



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG

Der Vorstand
der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG
überreicht Ihnen mit freundlicher Empfehlung
den Geschäftsbericht 2010.



Geschäftsbericht 2010

Das Unternehmen auf einen Blick

	Berichtsjahr 2010	Vorjahr 2009
Bilanzsumme	40.027.603 €	38.948.015 €
Wohnungen Eigenbestand	1.470	1.469
Wohnungen Fremdbestand	1.433	1.435
Mitglieder	3.240	3.258
Geschäftsguthaben	1.854.679 €	1.885.285 €
Rücklagen	5.312.783 €	4.666.234 €
Rückstellungen	1.665.480 €	2.174.467 €
Umsatzerlöse Hausbewirt.	6.719.718 €	6.606.833 €
Überschuss	715.491 €	437.350 €
Bilanzgewinn	91.910 €	79.527 €
Mitarbeiter	26	27

Inhaltsübersicht

Auf einen Blick

Das Unternehmen 03

Auf ein Wort 05

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen 07

Das Unternehmen 07

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 08

Geschäftsverlauf 09

2. Wirtschaftliche Lage 14

Ertragslage 14

Finanzlage 16

Vermögenslage 17

Nachtragsbericht 18

Risikobericht 19

Ausblick 20

Bericht des Aufsichtsrates 22

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 26

Bilanz 26

Gewinn- und Verlustrechnung 29

Anhang 30

Verzeichnis der gewählten Vertreter 43

Die 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
Auf ein Wort
Wort

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

„Wir können den Wind nicht bestimmen, aber wir können die Segel richtig setzen.“
Seneca

Wir setzen seit einigen Jahren auf das Geschäftsmodell der Nachhaltigkeit. Nachhaltigkeit ist dabei für uns keineswegs ein werbewirksames Schlagwort, sondern die präzise und zukunftsorientierte Umsetzung von Investitionen in unserem Immobilienbestand, in dem unsere Mieter und ihre Familien auch in Zukunft weiterhin zufrieden leben möchten.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit muss im Einklang stehen. Um unseren Immobilienbestand bestmöglich zu verwalten, ruht unser Augenmerk nicht nur auf dem kontinuierlichen Bestandehalt und Pflege der Wohnquartiere, sondern auch auf der wirtschaftlichen Stabilität unserer Genossenschaft.

Die bisherigen Ergebnisse zeigen uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind, denn wiederum kann die Genossenschaft auf ein 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. Der Vorstand bedankt sich bei allen, die auch in 2010 dazu beigetragen haben, dass sich die Genossenschaft weiterhin positiv entwickelt hat.

Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG



Doris Schwentkowski
Geschäftsführender Vorstand



Horst Herchenröder
Mitglied des Vorstandes

Zahlen und Fakten zur WbG

1.470 eigene Wohnungen
 26 eigene gewerbliche Objekte
 223 eigene Garagen und Stellplätze
 1.433 verwaltete Wohnungen
 39 verwaltete gewerbliche Objekte
 517 verwaltete Garagen, Stellplätze

	Anzahl Mitglieder		Anzahl Geschäftsanteile	
	2010	Vorjahr	2010	Vorjahr
Bestand am 01.01.	3.258	3.288	11.835	11.684
Zugänge	166	206	1.108	1.288
Abgänge	184	236	1.268	1.134
durch Tod	31	37	84	119
durch Aufkündigung	130	163	943	795
durch Ausschluss	7	17	46	107
durch Übertragung	16	19	195	113
Bestand am 31.12.	3.240	3.258	11.675	11.838

Lagebericht 2010

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Das Unternehmen

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG ist ein erfolgreich aufgestelltes, kleines mittelständisches Unternehmen. Schwerpunkte unserer betrieblichen Tätigkeit sind die Bewirtschaftung unseres Immobilienbestandes und die WEG- und Hausverwaltung.

Zum Ende des Berichtsjahres 2010 verfügte unsere Genossenschaft über 1.470 eigene Wohnungen, 26 gewerbliche Objekte sowie 223 Garagen, Tiefgaragenplätze und nicht überdachte Stellplätze. Daneben wurden für 48 Eigentümergemeinschaften 1.433 Wohnungen, 39 gewerbliche Objekte und 517 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze verwaltet.

