



Geschäftsbericht 2008

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG



Inhaltsübersicht

Auf einen Blick	4
Auf ein Wort	5
Das Unternehmen	6
Bericht des Aufsichtsrates	7
Bericht des Vorstandes	9-10
Lagebericht	11
1. Geschäft und Rahmenbedingungen	11
1.1 Bestandsentwicklung	11
1.2 Vermietungssituation	12
1.3 Modernisierung und Instandhaltung	12
1.4 Rechtliches Umfeld	13
1.5 Baugrundstücke	13
1.6 Mitgliederbestand	14
1.7 Personalbereich	14-15
2. Ertragslage	15-16
3. Finanzlage	16-18
4. Vermögenslage	18-19
5. Nachtragsbericht	19
6. Risikobericht	19-20
7. Prognosebericht	20
Bilanz 2008	22-23
Gewinn- und Verlustrechnung 2008	24
Anhang des Jahresabschlusses 2008	25-33
Verzeichnis der gewählten Vertreter	34-35



Der Vorstand der
Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG überreicht
Ihnen mit freundlicher Empfehlung den

Geschäftsbericht 2008





Auf einen Blick

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG auf einen Blick

	Berichtsjahr 2008 in €	Vorjahr 2007 in €
Bilanzsumme	38.393.895	37.693.944
Wohnungen Eigenbestand	1.470	1.470
Wohnungen Fremdbestand	1.435	1.425
Mitglieder	3.288	3.360
Geschäftsguthaben	1.852.128	1.864.386
Rücklagen	4.272.499	3.932.610
Rückstellungen	2.182.867	2.383.294
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.519.561	6.297.885
Überschuss	398.889	172.166
Bilanzgewinn	91.475	87.612
Mitarbeiter	27	25

Auf ein Wort

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Genossenschaft kann auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Unsere mittelständische Genossenschaft steht für Verantwortungsbewusstsein, Sicherheit und Stabilität auf dem Wohnungsmarkt des Kieler Ostufers. Die Entwicklung der Zeit macht jedoch auch nicht vor unserer Genossenschaft halt: Klimawandel, Wettbewerb, gestiegene Qualitätsstandards sowie der demografische Wandel, die sich daraus ergebenden mittel- bis langfristigen Auswirkungen auf unseren Wohnungsbestand beeinflussen maßgeblich unsere Unternehmensstrategien.

Die konsequente Konzentration auf die Bestandspflege während der letzten fünf Jahre steht auch weiterhin ganz oben auf unserer Agenda. Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der Lütjenburger Straße werden bis zum Spätsommer 2009 fertig gestellt werden, mit dem Ziel, durch energetische Fassadensanierung und Solaranlagen den Energieverbrauch zu reduzieren und durch Veränderung der Wohnungsgrundrisse und den Anbau von Balkonen gestiegenen Qualitätsstandards gerecht zu werden. Barrierefreiheit im Bestand wird nicht zu erreichen sein, aber viele seniorengerechte Maßnahmen, z.B. Badumbauten, erleichtern das Leben für viele Mitglieder.

Bei allen großen Baumaßnahmen dürfen die kleinen Investitionen nicht vergessen werden. Denn gerade sie sind es, die eine gute Wohnqualität und ein schönes Umfeld gewährleisten. Dazu gehört auch die Neugestaltung von Außenanlagen. So überplanen wir derzeit die Freifläche Nissenstraße 41, um hier eine sinnvolle Freiraumgestaltung umzusetzen.

Der Erfolg der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG wäre nicht ohne die Einsatzbereitschaft und Einsatzfreude unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorstellbar. Auch das Engagement der Mitglieder unseres Aufsichtsrates und unserer Vertreterinnen und Vertreter möchten wir an dieser Stelle würdigen. Ihnen allen sei gedankt.

Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG



Doris Schwentkowski
Geschäftsführender Vorstand



Horst Herchenröder
Mitglied des Vorstandes



Das Unternehmen

Sitz der Genossenschaft	24148 Kiel Poppenrade 5 Telefon (0431) 72 40 – 0 Telefax (0431) 72 40 123 info@wbg-kiel-ost.de www.wbg-kiel-ost.de
Genossenschaftsregister	Eintragung beim Amtsgericht Kiel unter GenR 409
Vertreterversammlung	50 Mitglieder Die Namen der gewählten Vertreter sind in der Anlage veröffentlicht
Aufsichtsrat	Michael Koops Vorsitzender Peter Jessen Klaus-Dieter Harbs Lorenz Hermann Levsen Thorsten Stich Peter Treichel Christian Uthmöller
Aufsichtsratskommissionen	
Baukommission	Peter Treichel Vorsitzender Klaus-Dieter Harbs Lorenz Hermann Levsen
Revisionskommission	Peter Jessen Vorsitzender Thorsten Stich Christian Uthmöller
Satzungs-, Projekt- und Entwicklungskommission	Michael Koops, Vorsitzender Peter Jessen Peter Treichel
Vorstand	Doris Schwentkowski hauptamtlich Horst Herchenröder nebenamtlich

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2008 regelmäßig, zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Vorgänge informiert, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen.

In den gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand haben die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft und die sich abzeichnenden Entwicklungen auf den Finanzmärkten eine wesentliche Rolle gespielt. Alle Erörterungen und Beschlüsse dienten und dienen dem Ziel, den genossenschaftlichen Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern auch in Zukunft bestmöglich zu erfüllen sowie die Leistungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft zu erhalten und auf Dauer zu sichern.

