



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG



Geschäftsbericht 2009

Inhaltsübersicht

Auf einen Blick

Das Unternehmen 2

Auf ein Wort 4

Bericht des Aufsichtsrates 6

Bericht des Vorstandes 8

Lagebericht 14

1. Wirtschaftliche Entwicklung 15

2. Geschäfts- und Rahmenbedingungen 18

2.1 Bestandsentwicklung 18

2.2 Hausbewirtschaftung 18

2.3 Instandhaltung 20

2.4 Modernisierung 20

2.5 Baugrundstücke 20

2.6 Mitgliederbestand 21

2.7 Personalbereich 21

3. Wirtschaftliche Lage 22

3.1. Ertragslage 22

3.2.. Finanzlage 23

3.3. Vermögenslage 25

3.4. Nachtragsbericht 26

3.5. Risikobericht 26

3.6. Prognosebericht 27

Bilanz 2009 28

Gewinn- und Verlustrechnung 2009 30

Anhang des Jahresabschlusses 2009 32

Verzeichnis der gewählten Vertreter 43

Das Unternehmen

Unsere Genossenschaft wurde am 30. Dezember 1889 gegründet. Aus dem „Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgebung“ entwickelte sich in der bewegten Zeit des 20. Jahrhunderts mit zwei Weltkriegen und mehreren schweren Wirtschaftskrisen die heutige Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG.



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 <i>Vorsitzender</i> Peter Jessen Klaus-Dieter Harbs Lorenz Hermann Levsen Thorsten Stich Peter Treichel Christian Uthmöller
Aufsichtsratskommissionen	
Baukommission	Peter Treichel <i>Vorsitzender</i> Klaus-Dieter Harbs Lorenz Hermann Levsen
Revisionskommission	Peter Jessen <i>Vorsitzender</i> Thorsten Stich Christian Uthmöller
Satzungs-, Projekt- und Entwicklungskommission	Michael Koops, <i>Vorsitzender</i> Peter Jessen Peter Treichel Christian Uthmöller
Vorstand	Doris Schwentkowski <i>hauptamtlich</i> Horst Herchenröder <i>nebenamtlich</i>

Auf ein Wort

Wir setzen auf unsere traditionellen Stärken, wie Verantwortungsbewusstsein, Verlässlichkeit und Engagement und können auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.



Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

„Zukunft braucht Herkunft!“ Dieser Satz des deutschen Philosophen Odo Marquard wurde zum Ende des Geschäftsjahres 2009 für unsere Genossenschaft besonders deutlich.

Es gibt keine Zukunft ohne Herkunft. Zur Identität gehört ganz wesentlich das Bewusstsein von der eigenen Geschichte.

Unsere Genossenschaft wurde am 30. Dezember 1889 gegründet. Aus dem „Arbeiterbauverein für Gaarden, Kiel und Umgebung“ entwickelte sich, in der bewegten Zeit des 20. Jahrhunderts mit zwei Weltkriegen und mehreren schweren Wirtschaftskrisen, die heutige Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG.

Mit 120 Jahren an Erfahrung laufen wir nicht mehr jedem Trend hinterher. Stattdessen setzen wir auf unsere traditionellen Stärken: Verantwortungsbewusstsein, Verlässlichkeit und Engagement. Damit bieten wir seit 1889 das, was für andere heute wieder ein Trend sein mag.

Verantwortung ist mit Pflicht verbunden. Da allerdings, wo Verantwortung auf echtes Engagement trifft, erwächst aus der bloßen Pflichterfüllung Begeisterung. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Genossenschaft in der Vergangenheit nur deshalb erfolgreich sein konnte und auch in Zukunft sein wird, weil in unserem Geschäft Verantwortung und Engagement im täglichen Kontakt mit unseren Mitgliedern, in der Entwicklung zukunftsfähiger Produkte, in der Außenkommunikation wie in der internen Unternehmenskultur verschmelzen.

Die Genossenschaft kann auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

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

Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG



Doris Schwentkowski
Geschäftsführender Vorstand



Horst Herchenröder
Mitglied des Vorstandes

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand der Genossenschaft Entlastung zu erteilen.



Sehr geehrte Mitglieder,

der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2009 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen über alle wesentlichen Vorgänge, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, regelmäßig, zeitnah und umfassend informiert.

In fünf Sitzungen, größtenteils gemeinsam mit dem Vorstand, befasste sich der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 insbesondere mit den geschäftspolitischen Zielen und Aufgaben der Genossenschaft für die Jahre 2009 und 2010, den Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise, der Investitions- und Modernisierungsplanung, dem Wirtschafts- und Finanzplan 2009 (mit Ausblick auf die Folgejahre) sowie dem Jahresabschluss 2008.

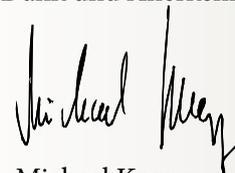
Die ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung der laufenden Bauprogramme und ihre Finanzierung sowie die Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes wurden in den gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Durch mündliche Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und Aktuelles unterrichten lassen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung im Februar 2010 eingehend besprochen. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und gebilligt. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat im März 2010 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 geprüft. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 21. April 2010 das vorläufige Prüfungsergebnis mit der Verbandsprüferin ausführlich diskutiert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Der Verband hat der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, 20. Mai 2010



Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bericht des Vorstandes

Ein wesentlicher Faktor unserer Unternehmensplanung ist die Modernisierung und Instandhaltung unseres Immobilienbestandes.

