Geschäftsjahr 2022

Einladung zur 84. Mitgliederversammlung

am Montag, dem 19. Juni 2023
um 17.30 Uhr im „Metro-Kino“,
Holtenauer Straße 162-170, 24105 Kiel

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

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

Am Montag, dem 19. Juni 2023, findet um 17.30 Uhr unsere diesjährige

Mitgliederversammlung

im „Metro-Kino“, Holtenauer Straße 162-170, 24105 Kiel, statt.

Tagesordnung:

1. Eröffnung und Begrüßung

2. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. über das Geschäftsjahr 2021 und Beschlussfassung

3. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2022 und der Geschäftsberichte
   a) des Vorstandes
   b) des Aufsichtsrates

4. Beschlussfassung über die Einstellung in andere Ergebnisrücklagen
   Die Mitgliederversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2022 berücksichtigten durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchstabe l der Satzung beschlossenen Einstellung in die Ergebnisrücklagen zu.

5. Feststellung des Jahresabschlusses 2022

6. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2022

7. Entlastung
   a) des Vorstandes
   b) des Aufsichtsrates

8. Wahlen zum Aufsichtsrat

9. Sonstige Anträge

10. Verschiedenes

Der Prüfungsbericht 2021, der Jahresabschluss 2022 und das Protokoll der 83. Mitgliederversammlung vom 20.06.2022 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

Änderungen in der Telekommunikationslandschaft

Die Medien haben in den vergangenen Monaten ausführlich über den Ausbau des Glasfasernetzes in Kiel berichtet. Die Notwendigkeit der Erschließung der Haushalte mit dieser Technologie zur optimalen Nutzung künftiger digitaler Informationsversorgung ist sicherlich unbestritten. Auch wir haben uns intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt.

Bereits jetzt bietet unser Telekommunikationsdienstleister Vodafone neben der reinen Nutzung des Kabelfernsehens eine Internet-Bandbreite von bis zu 1Gbit/s an, die kostenpflichtig als zusätzlicher Service beauftragt werden kann. Auch wenn in dieser bestehenden Leitung weitere Leistungsreserven liegen, gehen wir davon aus, dass in der Zukunft liegende Datenformate die Leistungsfähigkeit der Glasfasertechnologie voraussetzen. Daher haben wir uns dazu entschlossen, in Zusammenarbeit mit der Telekom den gesamten Wohnungsbestand der **„HANSA“** an das Glasfasernetz anschließen zu lassen.

Der Ausbau des Netzes und damit auch die Möglichkeit des Anschlusses erfolgt sukzessive nach den Ausbaumöglichkeiten der Telekom. Wann welche Objekte an das Netz angeschlossen werden können, wann der Ausbau der Leitungen in den Gebäuden stattfinden kann und wann die Anschlussdosen in den Wohnungen gesetzt werden, entzieht sich dabei unserer Kenntnis. Die jeweiligen genannten Arbeitsschritte müssen auch nicht direkt hintereinander oder in einer logischen Folge stattfinden. Wir werden die Mieter entsprechend informieren, wenn in den Wohnungen die Arbeiten anstehen.

Unseren Mietern entsteht hieraus erst einmal keinerlei finanzielle Verpflichtung! Die entsteht erst dann, wenn nach erfolgtem Ausbau Dienstleistungen über das Glasfasernetz in Anspruch genommen werden.

Neben dem Ausbau unserer Bestände mit der Glasfasertechnologie durch die Telekom bleibt Vodafone Partner der **„HANSA“**. Die Novellierung des Telekommunikationsgesetzes zum 01. Dezember 2021 bringt für uns zwar gravierende Veränderungen mit sich, zusammen mit Vodafone haben wir aber eine Lösung erarbeiten können, die unseren Mietern zugutekommt. Ab dem 01. Juli 2024 entfällt das Modell der Kostenumlage von Kabelentgelten nach §2 Ziffer 15 BetrKV, die Kostenübernahme für die Grundversorgung „Kabelfernsehen“ erfolgt dann durch die **„HANSA“**. Es bleibt für unsere Mieter somit alles wie es ist, und dies in Bezug auf die Grundversorgung kostenfrei. Ausdrücklich nicht Inhalt der Grundversorgung ist die von einigen Mietern genutzte Vorteilskarte „HD-Empfang Privatsender“, die muss dann neu mit Vodafone kostenpflichtig vereinbart werden.

Mit dieser Lösung sparen nicht nur unsere aktuellen Mieter monatliche Entgelte. Unseren neuen Mietern bieten wir so eine kostenfreie Grundversorgung mit Kabelfernsehen an und verbessern damit unsere ohnehin schon gute Stellung am Vermietermarkt.

Schaffung von Fahrradabstellplätzen in unseren Beständen

Wir haben im letzten Geschäftsbericht über die Errichtung eines Fahrradunterstandes im Hansablock berichtet. Wir können eine derartige Maßnahme aus verschiedenen Gründen nicht in allen unseren Beständen realisieren.

Wir wollen aber auch dort den gestiegenen Mobilitätsansprüchen unser Mitglieder Rechnung tragen. Daher sind an verschiedenen Stellen unser Mietobjekte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen worden. Dies soll punktuell überall dort fortgeführt werden, wo wir eine Umsetzung sinnvoll gestalten können.

An dieser Stelle weisen wir aber noch einmal auf die gegenseitige Rücksichtnahme hin, die die Nutzung einer solchen Abstellfläche 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 der Abstellflächen haben. Diese Bitte betrifft im Übrigen auch die von uns errichteten Fahrradunterstände in der Alsenstraße und in der Schauenburgerstraße.

LINDENSTRAßE 5

AMRUMRING

ALSENSTRAßE 4

Abschluss der energetischen Sanierungen „Innenstadt“

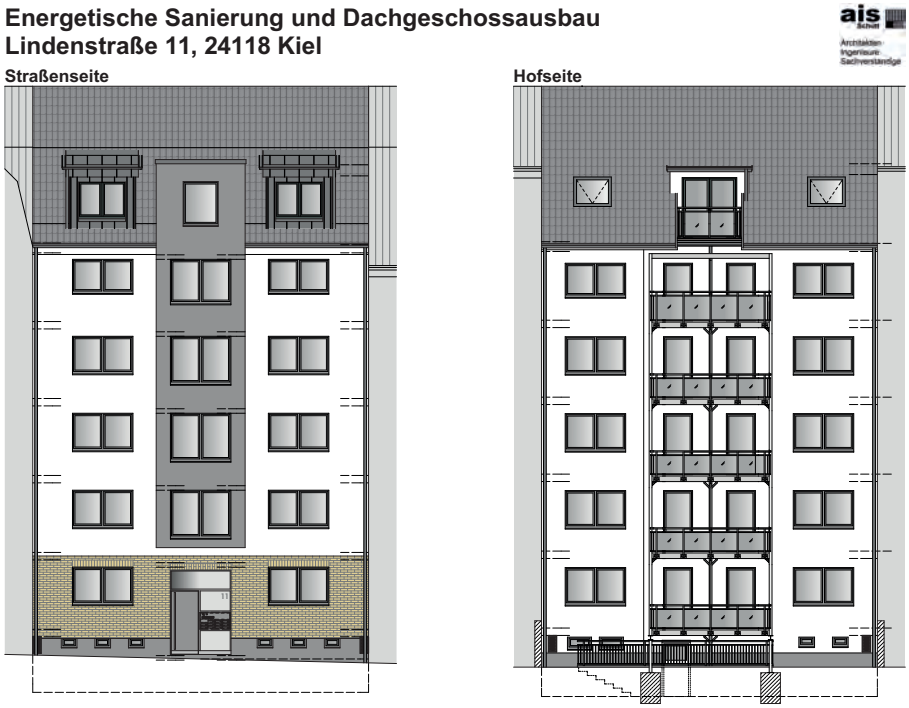
Steigende Energiekosten und strenger werdende Vorgaben zur Einhaltung von Klimaschutzzielen werden unsere Entscheidungen zu Investitionen in unseren Wohnungsbestand künftig noch stärker beeinflussen.