Im Geschäftsjahr 2008 befasste sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand in seinen Sitzungen unter anderem mit folgenden Themen: energetische Sanierung und Modernisierung der Häuser Lütjenburger Straße 80 - 104, Erweiterung der AWO Kurzzeitpflege in der Peter-Hansen-Straße 128 sowie der Verkauf des Grundstücks in Mönkeberg. Auch die Finanzkrise war Thema der Sitzungen, obwohl unsere Genossenschaft angemessen langfristige Finanzierungen abgeschlossen hat und Forwarddarlehen rechtzeitig in Anspruch genommen wurden.

Die Baukommission hat eine umfangreiche Begehung des Bestandes durchgeführt und beschäftigte sich mit den Fragen der zukünftigen energetischen Sanierung unserer Häuser.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. Februar 2009 eingehend besprochen. Es ergaben sich keine Einwände.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den vorliegenden Jahresabschluss für 2008 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Aufsichtsrat wird der Vertreterversammlung empfohlen, den Jahresabschluss 2008 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2008 mit Engagement und Erfolg geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern und Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Kiel, 14. Mai 2009



Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bericht des Vorstandes

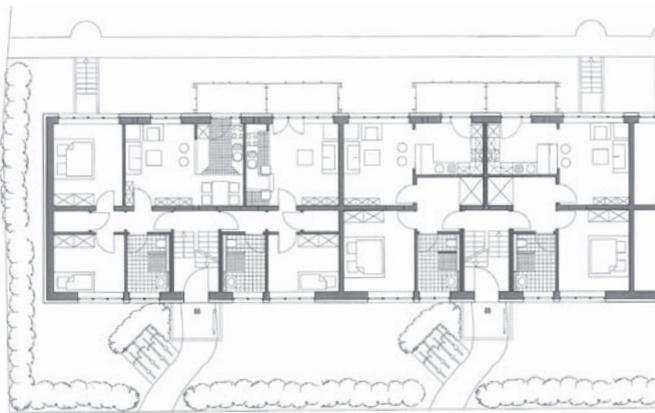
Vertreterversammlung

Die Mitglieder der Vertreterversammlung trafen sich am 17. Juni 2008, um die erforderlichen Beschlüsse zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2007 zu treffen. Sie genehmigten den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2007 und erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung.



Marktgerechte Weiterentwicklung unseres Wohnungsangebotes

Ein wesentlicher Faktor unserer Unternehmensplanung ist die Modernisierung und Instandhaltung unseres Immobilienbestandes. Um den gestiegenen Ansprüchen unserer Mitglieder und Wohnungsinteressenten gerecht zu werden, sind nachhaltige Anpassungen in der Ausstattung unserer Wohnanlagen notwendig. Auch in 2008 haben wir umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zur Werterhaltung und -verbesserung unseres Immobilienbestandes durchgeführt.



Bis Mitte des Jahres 2009 stehen in der Lütjenburger Straße 82 bis 104 umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an. Die drei Häuser befinden sich in einem ihrem Alter entsprechenden baulichen Zustand, der eine grundlegende Sanierung notwendig macht.

Nach Abschluss der Arbeiten stehen den Mietern in den energetisch optimierten Häusern Wohnungen mit modernem Standard und neuen Balkonen zur Verfügung. Die Bäder in den EG-Wohnungen sind seniorengerecht gestaltet. Um das äußere Bild der Wohnungen und Häuser abzurunden, werden die Eingangsbereiche und die dazugehörigen Außenanlagen ansprechend gestaltet werden.







Gewährleistung guter Nachbarschaften

Neben der Aufwertung unseres Wohnungsbestandes durch Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung werden wir zukünftig in die demokratischen Grundstrukturen unserer Genossenschaft investieren müssen. Die Integration aller Mitglieder in das genossenschaftliche Leben ist insgesamt ein Garant für die Bildung von Gemeinschaften sowie den Zusammenhalt der Nachbarschaften und damit für die Aufrechterhaltung sozial ausgewogener Strukturen in unserem Wohnquartier.

Die Genossenschaft hat in 2008 das Projekt Sozialmanagement & Nachbarschaft begonnen. Der Begriff Sozialmanagement beschreibt alle, von der Genossenschaft initiierten Aktivitäten, um die Zufriedenheit unserer Mieter zu verbessern und ihre Bindung an die Genossenschaft zu stärken.

Eine intakte Sozialstruktur in unseren Wohnvierteln ist notwendig für das alltägliche Funktionieren von Gemeinschaften und Nachbarschaft. Es geht uns darum, Nachbarschaftsstrukturen zu stabilisieren und zu entwickeln. Jedem Mitglied soll die Möglichkeit gegeben werden, selbst ein engagierter Akteur in seinem Haus und seiner Nachbarschaft zu werden.



Lagebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Bestandsentwicklung

Gegenstand unserer Geschäftstätigkeit ist die Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes sowie die Geschäftsbesorgung und Verwaltung von Hausbesitz Dritter. Die Bewirtschaftung unseres eigenen Immobilienbestandes ist dabei für den Erfolg der Genossenschaft von zentraler Bedeutung.