Hierzu gehören energetische Verbesserungen, Neugestaltungen und die Investition in regenerative Energien.



Vertreterversammlung 2008

Die Mitglieder der Vertreterversammlung trafen sich am 16. Juni 2009, um die erforderlichen Beschlüsse zur Abwicklung des Geschäftsjahres 2008 zu treffen. Sie genehmigten den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2008 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.

Lütjenburger Straße 82 bis 104

Im Geschäftsjahr 2009 wurden die letzten beiden Bauabschnitte fertiggestellt. Im Juni war das Haus Lütjenburger Straße 90-96 bezugsfertig, im November das Haus Lütjenburger Straße 82-88. Alle Wohnungen waren Ende des Jahres 2009 bezogen.

Den Mietern stehen in den energetisch optimierten Häusern Wohnungen mit modernem Standard und neuen Balkonen zur Verfügung. Die Wohnflächen sind nicht nur großzügiger geplant, sie bieten darüber hinaus auch eine hochwertige Ausstattung. Die Bäder in den EG-Wohnungen sind seniorengerecht gestaltet. Die Mietpreise liegen bei durchschnittlich € 6,80 (netto) pro Quadratmeter. Zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung wurde auf den Häusern Lütjenburger Straße 82 – 88 und 90 - 96 jeweils eine Solaranlage installiert.





August-Sievers-Ring 15 bis19

Im Frühjahr 2009 haben wir die Balkone unserer drei Hochhäuser im August-Sievers-Ring 15-19 von einem Gutachter untersuchen lassen. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass wir mittelfristig eine umfassende Balkonsanierung durchführen müssen.

Nach eingehender Diskussion mit den beratenden Ingenieuren und den Mitgliedern der Baukommission haben wir uns entschlossen, die Balkone der drei Hochhäuser abrechen zu lassen. Es werden neue und verglaste Balkone vorgestellt. Darüber hinaus werden die Gebäude energetisch modernisiert. Das Modernisierungskonzept umfasst, neben der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, den Austausch der Fenster und die Dämmung der Kellerdecken.

Der Vorplatz und der Eingangsbereich der Hochhäuser werden neugestaltet. Die Bauarbeiten starten im Frühjahr 2010 mit dem August-Sievers-Ring 15.

Peter-Hansen-Straße 128 / Servicehaus der AWO

Nach einer langen Planungsphase von mehr als zwei Jahren werden wir im Juli 2010 mit dem Aus- und Umbau des AWO - Servicehauses in eine Vollstationäre Pflegeeinrichtung mit 27 Plätzen beginnen. Dafür wird das Haus Peter-Hansen-Straße 128 im hinteren Teil abgerissen und neu errichtet.



Der vordere Teil des Hauses bleibt von der Gebäudehülle her erhalten, wird aber energetisch modernisiert. Die von der AWO bisher genutzten Gemeinschaftsflächen im Erdgeschoß des Vorderhauses werden in drei Wohnungen umgebaut. Das Stadtteilcafé bleibt erhalten und wird auch während der Bauphase für die Bewohner des betreuten Wohnens geöffnet sein. Der neue

Pflegetrakt wird mit den Häusern Peter-Hansen-Straße 126 und 130 durch Verbindungsgänge verbunden. Die AWO wird ihre Pflegedienstleistungen in der bisherigen Kurz- und Langzeitpflege ab Juli 2010 einstellen und im November 2011 wieder aufnehmen.

In Zusammenarbeit mit den Mitarbeitern der AWO wurden für die vom Abriss betroffenen Bewohner des betreuten Wohnens Möglichkeiten gefunden, während der Bauphase Wohnungen im Bestand oder in anderen Servicehäusern zu beziehen.

Unser Dank gilt hier den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der AWO für ihre Unterstützung unseres Umzugsmanagements.

Ist der Klimaschutz noch finanzierbar?

Energiesparendes Bauen ist wichtig. Diesem Grundsatz wurde und wird in unserer Genossenschaft ein hoher Stellenwert eingeräumt. Energiesparendes Bauen muss aber auch morgen noch bezahlbar sein. Die seit Oktober 2009 geltende Energie-Einsparverordnung (EnEV) 2009 stellt unsere Genossenschaft in ihrer zukünftigen Modernisierungsplanung vor neue Herausforderungen.

Die Verschärfung der Richtwerte von der bisherigen EnEV 2007 auf die seit Oktober 2009 geltende EnEV 2009 stellt neue Ansprüche an die Gebäudehülle und -technik. Zeitgleich haben sich aber auch die Förderklassen der Finanzierungsmittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geändert. Energetische Modernisierungen werden zukünftig für unsere Genossenschaft nur noch mit einem stark erhöhten finanziellen Aufwand realisierbar sein. Dies steht jedoch oftmals in keinem Verhältnis zur Wirtschaftlichkeit einer Baumaßnahme.

Gewässerschutz

Das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes, das Landeswassergesetz Schleswig-Holstein und darüber hinaus auch die kommunalen Abwassersatzungen fordern, dass Abwasseranlagen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben sind. Dazu gehört, dass Abwasserleitungen dicht sein müssen (Grundwasserschutz). Kommunen und Grundeigentümer sind gleichermaßen verpflichtet, die Dichtigkeit ihrer Abwasserleitungen zu gewährleisten. Hinsichtlich der anerkannten Regeln der Technik verweist das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein mit der DIN 1986 Teil 30 auf eine private technische Norm, die als rechtsverbindlich eingestuft wird.