Bereits im Jahre 2006 haben der damalige Vorstand und Aufsichtsrat der **„HANSA“** entschieden, den Bestand der **„HANSA“** energetisch zu sanieren, beginnend mit den ältesten Gebäuden. Die ersten Sanierungen fanden somit im Hansablock statt, gefolgt von den Objekten in der Schauenburgerstraße, im Knooper Weg 121-129 und in der Hansastraße 54/56. Durch die Neubauten in der Lindenstraße 5+8 wurde das Konzept ergänzt, nun führen wir es in der Lindenstraße 11 fort und beenden damit die Maßnahmen in der Innenstadt für die Gebäude der Baujahre 1936 bis 1956.

Die Vorbereitung dieser Sanierung begann bereits 2020. Der Krieg in der Ukraine, die anhaltenden Lieferkettenprobleme im Bausektor und nicht zuletzt die Vollsperrung der Lindenstraße in 2021 haben uns erst im April diesen Jahres mit den Arbeiten beginnen lassen. Wir sind froh, zusammen mit dem Büro ais-Schütt bauausführende Firmen zur Umsetzung der Maßnahme gefunden zu haben. Sollten die Arbeiten wie geplant umgesetzt werden, rechnen wir mit einer Fertigstellung im November des Jahres.

Erstmalig werden wir im Zuge der energetischen Sanierung auch eine neue Wohnung schaffen. Das Dachgeschoß wird zu einer 3-Zimmer WE mit rund 78m² Wohnfläche ausgebaut. Dieser Ausbau wird seinen Teil zur weiteren Festigung der Stellung der **„HANSA“** am Kieler Wohnungsmarkt beitragen.

Schon jetzt bedanken wir uns bei den betroffenen Mietern, die während der Sanierungsphase mit doch erheblichen Einschränkungen bezüglich Lärms und Staub leben müssen, für das aufgebrachte Verständnis.



ANSICHT
LINDENSTR. 11

Auszeichnung für fünf Kieler Wohnungsgenossenschaften

Bereits seit 13 Jahren beweist die **„HANSA“** gemeinsam mit den Wohnungsgenossenschaften

- Baugenossenschaft Mittelholstein e.G.
- WOGE Wohnungs-Genossenschaft Kiel e.G.
- Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost e.G.
- Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein e.G.,

dass man mit abgelegten Kleidungsstücken wertvolle Hilfe leisten kann.

Kontinuierlich berichten wir an dieser Stelle von dieser gemeinschaftlich betriebenen Idee, mit den Erlösen aus der Altkleidersammlung sowohl lokale Initiativen zu fördern als auch Entwicklungszusammenarbeiten zu unterstützen, hier insbesondere die Organisation DESWOS. Wir empfehlen, sich einmal die podcast-Folge Nr. 9 der Wohnungsbaugenossenschaften in Sachen Spendenbereitschaft unter

https://mission-wohnen-schleswig-holstein.podigee.io/10-09-gemeinsam-fur-andere-hohe-spendenbereitschaft-bei-den-wohnungsbaugenossenschaften

anzuhören.

Durch finanzielle Aufstockungen der Genossenschaften konnten bis jetzt bereits über 188.000 EURO an Spendengeldern erzielt werden. Die DESWOS hat hieraus eine Gesamtspendensumme von insgesamt 68.500 EURO erhalten.

Für dieses Engagement ist die **„HANSA“** zusammen mit den o. g. Wohnungsgenossenschaften vom Vorstand der DESWOS mit der DESWOS-Ehrentafel ausgezeichnet worden. Wir freuen uns sehr über diese Auszeichnung und wollen auch zukünftig neben Projekten in unserer Region diese in Entwicklungsländern tätige Organisation unterstützen.

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.

PLAKETTE DESWOS

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

für das Geschäftsjahr 2022

Die Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G. hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2022 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist wie immer unverändert gut.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2022 regelmäßig in seinen Sitzungen über die Lage und die Entwicklung der Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G. sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Bewirtschaftung informiert.

Vom Vorstand wurde der Aufsichtsrat in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse in Kenntnis gesetzt.

Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst und deren Durchführung kontrolliert.

Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig überzeugt.

Im Geschäftsjahr 2022 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2021, dem Lagebericht und der Gewinnverwendung. Der aufgestellte Jahresabschluss 2021 sowie die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat beschlossen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes, ist durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. im Mai 2022 durchgeführt worden.

Die Verbandsprüferin berichtete dem Vorstand und dem Aufsichtsrat erneut online über das Ergebnis ihrer Prüfung.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2022, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2022 wird der Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

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

- den Jahresabschluss per 31. Dezember 2022 mit einer Bilanzsumme von 17.484.563,53 € festzustellen
- der im Jahresabschluss zum 31.12.2022 berücksichtigten durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchstabe l) der Satzung beschlossene Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 424.340,63 € zuzustimmen
- eine Dividende von 4 % in Höhe von 31.366,40 € auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G., entsprechend ihrer Geschäftsanteile, zu zahlen.

Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterin und Mitarbeiter aus der Verwaltung und dem Facility Management.

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

für das Geschäftsjahr 2022

Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G. entscheidend mitgestaltet.

Sie haben sich den Herausforderungen an ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen, welches sich den gemeinnützigen Zielen nach wie vor verpflichtet fühlt, gestellt und sich für das Wohl unserer Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G. eingesetzt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Kiel, den 05. Mai 2023

Inken Napp
Vorsitzende des Aufsichtsrates
Eckard Häbry
stellvertr. Vorsitzenderdes Aufsichtsrates

Aus dem Kreis unserer Mitglieder verstarben 2022 und 2023

Dieter Andersen

Renate Buthmann

Inge Fehr-Dutschek

Rosemarie Gozdek

Benno Hafemann

Monika Hilgers

Renate Klages

Stefan Mehnert

Egon Richter

Hans-Dieter Schäller

Burkhard Vogel

Manfred Waletta

Gerhard Weiß

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP corona-bedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis 2020 war das BIP dann durchgehend positiv. Zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Profitierte die Wirtschaft in 2022 von Nachholeffekten bis in das dritte Quartal, stagniert sie im 4. Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 % zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur" mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Plus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet.