Zum Stichtag 31. Dezember 2010 waren 26 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserer Genossenschaft angestellt, davon 11 teilzeitbeschäftigt und 2 in Altersteilzeit. Für die Beschäftigten der Genossenschaft gilt der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag. Die Genossenschaft hat einen Betriebsrat mit der gesetzlich vorgesehenen Anzahl von Betriebsratsmitgliedern.

Zur Genossenschaft gehören außerdem der aus 2 Personen bestehende Vorstand und derzeit 7 Mitglieder des Aufsichtsrates sowie 50 Vertreterinnen und Vertreter, die die Vertreterversammlung, das höchste Organ der Genossenschaft, repräsentieren und die Interessen der Mitglieder wahrnehmen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres gehörten 3.258 Mitglieder der Genossenschaft an. Zum 31.12.2010 hat sich die Anzahl der Mitglieder auf 3.240 verringert. Die links aufgeführte Übersicht zeigt die genaue Mitgliederbewegung.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder der Genossenschaft verringerte sich um € 30.605,40 auf € 1.854.679,60.

Die Genossenschaft hält eine 100 %ige Beteiligung an der Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH. Es besteht kein Gewinnabführungsvertrag.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein verlief auch 2010 stabil. Der Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage konnte durch kontinuierlich hohe Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung auf niedrigem Niveau gehalten bzw. in Teilen auch weiter abgebaut werden.

Die Fluktuation blieb dagegen weitgehend unverändert; ein Hinweis auf die grundsätzlich entspannte Lage auf den Wohnungsteilmärkten. Auch das Niveau der Nettokaltmieten ist stabil geblieben. Höhere Mieten wurden in der Regel nur im Zuge der Erstvermietung von Neubauten bzw. sanierten Beständen realisiert.

Der Leerstand konnte durch kontinuierlich hohe Investitionen gering gehalten werden. Steigende Nebenkosten mindern die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten.

Neben einem quantitativ ausreichenden Wohnungsangebot wirkt sich nach wie vor auch der hohe Anteil von SGB-II-Empfängern dämpfend auf die Mietentwicklung aus. 10 % der Haushalte in Schleswig-Holstein erhalten Leistungen nach dem SGB II und verfügen dementsprechend nur über eine geringe Wohnkaufkraft. In den Städten ist die Quote wegen des dort größten Mietangebotes weit höher: Bis zu 20 % der Mieterhaushalte sind dort betroffen.

Aber auch bei erwerbstätigen Mietern vermindern steigende Nebenkosten, insbesondere die wieder anziehenden Energiekosten, die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Unter anderem wegen der aktuellen politischen Auseinandersetzungen in den Maghreb-Staaten ist mittelfristig mit steigenden Energiekosten zu rechnen.

Investitionen der Wohnungsunternehmen bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen haben die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen 2010 mit gut 250 Millionen Euro das Investitionsvolumen der vergangenen Jahre wieder erreicht. Erneut floss ein Großteil in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Wie in den Vorjahren stand die Nachrüstung von Balkonen und Aufzügen, vor allem aber auch die energetische Modernisierung, im Zentrum der Bauaktivitäten. Angesichts steigender Anforderungen (u.a. an den energetischen Standard) und dadurch nahezu neubaugleicher Kosten, steht aber zunehmend der Abriss und zeitgemäßer Ersatzneubau auf der Tagesordnung der Unternehmen.

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG verzeichnete auch im Geschäftsjahr 2010 eine gute Nachfrage ihrer Wohnungen.

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen. Im Geschäftsjahr 2010 erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 6.719,7 (Vorjahr T€ 6.606,8). Die Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 65,1 auf T€ 5.353,6 (Vorjahr T€ 5.288,5).

Die Ertragsausfälle konnten weiterhin gesenkt werden und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2010 auf T€ 184,3 (Vorjahr T€ 241,4), das sind 3,4 % der Jahressollmiete (Vorjahr 4,9 Prozent).