Die DIN macht konkrete Angaben zum Prüfverfahren und nennt Fristen, bis zu deren Ablauf Kommunen, private und institutionelle Grundeigentümer für sämtliche Abwasserleitungen in ihrer Zuständigkeit die Dichtheit nachweisen sollen. Für häusliches Abwasser ist danach die Dichtigkeitsprüfung bis spätestens zum 31.12.2015 durchzuführen.



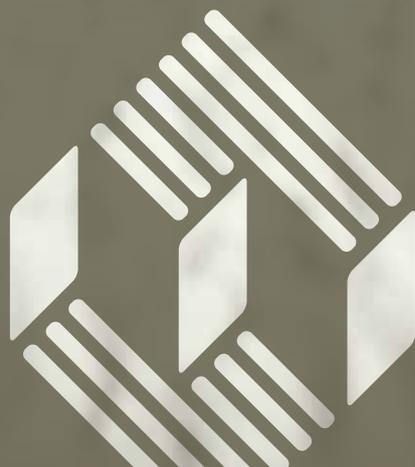


Schönes Wohnen, grünes Ellerbek. Selenter Strasse / August -Sievers-Ring

Lagebericht

Unsere Genossenschaft verzeichnet auch in 2009 eine gute Nachfrage ihrer Wohnungen. Die Leerstandsquote betrug am Ende des Geschäftsjahres 2,45 %.

Unsere Mitgliederzahlen sind gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben. Der demografische Wandel stellt für die Genossenschaft eine wesentliche Herausforderung dar.



1. Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland

Wirtschaft Deutschlands erholt sich 2010 vom Wachstumseinbruch der Rezession

Vor gut einem Jahr hat die internationale Krise auf den Finanzmärkten eine Talfahrt der wirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Ein Zusammenbruch des globalen Finanzsystems konnte durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken zwar verhindert werden, der globale Einbruch der Konjunktur ließ sich dagegen nicht abwenden. So sank die weltweite Produktion im Jahr 2009 deutlich um 1,1 Prozent.

Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken oder sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden. Diese „Rettungsschirme“ sollen die Unsicherheiten der Märkte wegen möglicher Insolvenzen von Banken beseitigen und Risikoauflage bei der Kreditvergabe verhindern.

Mit einem baldigen Ende der Finanzkrise ist dennoch nicht zu rechnen. Der Abschwung schlägt sich bei den Banken erst mit zeitlicher Verzögerung durch. So drohen vielen Geldinstituten neue Lasten durch Kreditausfälle, weil ab 2010 deutlich mehr Firmen und Privatleute Insolvenz anmelden werden.

Die Wohnungswirtschaft ist bisher nur indirekt von der Finanzmarktkrise betroffen. Bei vielen Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar kann heute eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise festgestellt werden, andererseits ist eine Verbesserung bei Kreditkonditionen im langfristigen Bereich festzustellen.

In Deutschland reagierte die Politik mit expansiven fiskalpolitischen Maßnahmen auf die Krise. Die ehemalige Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden EUR für die Jahre 2009 und 2010 auf den Weg gebracht. Insbesondere werden öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung gestärkt.

Die neue Bundesregierung hat mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz sowie weiteren Ausgabenerhöhungen die expansive Finanzpolitik fortgesetzt und für 2010 einen neuerlichen Impuls von 12 Milliarden EUR gesetzt.

Konjunkturelle Entwicklung

Der weltweite Nachfragerückgang hat die exportorientierte deutsche Wirtschaft in besonderem Maße getroffen. Im Jahr 2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit sechs Jahren wieder. Der Rückgang bedeutete die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegszeit. Der drastische wirtschaftliche Einbruch fand hauptsächlich im Winterhalbjahr 2008/2009 statt. In der zweiten Jahreshälfte 2009 zeichnete sich in den Kenndaten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung dagegen eine allmähliche Stabilisierung der Wirtschaftsaktivität ab, wenngleich auch auf niedrigem Niveau. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um 5 Prozent niedriger als im Vorjahr. Im Jahr 2008 war die deutsche Wirtschaft noch um 1,3 Prozent und im Jahr 2007 um 2,5 Prozent gewachsen.

Die konjunkturellen Aussichten für Deutschland weisen auf eine eher zögerliche Erholung der Wirtschaftslage hin. Zum Jahresanfang liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2010 zwischen 1,5 Prozent und 2,1 Prozent. Die Bundesregierung selbst rechnet angesichts des schwachen vierten Quartals 2009 mit einem Wachstum von lediglich 1,5 Prozent.

Positive Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2009 ausschließlich vom Konsum. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erwiesen sich als Stütze der Konjunktur. Im Jahr 2009 wuchsen die Konsumausgaben sogar um 0,4 Prozent. Stützend hat hier zum einen die massive Ausweitung von Kurzarbeit gewirkt, die nach ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2009 ein Niveau von 1,1 Millionen Personen erreichte.

Zum anderen resultierte die Steigerung des privaten Konsums aus der staatlichen Abwrackprämie für mindestens neun Jahre alte Personenkraftwagen. Hatten die privaten Haushalte in 2007 und 2008 kontinuierlich weniger für den Kauf neuer Kraftfahrzeuge ausgegeben, so stieg dieser Betrag im Jahr 2009 um 23 Prozent. Die Ausgaben für alle übrigen Konsumzwecke waren dagegen in 2009 geringer als im Vorjahr. Ohne die Ausgaben für den Kauf von Pkw sind die Konsumausgaben 2009 demnach um 0,5 Prozent gesunken.