Zur in 2022 insgesamt positiven Entwicklung haben auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Im Vergleich zum Vor- Corona-Jahr 2019 ist das BIP 2022 preisbereinigt leicht gewachsen.

Trotz des leichten Rückgangs im 4. Quartal wirkte vor allem der private Konsum unterstützend (+ 4,6 %), der fast wieder an das Vor-Corona-Niveau anschließen konnte. Die privaten Haushalte gaben deutlich mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen und Freizeit sowie Unterhaltung und Kultur aus (+ 45,4 bzw. 13,2 %). Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und andere Brennstoffe (- 0,7 %). Auch für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wurde preisbereinigt weniger ausgegeben.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (- 1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (- 2 %). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022. Die Investitionen für den Nichtwohnungsbau sanken preisbereinigt um 1,1 %.

Die Ausrüstungsinvestitionen, vor allem für Maschinen, Geräte, Fahrzeuge legten preisbereinigt um 2,5 % zu. Insbesondere die PKW-Zulassungszahlen beeinflussen das Ergebnis positiv. Zusammen mit dem privaten Konsum waren das 2022 die Hauptwachstumstreiber. Trotz steigender Preise legte auch der Export preisbereinigt zu (+ 3,2 %). Deutlich stärker wuchsen allerdings die Importe (6,7 %), womit der Außenbeitrag zum BIP letztlich negativ war.

Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9 % zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1 %. Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen, eine Folge des robusten Arbeitsmarktes mit sinkender Kurzarbeit im Verein mit steigenden Preisen und den weitgehend entfallenen Corona-Restriktionen. Mehr

staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie in drei staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Preisbereinigt stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 %. Die Staatsquote (Relation der Staatsausgaben zum BIP) war nach dem Höchststand 2021 weiter rückläufig (49,7 % zu 51,3 %).

Die staatlichen Haushalte schließen 2022 das dritte Jahr in Folge mit einem Finanzierungsdefizit ab (- 101,06 Mrd. Euro). Im Vergleich zu 2021 sind das knapp 33 Mrd. Euro weniger. Für den Staat errechnet sich damit eine Defizitquote von 2,6 % (davor 4,3 % bzw. 3,7 %), womit der EU-Referenzwert von 3 % wieder eingehalten wird. Dieser ist vor dem Hintergrund der globalen Herausforderungen bis Ende 2023 jedoch ausgesetzt.

Im EU-Vergleich holt die deutsche Wirtschaft langsamer auf. Allerdings war der vorangegangene Einbruch hier auch deutlich geringer. Die meisten großen EU-Mitgliedsstaaten wie auch die EU insgesamt haben das Vorkrisenniveau von 2019 mittlerweile überschritten.

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 % (davor 3,4 %). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Unternehmens- und Vermögenseinkommen sanken leicht (- 0,6 % - davor 15,4 %). Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg 2022 nominal deutlich (7,2 % - davor 1,8 %). Der hohen Inflation geschuldet resultieren im Durchschnitt gleichwohl Reallohn- und Kaufkraftverluste. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit + 11,9 % deutlicher als das verfügbare Einkommen zu. Entsprechend stark sank die Sparquote (- 4 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+ 34,7 % - davor + 10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+ 87 % bzw. + 64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 %. Ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln hätte die Teuerungsrate bei 4,0 % gelegen.

Vor allem wegen geringerer Energiepreise schwächte sich die Teuerung im Dezember 2022 ab (+ 8,6 % - November + 10 %). Die hier eingerechneten staatlichen Energiepreisentlastungen sorgten dafür, dass der Preisanstieg im Dezember „nur“ bei 24,4 % lag. Der November schloss noch mit einem Plus von 38,7 %. Hatte Erdgas sich im November noch um 112,2 % verteuert, so lag der Anstieg im Dezember bei 26,1 %. Anders der Strompreis: Dieser lag im Dezember 27,2 % höher als im Vorjahresmonat. Auch bei den Nahrungsmittelpreisen gab es keine Entspannung, diese erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 20,7 %.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations-/Kommuni-

kationsdienstleistungen 4,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 Mrd. Euro im Vorjahr). 2022 waren 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

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 bestätigte sich auch im Corona-Jahr 2020. Alle anderen Wirtschaftsbereiche, mit Ausnahme des Baugewerbes, schlossen deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe – 9,7 %).

Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau ins Stocken

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. + 13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 Mrd. EURO bzw. 190,4 Mrd. EURO). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils – 2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (- 1 % bzw. – 2,3 %).

2024 wird wieder ein reales Plus von 2 % erwartet. 2024 wird auch hier wieder mit einem realen Plus gerechnet (2,7 %). Auch der öffentliche Bau verzeichnet in der realen Bauvolumenrechnung in 2022 und 2023 jeweils Rückgänge (-1,0 bzw. – 2,5 %). 2024 wird auch hier ein Plus von 2,4 % erwartet.

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 % ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen i.H. v. rund 562,11 Mrd. EURO gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+ 4,2 bzw. 5,1 %). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 %). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 %) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen. Im Rahmen der konjunkturellen Erholung könnte das Bauvolumen in 2024 dann auch real wieder ausgeweitet werden (+ 2,4 %).

Baukosten steigen weiter dynamisch

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis

Allgemeine wirtschaftliche Lage

November 2022 um 15,8 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+ 20,3 %). Auch die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten legten weiter zu (+ 5,1 %), Maurerarbeiten (+ 13,6 %), Betonarbeiten (+ 17,6 %) und Erdarbeiten (+ 15,7 %).

Ausbauarbeiten verteuerten sich um 17,8 % (davor 13,5 %), der Trockenbau um 16,5 %, Metallarbeiten um 19,1 % (davor 17,3 %), Estricharbeiten um 18 % (davor 15,6 %). Tischlerarbeiten kosteten 19,5 % (davor 14,6 %) mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 19,5 % (davor 14,5 %) mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 18,4 % (davor 16,4 %). Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 19 % (davor 13,5 %), Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 30,6 % (davor 16,7 %), Wärmedämm-Verbundsysteme um 16,5 % (davor 12,6 %) und Verglasungsarbeiten um 23,5 % (davor 14,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 16,8 % (davor 14,2 %) zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

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 auch das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählen auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass auch die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation durch die Zinswende gegangen ist. Weitere Zinsschritte sind angekündigt, die Zeit des billigen Baugeldes damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur noch wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 % des geplanten Wohnraums betroffen. Eine schwierige Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.

Die Arbeitsmarktaussichten haben sich weiter positiv entwickelt. Gleichwohl sind Einkommen und

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Kaufkraft der Haushalte infolge der hohen Inflation unter Druck gekommen. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage – und in großen Städten und Verdichtungsräumen eher noch für einen Anstieg. Gleichwohl deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf eine schwierige Zeit für den Wohnungsbau hin. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

2022 mit einem Rückgang bei den Baugenehmigungen

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7 %). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).

