Geschäftsjahr 2020

Geschäftsbericht und Jahresabschluss

BAUGENOSSENSCHAFT »HANSA« E.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

...hier wohne ich gerne!

Geschäftsjahr 2020

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

Liebe Mitglieder,

wenn wir Mitte letzten Jahres noch dachten, die COVID-19-Pandemie wird sich im Laufe der kommenden Monate abschwächen, haben uns der letzte Winter und dieses Frühjahr eines Besseren belehrt.

Nach wie vor können wir zurzeit nicht verantworten, bis zum 30.06.2021 eine ordentliche Mitgliederversammlung zu planen und durchzuführen. Die jetzt einsetzende leichte positive Tendenz bezüglich des Impftempos und der rückläufigen Infektionszahlen lassen uns aber ein wenig optimistisch in die Zukunft schauen. Wir wollen daher die Durchführung einer Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung für die zweite Jahreshälfte nicht ausschließen. Die Ausgestaltung dieser Veranstaltung wird aber sicher nicht den Charakter der Versammlungen haben, die wir bis einschließlich 2019 durchführen konnten. Natürlich werden wir Sie über unsere weitere Vorgehensweise hierzu zu gegebener Zeit informieren.

Der Jahresabschluss (mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung) sowie unser Geschäftsbericht sind wie gewohnt fertiggestellt worden. Wir haben uns auch dieses Jahr entschlossen, Ihnen diese Unterlagen schon jetzt zur Verfügung zu stellen.

Der Aufsichtsrat hat wie 2020 die Möglichkeit genutzt, über das weiter gültige „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ den Jahresabschluss festzustellen. Mit dieser Vorgehensweise wurde u. a. die Möglichkeit geschaffen, die Auseinandersetzungsguthaben der ausgeschiedenen Mitglieder auszahlen zu können und die Zuführung zu den Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss festzuziehen.

Die Verwendung des nach der Rücklagenbildung verbleibenden Bilanzgewinns bleibt nach wie vor Angelegenheit der Mitgliederversammlung. Es ist uns daher zurzeit nicht möglich, die Dividenden auszuzahlen. Hierfür bitten wir um Verständnis.

Wir hoffen sehr, dieses Jahr noch eine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung durchführen zu können. Warten wir einmal ab …

Kiel, den 15. Juni 2021

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Aufsichtsrat
Napp **Häbry**

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

Umzug in die neuen Büroräumlichkeiten in der Lindenstraße 5

Zum 01.Juli 2020 konnten wir unsere neuen Büroräumlichkeiten in der Lindenstraße 5 beziehen.

Der Umzug verlief dank tatkräftiger Unterstützung aller Mitarbeiter reibungslos, wir waren schnell für unsere Mieter*innen über die gewohnten Kanäle wieder erreichbar. Natürlich hakt es hier und da, einige nachlaufende Arbeiten waren auch noch zu koordinieren, aber Sie werden das ja vermutlich von eigenen Umzügen kennen. Wir sind froh, unseren Dienst nun in modernen, barrierearmen Räumen zu versehen. Auch die damit einhergehende Auffrischung unserer Büroausstattung tut der **„HANSA“** gut.

Im Büro Alsenstraße 30a sind unsere Haustechniker eingezogen. Des Weiteren nutzen wir das Gebäude zur Aufbewahrung unserer historischen Akten, das ehemalige Wartezimmer dient uns nun als Musterraum für kommende Vermietungsgespräche.

Aufgrund der aktuellen Situation stehen wir Ihnen persönlich erst nach telefonischer Rücksprache zur Verfügung. Besuchen Sie uns dann gerne hier, um sich ein eigenes Bild der neuen Räumlichkeiten zu verschaffen.

Lindenstraße 5

„Neue Etage“

17 Schleswig-Holsteinische Wohnungsbaugenossenschaften haben seit April 2017 für alle, die sich für das Leben und Wohnen in Schleswig-Holstein interessieren, im Internet einen Blog geschaffen, 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.

Haben Sie Interesse? Lassen Sie sich überraschen und schauen Sie doch mal bei „Neue Etage“ rein!

Hausnotruf

Die Baugenossenschaft **„HANSA“** hat mit dem „Johanniter-Unfall-Hilfe“ e.V. einen bestehenden Gestattungsvertrag über die Installation eines Hausnotrufgerätes in den Wohnungen unserer Mieter verlängert.

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 Kleidersammlung bewirkt weiterhin Gutes

Die schon zur Tradition gewordene Altkleidersammlung der Baugenossenschaft wurde auch im Jahr 2020 fortgesetzt und die Erträge aus den in unserem Geschäftsgebiet aufgestellten Sammelcontainern sind auch wieder gespendet worden.

Zusammen mit vier weiteren Kieler Genossenschaften, die ebenfalls Sammelcontainer für Altkleider aufgestellt haben, werden jetzt bereits seit elf Jahren Altkleider, Schuhe, Bettzeug u. Ä. gesammelt. Auch, wenn die gesamte Textilbranche inklusive des Second Hand Handels ebenfalls hart von der COVID-19-Pandemie getroffen wurde, ist für das Jahr 2020 dabei ein Betrag inklusive Aufstockungen der Genossenschaften von insgesamt 19 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 Kieler Kampagne „Tiny House" der stadt. mission.mensch***
- ***die Tafel Kiel e.V.***
- ***die Kieler Initiative gegen Kinderarmut e.V. „Inka"***
- ***DESWOS e.V. Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.***

von den gesammelten Textilien.

Als ehemals „Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen" unterstützen wir auch weiterhin gesellschaftliche Aufgaben. Mit dieser Spende kann dazu ein sehr guter Beitrag geleistet werden.

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 2020

Die Auswirkungen der „Coronakrise“ haben auch 2020 die Baugenossenschaft „**HANSA**“ e.G. fest im Griff gehabt.

Die besonderen Umstände der COVID-19 Pandemie haben sowohl Ihnen, als auch unseren Mitarbeitern, Frau Hühn, Herrn Schümann und Herrn Erismann, den Herren vom Vorstand, Herrn Belitz, Herrn König und Herrn Rieck sowie dem Aufsichtsrat viel Energie abverlangt. Dennoch haben wir das Jahr 2020 gut und erfolgreich gemeistert.