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete Ende 2008

	Stand 31.12.2008	Stand 31.12.2007
Eigener Bestand Genossenschaft		
Mietwohnungen	1.470	1.470
zum Verkauf bestimmte Eigentumsobjekte	8	8
Gewerbliche Objekte	27	27
Einzelgaragen	134	134
Einstellplätze in einer Tiefgarage	58	58
Stellplätze	31	31
	1.728	1.728
Wohnfläche m ²	85.763,59	85.694,03
Nutzfläche m ²	6.812,19	6.812,19

Verwaltung von Hausbesitz

Dritter

Anzahl Objekte	49	48
Wohnungen	1.435	1.425
Gewerbliche Objekte	39	39
Garagen / Stellplätze	517	517
	1.991	1.981



1.2. Vermietungssituation

Mit ihren Modernisierungsmaßnahmen konnte die Genossenschaft weiterhin den Qualitätsstandard ihres Immobilienbestandes ausbauen.

Der jahresdurchschnittliche, modernisierungsbereinigte Leerstand konnten gegenüber dem Vorjahr mit rd. 1,5 % gehalten werden. Die Fluktuationsrate erhöhte sich im Geschäftsjahr 2008 auf 14,56 % gegenüber dem Vorjahr (12,31 %). Dies ist im Wesentlichen auf die begonnenen Modernisierungsmaßnahmen von drei Häusern in der Lütjenburger Straße (48 Wohnungen) zurückzuführen. Die Modernisierungen erfolgen im unbewohnten Zustand der Häuser.

1.3. Modernisierung / Instandhaltung

Die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes hat auch im vergangenen Jahr einen hohen Stellenwert eingenommen. Dadurch sichern wir den Wohnungsbestand nachhaltig, um die Vermietbarkeit der Wohnungen auch in Zukunft zu gewährleisten.

Für die laufenden Instandhaltungen und wertverbessernden Maßnahmen des Immobilienbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2008 insgesamt T€ 1.652,8 (2007 T€ 1.820,6) aufgewendet. Dies entspricht einem durchschnittlichen Aufwand von 19,28 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 21,14 €/m² Wohnfläche).

Die Schwerpunkte lagen neben den laufenden Instandhaltungsmaßnahmen in der Einzelmodernisierung von Wohnungen, sowie in Dachneueindeckungen.

Auch in 2008 haben wir unsere umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen fortgesetzt. In der Lütjenburger Straße werden drei Häuser mit insgesamt 48 Wohnungen generalmodernisiert und energetisch saniert. Die Wohnungsgrundrisse werden verändert, dabei erhalten alle Wohnungen neue Bäder, Küchen und Elektroanlagen sowie den Anbau von Balkonen. Um den Energiebedarf der Häuser zu senken, wird ein aufwendiges Wärmedämmverbundsystem angebracht. Im Zuge dieser Arbeiten werden sämtliche Fenster und Hauseingangstüren ausgetauscht, die Kellerdecken gedämmt und das Dach komplett neu eingedeckt. Für die Warmwasserbereitung soll eine Solaranlage installiert werden.

Die gesamten Maßnahmen werden im Spätsommer 2009 abgeschlossen sein. Die Baukosten belaufen sich auf rund T€ 3.500. Die Finanzierung erfolgt mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von T€ 2.800 und Eigenmitteln.

1.4. Rechtliches Umfeld

Die Landesbauordnung (LBO) für Schleswig-Holstein hat eine Verpflichtung zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Wohnungen eingeführt.

Gemäß LBO für Schleswig-Holstein sollte die Nachrüstpflicht mit Rauchwarnmeldern bis zum 31.12.2009 abgeschlossen sein. Der Landtag hat die LBO im Dezember 2008 dahingehend verändert, dass die Übergangsfrist zum Nachrüsten der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auf den 31.12.2010 verschoben wurde.

Die Genossenschaft wird in der zweiten Jahreshälfte 2009 die Rauchwarnmelder in ihren Wohnungen installieren.

1.5. Baugrundstücke

Mit Kaufvertrag vom 30. Juni 2008 wurde das Grundstück in Mönkeberg, Söhren an die Wohnungsgenossenschaft Königsmoor eG in Gründung verkauft.

Das Grundstück in Kiel, Feldstraße wurde der Dachgenossenschaft-Nord für eine projektbezogene Planung an Hand gegeben. Für diese schwierige Lückenbebauung wurden erste Pläne dem Bauordnungsamt vorgestellt und mit den Eigentümern der Nachbarbebauungen Gespräche geführt.

Für das Grundstück in Kiel, Villacher Straße konnte bisher kein Interessent gefunden werden.





1.6. Mitgliederbestand

Unsere Genossenschaft ist die zweitälteste Wohnungsbau-Genossenschaft in Schleswig-Holstein, der Anteil der Senioren ist in unserem Mitgliederstamm sehr hoch. Der demografische Wandel stellt daher für unsere Genossenschaft eine wesentliche Herausforderung dar. Trotzdem ist die Mitgliederanzahl im Geschäftsjahr 2008 gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben und stellt sich in der Jahresentwicklung wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2007	3.360	11.742
Zugänge 2008		
Neuaufnahmen	151	903
Zeichnung weiterer Anteile		69
Summe Zugänge	151	972
Abgänge 2008		
Kündigung der Mitgliedschaft	151	748
Kündigung weiterer Anteile		4
Übertragung	13	61
Teilübertragung		9
Tod	26	84
Todesfall früherer Jahre	24	65
Ausschlüsse	9	59
Summe Abgänge	223	1.030
Stand 31.12.2008	3.288	11.684

1.7. Personal

Ein wesentlicher Bestandteil des Erfolges unserer Genossenschaft ist die Qualifikation und Motivation unserer Mitarbeiter.