2022 entfielen auf neu zu errichtende Wohngebäude 276.474 Einheiten (- 5,8 % zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (-15,9 % bzw. – 10,1 %). Leicht zulegen konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+ 2.094 bzw. 1,2 % auf 171.911 Einheiten).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland ein Gedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme nach wie vor weit entfernt. Vor diesem Hintergrund hat die amtierende Bundesregierung gerade ihr Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau) kassiert. Das Bundesbauministerium rechnet nun in 2022 und 2023 nicht mehr mit dieser Zahl. Es müsste aber darum gehen, ab 2024 an das Ziel von 400.000 Fertigstellungen heranzukommen. Das Pestel-Institut hat auch mit Verweis auf die derzeit sehr starke Zuwanderung in einer jüngst für ein Verbändebündnis erstellten Studie für das Jahresende 2022 ein Wohnungsbaudefizit in einer Größenordnung von 700.000 Wohnungen ermittelt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2021) um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,10 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um 6 % beziehungsweise 2,5 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92,1 m². Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner (davor 1,94). Gleichwohl leben 10,5 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9 %). Im EU-Schnitt lag die Überbelegungsquote 2021 laut Eurostat bei 17,1 %. Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (41 bzw. 41,3 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,3 bzw. 2,9 %).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken. Bund und Länder versuchen

hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. Bremsend wirkt auch der trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden (von 80 auf rund 76 %) Kapazitätsauslastung anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung. Das ohnehin sehr hohe Niveau der Wohnungsbaugestehungskosten erhält zusätzlich, trotz der wieder besseren Materialverfügbarkeit, aber getrieben durch hohe Energiepreise und Standards weiteren Auftrieb.

Fertigstellungen sinkend und weiter deutlich unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 280.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet.

Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2021 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) weiter verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr). In 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2021) warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge. Angesichts sinkender Genehmigungszahlen und der nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit 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. 2022 rechnet die Branche mit ca. 915.000 Beschäftigten.

Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland auf einem neuen Höchststand
Kurzarbeit stark sinkend
Arbeitslosenquote sinkt
Zuwanderung steigt deutlich

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben. Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbedingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer die bereits vor Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 % einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 % konnten einen Hochschulabschluss vorweisen.

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Der Beschäftigungsaufbau fand fast hauptsächlich im Dienstleistungsbereich statt. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen Information und Kommunikation (+ 4,9 %). Auch andere Bereiche legten zu: Öffentliche Dienstleister (+ 1,6 %). Die Beschäftigung im Handel, Verkehr und Gastgewerbe konnte nach Rückgängen wieder zulegen (+ 1,8 %). Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) stieg die Erwerbstätigkeit leicht (+ 0,4 %). Trotz Fachkräftemangels wuchs die Beschäftigung im Baugewerbe leicht (+ 0,5 %), was der bis über die Jahresmitte noch andauernden Baukonjunktur zuzurechnen ist. Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg wieder leicht, blieb aber deutlich unter dem Niveau von 2019. Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren 2022 erneut Selbstständige. Ihre Zahl ging mit dem nun seit 11 Jahren anhaltenden Trend weiter zurück.

Zudem ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit weiter deutlich rückläufig (ca. 1.123 Mio. Anfang und 186.000 Ende 2022). Durchschnittlich waren in 2022 433.000 Beschäftigte in Kurzarbeit (davor 1.852 Mio.). Die meisten Kurzarbeiter waren im Verarbeitenden Gewerbe beschäftigt (138.000). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2022 in einem weiterhin schwierigen Umfeld gut behauptet. Für 2023 rechnet das Institut für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) mit rund 45,8 Mio. Erwerbstätigen.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung mit einer wachsenden Zahl weiblicher und älterer Erwerbspersonen konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch ausgleichen. Gleichwohl ist klar, dass aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung und der anhaltenden demografischen Entwicklung das Arbeitskräftepotenzial erheblich sinkt. Mit weitreichenden Konsequenzen auch für den Wohlstandserhalt.

Zuletzt hat die KfW unter der Überschrift „Zeitenwende durch Fachkräftemangel: Die Ära gesicherten Wachstums ist vorbei“ darauf hingewiesen. Um den Rückgang des inländischen Erwerbspersonenangebots zu kompensieren, müsse der Wanderungssaldo in der Altersgruppe der Erwerbstätigen bis zur Mitte des Jahrzehnts auf 1,3 Mio. jährlich steigen. Unter Berücksichtigung einer teilweise mangelnden Arbeitsmarktqualifikation gar auf 1,8 Mio. Zudem müsse die Arbeitsproduktivität erhöht werden. Laut Destatis bildeten 2021 gut 3 Mio. Menschen die sogenannte stille Reserve für den Arbeitsmarkt (Personen, die arbeiten wollen, aus unterschiedlichen Gründen dem Arbeitsmarkt aber nicht zur Verfügung stehen – u.a. Kinderbetreuung).

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61, 2,7 bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 % (davor 5,7 bzw. 5,9 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote noch bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 % davor 9,9 %) und Bayern die niedrigste (3,1 % davor 2,9). Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern weisen für 2022 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 6,8, 5,2 bzw. 7,3 % aus. Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet. Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war weiter rückläufig. 2022 bezogen 3.716 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.792).

Wieder mehr Asylsuchende
80 % der aktuell Schutzsuchenden kommen aus der Ukraine

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und

das Problem wurde lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Corona-Pandemie ist entfallen. Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2022 244.132 Asylanträge gestellt (Vorjahre 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 217.774 Erstanträge (Vorjahre 148.233 bzw. 102.581). 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, Türkei, Irak (zusammen 67 % aller Antragsteller). Dazu kommen bis Ende 2022 1.045.185 Geflüchtete aus der Ukraine. Für sie gilt ein in der EU vereinbarter unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Sie müssen kein Asylverfahren durchlaufen.

Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Gespeist wurde der Zuzug insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Aber auch die Zuwanderung anderer Nationalitäten nahm zu.