Durch das sehr gute und professionelle Krisenmanagement des Vorstandes ist es gelungen, den Geschäftsbetrieb in vollem Umfang aufrecht zu erhalten.

Insgesamt fanden acht Sitzungen statt.

Sämtliche Sitzungen fanden unter Einhaltung der jeweils gültigen gesetzlichen Regelungen statt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr den Vorstand gemäß den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht.

Im Berichtszeitraum wurde der Aufsichtsrat laufend durch den Vorstand ausführlich über die grundsätzlichen geschäftspolitischen Angelegenheiten und über die wirtschaftliche Lage informiert.

Erforderliche Beschlüsse wurden gefasst sowie deren Durchführung kontrolliert.

Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Der Aufsichtsrat befasste sich im Geschäftsjahr 2020 weiterhin mit dem Jahresabschluss 2019, dem Anhang, dem Lagebericht sowie der Gewinnverwendung. Der aufgestellte Jahresabschluss 2019 sowie die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat festgestellt.

Die Prüfung von Jahresabschluss 2019 – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes, erfolgte wieder durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Diese Prüfung hat keinerlei Beanstandungen ergeben.

Der „**HANSA**“ e.G. wurden geordnete Vermögensverhältnisse sowie die Einhaltung aller gesetzlichen und satzungsmäßigen Vorschriften durch die Prüfung bescheinigt.

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

Bleiben Sie bitte gesund und verlieren Sie nicht Ihre Zuversicht.

Kiel, den 31. Mai 2021

Inken Napp
Vorsitzende des Aufsichtsrates

Eckard Häbry
stellvertr. Vorsitzender des Aufsichtsratess

Aus dem Kreis unserer Mitglieder verstarben 2020 und 2021

André Bucher

Edeltraut Carnero Perez

Monika Dehnke

Günter Drews

Ingrid Feilke

Ingeborg Groth

Renate Hamer

Jutta Keller

Gerd Laude

Peter Paustian

Rolf Plöhn

Ewald Stührk

Edith Wohlert

Lydia Zissen

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand coronabedingt ein vorläufiges Ende.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei -5,0 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv – zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7%. Beim Verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 % zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 % - trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.
Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Zur negativen wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Auf der Nachfrageseite gingen die privaten Konsumausgaben 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6 % zurück. 2019 lagen die preisbereinigten privaten Konsumausgaben noch um 1,6 % über dem Vorjahr. Im Gegensatz zur Finanzkrise 2008/2009 bot der private Konsum keine Unterstützung für die Wirtschaft. Hingegen stiegen die staatlichen Konsumausgaben preisbereinigt um 3,4 % (davor 2,5 %). Dahinter verbergen sich u.a. auch Ausgaben für Corona-Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen.

Auch die Bruttoanlageinvestitionen gingen deutlich zurück. Preisbereinigt sanken sie um 3,5 % - der stärkste Rückgang seit der Finanzkrise 2009. Einzig die Bauinvestitionen stiegen um 1,5 % (Vorjahr + 3,8 %). Die Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) sanken 2020 preisbereinigt um 12,5 % gegenüber dem Vorjahr. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung waren rückläufig (- 1,1 %).

Unter den Corona-Folgen gelitten hat auch der Außenhandel. Sowohl der Export als auch der Import sanken deutlich (preisbereinigt – 9,9 bzw. 8,6 %). Besonders stark war der Rückgang infolge des eingebrochenen Reiseverkehrs bei den Dienstleistungsimporten.

Im Zuge der bis Anfang 2020 guten wirtschaftlichen Lage konnte der Staat deutliche Überschüsse verbuchen (+ 52,5 Mrd. Euro in 2019). Hingegen sind nach bisher vorliegenden Zahlen die Ausgaben 2020 coronabedingt gegenüber dem Vorjahr um 9,5 % gestiegen (auf 1.707 Milliarden Euro). Gleichzeitig sanken die Einnahmen um 3,8 % (auf 1.549 Milliarden Euro). Daraus ergibt sich ein Defizit von 158 Mrd. Euro.

Nach teils deutlichen Steigerungen in den Vorjahren sanken 2020 auf der Verteilungsseite die

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Arbeitseinkommen coronabedingt (-0,5 %, davor + 4,2 %). Die Corona-Folgen verdeutlichen den Blick auf überdurchschnittlich sinkende Nominallöhne in den besonders betroffenen Branchen. In den ersten drei Quartalen 2020 lag der Rückgang etwa in der Luftfahrt bei – 32,2 %, in der Reisebranche bei – 25 % und im Beherbergungsgewerbe bei – 12,1 %.
Das Kurzarbeitergeld, das Einkommensverluste teilweise abgefedert hat, ist hierbei nicht berücksichtigt. Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das dritte Jahr in Folge rückläufig. Der Rückgang fiel 2020 deutlich aus – 7,5 % (in den Vorjahren – 0,5 bzw. – 2,7 %).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 % (davor 3 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 % (Vorjahr + 1 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

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 dank Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro bzw. + 4 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. Euro (+4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72 Mrd. Euro). Der öffentliche Bau legt um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2021 wird mit einem Bauvolumen i.H. von rund 457,01 Mrd. gerechnet, 2022 mit 480,34 Mrd. Euro (+2,9 bzw. 5,1 %). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen (1,1 bzw. 2,6 %). Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real 1,6 bzw. 2,9 % in diesem und im nächsten Jahr.
Der Wirtschaftsbau verzeichnet in 2020 und in der Prognose 2021 real Rückgänge um 1,0 % bzw. 1,8 %. 2022 wird wieder ein Plus erwartet.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. In der realen Rechnung für 2021 bzw. 2022 wird mit etwa 2 % bzw. 2,5 % gerechnet. In 2020 lag der Zuwachs bei 1,7 %. Ohne die temporäre Mehrwertsteuersenkung hätte der Zuwachs darüber gelegen.