Technische Neuerungen, Veränderungen im Verbraucherverhalten sowie das gestiegene Anspruchsverhalten unserer Mitglieder fordern alle Mitarbeiter immer wieder aufs Neue heraus.

Nur durch eine hohe Kompetenz der Mitarbeiter können wir unsere Unternehmensziele erreichen. Durch gezielte Personalentwicklung und -beratung setzen wir daher auf die individuelle Förderung unserer Mitarbeiter.

Die Genossenschaft beschäftigte zum 31. Dezember 2008 insgesamt 15 Mitarbeiter in Vollzeit und 11 Mitarbeiter in Teilzeit. Von den Mitarbeitern in Vollzeit sind 5 in der Technik tätig. Eine junge Auszubildende erlernt den Beruf der Immobilienkauffrau. In 2008 wurden zwei Zeitarbeitskräfte in ein festes Angestelltenverhältnis übernommen.

Für die Mitarbeiter der Genossenschaft gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag. Mit den Tarifverhandlungsrunden des Jahres 2008 und dem Tarifabschluss vom 28.05.2008 haben die Tarifvertragsparteien ein der wirtschaftlichen Lage angemessenes Tarifiergebnis vereinbart. Der Tarifvertrag wird durch eine lange Laufzeit geprägt, die unserer Genossenschaft Planungssicherheit gibt.

2. Ertragslage

Die Ertragslage ist insgesamt durch ein positives Ergebnis der Hausbewirtschaftung gekennzeichnet. Der im Geschäftsjahr 2008 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2008	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr
	€	€	%
Umsatzerlöse	7.323.806,50	6.715.794,92	9,05
Bestandsveränderungen	-98.486,43	113.614,27	-186,68
Sonstige Erträge	597.957,86	705.242,99	-15,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.558.259,33	3.262.643,74	9,06
Personalkosten	1.021.099,90	1.018.559,11	0,25
Abschreibungen	857.509,81	834.129,58	2,80
Sonstige betriebliche Aufwendungen	671.533,56	952.175,45	-29,47
Zinsen und ähnliche Erträge	22.804,98	32.185,63	-29,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.115.765,26	1.101.842,46	1,26
Steuern	223.026,51	225.321,80	-1,02
Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss	398.888,54	172.165,67	131,69



Im Geschäftsjahr 2008 erzielte die Genossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 398,8.

Das Betriebsergebnis, das sich aus der Hausbewirtschaftung und dem sonstigen betrieblichen Bereich zusammensetzt, hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 226,7 erhöht.

Für den Bereich der Umsatzerlöse wird ein positives Ergebnis von T€ 7.323,8 ausgewiesen, das sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 608 erhöht hat. Dies resultiert zum überwiegenden Teil aus der Veräußerung des Grundstücks in Mönkeberg zu T€ 411. Ergebniswirksam sind weiterhin die Wiedervermietung modernisierter Wohnungen, durchgeführte Mietanhebungen und eine Verringerung der Erlösschmälerungen.

Weitere nennenswerte Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich bei den „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ im Wesentlichen durch die Aufwendungen für verkaufte Grundstücke, hier Erfassung des Buchwertes Mönkeberg, denen ein Rückgang bei den Instandhaltungskosten T€ 1.625,8 (Vorjahr T€ 1.820,6) gegenübersteht.

In die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden T€ 142,3 (Vorjahr T€ 380) eingestellt, demgegenüber stehen Entnahmen und Auflösungen von T€ 350 (Vorjahr T€ 410).

Gewinnverwendungsvorschlag

Nach den Einstellungen von T€ 339,8 in die Ergebnisrücklagen und unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von T€ 32,4 wird ein Bilanzgewinn von T€ 91,4 ausgewiesen.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	T€	55,5
Vortrag auf neue Rechnung	T€	35,9

3. Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem operativen Geschäft sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Darüber hinaus sind die Zahlungsströme der Genossenschaft so zu gestalten, dass weitere Liquidität geschöpft werden kann, damit neben der Zahlung einer angemessenen Dividende ausreichend Eigenmittel für Instandhaltung und Modernisierung sowie Sondertilgungen der Fremdkapitalmittel zur Verfügung stehen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet.

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäftes stehen der Genossenschaft verbindliche Kreditlinien in Höhe von T€ 1.122 zur Verfügung, die allerdings nicht ausgenutzt wurden.

Die Genossenschaft war in 2008 jederzeit zahlungsfähig.

Kapitalflussrechnung	Lfd. Jahr T€	Vorjahr T€
Cashflow nach DVFA/SG 1)	1.164,9	1.013,3
1) DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V/ Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.		
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	540,4	514,1
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-432,5	- 341,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-700,1	- 1.281,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1,954,6	1.104,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	822,0	- 518,8
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	1.015,2	193,2

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung ermittelt einen Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von T€ 1.164,9. Im Investitions- und Finanzierungsbereich übersteigen die Einnahmen die Ausgaben um T€ 1.254,5. Die Investitionen sind durch Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel und aus Eigenmitteln finanziert worden.



Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken wurden Darlehen im Wege von Forward-Darlehen prolongiert.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

4. Vermögenslage

Bei der gruppenweisen Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt sich nachfolgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2008		Vorjahr		Veränderung zum Vorjahr
	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	34.233.243,26	89,20	34.000.446,61	90,20	232.796,65
Verkaufsgrundstücke	1.214.696,43	3,10	1.707.340,43	4,50	-492.644,00
sonstige Posten	2.945.955,88	7,70	1.986.156,60	5,30	959.799,28
	38.393.895,57	100,00	37.693.943,64	100,00	699.951,93
Eigenkapital	6.350.690,04	16,50	6.043.087,33	16,10	307.602,71
Rückstellung für Bau- instandhaltung	1.771.651,89	4,60	1.966.581,80	5,20	-194.929,91
Fremdkapital					
- langfristig	27.619.841,04	71,90	26.546.816,09	70,40	1.073.024,95
- kurzfristig (einschl. kurzfr. Rückstellungen)	2.651.712,60	7,00	3.137.458,42	8,30	-485.745,82
	38.393.895,57	100,00	37.693.943,64	100,00	699.951,93

Die Bilanzsumme vergrößert sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 699 auf T€ 38.393,8.

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf T€ 34.233,2 (Vorjahr T€ 34.000,4) entstand hauptsächlich durch den Zugang des 1. Bauabschnittes der Lütjenburger Straße (T€ 1.058,1), dem Abschreibungen des Geschäftsjahres von T€ 816,9 gegenüber stehen. Das Anlagevermögen ist zu 18,55 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital – inklusive Bauinstandhaltungsrückstellungen – gedeckt.

Die Erhöhung der „Sonstigen Posten“ um T€ 959,7 auf T€ 2.945,9 ist im Wesentlichen auf eine Festgeldanlage in Höhe von rd. T€ 768 zurückzuführen.

Auf der Passivseite resultiert die Erhöhung des Eigenkapitals aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote erhöht sich damit von 16,1 % im Vorjahr auf 16,5 % in 2008.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet zu bezeichnen.

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

Das Risikomanagement unserer Genossenschaft basiert vorrangig auf dem Controlling und einer regelmäßigen (quartalsweisen) internen Berichterstattung. Darüber hinaus hat die Genossenschaft vom VNW, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Programme für eine Wirtschafts- und Finanzplanung erworben, mit der bereits im Vorwege die Machbarkeit anstehender Investitionsentscheidungen analysiert wird.

Im Vordergrund steht das Bestreben, Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und dem Kapitalmarkt so rechtzeitig zu erkennen, dass negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung durch gezielte Handlungsweisen abgewendet werden können.

So wirkt sich zunehmend die seit Anfang 2008 starke Zunahme der Kreditausfälle auf dem US-Hypothekenmarkt auch in Deutschland aus. Der große Vertrauensverlust innerhalb der Finanzwelt macht sich zunehmend bemerkbar. Das wieder erstarkte Risikobewusstsein einzelner Banken führt dazu, dass bei der Darlehensvergabe und/oder Darlehensprolongation höhere Risiken in den Zinssatz „eingepreist“ und die Margen der Banken angehoben werden.

Mit zunehmender Verunsicherung des Finanzmarktes steigen zudem die Anforderungen an das vom Kreditnehmer aufzubringende Eigenkapital.

Wenngleich unsere Genossenschaft langfristig durchfinanziert ist und Forward-Darlehen weitgehend in Anspruch genommen wurden, darf der Vorstand der Genossenschaft ein latent vorhandenes Finanzierungsrisiko nicht generell ausschließen.



Neben der bereits erwähnten Gestaltung der Zahlungsströme zwecks Schaffung ausreichender Liquidität, muss besonders auf die Verfügbarkeit freier Ränge in den Grundbüchern geachtet werden. Je mehr freie Ränge in den Grundbüchern bestehen, umso größer ist die finanzielle Unabhängigkeit der Genossenschaft.

Wir werden daher in 2009 stärker als bisher die Passivseite unserer Bilanz ordnen.

7. Prognosebericht

Aufgrund der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung und unserer mittelfristigen Investitions- und Modernisierungsplanung gehen wir davon aus, dass unsere Wohnungen auch künftig nachhaltig nachgefragt werden.

Weiterhin angemessene Anpassungen der Nutzungsgebühren ermöglichen der Genossenschaft weitere Investitionsplanungen.

Sich aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter ergebende Risiken versucht die Genossenschaft durch zeitgemäßes Auftreten am Markt und durch eine hohe qualitative Ausstattung der Wohnungen nicht nur bei der Modernisierung, sondern auch bei Mieterwechsel entgegen zu wirken.

Im Hinblick auf die zukünftige Finanzierbarkeit der geplanten Maßnahmen im Modernisierungsbereich ist verstärkt eine Nachhaltigkeitsprüfung der jeweiligen Investitionen notwendig. Dies trifft insbesondere für die geplanten und vom Gesetzgeber zunehmend geforderten Maßnahmen im Wärmedämmbereich zu, die nicht allein nur angesichts gestiegener Energiekosten im Verhältnis zur eingesparten Energie beurteilt werden dürfen. Die einzelne Investitionsentscheidung hat im gleichen Maße Parameter wie den Zustand der jeweiligen Fassade oder die Vermietungssituation zu berücksichtigen.

