöhung der unfertigen Leistungen und anderen Vorräten (36,2 T€) positiv ausgewirkt.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss (351,4 T€), der für 2020 gezahlten Dividende (-31,1 T€) bei gleichzeitigem Rückgang aus Geschäftsguthaben in 2021 (-6,3 T€) und beläuft sich auf 314 T€.

Die mittelfristigen Rückstellungen reduzieren sich durch den Verbrauch der Bauinstandhaltungsrückstellungen um 3,4 T€ und sind nunmehr gänzlich aufgelöst.

Die Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals um 268 T€ ergibt sich aus den planmäßigen Kredittilgungen.

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 40,7% um 1,8% auf 42,5% erhöht.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind als geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur als solide anzusehen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem beruht weiterhin auf der unterjährigen internen Berichterstattung. Mögliche externe Einflussfaktoren wie die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes und der langfristigen Zinsen am Kapitalmarkt werden dabei in die Betrachtung mit einbezogen. Im Vordergrund steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können trotz unser als moderat anzusehenden Kaltmieten Erlösausfälle resultieren. Der Ukraine-Krieg könnte nun zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Diese können Bemühungen behindern, energetische Sanierungen weiter voranzutreiben und so den oben geschilderten Energiekosten wirksam entgegenzutreten.

Gegenwärtig rechnen wir noch nicht mit einer erheblichen Verteuerung des Geldes, zur Zeit sehen wir aber Zinsanhebungen und mittelfristig auch eine Abschöpfung der hohen Liquidität durch die EZB. Da die Verschuldung der Baugenossenschaft bei Kreditinstituten und anderen Geldgebern begrenzt ist, sehen wir die finanziellen Risiken für unsere Genossenschaft als jederzeit beherrschbar an. Gleichwohl werden wir die Entwicklung weiter zeitnah verfolgen, um auf sich ggfs. zukünftig ergebenden Entwicklungen rechtzeitig reagieren zu können. Insbesondere werden wir weiter großes Augenmerk auf die Liquiditätssteuerung und die Zinsentwicklung legen.

Besondere Risiken, die weiter beobachtet werden, könnten in den nächsten Jahren aus einer hohen Mieter-Fluktuation und einem zunehmenden Leerstand auf Grund der Altersstruktur der Mieter entstehen. Die negative demografische Entwicklung der inländischen Bevölkerung kann jedoch durch zugewanderte Flüchtlinge abgeschwächt werden. Bedingt durch unsere gute Marktposition, die guten Lagen der Wohnungen überwiegend im Innenstadtbereich, die Größe der Wohnungen (überwiegend 2 und 2 ½ - Zimmer Wohnungen) und unsere hoch einzustufende Betreuungsleistung unser Mieter durch unsere Mitarbeiter sehen wir insgesamt eine gute Chance auch zukünftig eine Vollvermietung zu erreichen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Mit Ablauf des Geschäftsjahres sind seit Beginn unseres Sanierungsprogramms 2007 312 WE in unserem Bestand energetisch saniert worden. Neben den 2019 und 2020 errichteten 33 WE in der Lindenstraße 5+8 sind somit rd. 70% unseres Wohnungsbestandes auf einem neuen energetischen Stand. Des weiteren werden schon jetzt alle unsere Gebäude mit Fernwärme versorgt. Für 2022/2023 planen wir in der Lindenstraße 11 weitere Investitionen in die energetische Gebäudesanierung. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den tech-

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

nisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Nach unserer Einschätzung wird das Geschäftsjahr 2022 konjunkturell, wie bereits oben geschildert, schwierig berechenbar und sehr angespannt verlaufen. Wir gehen z. Zt. aber nicht davon aus, dass es zu nennenswerten Mietausfällen kommen wird. Bei unserer gemäßigten Miethöhestruktur und dem Selbstverständnis unserer Mieter als Teil einer Genossenschaft erwarten wir trotz der Corona-Folgen und des Ukraine-Kriegs keine steigenden Mietausfälle.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen vom Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab.

Für 2022 erwarten wir bei Mieterträgen von 1.995 T€, Instandhaltungskosten von 290 T€ und Zinsaufwendungen von 190 T€ einen Jahresüberschuss von 285 T€.

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 Dividenden erwarten lassen.