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 % über

Allgemeine wirtschaftliche Lage

dem Vorjahr (inkl. MwSt.). Rohbauarbeiten sind um 1,3 % teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 1,75 %, Erdarbeiten 2 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten 1 % mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten um 1,76 % zu. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden knapp 2,4 %, Nieder- und Mittelspannungsanlagen knapp 2,9 % und Metallbauarbeiten 1,8 % teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um knapp 1,6 % zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 2,19 %. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2020 lag nach letzten Berechnungen bei 0,5 %. Hier sind weiter auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck. Ausdruck dessen ist auch die letzte Tarifeinigung im Baugewerbe (2,6 bzw. 2,7 % west/ost plus Einmalzahlungen).

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotzt Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmärkten aus. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt – die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

2020 Plus bei den Baugenehmigungen
Mehr genehmigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Ein-/Zweifamlienhäusern

2020 wurden nach bisherigem Stand (November) 331.909 Wohnungen genehmigt (+3,9 % bzw. 12.377 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2020 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2019 waren es 360.578 Genehmigungen (davor 346.800).

Bis November 2020 entfielen auf den reinen Neubau 294.730 Genehmigungen (+13.455 gegenüber dem Vorjahreszeitraum), 168.933 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+5.473). Erneut wurden mehr Ein-/Zweifamilienhäuser genehmigt – insgesamt 108.537 (+24.937). Mit 71.166 Einheiten weiter rückläufig war die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen (-4.334).

Zur Bedienung der Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau / 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). In 2019 wurden in Deutschland laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Der Gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2019) um rund 280.000 auf 42,5 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,1 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Statistisch stehen jedem Einwohner 47 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Auch die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 91,9 m². Gleichwohl leben 7,8 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). Das ist ein Anstieg um 340.000 gegenüber dem Vorjahr. In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 12,7 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten. Im EU-Durchschnitt sind 17,1 % der Wohnungen überbelegt.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird sie durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungen weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 für das Gesamtjahr 2020 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2019 293.000 Wohnungen (davor 287.000). Trotzt steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs auch angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite ambitioniert. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen des Bundes gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Bauüberhang auf dem höchsten Niveau seit 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit warten 740.400 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 693.300). Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei 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.

Sinkende Erwerbstätigkeit in Deutschland
Starker Anstieg der Kurzarbeit
Arbeitslosenquote steigt
Zuwanderung sinkt weiter

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2020 von 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit sank die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl coronabedingt um rund 477.000 (bzw. 1,1 %).

Die Zahl der Arbeitnehmer sank 2020 auf 40,8 Millionen (-324.000 bzw. -0,8 %). Besonders betroffen waren marginal Beschäftigte (sogenannte Minijobs, kurzfristig Beschäftigte, Ein-Euro-Jobs). Dagegen konnte bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten dank Kurzarbeit die Beschäftigung stabil gehalten werden. So waren im April 2020 gut 6 Mio. Arbeitnehmer in Kurzarbeit – Ende 2020 waren es rund 2 Mio. Im Januar 2021 stieg die Zahl der Kurzarbeiter weiter an – auf rund 2,6 Mio. Bei den Selbständigen setzte sich der seit neun Jahren bestehende Abwärtstrend fort (-153.000 bzw. -3,7 % auf zuletzt 4 Mio.).

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negati-

Allgemeine wirtschaftliche Lage

ve demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotentials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Die zuletzt stabile wirtschaftliche Entwicklung und eine gute Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Zuletzt (2019) lag die Nettozuwanderung allerdings bei 327.000. 2016, 2017 bzw. 2018 waren es 500.000, 416.000, bzw. 400.000. Für 2020 ist coronabedingt mit einer deutlich sinkenden Zuwanderung zu rechnen. Bis September sanken die Zuzüge um 25 %. Für 2020 insgesamt ist mit einem um 25 bis 45 % niedrigeren Wanderungssaldo im Vergleich zu 2019 zu rechnen.

2020 waren jahresdurchschnittlich 2,7 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote stieg pandemiebedingt auf 5,9 % (davor 5,0 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (11,1 %) und Bayern die niedrigste (3,6 %). Für 2021 wird angesichts der anhaltenden Pandemie und bestehenden wirtschaftlichen Risiken mit noch steigenden Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf 2,9 Mio. bzw. 6,3 %).

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2020 bezogen knapp 3,888 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3,894 Mio.). Für 2021 wird mit 3,819 Mio. Empfängern gerechnet.

Weniger Asylsuchende

Die Anzahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten, bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2020 122.170 Asylanträge gestellt – davon 102.581 Erstanträge (Vorjahr 166.000 bzw. 185.850). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 83,6 % - damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 57 % aller Antragsteller).

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2020 mit 83,2 Mio. auf dem Vorjahresstand geblieben. Demgegenüber stieg die Einwohnerzahl zwischen 2018 zu 2019 noch um 200.000 (der geringste Zuwachs seit 2012). Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010).

Die Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Allerdings liegen für 2020 coronabedingt bisher nur unvollständige Daten vor. Danach wanderten von März bis Oktober 775.000 Menschen nach Deutschland ein (gegenüber Vorjahr – 28 %). Die Fortzüge lagen im selben Zeitraum mit 635.000 26 % unterhalb des Vorjahreswertes.

Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2020 wurden nach derzeitigen Berechnungen 775.000 Menschen geboren – 980.000 sind verstorben.

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöht sich zuletzt (Ende 2019) auf 12,4 % (zuvor 12,2 %). 21,2 Millionen Menschen und somit 26,0 % 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.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Auch in den kommenden Jahren soll das durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum anhalten (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen 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.

Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 % (auf 15,9 Mio.). Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen – auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

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 7,4 %. In der Euro-Zone waren es 7,8 %. Die Spanne lag zwischen 2,2 (Litauen) und 12,4 % (Spanien).

Entsprechend stieg auch die Arbeitslosenquote. Stand Dezember 2020 lag die Quote im EU-Durchschnitt bei 7,5 % (davor rund 6 %). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 3,1 % (Tschechien) und 16,7 % (Griechenland).