Wir rechnen weiterhin mit positiven Ergebnissen, so dass die Entwicklung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage fortgeführt werden kann und damit die Stärkung der Eigenkapitalquote.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die gute Zusammenarbeit.

Kiel, den 24. Februar 2009


Doris Schwentkowski

Der Vorstand


Horst Herchenröder



**Handelsbilanz zum 31.12.2008**

AKTIVSEITE	31.12.2008		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		5.707,00	7.323,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	34.092.516,47		33.807.231,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.770,52		73.246,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	11.311,10		16.232,57
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.987,27		47.199,76
Bauvorbereitungskosten	14.841,83	34.222.427,70	21.762,98
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	27.450,00	1.880,00
Summe Anlagevermögen		34.255.584,70	34.000.446,61
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	346.865,43		758.351,13
Bauvorbereitungskosten	0,00		81.158,30
Grundstücke mit fertigen Bauten	867.831,00		867.831,00
Unfertige Leistungen	1.489.591,02		1.506.919,15
Andere Vorräte	33.276,72	2.737.564,17	31.000,59
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	46.243,27		41.146,74
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	200.000,00		5.452,42
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30.043,00		18.707,82
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		2.553,26
Sonstige Vermögensgegenstände	131.617,16	407.903,43	187.163,32
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.015.184,71	193.213,30
Bilanzsumme		38.416.237,01	37.693.943,64

PASSIVSEITE	31.12.2008		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- schiedenen Mitglieder	134.148,26		157.519,31
der verbleibenden Mitglieder	1.852.128,15		1.864.386,03
aus gekündigten Geschäftsanteilen	439,56	1.986.715,97	960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 15.871,85 € (10.813,97 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	967.539,81		927.650,96
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 39.888,85 € (17.216,57 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.304.958,92	4.272.498,73	3.004.958,92
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.000,00 € (135.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	32.475,65		67.663,01
Jahresüberschuss	398.888,54		172.165,67
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-339.888,85	91.475,34	-152.216,57
Summe Eigenkapital		6.350.690,04	6.043.087,33
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	50.052,36		24.929,56
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.793.993,33		1.966.581,80
Sonstige Rückstellungen	338.821,29	2.182.866,98	391.782,85
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.126.948,81		25.266.987,21
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.508.336,90		1.802.337,64
Erhaltene Anzahlungen	1.655.105,89		1.618.528,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.407,22		11.018,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.267,21		438.611,63
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Un- ternehmen	161,80		7.845,52
Sonstige Verbindlichkeiten	104.335,21	29.822.563,04	62.873,12
davon aus Steuern: 21.883,03 € (20.042,33 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		60.116,95	59.359,69
Bilanzsumme		38.416.237,01	37.693.943,64

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01.01.2008–31.12.2008**

Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.519.561,03		6.297.884,76
b) aus Verkauf von Grundstücken	411.515,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	321.494,37		334.462,19
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.236,10	7.323.806,50	83.447,97
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, sowie unfertigen Leistungen		-98.486,43	113.614,27
Sonstige betriebliche Erträge		597.957,86	705.242,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.025.155,77		3.259.124,22
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	508.499,32		1.944,52
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.262,80	3.535.917,89	1.575,00
Rohergebnis		4.287.360,04	4.272.008,44
Löhne und Gehälter	842.206,24		844.240,08
Soziale Abgaben	178.893,66	1.021.099,90	174.319,03
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		857.509,81	834.129,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		693.875,00	952.175,45
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,75		22,75
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.782,23	22.804,98	32.162,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.115.765,26	1.101.842,46
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		621.915,05	397.487,47
Steuern vom Einkommen und Ertrag		25.122,80	24.929,56
Sonstige Steuern		197.903,71	200.392,24
Jahresüberschuss		398.888,54	172.165,67
Gewinnvortrag		32.475,65	67.663,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen		339.888,85	152.216,57
Bilanzgewinn		91.475,34	87.612,11

Anhang des Jahresabschlusses 2008

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden mit 33 % abgeschrieben.

Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten wurden auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten von 50 Jahren planmäßig linear vorgenommen. Die ab 1994 neu errichteten Wohnbauten wurden linear mit 2 % abgeschrieben, die Außenanlagen wurden mit 10 % und neu errichtete Garagen mit 4 % linear abgeschrieben.

Die technischen Anlagen und Maschinen wurden linear mit Sätzen zwischen 10 und 12,5 % abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear mit Sätzen zwischen 8 und 33 %, geringwertige Wirtschaftsgüter entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 20 % abgeschrieben.

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgte nach dem Niederstwertprinzip.

Andere Vorräte wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Die Forderungen werden zum Nennwert bilanziert. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung ist zweckgebunden für Schönheitsreparaturen einer WIE und für Einzelmaßnahmen gebildet worden. Die Neubildung für Einzelmaßnahmen wurde entsprechend der mittelfristigen Instandhaltungsplanung angesetzt. Im Übrigen wurden die Rückstellungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Rückzahlungsbeträgen.