Die entscheidenden Kennzahlen der Bestandsbewirtschaftung sind die Leerstandsquote und die Fluktuationsrate. Zum 31. Dezember 2010 standen 45 Wohnungen leer. Diese Zahl ist weitestgehend der Tatsache geschuldet, dass wegen Abriss- und Neubaumaßnahmen sowie anstehenden Einzelmodernisierungen 19 Wohnungen nicht vermietet werden können. Bereinigt um den modernisierungsbedingten Leerstand beträgt die Leerstandsquote 1,76 % (Vorjahr 2,45 %).

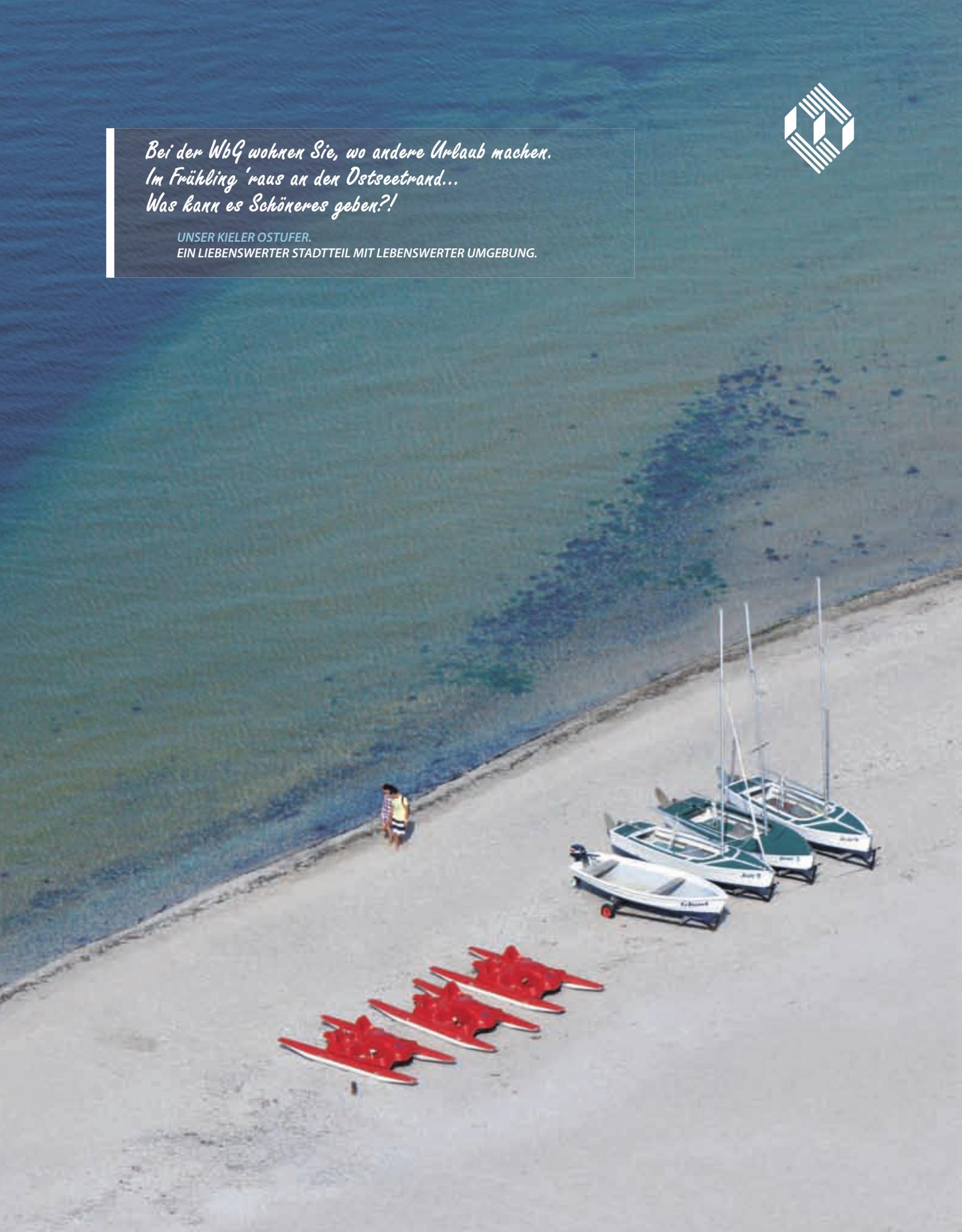
Die Fluktuationsrate, das heißt die Häufigkeit, in der Wohnungen neu vermietet werden müssen, beträgt 14,2 % und ist gegenüber dem Vorjahr mit 13,2 % leicht angestiegen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen 2010 T€ 6.719,7. Die Fluktuationsrate stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht an.