Für 2021 und 2022 wird in Erwartung des Endes der Corona-Pandemie mit einer deutlichen Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 4,1 bzw. 3 % erwartet. In der Euro-Zone + 4,2 bzw. 3 %. Mit Blick auf die Pandemie, anhaltende Handelskonflikte, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Die Inflation im Euroraum hat sich weiter verlangsamt (auf 0,3 % im Dezember 2020). Im Vorjahresmonat waren es noch 1,6 %. Auch im Jahresdurchschnitt 2020 wird mit 0,3 % gerechnet. Ursächlich sind insbesondere sinkende Energiepreise. Für 2021 und 2022 wird mit 1,1 % bzw. 1,3 % gerechnet. Für die EU insgesamt wird eine Inflation von 0,7 % im Jahr 2020 und 1,3 bzw. 1,5 % in den Jahren 2021 und 2022 prognostiziert.

Allgemeine wirtschaftliche Lage

Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund vor Corona, Handelskonflikten und politischer Unsicherheit ist die globale Wirtschaft 2020 um 4 % eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglichen hohen Rückgängen über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3 % ausweisen. Für China ist das einerseits das geringste Wachstum seit 1976. Andererseits vor dem Hintergrund des globalen Umfelds ein Erfolg. Die USA mussten hingegen ein Minus von rund 4 % verkraften.

2021 wird wieder mit einer wachsenden Weltwirtschaft gerechnet (+ 5,5 %). Die größten Zuwächse werden für Asien prognostiziert. Der IWF rechnet für China und Indien mit einem Plus von 8,1 bzw. 11,5 %.

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. So etwa im Blick auf die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und hier den weiter bestehenden Fachkräftemangel.

Nach der 2020 insbesondere wegen sinkender Energiepreise niedrigen Inflationsrate (0,5 %) wird für 2021 bzw. 2022 wieder mit 1,4 bzw. 1,6 % gerechnet, was dem Niveau der Jahre 2017 bis 2019 entspricht.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die über viele Jahre insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung fand coronabedingt auch in Schleswig-Holstein ein vorläufiges Ende. Im 1. Halbjahr 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1 % (davor + 3,2 %). Preisbereinigt/real sank die Wirtschaftsleistung um 3,8 % (davor + 0,9 %). Der Einbruch in Schleswig-Holstein fiel damit bisher deutlich weniger heftig aus als im Bundesdurchschnitt. Hier sank die Wirtschaftsleistung um 4,2 % nominal bzw. 3,8 % real (davor + 2,4 % nominal / + 0,9 % real).

Wie schon im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe rückläufig. Vor allem Rückgänge im Maschinenbau und bei der Herstellung chemischer Erzeugnisse trugen dazu bei. Auch im Dienstleistungsbereich sank die Wirtschaftsleistung vergleichbar dem gesamtdeutschen Niveau. Deutliche Einbußen gab es insbesondere im Gastgewerbe. Der Handel konnte sich vergleichsweise gut behaupten. Im Bundesvergleich leicht unterdurchschnittliche gleichwohl deutlich positive Beiträge kamen wieder vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe. Gleiches gilt für die Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse.

Stabilität bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen

Laut den bisher vorliegenden Zahlen wurden trotz Corona in Schleswig-Holstein geringfügig mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (984.620 bzw. 1.000.213 in 2018 bzw. 2019 und 1.002.902 Stand 30.06.2020). Wesentlich für die Erklärbarkeit dieser Zahl ist der parallele coronabedingte starke Anstieg der Kurzarbeit. Während noch im Januar 2020 knapp 1.900 Schleswig-Holsteiner in Kurzarbeit waren, stieg die Zahl im April sprunghaft auf 154.300. 50 % der Betriebe fuhren zu dem Zeitpunkt ganz oder in Teilen Kurzarbeit. Im Juni 2020 waren dann, den zeitweisen Corona-Lockerungen geschuldet, „nur“ noch 95.200 Menschen in Kurzarbeit.

Hingegen waren das erste Mal seit 14 Jahren Rückgänge bei der Erwerbstätigkeit zu verzeichnen. Nach letztem Datenstand sank die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr 2019 um 1 % (auf 1.419.800 / - 14.100). Die stärksten prozentualen Rückgänge gab es erwartungsgemäß im Dienstleistungsbereich und hier insbesondere im Handel und Gastgewerbe (-2,2 %). Im Baugewerbe war der Rückgang moderat (-0,1 %). Deutschlandweit sank die Zahl der Erwerbstätigen im selben Zeitraum um 1,1 %.

Die belastete wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wieder: Die ist im Jahresvergleich 2019/2020 erstmals seit 2005 gestiegen – auf 5,8 % (5,1 % im Vorjahr). Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,9 % (Vorjahr 5,0 %).

Tatsächlich liegt die Quote in Schleswig-Holstein damit immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Zum Vergleich: 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 %.

Weiter rückläufig war die Zahl der Schleswig-Holsteiner, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9 % Datenstand 2019 / zuvor 9,5 %). Für 2020 ist coronabedingt ggf. mit einem Anstieg zu rechnen. Stabil war zuletzt die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). Landesweit waren es 7,4 % (2019). In den Städten ist der Anteil in der Regel deutlich höher. Auch 2020 gab es nach derzeitigem Berechnungsstand keine nennenswerte Veränderung.

18.275 Haushalte bezogen Ende 2019 in Schleswig-Holstein Wohngeld (- 6 % gegenüber dem Vorjahr). Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz steigt die Zahl der Empfangsberechtigten auf etwa 23.000.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

In Folge der Corona-Pandemie kam es in 2020 zu einem deutlichen Anstieg der Wohngeldzahlungen. Das Land rechnet mit einer Verdoppelung der ursprünglich eingeplanten Kosten. Entsprechend dürfte in 2020 auch die Zahl der Empfängerhaushalte deutlich gestiegen sein. Offizielle Zahlen liegen noch nicht vor.

Weiterer Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2019 einen Bevölkerungszuwachs um 3,7 % verbuchen – auf 2,904 Mio. Auch 2020 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2,906 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg Ende 2019 gegenüber 2018 um 9.976 auf 239.054 (8,2 %).