Kiel, den 23. Mai 2022

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Vorstand

Belitz König Rieck

Bilanz der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel zum 31.12.2021

Aktivseite

	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	47,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.335.467,52		13.614.356,52
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	16.382,58		18.578,58
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.681,00		82.869,00
4. Bauvorbereitungskosten	40.222,00		0,00
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	600.000,00	14.052.753,10	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt		14.052.753,10	14.315.851,10
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	751.960,75		719.202,38
2. Andere Vorräte	4.377,49	756.338,24	974,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	6.677,36		3.114,26
2. Sonstige Vermögensgegenstände	8.497,36	15.174,72	14.504,12
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.742.012,94	1.580.312,50
2. Bausparguthaben		665.591,74	598.695,55
Umlaufvermögen insgesamt		3.179.117,64	2.916.803,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten		136,79	451,95
Bilanzsumme		**17.232.007,53**	**17.233.106,10**

Bilanz der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel zum 31.12.2021

Passivseite

	31.12.2021		31.12.2020
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.080,00		40.560,00
2. der verbleibenden Mitglieder	784.160,00	812.240,00	777.920,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	935.850,00		900.700,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 35.150,00			(€ 29.400,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	577.000,00		577.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.969.028,24	6.481.878,24	4.683.891,57
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 285.136,67			(€ 229.796,36)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	351.403,47		290.313,16
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-320.286,67	31.116,80	-259.196,36
Eigenkapital insgesamt		7.325.235,04	7.011.188,37
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		3.428,80
2. Sonstige Rückstellungen	25.700,00	25.700,00	25.780,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.293.007,37		8.521.366,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	634.327,73		673.970,24
3. Erhaltene Anzahlungen	869.201,06		848.070,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	587,06		623,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.459,05		122.306,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	21.120,11		18.124,96
davon aus Steuern: € 4.261,94			(€ 3.838,82)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 3.529,61		9.878.702,38	(€ 3.459,28)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		2.370,11	8.245,44
Bilanzsumme		**17.232.007,53**	**17.233.106,10**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2021

	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.710.165,67	2.622.476,50
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	32.758,37	7.128,26
3. Sonstige betriebliche Erträge	29.948,29	38.765,73
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	989.155,70	923.361,28
Rohergebnis	**1.783.716,63**	**1.745.009,21**
5. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben	 321.594,24 70.034,55	 319.228,12 67.842,69
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	649.534,09	617.662,62
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	144.159,14	201.850,63
8. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens	6.150,00	5.357,08
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.122,58	4.636,17
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	193.057,82	194.876,74
11. Ergebnis nach Steuern	**416.609,37**	**353.541,66**
12. Sonstige Steuern	65.205,90	63.228,50
13. Jahresüberschuss	**351.403,47**	**290.313,16**
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	320.286,67	259.196,36
15. Bilanzgewinn	**31.116,80**	**31.116,80**

Anhang

des Jahresabschlusses 2021 der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, 24118 Kiel, Lindenstraße 5 eingetragen im Genossenschaftsregister Kiel, Reg. Nr. 408

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Bestimmungen der Satzung ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände werden über ihre Nutzungsdauer von 5 Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs-, bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen (Fremdkosten) werden aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Für die Berechnung der Abschreibung liegt bei Wohn-/Geschäftsgebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 65, bzw. bei Neubauten von 80 Jahren zu Grunde. Nach umfassenden energetischen Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren angenommen. Außenanlagen werden über 10 und bis zu 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 15 Jahre abgeschrieben.

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Unfertige Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet. Zweifelhafte Forderungen werden wertberichtigt.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden 2021 in Höhe von insgesamt 3.428,80 € ertragswirksam verbraucht. Sonstige Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in folgendem Anlagespiegel auf Seite 3 dargestellt.

Der Ausweis „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält hauptsächlich Forderungen an die Förde- sparkasse wg. Zinsansprüchen und die Provinzial-Versicherung wegen eines Wasserschadens.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Besicherung, einschließlich Vorjahreswerte, sind im folgendem Verbindlichkeitenspiegel auf Seite 4 dargestellt.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind T€ 3,4 Erträge aus dem Verbrauch der Bauinstandhaltungsrückstellungen enthalten.

In den „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind T€ 35,8 Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die WOGE Wohnungsgenossenschaft Kiel, Kiel, enthalten.

3. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.21 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Um-buchungen 2021 €	Stand 31.12.2021 €	Stand 01.01.21 €	Zugänge 2021 €	Abgänge 2021 €	Stand 31.12.2021 €	Stand 01.01.2021 €	Stand 31.12.2021 €
immaterielle Vermögens-gegenstände	**3.570,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.570,00**	**3.523,00**	**47,00**	**0,00**	**3.570,00**	**47,00**	**0,00**
Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	24.380.148,03	345.307,90	0,00	0,00	24.725.455,93	10.765.791,51	624.196,90	0,00	11.389.988,41	13.614.356,52	13.335.467,52
Grundstücke mit Geschäfts-bauten	80.853,41	0,00	0,00	0,00	80.853,41	62.274,83	2.196,00	0,00	64.470,83	18.578,58	16.382,58
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	320.880,57	906,19	0,00	0,00	321.786,76	238.011,57	23.094,19	0,00	261.105,76	82.869,00	60.681,00
Bauvorbereitung	0,00	40.222,00	0,00	0,00	40.222,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.222,00
	24.781.882,01	386.436,09	0,00	0,00	25.168.318,10	11.066.077,91	649.487,09	0,00	11.715.565,00	13.715.804,10	13.452.753,10
Finanzanlagen											
Wertpapiere des Anlagevermögens	600.000,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	600.000,00
Anlage-vermögen insgesamt	25.385.452,01	386.436,09	0,00	0,00	25.771.888,10	11.069.600,91	649.534,09	0,00	11.719.135,00	14.315.851,10	14.052.753,10

Anhang

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.293.007,37 (8.521.366,96)	222.194,73 (228.359,66)	8.070.812,64 (8.293.007,30)	7.130.876,79 (7.373.768,00)	8.293.007,37 (8.521.366,96)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	634.327,73 (673.970,24)	40.576,57 (39.642,51)	593.751,16 (634.327,73)	421.540,33 (466.137,53)	634.327,73 (673.970,24)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	869.201,06 (848.070,75)	869.201,06 (848.070,75)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	587,06 (623,89)	587,06 (623,89)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.459,05 (122.306,69)	60.459,05 (122.306,69)				
Sonstige Verbindlichkeiten	21.120,11 (18.124,96)	21.120,11 (18.124,96)				
Gesamtbetrag	**9.878.702,38** (10.184.463,49)	**1.214.138,58** (1.257.128,46)	**8.664.563,80** (8.927.335,03)	**7.552.417,12** (7.839.905,53)	**8.927.335,10** (9.195.337,20)	GPR* (GPR)

*GPR = Grundpfandrechte

Anhang

D. Sonstige Angaben

Es besteht ein Leasingvertrag für einen im Jahr 2016 neu beschafften Drucker/Fotokopierer. Die Gesamtverpflichtung beträgt Ende 2021 1.842,12 € (Restlaufzeit 12 Monate).

Im Geschäftsjahr waren unter der Leitung des Vorstandes insgesamt fünf Mitarbeiter tätig, davon eine kaufmännische Mitarbeiterin als Teilzeitbeschäftigte, zwei gewerbliche Mitarbeiter sowie zwei Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2021	668
Zugang 2021	29
Abgang 2021	-24
Ende 2021	673

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um vermindert 6.240,-- €

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:
Gerrit Belitz
Peter König
Matthias Rieck

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Inken Napp	Vorsitzende
Eckard Häbry	stellv. Vorsitzender
Ulrich Breiholz	
Heiko Frisch	
Christina Svensson	
Klaus Stölting	
Matthias Sperwien	bis 20.09.2021
Nils Schmidt	ab 21.09.2021
Angela Probst	
Silvia Charnetzki	ab 21.09.2021

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft **„HANSA“** eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbundene operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusam-

Anhang

menhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht.

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 351.403,47 € in die gesetzliche Rücklage 35.150,00 € und in andere Ergebnisrücklagen 285.136,67 € einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn von 31.116,80 € soll nach Beschlussfassung durch die Mitglieder als 4%ige Dividende auf die am 1. Januar 2021 bestehenden Geschäftsguthaben in Höhe von 777.920,00 € ausgeschüttet werden.

Kiel, den 23. Mai 2022

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Vorstand

Belitz König Rieck

EIN GEWINN
FÜR ALLE
Die Genossenschaften

Wir unterstützen die DESWOS!

Gemeinsam für das
Menschenrecht auf
Wohnen

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte,
Artikel 25, Absatz 1

DESWOS

DESWOS
Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.
www.deswos.de