Die Konsumausgaben des Staates haben sich im Zuge der expansiven Finanzpolitik im Jahr 2009 sehr deutlich erhöht. Preisbereinigt weisen sie einen Zuwachs um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr aus.

Der stärkste negative Impuls ging 2009 vom Außenhandel aus. Preisbereinigt sanken die Exporte im Jahr 2009 in zweistelliger Rate um 14,7 Prozent.

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt hat sich angesichts des deutlichen Rückgangs der wirtschaftlichen Aktivität in 2009 sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür dürfte der Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und auf das Instrument der Kurzarbeit sein, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Als Reaktion auf die Wirtschaftskrise wurde also vorrangig das Arbeitsvolumen an die gesunkene Kapazitätsauslastung angeglichen.

Die Arbeitslosenquote kletterte bis Ende Dezember 2009 im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozentpunkte auf 8,7 Prozent.

Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen

Im Jahr 2009 bekamen die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt einen leichten Dämpfer. Im Jahresdurchschnitt sind sie um 0,8 Prozent gesunken. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch Bestandsinvestitionen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gewachsen waren, rückläufig. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rund 137 Milliarden EUR in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert.

Trotz des geringen Zinsniveaus ist auch 2010 nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit zu rechnen. Erschwerend - auch für die Modernisierungstätigkeit im Bestand - wirkt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie erhöht die Kosten für Neubauten und von baulichen Veränderungen im Bestand erheblich.

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein verlief in der jeweiligen Regionalität auch 2009 stabil. Der Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage bewegt sich weiterhin auf niedrigem Niveau. Wegen hoher Fluktuationsraten kann von engen Wohnungsteilmärkten weiterhin nicht gesprochen werden. Auch das Niveau der Nettokaltmieten ist weitgehend stabil geblieben. Höhere Mieten wurden in der Regel nur im Zuge der Erstvermietung von Neubauten bzw. sanierten Beständen realisiert. Die aktuellen Mietenspiegel in Schleswig-Holstein bestätigen das Bild.

Einflussgrößen sind - neben einem quantitativ ausreichenden Wohnungsangebot - der hohe Anteil von SGB-II-Empfängern. 9 Prozent der Haushalte in Schleswig-Holstein erhalten Leistungen nach dem SGB II. In den Städten ist die Quote wegen des dort größeren Mietangebotes weit höher: bis zu 20 Prozent der Miethaushalte sind betroffen. In Folge der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise ist tendenziell mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Des Weiteren vermindern steigende Nebenkosten, insbesondere Energiekosten, bei

begrenzter Wohnkaufkraft die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmiete.

Die im letzten Jahr teilweise zu beobachtende Absenkung der Energiekosten war im Wesentlichen konjunkturellen Einflüssen geschuldet – mittelfristig ist mit weiter steigenden Kosten zu rechnen.

2. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG ist ein erfolgreich aufgestelltes, mittelständisches Unternehmen. Hauptgeschäftsfeld ist die Vermietung von qualitativ gutem und preiswertem Wohnraum in Kiel. Die positive Geschäftsentwicklung hat sich im Jahr 2009 fortgesetzt.

2.1. Bestandsentwicklung

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2009 über 1.469 eigene Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 85.846,36 qm sowie 26 gewerbliche Objekte mit einer Nutzfläche von 6.810,19 qm. Im Eigentum der Genossenschaft befanden sich ferner 223 Garagen, Tiefgaragenplätze und nicht überdachte Stellplätze.

Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Mietwohnungsbestand um eine Einheit verringert, was durch den Verkauf einer Wohnung in der Peter-Hansen-Straße begründet ist. Zwei Gewerberäume in der Julius-Brecht-Straße wurden zwecks Erweiterung der Zahnarztpraxis zusammengelegt.

Daneben verwaltet die Genossenschaft für 48 Eigentümergemeinschaften und einen institutionellen Anleger 1.435 Wohnungen, 39 gewerbliche Objekte und 517 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze.

2.2. Hausbewirtschaftung

Die Genossenschaft verzeichnete auch in 2009 eine gute Nachfrage ihrer Wohnungen.

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen. Im Geschäftsjahr 2009 erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 6.606,8 (Vorjahr T€ 6.519,5). Die Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 90,7 auf T€ 5.288,5 (Vorjahr T€ 5.197,8).

Die Erlösschmälerungen konnten weiterhin gesenkt werden und betragen T€ 306 (Vorjahr T€ 324), das sind 5,7 Prozent der Jahressollmieten (Vorjahr 6,1 Prozent).

Die Anzahl der zum 31. Dezember 2009 leer stehenden Wohnungen hat sich gegenüber dem Vorjahr von 75 Wohnungen auf 36 Wohnungen verringert. Die Leerstandsquote am Ende des Geschäftsjahres betrug 2,45 Prozent (im Vorjahr 5,10 Prozent). Der Leerstand ist im Wesentlichen marktbedingt.



Die frei gewordenen älteren, nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungen werden von der Genossenschaft nicht sofort wieder vermietet, sondern modernisiert. Bedingt durch die Modernisierungsmaßnahmen in der Lütjenburgerstraße waren in 2009 über einen längeren Zeitraum 32 Wohnungen nicht vermietet.

Die Fluktuationsquote für den Wohnungsbestand der Genossenschaft hat sich mit 13,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit 14,5 Prozent leicht verringert.