Die Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+16.316 / Datenstand 2019). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-10.308) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung lag bei 45,4 Jahren (davor 45,2). Im Jahr 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,4 bzw. 47,5 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 gibt 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 lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt 1,98 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 trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist weiterhin hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,5 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2019 in Schleswig-Holstein bei 48,4 m². 2000 waren es 40,6 m².

Neubaubedarf

1,503 Mio. Wohnungen gab es Ende 2019 in Schleswig-Holstein. Rein rechnerisch teilen sich 1,93 Schleswig-Holsteiner 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

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

(u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein waren 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 die Hamburger Randgebiete. 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 12.350 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.215.

Baugenehmigungen/Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 / 2017 14.168), gab es über 2018 und 2019 eine Erholung (14.846 bzw. 15.435). 2019 war der zweithöchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2020 liegen erst bis einschließlich November vor (14.696 / Vorjahreszeitraum 13.619).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 27.021 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2019 nicht fertiggestellt (davor 25.584). Rechnerisch sind das fast zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 / 11.823 Wohnungen).

Baufertigstellungen

Für 2020 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 2019 gab es gegenüber 2018 ein Plus bei den Fertigstellungen (13.668 zu 12.025). Das ist der dritthöchste Wert seit 2000. Nur in den Jahren 2000 (14.794) und 2016 (13.803) konnten mehr Fertigstellungen verbucht werden.

Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (5.248) stieg 2019 gegenüber dem Vorjahr leicht an (+3,6 %). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg im Betrachtungszeitraum um 18,4 % auf 6.849.

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 Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (Ø 2,1 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 8,3 %.

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

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,99 Euro und damit

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

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 7,88 Euro netto-kalt ermittelt (Stand 2019 / ohne preisgebundenen Wohnraum). Bei den VNW-Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,96 Euro. 2020 wird über alle Wohnungsmarktakteure ein Angebotsmietenschnitt von 8,18 Euro erwartet. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand.

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 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 (durchschnittlich 20 % aller Beschäftigten erhalten 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 deutlich nachgelassen. Auch 2020 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend).

Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 bzw. 4.183 in 2016 bzw. 2018 wurden 2020 3.804 Neuankömmlinge gezählt. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Irak, Afghanistan, Iran, Türkei, Eritrea und Jemen.

Weiterhin anspruchvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter 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. Zudem machen sich auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise deutlich. Ausdruck dessen ist u.a. die letzte Tarifeinigung im Baugewerbe (2,6 bzw. 2,7 % west/ost plus Einmalzahlungen).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind leicht gesunken: Im November 2020 lagen sie Dank temporärer Mehrwertsteuersenkung um 0,1 % unter dem Vorjahreswert. Das ist der erste Preisrückgang seit Februar 2002. Ohne Steuersenkung hätte die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahresmonat 2,5 % betragen.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden sanken unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung von November 2019 bis November 2020 um 0,3 %. Nennenswerte Preisrückgänge gab es bei Betonarbeiten (-1,0 %), Wärmedämm-Verbundsystemen (-0,7 %), Putz-/Stuckarbeiten (-0,3 %) und Mauerarbeiten (-0,2 %).

Ausbauarbeiten verteuerten sich dagegen um 0,1 %. Kostensteigerungen gab es bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen (+1,1 %), Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+0,6 %) sowie Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+0,5 %). Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 0,5 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2019 um 71 % gestiegen. Einschließlich 2020 wird mit einem Plus von 77 % gerechnet (ausweislich Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 30 % zugelegt.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Neben hohen Kosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts. Und weiteres ist in Diskussion. Der Ausblick auf das Jahr 2021 ist spannend. Der Bundestag und etliche Länderparlamente werden neu gewählt.

Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland sowie 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 nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2020 rund 400 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 (gut 9.500 zwischen 2011/2020). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 auf 20.200 sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.800 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: von 300 auf 400 Euro/m² bzw. 375 auf 500 Euro (je nach Regionalstufe). Parallel wurden die Fördermieten um 0,15 Euro erhöht. Verbessert wurden auch die Konditionen des 2. Förderweges.

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.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

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. 2020 wurden gut 143 Mio. Euro für den Bau bezahlbarer Wohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden bis November 2020 929 Wohnungen neu gefördert.

Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel Lagebericht des Geschäftsjahres 2020

Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft „**HANSA**“ e.G. mit Sitz in Kiel verfügt zum Ablauf des Geschäftsjahres 2020 nach Fertigstellung des Neubaus Lindenstraße 5 über 494 Wohnungen im Stadtgebiet von Kiel. 354 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 27.738 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 17 Garagen; in Hassee in einer Tiefgarage über 36 Stellplätze. Mit Fertigstellung des Neubaus Lindenstraße 5 sind 14 Stellplätze entstanden.

Des Weiteren verfügt die Baugenossenschaft über ein neues 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.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

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 Anfang 2020 hat sich COVID-19 weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig bewiesen.

Die Baugenossenschaft hat besondere Vorkehrungen als Gegenmaßnahmen in der Corona-Pandemie getroffen, z. B. teilweise Arbeit im Home-Office, Wechselbetrieb oder Schließung der Geschäftsstelle.

Geschäftsverlauf

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Jahresüberschuss in Höhe von 290 T€ erwirtschaftet gegenüber 255 T€ in 2019. Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen.

Im Geschäftsjahr 2020 lag die Zahl der Wohnungswechsel bei 35 und betrug damit 7,1%.

Es konnte zum Jahresende nahezu eine Vollvermietung erreicht werden. Es bestanden 8 – davon 5 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 5,44 €/mtl./m² auf 5,74 €/mtl./m² erhöht werden. Hierin enthalten sind die Mieten unserer Neubauten in der Lindenstraße 5+8, hier beträgt der durchschnittliche Mietpreis 9,67 €/mtl./m².