Zuletzt stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund von geringerer Nettozuwanderung und Corona-Einflüssen. Im Ergebnis wurden zwischen 2019 und 2021 jeweils rund 83,2 Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011 – Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch in 2022. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 745.000 (zuvor 795.492) Geburten etwa 1,06 Mio. (zuvor 1,02) Verstorbene gegenüber. Nach Berechnungen kann nur ca. ein Fünftel des Anstiegs 2022 mit der steigenden Zahl älterer Menschen erklärt werden. Nach außergewöhnlich hohen Fallzahlen zum Ende 2021 hatte sich Anfang 2022 das Sterbegeschehen normalisiert. Die Sterbezahlen im März, April und Mai lagen mit + 8,7 bzw. 8 % aber deutlich über dem Vergleichswert. COVID-19 wird als eine Ursache vermutet. Im Weiteren haben die von Hitzerekorden geprägten Sommermonate offenbar ihren Tribut gefordert. Von Juni bis August lagen die Fallzahlen deutlich über dem Mittelwert der Vorjahre (+ 9 bis + 13 %). Auch der September und Oktober lagen erheblich über dem längerfristigen Schnitt (+ 11 bzw. 20 %). Zum Jahresende schlug sich dann die Influenzawelle in der Sterbestatistik nieder (+ 19 %). Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang konnte auch 2022 dank gestiegener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Im mittelfristigen Vergleich lebten Mitte 2022 2.88 Mio. Menschen mehr in Deutschland als Ende 2014. Haupttreiber der dahinterstehenden Zuwanderung war die Fluchtmigration im Zusammenhang mit Krieg und Gewalt in Syrien, Afghanistan oder dem Irak (2015/2016) und aktuell in der Ukraine. Zudem sind auch aus EU-Staaten wie Rumänien, Bulgarien und Polen stetig Zuzüge zu verzeichnen. Im Ergebnis stieg zwischen Ende 2014 und Mitte 2022 die Zahl der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit kontinuierlich (+ 4.34 Mio.). Die Zahl jener mit deutscher Staatsangehörigkeit war rückläufig (- 1,46 Mio.).

Bezogen auf Menschen im Erwerbsalter gab es im 1. Halbjahr 2022 eine Nettozuwanderung von

715.000 (davor 113.000). Seit 2019 war die Nettozuwanderung hier rückläufig – vor allem aus den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union. Von dort kamen 2014 noch 251.000 Menschen. Die Integrationschancen Zugewanderter auf dem Arbeitsmarkt sind von diversen Faktoren abhängig. Neben der Altersstruktur spielt insbesondere der Bildungshintergrund eine wichtige Rolle. Laut Mikrozensus 2021 zeigten sich unabhängig von der Nationalität ein Zusammenhang der Erwerbstätigenquote mit der Höhe des Bildungsabschlusses.

2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund" (27,2 % der Gesamtbevölkerung – davor 26,7 %). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist erneut das Ergebnis der nunmehr schon 15. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Die als Babyboomer bekannten Jahrgänge 1955 bis 1970 bewegen sich schrittweise auf das Ende ihrer Erwerbsbiografien zu. Was u.a. auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage, den Arbeitsmarkt und die sozialen Sicherungssystem haben wird. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein. Unverändert hängt also alles weitere von der Entwicklung der Zuwanderung und dem Erfolg der Integration ab. Im Jahr 2070 sollen (je nach Entwicklung von Zuwanderung, Lebenserwartung und Geburtenrate) in Deutschland zwischen 74,57 und 91 Mio. Menschen leben.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 % (auf knapp 41 Mio.) – während die Einwohnerzahl um 1,2 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen. Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2021 lebte in 41,7 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick
Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u.a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3 % (in der EURO-Zone um 3,2 %). Die Spanne lag zwischen + 6,6 % (Portugal) und – 0,1 % (Estland). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lag sie im Durchschnitt bei 6 % (davor 6,5 %). Zwischen den EU-Ländern gab es große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,7 % (Tschechien) und 12,4 % (Spanien). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 0,3 bzw. 1,6 % erwartet. In der Euro-Zone sollen es + 0,3 bzw. 1,5 % werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation in 2022 hat deutlich zugelegt (+ 8,4 %). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+ 6,2 %). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+ 2 %).

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Globales Umfeld

Ebenfalls von globalen Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. Die zuletzt befürchtete Rezession scheint insgesamt aber vorerst vom Tisch. 2022 ist die Weltwirtschaft um 3,4 % gewachsen (2023 werden 2,9 % erwartet – IWF). Die Inflation bleibt auf der Tagesordnung. 6,6 % stehen für 2023 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,3 %. China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte über das Gesamtjahr ein Wachstum von knapp 3 % ausweisen (die Erwartung lag bei 4 bis 5 %). Damit liegt das Wachstum in China erstmals seit 40 Jahren unter dem globalen Schnitt. Nach der Abkehr von der Null-Covid-Politik wird dort wieder mit einem stärkeren Wachstum gerechnet (+ 5 % in 2023).

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Wie erwartet, zog die wirtschaftliche Entwicklung infolge der Schritt für Schritt vollständig gefallenen Corona-Restriktionen im 1. Halbjahr 2022 weiter an. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,6 % (davor + 2,3 %). Preisbereinigt/Real stieg die Wirtschaftsleistung um 1,6 % (davor + 0,6 %). In Deutschland insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 8,2 % nominal bzw. 2,8 % real (davor 4,4 % nominal / 2,9 % real). Verglichen mit der bundesweiten Entwicklung fiel die wirtschaftliche Erholung in Schleswig-Holstein damit erneut schwächer aus. Allerdings war der vorausgegangene wirtschaftliche Einbruch in Schleswig-Holstein auch deutlich weniger heftig.

Mehr Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung
Stabilität bei Sozialleistungen
Mehr Wohngeld

Nachdem es coronabedingt 2020 das erste Mal seit 14 Jahren einen leichten Rückgang gegeben hatte, gab es auch 2022 wieder mehr Erwerbstätige. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl um 17.900 auf einen neuen Höchststand von 1.457.500 Personen. Laut bisher vorliegenden Zahlen wurden in Schleswig-Holstein auch erneut mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (1.002.902 im Jahresdurchschnitt 2021). Für 2022 liegen bisher erst Zahlen zum 2. Quartal vor (1.043.551 / Vorquartal 1.023.488).

Der Verzicht auf coronabedingte Einschränkungen spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Diese ist im Jahresvergleich 2021/2022 weiter leicht gesunken (von 5,6 auf 5,2 % - Deutschland 5,3 %). Der Schleswig-Holsteinische Arbeitsmarkt zeigt sich damit ungeachtet aller belastenden Einflüsse robust. Noch 2005 wurde im Land eine Arbeitslosenquote von 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise von 8,4 % gemessen.

Stabil blieb die Zahl der Schleswig-Holsteiner, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9 % letzter Datenstand 2021). Leicht rückläufig war für die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). Landesweit waren es knapp 7 %. In den Städten ist der Anteil in der Regel deutlich höher. Weit überwiegend handelt es sich um Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte (knapp 73 %). Auch 2022 ist nach den bisher vorliegenden Zahlen mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.

22.455 Haushalte bezogen Ende 2021 in Schleswig-Holstein Wohngeld (Vorjahr 20.900). Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz 2020 ist die Zahl der Empfangsberechtigten gestiegen (auf etwa 28.000). Im Zuge der letzten Wohngeldnovelle wird mit einem weiteren Anstieg auf rund 76.000 gerechnet. Auf 187 Euro belief sich die durchschnittliche Wohngeldunterstützung. Die betroffenen Haushalte wenden nach Berücksichtigung des Wohngeldes im Schnitt 33 % ihres Haushaltseinkommens für die Miete auf. Ohne wären es 52 %.