*Bei der WbG wohnen Sie, wo andere Urlaub machen.
Im Frühling 'raus an den Ostseetrand...
Was kann es Schöneres geben?!*

UNSER KIELER OSTUFER.
EIN LIEBENSWERTER STADTTEIL MIT LEBENSWERTER UMGEBUNG.



Instandhaltung und Modernisierung

Mit dem Ziel der qualitativen Verbesserung der Wohngebäude und der Außenanlagen wurde im Geschäftsjahr 2010 weiterhin ein umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm durchgeführt. Für die Erhaltungsinvestitionen wurden insgesamt T€ 1.729,0 (2009 T€ 1.835,1) aufgewandt. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 20,12 €/m² (Vorjahr 21,38 €/m²).

Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit war das Hochhaus August-Sievers-Ring 15. Die Balkone des Hochhauses wurden abgebrochen und neue, verglaste Balkone vorgestellt. Darüber hinaus wurde die Gebäudehülle energetisch modernisiert. Das Modernisierungskonzept umfasst, neben der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, den Austausch der Fenster und die Dämmung der Kellerdecke. Der Vorplatz und der Eingangsbereich des Hochhauses wurden neu und behindertengerecht gestaltet. Zur Wertverbesserung dieses Hauses wurden rd. T€ 1.450 investiert. Die Finanzierung erfolgte mit KfW-Darlehen und Eigenmitteln.



Baugrundstücke

Die Genossenschaft verfügt im Umlaufvermögen über zwei Grundstücke in einer Größe von insgesamt 3.745 m².

Wir rechnen damit, dass das Grundstück Feldstraße, eine komplizierte Lückenbebauung mit schwierigem Baugrund, in 2011 verkauft werden kann.

2010 wurde ein umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm mit einem Investitionsvolumen von T€ 1.729,0 durchgeführt.





Modernisierte Wohnhäuser der Genossenschaft,
ausgestattet mit neuen Wohnbalkonen und Solarthermie.

2. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2010 verlief wie im Vorjahr sehr zufriedenstellend und wurde mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 715 (Vorjahr T€ 437) abgeschlossen.

	31.12.2010 €	Vorjahr €	Veränderung zum Vorjahr %
Umsatzerlöse	7.117.224,27	6.999.285,80	1,69
Bestandsveränderungen	21.861,51	6.828,63	220,14
Sonstige Erträge	747.197,82	764.863,10	-2,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.120.635,80	3.318.937,16	-5,97
Personalkosten	1.121.906,48	1.116.756,49	0,46
Abschreibungen	1.259.852,27	895.272,61	40,72
Sonstige betriebliche Aufwendungen	375.680,37	705.726,47	-46,77
Zinsen und ähnliche Erträge	5.462,66	12.161,48	-55,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.071.148,30	1.081.841,96	-0,99
Außerordentliche Aufwendungen	1.872,79	0,00	100
Steuern	225.158,77	227.154,15	-0,88
Jahresfehlbetrag/ Jahresüberschuss	715.491,48	437.350,17	63,59

Die Ertragslage wurde wesentlich durch die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes bestimmt, die den Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit bildet.

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Diese Erhöhungen resultieren aus den gesunkenen Erlösschmälerungen und den Veränderungen der Nettokaltmiete durch Mietanpassungen im Geschäftsjahr, Vollauswirkung von Mieterhöhungen aus dem Vorjahr sowie die Wiedervermietung von leerstehenden Gewerbeobjekten.