2.3. Instandhaltung

Für die laufenden Instandhaltungen und die wertverbessernden Maßnahmen des Immobilienbesitzes wurden im Geschäftsjahr 2009 insgesamt T€ 1.835,1 (2008 T€ 1.647,8) aufgewendet. Auf die Wohnfläche bezogen bedeutet dies einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 21,38 €/m² (Vorjahr 19,28 €/m²).

Damit wurde das Bemühen fortgesetzt, den guten baulichen Zustand der Häuser zu erhalten und an die veränderten Anforderungen der Mitglieder anzupassen.

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

2.4. Modernisierung

Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit war im Geschäftsjahr 2009 die Fortführung und Fertigstellung der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen in der Lütjenburger Straße 82 bis 104. Die 48 Wohnungen haben einen neubaugleichen Standard erhalten und wurden mit Balkonen versehen. Für die Warmwasserbereitung wurden auf zwei Häusern Solaranlagen installiert. Alle 48 Wohnungen waren in 2009 wieder vermietet.

Zur Wertverbesserung der Häuser Lütjenburger Straße wurden insgesamt T€ 3.600,7 investiert.

2.5. Baugrundstücke

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

Für das Baugrundstück in der Villacher Straße in Kiel konnte bisher kein Interessent gefunden werden.

2.6. Mitgliederbestand

Die Zahl der Mitglieder und die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2009 wie folgt entwickelt:

Mitgliederbewegung in 2009

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand am 01.01.2009	3.288	11.684
Zugang an Mitgliedern	206	1.231
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		57
	3.494	12.972
Ausgeschieden sind	236	1.134
Mitgliederbestand am 31.12.2009	3.258	11.838
Der Abgang setzt sich wie folgt zusammen:		
durch Tod	37	119
durch Aufkündigung	163	795
durch Ausschluss	17	107
durch Übertragung	19	113
Summe Abgänge	236	1.134

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 2009 gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben.

2.7. Personalbereich

Qualifizierte und gut ausgebildete Mitarbeiter sind die beste Basis für eine erfolgreiche Unternehmenstätigkeit. Die berufliche Qualifikation unserer Mitarbeiter wird durch regelmäßige Fortbildungsmaßnahmen verbessert. Um jungen Menschen die Gelegenheit zu geben, sich zu Immobilienkaufleuten ausbilden zu lassen, stellte die Genossenschaft in 2009 zwei Ausbildungsplätze zur Verfügung.

Bei der Erfüllung seiner Aufgaben wurde der Vorstand von 25 Angestellten unterstützt, von denen 9 Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen teilzeitbeschäftigt sind. Ein Mitarbeiter befindet sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit.

3. Wirtschaftliche Lage

3.1. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2009 verlief wie im Vorjahr sehr zufriedenstellend und schließt mit einem Überschuss von T€ 437 (Vorjahr T€ 399) ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammensetzt:

	31.12.2009	Vorjahr	Veränderung zum Vorjahr
	€	€	%
Umsatzerlöse	6.999.285,80	7.323.806,50	- 4,43
Bestandsveränderungen	6.828,63	-98.486,43	106,93
Sonstige Erträge	764.863,10	597.957,86	27,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.318.937,16	3.535.917,89	- 6,13
Personalkosten	1.116.756,49	1.021.099,90	9,37
Abschreibungen	895.272,61	857.509,81	4,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	705.726,47	693.875,00	1,71
Zinsen und ähnliche Erträge	12.161,48	22.804,98	- 46,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.081.841,96	1.115.765,26	- 3,04
Steuern	227.154,15	223.026,51	1,85
Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss	437.350,17	398.888,54	10,96

Die Ertragslage der Genossenschaft wird insbesondere durch die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes bestimmt, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet. Die Genossenschaft hat ihre Nutzungsgebühren im Berichtsjahr in Einzelfällen angepasst und konnte einen Rückgang der Erlösschmälerungen verzeichnen.

Darüber hinaus konnten die modernisierten Wohnungen in der Lütjenburger Straße eher wieder vermietet werden als prognostiziert. Die Abweichungen der Umsatzerlöse und die der Bestandsveränderungen gegenüber den Zahlen des Vorjahres sind auf den ergebniswirksamen Verkauf des Grundstücks in Mönkeberg in 2008 zurückzuführen.

Dem Anstieg der Umsatzerlöse stand im Wesentlichen ein leichter Anstieg der Personalkosten (T€ 95) aufgrund der tariflichen Erhöhung für Löhne und Gehälter sowie die Erhöhung der Rückstellung für Altersteilzeit, die Erhöhung (T€ 38) der Abschreibungen durch die Modernisierung der Gebäude in der Lütjenburger Straße als auch die Erhöhung (T€ 11) der sonstigen betrieblichen Aufwendungen gegenüber.

Eine positive Beeinflussung des Ergebnisses ergaben Veränderungen der „Sonstigen Erträge“ um T€ 167, der „Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen“ um T€ 217 sowie der Rückgang der Zinsen um T€ 34.

In die Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden T€ 320 (Vorjahr T€ 120) eingestellt, demgegenüber stehen Entnahmen und Auflösungen von T€ 372 (Vorjahr T€ 350).

Für das Geschäftsjahr 2010 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Gewinnverwendungsvorschlag

Nach Einstellungen von T€ 350 in die Ergebnismrücklagen und unter Einbeziehung des Gewinnvortrages von T€ 35,9 verbleibt ein Bilanzgewinn von T€ 79,5.