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 2021 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4,4 % verbuchen – auf 2.922 Mio. Auch 2022 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2.949 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg 2021 gegenüber 2020 um 8.200 auf 255.664 (8,7 % der Gesamtbevölkerung). Im November 2022 wurden 299.163 Menschen ohne deutschen Pass gezählt.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 23.014). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 11.494) 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 weiter 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.). Maßgeblich für die tatsächliche Entwicklung ist aber die reale Entwicklung der Zuwanderung. So war ein Bevölkerungsstand von
2.950 Mio. zur Jahresmitte 2022 schon fast erreicht. Von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand sollen die Einwohnerzahlen weiter 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.). Ob das Szenario so eintritt, hängt aber wie ausgeführt von der real stattfindenden Zuwanderung ab. Als gesichert kann dagegen gelten, dass über den gesamten Prognosezeitraum mit einer weiterwachsenden Zahl älterer Menschen zu rechnen ist (Altersgruppe 60 +).

1.467 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2021). Durchschnittlich lebten in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Mit 622.000 hatten die Einpersonenhaushalte das größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77,5 % aller Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen weiter über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wurde bis 2025 mit 1.438 Mio. Haushalten gerechnet. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung scheint stabil. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2021 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 2021 bei 49 m² (Bundesschnitt 47,4 m²). 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m².

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither nachgelassen. Auch 2020 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend).

Nach 35.000 Asylsuchenden im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 4.209 in 2016 bzw. 2021 wurden 2022 21.598 und damit wieder deutlich mehr Neuankömmlinge gezählt. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Mit deutlichem Abstand ist das die Ukraine, aus der 15.102 Schutzsuchende kamen. Für sie gilt ein unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Von den verbleibenden 6.496 Menschen kamen mit deutlichem Abstand die meisten aus Syrien, Afghanistan, Irak und im Weiteren Türkei und Iran.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Neubaubedarf

1.523 Mio. Wohnungen gab es Ende 2021 in Schleswig-Holstein (davor 1.517 Mio.). Rein rechnerisch teilen 1,91 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten hat Einfluss auch auf die Wohnraumnachfrage. 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 Hamburger Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten danach durchschnittlich 10.000 Wohnungen p.a. fertiggestellt 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 10.490. Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber aus, wie bedarfsgerecht gebaut wurde.

Baugenehmigungen / Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 / 2017 14.168), setzte in den Folgejahren die Erholung ein (14.846, 15.435, 16.558, 16.565). 2021 war der höchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2022 liegen erst bis einschließlich November vor (14.245 / Vorjahreszeitraum 14.663).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und hakende Lieferketten spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 32.178 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2021 nicht fertiggestellt – der 15. Anstieg in Folge (davor 28.712). Rechnerisch sind das mehr als zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 / 11.823 Wohnungen).

Zum Aufbau des Bauüberhangs hat der zuletzt noch hohe Auftragseingang beim schleswig-holsteinischen Bauhauptgewerbe beigetragen. In den ersten drei Quartalen 2022 hat das Bauhauptgewerbe in Schleswig-Holstein Aufträge in Höhe von rund 2,2 Mrd. Euro erhalten. Das sind 8,7 % mehr als in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Jedoch errechnet sich preisbereinigt ein Rückgang um 6,2 %. Am deutlichsten brach der Wert der Auftragseingänge im Wohnungsbau ein (-14,7 %). Auch ohne Berücksichtigung der zuletzt durch die Energiepreise weiter angeheizten Preissteigerungen ergibt sich hier ein Minus von 1,7 %.

Baufertigstellungen

Für 2022 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 2021 gab es gegenüber 2020 ein Minus bei den Fertigstellungen (12.636 zu 14.077). 2019 wurden 13.668 Fertigstellungen gemeldet. Einen ähnlich hohen Wert wie 2020 hatte es zuletzt in 2000 gegeben. 14.794 Fertigstellungen konnten damals verbucht werden.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die Zahl der im Neubau fertiggestellten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sank 2021 gegenüber dem Vorjahr (4.273 davor 4.627). Der Geschosswohnungsbau steuerte 2021 56 % der neu fertiggestellten Wohnungen bei (6.518 / Vorjahr 7.182). Die meisten Wohnungen entstanden in den Kreisen Rendsburg-Eckernförde, Pinneberg, Herzogtum Lauenburg und Segeberg.

Wohnungswirtschaft – Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wir in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,4 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 6,2 %.

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 und insbesondere auch bezahlbarer Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse der hohen Nachfrage hinterherhinkt.

Die sich infolge der aktuell sehr schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen abzeichnende Stornierungen von Neubauprojekten ist in dieser Lage eine erhebliche zusätzliche Belastung. Ganz grundsätzlich ist das in der Wohnungswirtschaft mittlerweile erreichte Kostenniveau, vor dem Hintergrund des Anspruchs dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu wollen, ein großes Problem.

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 Wohnung notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietschnitt von 8,75 Euro netto-kalt ermittelt (bzw. 11,18 Euro Neubau und 8,54 Euro Bestand / Stand 2021 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den beiden Jahren davor waren es 8,28 bzw. 7,98 Euro. Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen unverändert unter denen aller anderen Wohnungsmarktakteure (Ø Neubau und Bestand knapp über 8 Euro). Auch 2022 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 gut 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 Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 %, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 % kommt (31,1 bzw. 22,6 % in Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen. Der zuletzt starke Energiepreisanstieg wird trotz

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

der staatlichen Entlastungsprogramme zu einer deutlich steigenden Warmmietenbelastung führen.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2022 rund 423 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 Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (+ 9.173 zwischen 2013/2021). Ohne Berücksichtigung der Neubauförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit 46.714 Wohnungen mit Zweckbindung. Seit 2019 ist damit ein erster, wenn auch übersichtlicher Aufbau des zweckgebundenen Wohnungsbestandes erkennbar (+ 393). 2022 wurden Förderzusagen für 1.222 Wohnungen mit einem Volumen von knapp 218 Mio. Euro erteilt.

In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Gleichwohl beginnen sich vor dem Hintergrund der insgesamt schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen zunehmend auch Fonds für die Wohnraumförderung zu interessieren. Im Interesse einer auf Dauer marktfähigen Förderung werden Förderkonditionen jeweils zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. In Anerkennung der Marktrealitäten wird beispielsweise seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt, der jetzt im 1. Förderweg noch einmal auf bis zu 1.500 Euro/m² angehoben wurde. Das und eine Reihe weiterer Anpassungen der Förderkulisse sind Teil der aktuellen Förderperiode 2023/2026 mit einem Gesamtvolumen von 1 Mrd. Euro.

Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel Lagebericht des Geschäftsjahres 2022

Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft **„HANSA“** e.G. mit Sitz in Kiel verfügt zum Ablauf des Geschäftsjahres 2022 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 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. Die wirtschaftlichen Folgen belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Jahresüberschuss in Höhe von 506,3 T€ erwirtschaftet gegenüber 351,4 T€ in 2021. Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen.

Im Geschäftsjahr 2022 lag die Zahl der Wohnungswechsel bei 21 und betrug damit 4,2%.