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

	Plan 2020 T€	Ist 2020 T€	Ist 2019 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	1.900,0	1.910,0	1.719,0
Instandhaltungskosten	250,0	290,1	235,3
Zinsaufwendungen	220,0	194,9	204,6
Jahresüberschuss	286,0	290,3	255,2

Für die Baugenossenschaft waren im Geschäftsjahr fünf Mitarbeiter 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:

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	384,4	350,5	33,9
Neubautätigkeit	–49,7	–64,8	15,1
Finanzergebnis	10,0	11,0	-1,0
Neutrales Ergebnis	11,5	7,9	3,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	–65,9	–49,4	–16,5
Jahresüberschuss	**290,3**	**255,2**	**35,1**

Der Jahresüberschuss in Höhe von 290 T€ wird wie in den Vorjahren hauptsächlich aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung in Höhe von 384,4 T€ getragen. Das zum Vorjahr höhere Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich auf gestiegene Sollmieten (190,7 T€), geringere Betriebskosten (9,6 T€) und Kapitalkosten (9,7 T€), bei gleichzeitig erhöhten Verwaltungskosten (-60,8 T€), Instandhaltungskosten (-54,8 T€) und gestiegenen Abschreibungen (61,6 T€) zurückzuführen.

Die Neubautätigkeit belastet das Jahresergebnis 2020 mit 49,7 T€. Ursächlich hierfür sind eigene Verwaltungsleistungen der Genossenschaft.

Im Finanzergebnis sind die Veränderungen auf leicht gesunkene Zinserträge zurückzuführen.

Im Neutralen Ergebnis sind die zum Vorjahr gestiegenen Erträge auf höhere Auflösungen von Rückstellungen zurückzuführen.

Im Sonstigen Geschäftsbetrieb wirken sich hauptsächlich Veränderungen für angefallene Kosten aus der Neubautätigkeit (43,9 T€) bei gleichzeitig zum Vorjahr gesunkenen Aufwendungen für die genutzte wohnungswirtschaftliche Software (-30,3 T€) negativ aus.

Gewinnverwendung

Der Vorstand der Baugenossenschaft schlägt der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2020 vor:

	€	€
Der Bilanzgewinn ergibt sich aus dem Jahresüberschuss		290.313,16
abzüglich Einstellung		
– in die gesetzliche Rücklage	29.400,00	
– in andere Ergebnisrücklagen	229.796,36	-259.196,36
		31.116,80
Gewinnverwendung für 2020:		
– 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2020 (777.920,00 €)		31.116,80

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanz- und Liquiditätsmanagements richteten wir auch in 2020 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. Auch die Fremdfinanzierungsmittel für die Neubauten Lindenstraße 5 und 8 sind mit langfristigen Laufzeiten vereinbart worden, um einem Zinsänderungsrisiko durch die bei Laufzeitende erreichte Tilgungsleistung entgegenzuwirken.

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.

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

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Kapitalflussrechnung	2020 T €	2019 T €
Jahresüberschuss	290,3	255,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	617,6	549,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	–10,0	–6,9
Abschreibungen auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	10,4
Cashflow nach DVFA/SG*	**897,9**	**808,2**
Zunahme sonstiger Aktiva	–6,2	–57,4
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Passiva	–16,5	42,3
Abnahme (Vorjahr Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	–19,5	18,6
Zinsaufwendungen(+) / Zinserträge (–)	184,9	183,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**1.040,6**	**994,9**
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–1.339,6	–3.885,8
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–300,0	–39,5
Einzahlungen auf Bausparguthaben	–66,4	–65,8
erhaltene Zinsen	10,0	21,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**–1.696,0**	**–3.969,7**
Veränderungen Geschäftsguthaben	23,9	17,7
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	0,0	1.000,0
planmäßige Tilgungen	–266,1	–246,7
gezahlte Zinsen	–194,9	–204,6
Auszahlungen für Dividenden	–30,1	–30,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**–467,2**	**536,3**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	–1.122,6	–2.438,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.2020	2.702,9	5.141,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.2020	**1.580,3**	**2.702,9**
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.702,9	5.141,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.040,6	994,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–1.696,0	–3.969,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–467,2	536,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.580,3	2.702,9
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen		
Cashflow nach DVFA/SG	897,9	808,2
planmäßige Tilgungen	–266,1	–246,7
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**631,8**	**561,5**

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Wertpapiere des Umlaufvermögens werden aufgrund Ihrer längerfristigen Laufzeit nunmehr als Finanzanlagen des Anlagevermögens geführt. Unter Berücksichtigung dieser Finanzanlagen sowie der Bausparguthaben setzen sich die finanziellen Mittel zum jeweiligen Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	T€ 31.12.2020	T€ 31.12.2019
Finanzanlagen	600,0	0,0
Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,0	300,0
Flüssige Mittel	1.580,3	2.702,9
Bausparguthaben	598,7	532,3
	2.779,0	3.535,2

Vermögenslage

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

Vermögens- und Kapitalstruktur	T€ 31.12.2020	%	T€ 31.12.2019	%	Veränderung zum Vorjahr T€
Vermögensstruktur					
Aktiva					
Anlagevermögen	14.315,8	83,1	13.031,6	75,4	1.284,2
langfristiges Umlaufvermögen (Wertpapiere)	–		300,0	1,7	-300,0
Umlaufvermögen	2.917,3	16,9	3.967,1	22,9	-1.049,8
Bilanzsumme	17.233,1	100,0	17.298,7	100,0	-65,6
Kapitalstruktur					
Passiva					
Eigenkapital	7.011,2	40,7	6.727,0	38,9	284,2
Rückstellungen mittelfristig	3,4	–	13,4	0,1	-10,0
langfristiges Fremdkapital	9.195,3	53,4	9.461,5	54,7	-266,2
kurzfristige Fremdmittel	1.023,2	5,9	1.096,8	6,3	-73,6
Bilanzsumme	17.233,1	100,0	17.298,7	100,0	-65,6

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr durch Investitionen im Baubereich (1.261,6 T€), unsere Betriebs- und Geschäftsausstattung (40,3 T€) und in Finanzanlagen (300,0 T€), unter Abzug von Abschreibungen (-617,7 T€), saldiert um 984,2 T€ erhöht.

Im Umlaufvermögen haben sich negativ hauptsächlich die Abnahme der flüssigen Mittel (-1.122,6 T€) bei gleichzeitiger Erhöhung der anderen Vorräte/Forderungen (6,0 T€) und der Bausparguthaben (66,4 T€) ausgewirkt.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss (290,3 T€), der für 2019 gezahlten Dividende (-30,0 T€) und dem Zugang aus Geschäftsguthaben in 2020 (23,9 T€) und beläuft sich auf 284,2 T€.