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

3 Prozent Dividende auf Geschäftsguthaben	T€	56,5
Vortrag auf neue Rechnung	T€	23,0

3.2. Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden.

Die Zahlungsströme der Genossenschaft sind so gestaltet, dass ausreichende Eigenmittel für die planmäßige Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft bestehen ausschließlich in Euro-Währung. Damit ergeben sich keine Währungsrisiken. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Zur Absicherung der Liquidität des laufenden Geschäftes stehen der Genossenschaft verbindliche Kreditlinien zur Verfügung, die, wie schon in den Vorjahren, nicht ausgenutzt wurden.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen, langfristigen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und der im Zeitablauf verteilten Zinsbindungsfristen sind Zinsänderungsrisiken nur in beschränktem Umfang vorhanden. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements überwacht.

Kapitalflussrechnung	Lfd. Jahr T€	Vorjahr T€
Cashflow nach DVFA/SG 1)	251,7	1.164,9
1) DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./ Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.		
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	1.446,6	540,4
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	601,2	-432,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.264,9	-700,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	898,9	1.954,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-764,8	822,0
Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode	250,4	1.015,2

Die zusammengefasste Kapitalflussrechnung ermittelt einen Cashflow nach DVFA/SG in Höhe von T€ 251,7. Aus dem Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die planmäßigen Tilgungen gedeckt werden. Im Investitions- und Finanzierungsbereich übersteigen die Ausgaben die Einnahmen um T€ 1.366,6 so dass sich der Finanzmittelbestand insgesamt um T€ 764,8 auf T€ 250,4 Ende 2009 verringert.

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

Die Genossenschaft war im gesamten Geschäftsjahr in der Lage, den Zahlungsverpflichtungen uneingeschränkt nachzukommen.

3.3. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war und ist jederzeit gewährleistet.

Die Bilanzsumme ist um rd. T€ 531 auf T€ 38.948 gestiegen. Die langfristig gebundenen Vermögenswerte sind bis auf T€ 473 durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital ist im Geschäftsjahr 2009 um T€ 422 auf T€ 6.772 (Vorjahr T€ 6.351) gestiegen.

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

	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung zum Vorjahr
	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	35.648.304,99	91,53	34.255.584,70	89,20	1.392.720,29
Verkaufsgrundstücke	1.214.696,43	3,12	1.214.696,43	3,10	0,00
sonstige Posten	2.085.014,22	5,35	2.945.955,88	7,70	- 860.941,66
	38.948.015,64	100,00	38.416.237,01	100,00	531.778,63
Eigenkapital	6.772.306,00	17,40	6.350.690,04	16,50	421.615,96
Rückstellung für Bau- instandhaltung	713.000,00	1,80	1.793.993,33	4,60	-1.080.993,33
Langfristiges Fremdkapital	27.689.087,25	71,10	27.619.841,04	71,90	69.246,21
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.773.622,39	9,70	2.651.712,60	6,90	1.121.909,79
	38.948.015,64	100,00	38.416.237,01	100,00	531.778,63

Die Erhöhung des Anlagevermögens auf T€ 35.648 (Vorjahr T€ 34.255) ist im Wesentlichen auf den Zugang des zweiten und dritten Bauabschnittes der Lütjenburger Straße (T€ 2.181,1) zurückzuführen, denen Abschreibungen des Geschäftsjahres von T€ 895,3 gegenüber stehen.

Die Verringerung der „Sonstigen Posten“ um T€ 860,9 auf T€ 2.085 ist im Wesentlichen auf die in 2009 aufgelöste Festgeldanlage in Höhe von rd. T€ 768 zurückzuführen, die im Geschäftsjahr 2008 gebildet wurde.

Auf der Passivseite resultiert die Erhöhung des Eigenkapitals aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss. Die Eigenkapitalquote erhöht sich damit von 16,5 Prozent im Vorjahr auf 17,4 Prozent in 2009.

Die Verringerung der Rückstellung für Bauinstandhaltung ist im Wesentlichen auf die Umgliederung der „Rückstellung für Schönheitsreparaturen“ in „Sonstige Rückstellungen“ zurückzuführen. Siehe analog auch die Erhöhung des kurzfristigen Fremdkapitals.

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

3.4. Nachtragsbericht

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

3.5. 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.

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 nach wie vor 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 auch in 2009 stärker als bisher die Passivseite unserer Bilanz ordnen.

3.6. Prognose

Aufgrund der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung und unserer mittelfristigen Investitions- und Modernisierungsplanung gehen wir davon aus, dass wir unsere angestrebten Vermarktungsziele erreichen werden.

Weiterhin angemessene Anpassungen der Nutzungsgebühren ermöglichen der Genossenschaft weitere Investitionsplanungen.