Es konnte zum Jahresende nahezu eine Vollvermietung erreicht werden. Es bestanden 4 – davon 3 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 moderat von durchschnittlich 5,91 €/mtl./m² auf 5,97 €/mtl./m² erhöht werden.

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

	Plan 2022 T€	Ist 2022 T€	Ist 2021 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	1.955,0	2.015,0	1.978,0
Instandhaltungskosten	290,0	172,5	302,9
Zinsaufwendungen	190,0	198,3	193,1
Jahresüberschuss	285,0	506,3	351,4

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:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	536,9	356,5	180,4
Neubautätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-45,5	-22,1	-23,4
Finanzergebnis	14,0	11,3	2,7
Neutrales Ergebnis	0,9	5,7	-4,8
Jahresüberschuss	**506,3**	**351,4**	**154,9**

Der Jahresüberschuss in Höhe von 506,3 T€ wird wie in den Vorjahren hauptsächlich aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von 536,9 T€ getragen. Das zum Vorjahr höhere Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist bei gestiegenen Mieterträgen (35,7 T€) und höheren Einnahmen aus der Gästewohnung und aus Waschgebühren (8,3 T€) überwiegend auf gleichzeitig gesunkene Verwaltungskosten (5,3 T€) und Instandhaltungskosten (130,4 T€) zurückzuführen.

Im Sonstigen Geschäftsbetrieb wirken sich hauptsächlich Aufwendungen für nachträgliche Leitungsumlegungen (16,9 T€) und erhöhte Spendenzahlungen (3,1 T€) im Geschäftsjahr 2022 negativ 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 2022 vor:

	€	€
Der Bilanzgewinn ergibt sich aus dem Jahresüberschuss		506.347,03
abzüglich Einstellung		
– in die gesetzliche Rücklage	50.640,00	
– in andere Ergebnisrücklagen	424.340,63	-474.980,63
		31.366,40
Gewinnverwendung für 2022:		
– 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2022 (784.160,00 €)		31.166,40

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanz- und Liquiditätsmanagements richteten wir auch in 2022 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.

2. Im Jahr 2012 wurde ein weiterer Bausparvertrag abgeschlossen (Bausparsumme 640 T€), der im Jahr 2022 fällig wurde

Beide Verträge wurden zurzeit wegen fehlender Notwendigkeit noch nicht in Anspruch genommen.

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	**2022** **T €**
Jahresüberschuss	506,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	651,4
Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*	**1.157,7**
Zunahme sonstiger Aktiva	-49,9
Zunahme sonstiger Passiva	45,8
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	4,2
Zinsaufwendungen	198,3
Zinserträge	-14,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**1.342,1**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-217,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-500,0
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl.i.R.d.kurzfrist. Finanzdisposition	-67,4
erhaltene Zinsen	14,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-771,1**
Veränderungen Geschäftsguthaben	-9,9
planmäßige Tilgungen	-262,7
gezahlte Zinsen	-198,3
Auszahlungen für Dividenden	-31,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-502,0**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	69,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.2022	1.742,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.2022	**1.811,0**
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.742,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.342,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-771,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-502,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.811,0
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	
Cashflow nach DVFA/SG	1.157,7
planmäßige Tilgungen	-262,7
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**895,0**

Auf die Darstellung der Vorjahreswerte wurde abweichend zum Vorjahr verzichtet.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

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

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€
Finanzanlagen	1.100,0	600,0
Flüssige Mittel	1.811,0	1.742,0
Bausparguthaben	733,0	665,6
	3.644,0	3.007,6

Vermögenslage

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

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung zum Vorjahr T€
Vermögensstruktur					
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	14.119,0	80,8	14.052,7	81,6	66,3
Umlaufvermögen	3.365,6	19,2	3.179,3	18,4	186,3
Bilanzsumme	17.484,6	100,0	17.232,0	100,0	252,6
Kapitalstruktur					
Passiva					
Eigenkapital	7.790,6	44,6	7.325,2	42,5	465,4
Fremdkapital langfristig	8.664,6	49,5	8.927,3	51,8	-262,7
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	1.029,4	5,9	979,5	5,7	49,9
Bilanzsumme	17.484,6	100,0	17.232,0	100,0	252,6

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr durch Investitionen im Bestand (117,9 T€), in die Bauvorbereitung (98,3 T€), in unsere Betriebs- und Geschäftsausstattung (1,5 T€) und in die Finanzanlagen (500,0 T€) unter Abzug von Abschreibungen (-651,4 T€), saldiert um 66,3 T€ erhöht.

Im Umlaufvermögen haben sich hauptsächlich die Zunahme der flüssigen Mittel (69,0 T€) und der Bausparguthaben (67,4 T€) bei gleichzeitiger Erhöhung der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände (45,0 T€) und der Unfertigen Leistungen (5,6 T€) bei reduzierten Anderen Vorräten (0,9 T€) positiv ausgewirkt.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss (506,3 T€), der für 2021 gezahlten Dividende (-31,1 T€) bei gleichzeitigem Rückgang aus Geschäftsguthaben in 2022 (-9,9 T€) und beläuft sich auf 465,3 T€.

Die Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus den planmäßigen Tilgungen unserer Kredite im Geschäftsjahr (262,7 T€).

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 42,5% um 2,1% auf 44,6% 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. Wir erwarten aus den dadurch gestiegenen Vorauszahlungen an die Stadtwerke Kiel aufgrund unserer bestehenden Liquidität allerdings keine Engpässe.

Gegenwärtig erleben wir eine erhebliche Verteuerung des Geldes. 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.

Steigende Baukosten könnten in Verbindung mit Lieferkettenengpässen zu einer Verteuerung geplanter Maßnahmen oder laufender Instandhaltungsvorhaben führen. Möglicherweise sind dadurch Vorhaben, die sich in zurückliegenden Planungsphasen noch als wirtschaftlich dargestellt haben, weniger rentabel geworden.

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 unserer 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. Es sind bereits jetzt rd. 70% unseres Wohnungsbestandes auf einem neuen energetischen Stand. Des Weiteren werden schon jetzt alle unsere Gebäude mit Fernwärme versorgt. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Gemeinsam mit dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen werden wir in der 2. Jahreshälfte 2023 eine CO2-Bilanz der **„HANSA“** ermitteln. Hierauf aufbauend werden wir Ziele zur Erreichung der gesetzlichen Vorgaben festlegen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu berücksichtigen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2023 investieren wir weiter in die energetische Gebäudesanierung. In der Lindenstraße 11 wird das letzte unserer Innenstadtgebäude auf einen neuen energetischen Stand gebracht. Zusätzlich bauen wir das Dachgeschoss zu einer Wohnung aus. Die Gesamtkosten hierfür kalkulieren wir mit rd. 930 T€. Die Finanzierung erfolgt mit eigenen Mitteln von rd. 400 T€ und mit Fremdmitteln von rd. 530 T€.