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

1. In der Position "unfertige Leistungen" sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten 1.489.591,02 € (Vorjahr € 1.506.919,15).
2. In der Position "sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
3. In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellungen für Berufsgenossenschaft	5.871,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	168.173,46 €
Rückstellung für Prüfungskosten	31.902,83 €
Rückstellung für Urlaubskosten	3.156,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlußkosten	12.000,00 €
Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte	117.718,00 €
<u>gesamt</u>	<u>338.821,29 €</u>
4. Die Genossenschaft hat den Antrag zur Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand fristgerecht in 2008 gestellt. Bis zum Jahr 2019 muss dementsprechend die Ausschüttungsbelastung auf die Dividendenausschüttung hergestellt werden.
5. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.
6. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	46.243,27	0,00	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	200.000,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30.043,00	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	131.617,16	68.750,00	9.280,40
Gesamtbetrag	407.903,43	68.750,00	9.280,40

7. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.126.948,81	554.696,77	2.045.513,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.508.336,90	303.500,33	294.604,66
Erhaltene Anzahlungen	1.655.105,89	1.655.105,89	1.618.528,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.407,22	18.407,22	11.018,81
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.267,21	350.703,57	333.055,97
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161,80	161,80	7.845,52
Sonstige Verbindlichkeiten	104.335,21	104.335,21	62.873,12
Gesamtbetrag	29.822.563,04	2.986.910,79	4.373.440,19





8. Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	61.649,28	3.007,91	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	52.430.666,72	1.080.514,08	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39		
Grundstücke ohne Bauten	0,51		
Technische Anlagen und Maschinen	92.087,26		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.120,27	14.567,61	5.611,19
Bauvorbereitungskosten	21.762,98	14.841,83	
	52.934.848,13	1.109.923,52	5.611,19
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	0,00	0,00
	27.450,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	53.023.947,41	1.112.931,43	5.611,19

	Umbuchungen €	Abschreibun- gen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2008 €	Abschreibun- gen des Geschäftsjahres €
	0,00	58.950,19	5.707,00	4.623,91
	21.762,98	19.440.427,31	34.092.516,47	816.991,86
		75.439,87	68.770,52	4.476,00
		0,00	0,51	
		80.776,16	11.311,10	4.921,47
		220.089,42	34.987,27	26.496,57
	-21.762,98	0,00	14.841,83	0,00
	0,00	19.816.732,76	34.222.427,70	852.885,90
	0,00	0,00	25.570,00	0,00
	0,00	0,00	1.880,00	0,00
	0,00	0,00	27.450,00	0,00
	0,00	19.875.682,95	34.255.584,70	857.509,81



9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon Rest- laufzeit bis zu 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.126.948,81 (25.266.987,21)	554.696,77 (2.045.513,63)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.508.336,90 (1.802.337,64)	303.500,33 (294.604,66)
Erhaltene Anzahlungen	1.655.105,89 (1.618.528,48)	1.655.105,89 (1.618.528,48)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.407,22 (11.018,81)	18.407,22 (11.018,81)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.267,21 (438.611,63)	350.703,57 (333.055,97)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	161,80 (7.845,52)	161,80 (7.845,52)
Sonstige Verbindlichkeiten	104.335,21 (62.873,12)	104.335,21 (62.873,12)
Gesamtbetrag	29.822.563,04 (29.208.202,41)	2.986.910,79 (4.373.440,19)

* GPR = Grundpfandrecht

	Davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
	3.078.738,31 (2.370.422,85)	22.493.513,73 (20.851.050,73)	26.126.948,81 (25.266.987,21)	GPR
	897.855,07 (1.178.852,40)	306.981,50 (328.880,58)	1.458.978,83 (1.741.808,95)	GPR
	58.563,64 (105.555,66)			
	4.035.157,02 (3.654.830,91)	22.800.495,23 (21.179.931,31)	27.585.927,64 (27.008.796,16)	GPR*



II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 350.000,00 € aus der Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung und 124.869,15 € aus der Rückstellung für Schönheitsreparaturen enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 120.000,00 € für die Zuführung Bauinstandhaltungsrückstellungen, 159.939,24 € für die Zuführung Rückstellung für Schönheitsreparaturen und 376.007,37 € Verwaltungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse
 - a) Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten 522.710,05 €
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Jahresrate der Leasingverträge	13.288,52 €
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	118.400,00 €

3. Die Genossenschaft besitzt 100 Prozent der Kapitalanteile der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH

Eigenkapital zum 31.12.2007	25.570,00 €
In 2007 hat die Genossenschaft den Verlustvortrag aus Vorjahren von	18.662,68 €
und den Bilanzverlust übernommen in Höhe von	7.854,41 €

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	7
Technische Mitarbeiter	2	1
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	4
	14	12

Außerdem wurde 1 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2008	3.360
Zugang 2008	151
Abgang 2008	223
Ende 2008	3.288

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um

12.257,88 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes: Doris Schwentkowski
Horst Herchenröder

8. Mitglieder des Aufsichtsrates: Michael Koops, Vorsitzender
Klaus-Dieter Harbs
Peter Jessen
Lorenz Hermann Levsen
Thorsten Stich
Peter Treichel
Christian Uthmöller