Sich aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter ergebenden 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 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. März 2010

Der Vorstand



Doris Schwentkowski



Horst Herchenröder

Handelsbilanz zum 31.12.2009

AKTIVSEITE	31.12.2009		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		22.953,00	5.707,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.422.186,55		34.092.516,47
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	64.294,52		68.770,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	9.868,12		11.311,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.952,29		34.987,27
Bauvorbereitungskosten	47.600,00	35.597.901,99	14.841,83
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	27.450,00	1.880,00
Summe Anlagevermögen		35.648.304,99	34.255.584,70
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	346.865,43		346.865,43
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	867.831,00		867.831,00
Unfertige Leistungen	1.496.419,65		1.489.591,02
Andere Vorräte	34.769,21	2.745.885,29	33.276,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	42.298,33		46.243,27
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		200.000,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.591,00		30.043,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	244.814,52	300.704,35	131.617,16
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		250.405,39	1.015.184,71
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		2.715,62	0,00
Summe Umlaufvermögen		3.299.710,65	4.160.652,31
Bilanzsumme		38.948.015,64	38.416.237,01

PASSIVSEITE	31.12.2009		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder	141.225,26		134.148,26
der verbleibenden Mitglieder	1.885.285,00		1.852.128,15
aus gekündigten Geschäftsanteilen	35,34	2.026.545,60	439,56
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 5.580,85 € (15.871,85 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.011.274,83		967.539,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 43.735,02 € (39.888,85 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.654.958,92	4.666.233,75	3.304.958,92
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 350.000,00 € (300.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	35.911,50		32.475,65
Jahresüberschuss	437.350,17		398.888,54
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-393.735,02	79.526,65	-339.888,85
Summe Eigenkapital		6.772.306,00	6.350.690,04
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	50.695,35		50.052,36
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	713.000,00		1.793.993,33
Sonstige Rückstellungen	1.410.771,19	2.174.466,54	338.821,29
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.164.097,90		26.126.948,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	528.838,05		1.508.336,90
Erhaltene Anzahlungen	1.668.962,08		1.655.105,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.721,74		18.407,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	458.516,63		409.267,21
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Un- ternehmen	7,60		161,80
Sonstige Verbindlichkeiten	103.873,43	29.941.017,43	104.335,21
davon aus Steuern: 23.102,29 € (21.883,03 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		60.225,67	60.116,95
Bilanzsumme		38.948.015,64	38.416.237,01



Gewinn- und Verlustrechnung

Insgesamt sind die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet zu bezeichnen. Wir gehen davon aus, dass wir unsere angestrebten Ziele erreichen werden und rechnen weiterhin mit positiven Ergebnissen.



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2009 – 31.12.2009

Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.606.832,97		6.519.561,03
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		411.515,00
c) aus Betreuungstätigkeit	333.127,83		321.494,37
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.225,00	6.999.185,80	71.236,10
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, sowie unfertigen Leistungen	6.828,63	6.828,63	-98.486,43
Sonstige betriebliche Erträge		764.863,10	597.957,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.186.162,71		3.025.155,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	130.969,45		508.499,32
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.805,00	3.318.937,16	2.262,80
Rohergebnis		4.451.940,37	4.287.360,04
Löhne und Gehälter	928.257,82		842.206,24
Soziale Abgaben	188.498,67	1.116.756,49	178.893,66
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		895.272,61	857.509,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		705.726,47	693.875,00
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,75		22,75
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.138,73	12.161,48	22.782,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.081.841,96	1.115.765,26
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		664.504,32	621.915,05
Steuern vom Einkommen und Ertrag		25.572,55	25.122,80
Sonstige Steuern		201.581,60	197.903,71
Jahresüberschuss		437.350,17	398.888,54
Gewinnvortrag		35.911,50	32.475,65
Einstellung in Ergebnisrücklagen		393.735,02	339.888,85
Bilanzgewinn		79.526,65	91.475,34

Anhang des Jahresabschlusses

Die Weichen für eine erfolgreiche Zukunft sind gestellt. Mit einem soliden und marktgerechten Auftreten und modernen Wohnungen wird die Genossenschaft den gestiegenen Ansprüchen der Mieter gerecht werden.



Anhang des Jahresabschlusses 2009

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 20 % und 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 Restnutzungsdauer der modernisierten Häuser in der Lütjenburger Straße 82 – 104 wurde auf 40 Jahre erhöht.

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 zweckgebundene Rückstellung für Schönheitsreparaturen einer WIE wurde von der Rückstellung für Bauinstandhaltung in die sonstigen Rückstellungen umgegliedert.

Die Neubildung für Einzelmaßnahmen wurde entsprechend der mittelfristigen Instandhaltungsplanung angesetzt. Die Rückstellungen wurden 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 in Höhe von 1.496.419,65 € (Vorjahr € 1.489.419,65 €) enthalten.
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	6.409,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	164.988,04 €
Rückstellung für Prüfungskosten und Steuerberatung	27.300,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten	4.945,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlußkosten	13.500,00 €
Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte	120.428,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	1.073.201,15 €
<u>gesamt</u>	<u>1.410.771,19 €</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	42.298,33	0,00	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.591,50	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	244.814,52	110.000,00	68.750,00
Gesamtbetrag	300.704,35	110.000,00	68.750,00

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer	Vorjahr
	€	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.164.097,90	2.418.210,10	554.696,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	528.838,05	68.713,02	303.500,33
Erhaltene Anzahlungen	1.668.962,08	1.668.962,08	1.655.105,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.721,74	16.721,74	18.407,22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	458.516,63	375.304,59	350.703,57
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7,60	7,60	161,80
Sonstige Verbindlichkeiten	103.873,43	103.873,43	104.335,21
Gesamtbetrag	29.941.017,43	4.651.792,56	2.986.910,79

8. Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	61.657,19	25.715,28	
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	53.532.943,78	2.181.141,41	11.363,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39		
Grundstücke ohne Bauten	0,51		
Technische Anlagen und Maschinen	92.087,26	2.536,20	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	255.076,69	37.568,13	3.450,20
Bauvorbereitungskosten	14.841,83	47.600,00	1.973,10
Summe Sachanlagen	54.039.160,46	2.268.845,74	16.786,95
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	27.450,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	54.131.267,65	2.294.561,02	16.786,95