Die mittelfristigen Rückstellungen reduzieren sich durch den Verbrauch der Bauinstandhaltungsrückstellungen um 10,0 T€.

Die Reduzierung des langfristigen Fremdkapitals um 266,2 T€ ergibt sich aus den planmäßigen Kredittilgungen.

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 38,9% um 1,8% auf 40,7% erhöht.

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

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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.

Gegenwärtig rechnen wir noch nicht mit einer nennenswerten Verteuerung des Geldes, mittelfristig ist aber sowohl mit Zinsanhebungen als auch mit einer Abschöpfung der hohen Liquidität durch die EZB zu rechnen. Wann dieser Prozess einsetzen wird, ist aber noch nicht abzusehen. Da die Verschuldung der Baugenossenschaft bei Kreditinstituten und anderen Geldgebern begrenzt ist, sehen wir die finanziellen Risiken für unsere Genossenschaft als jederzeit beherrschbar an.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Die Finanzierung der 2020 abgeschlossenen Neubaumaßnahme durch Eigenmittel und neue Kredite wird durch die geplanten Mieterträge abgesichert. Bei Gesamtkosten von 7,3 Mio. € werden 2,3 Mio. € Eigenmittel und Kredite in Höhe von 5 Mio. € eingesetzt. Da die Laufzeit der Kredite über 1 Mio. € 10 Jahre und für 2 Mio. € 20 Jahre beträgt und ein Teilkredit von 2 Mio. € bis zur Volltilgung festgeschrieben ist, ergibt sich nach unserer Einschätzung kein nicht überschaubares Risiko.

Gleichwohl werden wir die Entwicklung weiter zeitnah verfolgen, um auf sich ggfs. zukünftig ergebende 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 unserer Mieter durch unsere Mitarbeiter sehen wir insgesamt eine gute Chance auch zukünftig eine Vollvermietung zu erreichen.

Nach unserer Einschätzung wird das Geschäftsjahr 2021 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 Pandemie keine steigenden Mietausfälle.

Für 2021 erwarten wir bei Mieterträgen von 1.930 T €, Instandhaltungskosten von 270 T € und Zinsaufwendungen von 190 T € einen Jahresüberschuss von 312 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 31. Mai 2021

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Vorstand

Belitz König Rieck

Bilanz der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel zum 31.12.2020

Aktivseite

	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		47,00	761,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	13.614.356,52		11.176.883,52
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	18.578,58		20.774,58
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.869,00		72.528,00
4. Anlagen im Bau	0,00		1.760.627,98
5. Finanzanlagen	600.000,00	14.315.804,10	0,00
Anlagevermögen insgesamt		14.315.851,10	13.031.575,08
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	719.202,38		712.074,12
2. Andere Vorräte	974,24	720.176,62	5.845,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	3.114,26		4.752,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	14.504,12	17.618,38	9.146,24
III. Wertpapiere			
1. Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	300.000,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.580.312,50	2.702.908,71
2. Bausparguthaben		598.695,55	532.331,00
Umlaufvermögen insgesamt		2.916.803,05	4.267.057,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten		451,95	95,20
Bilanzsumme		**17.233.106,10**	**17.298.727,96**

Bilanz der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel zum 31.12.2020

Passivseite

	31.12.2020 €	31.12.2020 €	31.12.2019 €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.560,00		16.640,00
2. der verbleibenden Mitglieder	777.920,00	818.480,00	777.920,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	900.700,00		871.300,00
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 29.400,00			(€ 25.600,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	577.000,00		577.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.683.891,57	6.161.591,57	4.454.095,21
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 229.796,36			(€ 199.536,77)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	290.313,16		255.171,97
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	–259.196,36	31.116,80	–225.136,77
Eigenkapital insgesamt		7.011.188,37	6.726.990,41
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	3.428,80		13.381,19
2. Sonstige Rückstellungen	25.780,00	29.208,80	100.700,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.521.366,96		8.748.815,24
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	673.970,24		712.705,14
3. Erhaltene Anzahlungen	848.070,75		796.128,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	623,89		1.675,42
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.306,69		181.337,07
6. Sonstige Verbindlichkeiten	18.124,96		13.963,79
davon aus Steuern: € 3.838,82			(€ 4.170,36)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 3.459,28		10.184.463,49	(€ 878,01)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		8.245,44	3.031,25
Bilanzsumme		**17.233.106,10**	**17.298.727,96**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2020

	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	2.622.476,50	2.402.941,67
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	7.128,26	48.629,62
3. Sonstige betriebliche Erträge	38.765,73	32.041,06
4. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	923.361,28	889.112,71
Rohergebnis	**1.745.009,21**	**1.594.499,64**
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	319.228,12	310.388,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen	67.842,69	63.934,53
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	617.662,62	549.586,37
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	201.850,63	166.177,39
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Anlagevermögens	5.357,08	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.636,17	21.449,77
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und andere Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	10.475,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	194.876,74	204.578,64
12. Ergebnis nach Steuern	**353.541,66**	**310.809,32**
13. Sonstige Steuern	63.228,50	55.637,35
14. Jahresüberschuss	**290.313,16**	**255.171,97**
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	259.196,36	225.136,77
Bilanzgewinn	**31.116,80**	**30.035,20**

Anhang

des Jahresabschlusses 2020 der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, 24118 Kiel, Lindenstraße 5, eingetragen im Genossenschaftsregister Kiel, Reg. Nr. 408

A. Allgemeine Angaben

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch 2021 weiterhin mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 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.

Gegenüber dem Vorjahr wurden die Restlaufzeiten im Verbindlichkeitenspiegel an die Vorgaben des § 256 Abs.5 Satz 1 HGB angepasst und die Vorjahreszahlen entsprechend geändert.

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 Jahre 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 und werden auch in zukünftigen Jahren bestimmungsgemäß verbraucht. In 2020 wurden 9.952,39 € 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.