Kiel, den 24. Februar 2009

Der Vorstand



Doris Schwentkowski



Horst Herchenröder



Verzeichnis gewählter Vertreter

(§ 43 a Gen.-Ges.) - gewählt ab Juni 2006

Nr.	Name, Vorname	Straße / Ort
Wahlbezirk 01 Ellerbek		
1	Biegemann, Artur	Franziusallee 182, 24148 Kiel
2	Lütjohann, Klaus	Federmannstr. 32, 24148 Kiel
3	Tiefensee, Jan	Grabastr. 95, 24148 Kiel
Wahlbezirk 02 Ellerbek		
1	Klose, Hartmut	Poppenrade 7, 24148 Kiel
2	Knobloch, Brigitte	Poppenrade 9, 24148 Kiel
3	Struve, Jürgen	Plöner Straße 17, 24148 Kiel
Wahlbezirk 03 Ellerbek		
1	Bunge, Horst	Ellerbeker Weg 143, 24147 Kiel
2	Cornils, Walter	Ellerbeker Weg 133, 24147 Kiel
3	Möller, Hans-Friedrich	Ellerbeker Weg 129, 24147 Kiel
Wahlbezirk 04 Ellerbek		
1	Bohnstengel, Christel	Poppenrade 37, 24148 Kiel
2	Herchenröder, Sven	Julius-Brecht-Straße 16, 24148 Kiel
3	Laß, Eberhard	Nissenstr. 32, 24148 Kiel
4	Pabst, Bernhard	August-Sievers-Ring 2 b, 24148 Kiel
5	Pagel, Rainer	Wohldkoppel 29, 24148 Kiel
6	Rave, Klaus-Peter	Grebener Weg 24, 24148 Kiel
Wahlbezirk 05 Ellerbek		
1	Daucks, Horst	Peter-Hansen-Straße 136, 24148 Kiel
2	Kokocinski, Peter	Selenter Str. 8, 24148 Kiel
3	Pautz, Lieselotte	Selenter Str. 18, 24148 Kiel
4	Schlüter, Lothar	Willy-Jacob-Weg 4, 24148 Kiel
5	Schulan, Erwin	Willy-Jacob-Weg 12, 24148 Kiel
Wahlbezirk 06 Ellerbek		
1	Dr. Gehler, Jörg	Stille Gasse 4, 24148 Kiel
2	Köhler, Werner	Hagener Str. 2, 24148 Kiel
3	Lau, Rolf	Klausdorfer Weg 72, 24148 Kiel
4	Scheil, Helmut	Hagener Str. 11, 24148 Kiel

Wahlbezirk 07 Dietrichsdorf/Klausdorf

- | | | |
|---|-----------------|---------------------------------------|
| 1 | Burkert, Günter | Alfons-Huysmans-Ring 33, 24149 Kiel |
| 2 | Carstens, Udo | Kammerkoppel 11, 24147 Klausdorf |
| 3 | Matheis, Gert | Oberstkoppeler Weg 6, 24147 Klausdorf |
| 4 | Wegeleben, Rolf | Klingenbergstr. 95, 24147 Klausdorf |

Wahlbezirk 08 Oppendorf/Kroog/Kronsburg

- | | | |
|---|-------------------|----------------------------|
| 1 | Liesener, Uwe | Eisvogelweg 14, 24146 Kiel |
| 2 | Ramm, Hans-Jürgen | Seerosenweg 3, 24146 Kiel |
| 3 | Schröder, Herbert | Reesenberg 64, 24145 Kiel |

Wahlbezirk 09 verschiedene Baugebiete

- | | | |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| 1 | Greve, Hans-Christian | Am Klosterforst 13, 24223 Raisdorf |
| 2 | Martens, Jürgen | Am Klosterforst 30, 24223 Raisdorf |
| 3 | Möller, Dieter | Falkenweg 1, 24147 Klausdorf |
| 4 | Radke, Christel | Neue Koppel 6, 24248 Mönkeberg |

Wahlbezirk 10 Diverse

- | | | |
|----|-----------------------|--|
| 1 | Bantzer, Günther | Eckernförder Chaussee 3, 24214 Gettorf |
| 2 | Behnke, Sönke | Am Kamp 13, 23619 Hamberge |
| 3 | Böttcher, Thomas | Projensdorfer Str. 161, 24106 Kiel |
| 4 | Diekmann, Horst | Stakendorfer Tor 16, 24217 Schönberg |
| 5 | Dittrich, Arwed | Caprivistraße 18, 24105 Kiel |
| 6 | Fischer, Bernhard | Kalübber Holz 7, 24326 Kalübbe |
| 7 | Junge, Horst-Dieter | Drosselweg 11, 24147 Klausdorf |
| 8 | Luckhardt, Karl-Heinz | Am Wiesenhof 2, 24107 Kiel |
| 9 | Masuch, Marek | Muhliusstraße 72, 24103 Kiel |
| 10 | Meister, Bernd | Bergkoppel 6, 24145 Kiel |
| 11 | Nentwig, Klaus-Peter | Kreienholt 3, 24226 Heikendorf |
| 12 | Niehus, Dieter | Erlengrund 12 a, 24211 Preetz |

Fortsetzung Wahlbezirk 10 Diverse

- | | | |
|----|---------------------|-----------------------------|
| 13 | Rothenstein, Arthur | Zum See 14b, 24223 Raisdorf |
| 14 | Werner, Elke | Dorfstraße 25, 24146 Kiel |
| 15 | Zimmermann, Horst | Feldstr. 165, 24105 Kiel |

(verst. 23.02.2009)



**Wohnungsbau-Genossenschaft
Kiel-Ost eG**

Poppenrade 5

24148 Kiel

Telefon: (0431) 72 40 0

Telefax: (0431) 72 40 123

Mail: info@wbg-kiel-ost.de

Webseite: www.wbg-kiel-ost.de

Registergericht: Amtsgericht Kiel

Registernummer: GenR 409

2. Juli 2001