	Umbuchungen €	Abschrei- bungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres €
	0,00	67.419,47	22.953,00	8.469,28
	12.868,73	20.293.403,72	35.422.186,55	859.746,04
		79.915,87	64.294,52	4.476,00
		0,00	0,51	
		84.755,34	9.868,12	3.979,18
		235.242,33	53.952,29	18.602,11
	-12868,73	0,00	47.600,00	0,00
	0,00	20.693.317,26	35.597.901,99	886.803,33
	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	20.760.736,73	35.648.304,99	895.272,61

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	27.164.097,90 (26.126.948,81)	2.418.210,10 (554.696,77)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	528.838,05 (1.508.336,90)	68.713,02 (303.500,33)
Erhaltene Anzahlungen	1.668.962,08 (1.655.105,89)	1.668.962,08 (1.655.105,89)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.721,74 (18.407,22)	16.721,74 (18.407,22)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	458.516,63 (409.267,21)	375.304,59 (350.703,57)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7,60 (161,80)	7,60 (161,80)
Sonstige Verbindlichkeiten	103.873,43 (104.335,21)	103.873,43 (104.335,21)
Gesamtbetrag	29.941.017,43 (29.822.563,04)	4.651.792,56 (2.986.910,79)

* GPR = Grundpfandrecht

	Davon Rest- laufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	Davon Rest- laufzeit über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
	3.182.562,31 (3.078.738,31)	21.563.325,49 (22.493.513,73)	27.164.097,90 (26.126.948,81)	GPR
	174.407,54 (897.855,07)	285.717,49 (306.981,50)	528.838,05 (1.458.978,83)	GPR
	83.212,04 (58.563,64)			
	3.440.181,89 (4.035.157,02)	21.849.042,98 (22.800.495,23)	27.692.935,95 (27.585.927,64)	GPR*

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 372.341,44 € aus der Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, 117.144,03 € aus der Erstattung von Instandhaltungsaufwendungen und 116.749,78 € aus der Erstattung von Versicherungsleistungen enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 320.000,00 € für die Zuführung zur Bauinstandhaltungsrückstellung und 343.850,52 € Verwaltungskosten enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
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	15.880,65 €
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	18.000,00 €

3. Die Genossenschaft besitzt 100 Prozent der Kapitalanteile der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH mit Sitz in 24148 Kiel, Poppenrade 5
Eigenkapital zum 31.12.2009 58.511,61 €
davon:
Stammkapital zum 31.12.2009 25.570,00 €
Verlustvortrag -1.601,74 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2009 34.543,35 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	5
Technische Mitarbeiter	2	0
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	5
	16	10

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2009	3.288
Zugang 2009	206
Abgang 2009	236
Ende 2009	3.258

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

33.156,85 €

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. März 2010

Der Vorstand



Doris Schwentkowski



Horst Herchenröder



**UNSER ELLERBEK.
GÜNSTIG **STADT-** UND
STRANDNAH WOHNEN.**



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	Flüggendorfer Str. 1, 24148 Kiel
3	Pautz, Lieselotte	August-Sievers-Ring. 19, 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/Schwentidental

- | | | |
|---|-----------------|--|
| 1 | Burkert, Günter | Alfons-Huysmans-Ring 33, 24149 Kiel |
| 2 | Carstens, Udo | Kammerkoppel 11, 24222 Schwentidental |
| 3 | Matheis, Gert | Oberstkoppeler Weg 6, 24222 Schwentidental |
| 4 | Wegeleben, Rolf | Klingenbergstr. 95, 24222 Schwentidental
(in 2009 verstorben) |

Wahlbezirk 08 Oppendorf/Kroog/Kronsborg

- | | | |
|---|-------------------|----------------------------|
| 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 Schwentidental |
| 2 | Martens, Jürgen | Am Klosterforst 30, 24223 Schwentidental |
| 3 | Möller, Dieter | Falkenweg 1, 24222 Schwentidental |
| 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 | Cordes, Kerstin | Tröndelweg 75, 24147 Kiel |
| 5 | Diekmann, Horst | Stakendorfer Tor 16, 24217 Schönberg |
| 6 | Dittrich, Arwed | Caprivistraße 18, 24105 Kiel |
| 7 | Fischer, Bernhard | Kalübber Holz 7, 24326 Kalübbe |
| 8 | Junge, Horst-Dieter | Drosselweg 11, 24222 Schwentidental |
| 9 | Luckhardt, Karl-Heinz | Am Wiesenhof 2, 24107 Kiel |
| 10 | Masuch, Marek | Muhliusstraße 72, 24103 Kiel |
| 11 | Meister, Bernd | Bergkoppel 6, 24145 Kiel |
| 12 | Nentwig, Klaus-Peter | Kreienholt 3, 24226 Heikendorf |
| 13 | Niehus, Dieter | Erlengrund 12 a, 24211 Preetz |
| 14 | Rothenstein, Arthur | Zum See 14b, 24223 Schwentidental |
| 14 | Werner, Elke | Dorfstraße 25, 24146 Kiel |

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG
Gegründet 1889

Poppenrade 5, 24148 Kiel

Telefon: (0431) 72 40 0
Telefax: (0431) 72 40 123

info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de

Registergericht: Amtsgericht Kiel
Registernummer: GenR 409 2. Juli 2001

Fotoquellen:
photocase.de, planet-newstyle.com

Farbkonzzept August-Sievers-Ring:
Brillux

AWO Planzeichnung:
AX5