Nach unserer Einschätzung wird das Geschäftsjahr 2023 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 gestiegenen Energiekosten und des andauernden 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. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für 2023 erwarten wir bei Mieterträgen von 2.040 T€, Instandhaltungskosten von 350 T€ und Zinsaufwendungen von 190 T€ einen Jahresüberschuss von 273 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 Dividende erwarten lassen.

Kiel, den 15. Mai 2023

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Vorstand

Belitz König Rieck

Bilanz der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel zum 31.12.2022

Aktivseite

	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	12.824.364,52		13.335.467,52
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	14.186,58		16.382,58
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	41.860,00		60.681,00
4. Bauvorbereitungskosten	138.565,60		40.222,00
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.100.000,00	14.118.976,70	600.000,00
Anlagevermögen insgesamt		14.118.976,70	14.052.753,10
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	757.554,42		751.960,75
2. Andere Vorräte	3.498,12	761.052,54	4.377,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.024,83		6.677,36
2. Sonstige Vermögensgegenstände	58.180,00	60.204,83	8.497,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.811.038,32	1.742.012,94
2. Bausparguthaben		733.024,75	665.591,74
Umlaufvermögen insgesamt		3.365.320,44	3.179.117,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		266,39	136,79
Bilanzsumme		**17.484.563,53**	**17.232.007,53**

Bilanz der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel zum 31.12.2022

Passivseite

	31.12.2022		31.12.2021
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	20.800,00		28.080,00
2. der verbleibenden Mitglieder	781.560,00	802.360,00	784.160,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	986.490,00		935.850,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 50.640,00			(35.150,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	577.000,00		577.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.393.368,87	6.956.858,87	4.969.028,24
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 424.340,63			(285.136,67)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	506.347,03		351.403,47
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-474.980,63	31.366,40	-320.286,67
Eigenkapital insgesamt		7.790.585,27	7.325.235,04
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	29.900,00	29.900,00	25.700,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.070.804,22		8.293.007,37
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	593.751,16		634.327,73
3. Erhaltene Anzahlungen	890.606,58		869.201,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	478,69		587,06
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.131,35		60.459,05
6. Sonstige Verbindlichkeiten	15.331,30		21.120,11
davon aus Steuern: € 3.580,48			(4.261,94)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.178,93		9.662.103,30	(3.529,61)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.974,96	2.370,11
Bilanzsumme		**17.484.563,53**	**17.232.007,53**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2022

	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.792.020,78	2.710.165,67
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	5.593,67	32.758,37
3. Sonstige betriebliche Erträge	17.804,19	29.948,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	834.236,86	989.155,70
Rohergebnis	**1.981.181,78**	**1.783.716,63**
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	330.087,24	321.594,24
b) Soziale Abgaben	69.685,39	70.034,55
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	651.385,95	649.534,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	174.182,22	144.159,14
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8.334,03	6.150,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.658,12	5.122,58
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	198.280,20	193.057,82
11. Ergebnis nach Steuern	**571.552,93**	**416.609,37**
12. Sonstige Steuern	65.205,90	65.205,90
13. Jahresüberschuss	**506.347,03**	**351.403,47**
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	474.980,63	320.286,67
15. Bilanzgewinn	**31.366,40**	**31.116,80**

Anhang

des Jahresabschlusses 2022 der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, 24118 Kiel, Lindenstraße 5 eingetragen im Genossenschaftsregister Kiel, Reg. Nr. 408

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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

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.

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 des Anhangs dargestellt. Im Geschäftsjahr ist ein Wertpapier über 500 T€ erworben worden.

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

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält hauptsächlich Forderungen an die Stadtwerke Kiel aus Verbrauchsabrechnungen und die Fördesparkasse wg. Zinsansprüchen.

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 des Anhangs dargestellt.

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

Anhang

3. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.22 €	Zugänge 2022 €	Abgänge 2022 €	Umbuchungen 2022 €	Stand 31.12.2022 €	Stand 01.01.22 €	Zugänge 2022 €	Abgänge 2022 €	Stand 31.12.2022 €	Stand 01.01.2022 €	Stand 31.12.2022 €
immaterielle Vermögensgegenstände	**3.570,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.570,00**	**3.570,00**	**0,00**	**0,00**	**3.570,00**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.725.455,93	117.863,17	0,00	0,00	24.843.319,10	11.389.988,41	628.966,17	0,00	12.018.954,58	13.335.467,52	12.824.364,52
Grundstücke mit Geschäftsbauten	80.853,41	0,00	0,00	0,00	80.853,41	64.470,83	2.196,00	0,00	66.666,83	16.382,58	14.186,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	321.786,76	1.483,78	-81,00	0,00	323.189,54	261.105,76	20.223,78	0,00	281.329,54	60.681,00	41.860,00
Bauvorbereitungkosten	40.222,00	98.343,60	0,00	0,00	138.565,60	0,00	0,00	0,00	0,00	40.222,00	138.565,60
	25.168.318,10	217.690,55	-81,00	0,00	25.385.927,65	11.715.565,00	651.385,95	0,00	12.366.950,95	13.452.753,10	13.018.976,70
Finanzanlagen											
Wertpapiere des Anlagevermögens	600.000,00	500.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00	1.100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	25.771.888,10	717.690,55	-81,00	0,00	26.489.497,65	11.719.135,00	651.385,95	0,00	12.370.520,95	14.052.753,10	14.118.976,70

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	8.070.804,22 (8.293.007,37)	227.175,62 (222.194,73)	7.843.628,60 (8.070.812,64)	6.882.404,39 (7.130.876,79)	8.070.804,22 (8.293.007,37)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	593.751,16 (634.327,73)	41.538,11 (40.576,57)	552.213,05 (593.751,16)	375.861,84 (421.540,33)	593.751,16 (634.327,73)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	890.606,58 (869.201,06)	890.606,58 (869.201,06)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	478,69 (587,06)	478,69 (587,06)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	91.131,35 (60.459,05)	91.131,35 (60.459,05)				
Sonstige Verbindlichkeiten	15.331,30 (21.120,11)	15.331,30 (21.120,11)				
Gesamtbetrag	**9.662.103,30** (9.878.702,38)	**1.266.261,65** (1.214.138,58)	**8.395.841,65** (8.664.563,80)	**7.258.266,23** (7.552.417,12)	**8.664.555,38** (8.927.335,10)	GPR* (GPR)

*GPR = Grundpfandrechte

Anhang

D. Sonstige Angaben

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 2022	673
Zugang 2022	12
Abgang 2022	-16
Ende 2022	669

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 2.600,-- € vermindert

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	
Nils Schmidt	
Angela Probst	
Silvia Charnetzki	

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 506.347,03 € in die gesetzliche Rücklage 50.640,00 € und in andere Ergebnisrücklagen 424.340,63 € einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn von 31.366,40 € soll nach Beschlussfassung durch die Mitglieder als 4%ige Dividende auf die am 1. Januar 2022 bestehenden Geschäftsguthaben in Höhe von 784.160,00 € ausgeschüttet werden.

Kiel, den 15. Mai 2023

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

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