Anhang

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in folgendem Anlagespiegel auf Seite 3 dargestellt. Aufgrund der Fristigkeit unserer Wertpapiere ist neben der Investition von T€ 300 in 2020 auch die in 2019 im Umlaufvermögen dargestellte Investition von T€ 300 nunmehr in den Finanzanlagen des Anlagevermögens, in Summe T€ 600 aufgeführt.

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

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände" enthält hauptsächlich Forderungen an die Fördesparkasse wg. Zinsansprüchen und das Hauptgewerk aus dem Neubau Lindenstraße 8.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Besicherung, einschließlich Vorjahreswerte, sind in der folgenden Übersicht auf Seite 4 dargestellt.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind T€ 10,0 Erträge aus der Entnahme aus Bauinstandhaltungsrückstellungen enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind T€ 34,9 Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung durch die WOGE Wohnungsgenossenschaft Kiel, Kiel, sowie Aufwendungen für die Wiederherstellung der Gehwege vor den Neubauten Lindenstraße 5 und 8 in Höhe von T€ 37,7 (außergewöhnlicher Aufwand)enthalten.

Anhang

3. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2020

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.20 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Um-buchungen 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 01.01.20 €	Zugänge 2020 €	Abgänge 2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 01.01.2020 €	Stand 31.12.2020 €
immaterielle Vermögens-gegenstände	**3.570,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.570,00**	**2.809,00**	**714,00**	**0,00**	**3.523,00**	**761,00**	**47,00**
Sachanlagen											
Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.357.888,45	480.596,89	-4.113,83	2.545.776,52	24.380.148,03	10.181.004,93	584.786,58	0,00	10.765.791,51	11.176.883,52	13.614.356,52
Grundstücke mit Geschäfts-bauten	80.853,41	0,00	0,00	0,00	80.853,41	60.078,83	2.196,00	0,00	62.274,83	20.774,58	18.578,58
Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	290.072,93	41.674,04	-10.866,40	0,00	320.880,57	217.544,93	29.966,04	-9.499,40	238.011,57	72.528,00	82.869,00
Anlagen im Bau	1.760.627,98	785.148,54	0,00	-2.545.776,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.760.627,98	0,00
	23.489.442,77	1.307.419,47	-14.980,23	0,00	24.781.882,01	10.458.628,69	616.948,62	-9.499,40	11.066.077,91	13.030.814,08	13.715.804,10
Finanzanlagen	0,00	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600.000,00
Anlage-vermögen insgesamt	23.493.012,77	1.907.419,47	-14.980,23	0,00	25.385.452,01	10.461.437,69	617.662,62	-9.499,40	11.069.600,91	13.031.575,08	14.315.851,10

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	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.521.366,96 (8.784.815,24)	228.359,66 (227.448,21)	8.293.007,30 (8.521.367,03)	7.373.768,00 (7.611.308,52)	8.521.366,96 (8.748.815,24)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	673.970,24 (712.705,14)	39.642,51 (38.734,90)	634.327,73 (673.970,24)	466.137,53 (509.684,95)	673.970,24 (712.705,14)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	848.070,75 (796.128,45)	848.070,75 (796.128,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	623,89 (1.675,42)	623,89 (1.675,42)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	122.306,69 (181.337,07)	122.306,69 (181.337,07)				
Sonstige Verbindlichkeiten	18.124,96 (13.963,79)	18.124,96 (13.963,79)				
Gesamtbetrag	**10.184.463,49** (10.454.625,11)	**1.257.128,46** (1.259.287,84)	**8.927.335,03** (9.195.337,27)	**7.839.905,53** (8.120.993,47)	**9.195.337,20** (9.461.520,38)	GPR* (GPR)

*GPR = Grundpfandrechte

Anhang

D. Sonstige Angaben

In der Sitzung des Vorstands und Aufsichtsrates vom 6. Februar 2017 wurde ein Neubauprogramm beschlossen. Durch den Abriss des Hauses Lindenstraße 8 mit 14 Wohnungen und den Abriss von 16 Garagen wurde der Neubau eines barrierearmen Hauses mit 28 Wohnungen und der Neubau eines Büro- und Wohnhauses mit einer Büroetage und fünf Wohnungen auf einem Parkdeck ermöglicht. Die mit der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt erstellten Planungen machten deutlich, dass bei den volkswirtschaftlich und betriebswirtschaftlich derzeit gegebenen finanziellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kein erhöhtes Risiko gegeben ist. Die Maßnahme bietet nach den Kalkulationen deutlich mehr Chancen als Risiken. Bei einem nunmehr abgerechneten Finanzbedarf von rd. 7,3 Mio. € wurden zur Finanzierung bei zwei Banken Darlehen in Höhe von insgesamt 5 Mio. € aufgenommen und Eigenmittel von 2,3 Mio. € eingesetzt. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgte mit dem Bezug der 5 Wohnungen und des Büros in der Lindenstraße 5 zum 01.06./01.07.2020.

Es besteht ein Leasingvertrag für einen im Jahr 2016 neu beschafften Drucker/Fotokopierer. Die Gesamtverpflichtung beträgt Ende 2020 3.684,24 € (Restlaufzeit 24 Monate).

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2020	664
Zugang 2020	36
Abgang 2020	–32
Ende 2020	668

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 0,– € erhöht.

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

Anhang

Mitglieder des Vorstandes:
Heinz-Willi Krüger bis 30.04.2020
Gerrit Belitz
Peter König
Matthias Rieck ab 01.05.2020

Mitglieder des Aufsichtsrates:
Inken Napp Vorsitzende
Eckard Häbry stellv. Vorsitzender
Matthias Rieck bis 30.04.2020
Ulrich Breiholz
Heiko Frisch
Christina Svensson
Klaus Stölting
Matthias Sperwien
Angela Probst

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 290.313,16 € in die gesetzliche Rücklage 29.400,00 € und in andere Ergebnisrücklagen 229.796,36 € einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn von 31.116,80 € soll nach Beschlussfassung durch die Mitglieder als 4%ige Dividende auf die am 1. Januar 2020 bestehenden Geschäftsguthaben in Höhe von 777.920,00 € ausgeschüttet werden.

Kiel, den 31. Mai 2021

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/13032-2106-1002