Außerplanmäßige Abschreibungen eines Abrissobjektes (Peter-Hansen-Straße 128) und leicht gestiegene Personalkosten wirken sich gegenläufig aus.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen keine Rückstellungen mehr für Bauinstandhaltung gebildet.

Der gesetzlichen Rücklage wurde satzungsgemäß ein Betrag von T€ 71,5 zugeführt. Vorstand und Aufsichtsrat haben darüber hinaus den Beschluss gefasst, T€ 575 in die Ergebnismrücklage einzustellen.

Nach Berücksichtigung der Steuern und des Gewinnvortrages aus 2009 wird ein Bilanzgewinn von T€ 91,9 erzielt.

Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung der Genossenschaft nachfolgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

3 % Dividende auf Geschäftsguthaben	T€ 55,7
Vortrag auf neue Rechnung	T€ 36,2

Für das Geschäftsjahr 2011 wird mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

Die Umsatzerlöse haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Es wurde ein Bilanzgewinn von T€ 91,9 erzielt.

Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme der Genossenschaft so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende ausreichende Eigenmittel für die planmäßige Modernisierung und Instandsetzung des Bestandes 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 Kontokorrentkreditlinien 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	2010 T€	2009 T€
Cashflow nach DVFA/SG	1.865,4	251,7
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	1577,8	1.446,6
Planmäßige Tilgungen	-973,2	-845,4
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	604,6	601,2
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-1.868,1	-2.264,9
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	1.813,2	898,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	549,7	-764,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	250,4	1.015,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	800,1	250,4

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach Tilgung resultiert ein Zahlungsmittelabfluss von T€ 973,2. Unter Berücksichtigung der Ausgaben im Investitionsbereich von T€ 1.868,1 und der Einnahmen im Finanzierungsbereich von T€ 1.813,2 ergibt sich eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes zum 31.12. 2010 von T€ 549,7 auf T€ 800,1.

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

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind nach wie vor geordnet. Die Liquidität war jederzeit gewährleistet.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet. In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur unserer Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt. Die Gliederung der Bilanzposten wurde entsprechend der zeitlichen Bindung vorgenommen.

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderung zum Vorjahr
	€	%	€	%	€
Anlagevermögen	36.256.436,02	90,60	35.648.304,99	91,50	608.131,03
Verkaufsgrundstücke	1.214.696,43	3,00	1.214.696,43	3,10	0,00
sonstige Posten	2.556.471,43	6,40	2.085.014,22	5,40	471.457,21
	40.027.603,88	100,00	38.948.015,64	100,00	1.079.588,24
Eigenkapital	7.423.318,96	18,50	6.772.306,00	17,40	651.012,96
Rückstellung für Bau- instandhaltung	603.000,00	1,50	713.000,00	1,80	-110.000,00
Langfristiges Fremdkapital	28.593.547,03	71,40	27.689.087,25	71,70	904.459,78
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	3.407.737,89	8,60	3.773.622,39	9,70	-365.884,50
	40.027.603,88	100,00	38.948.015,64	100,00	1.079.588,24

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 608 zugenommen. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die energetischen Modernisierungsmaßnahmen August-Sievers-Ring 15 und die Abriss- und Neubaumaßnahme Peter-Hansen-Straße 128 zurückzuführen, denen die planmäßigen Abschreibungen gegenüberstehen.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2010 durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Mittel gedeckt.

Das Eigenkapital erhöhte sich um T€ 651 auf T€ 7.423. Der prozentuale Anteil am Gesamtkapital beträgt somit 18,5 %.

Beim Fremdkapital resultiert die Veränderung zum Vorjahr aus neu valuierten Darlehen, denen planmäßige Tilgungen gegenüberstehen.

Die Veränderung beim kurzfristigen Fremdkapital resultiert im Wesentlichen aus einer Auflösung der Rückstellungen für Schönheitsreparaturen im Rahmen einer vernünftigen kaufmännischen Beurteilung.

Nachtragsbericht

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

Das Anlagevermögen hat gegenüber dem Vorjahr um T€ 608 zugenommen. Das EK erhöhte sich auf T€ 7.423. Der Eigenkapitalanteil beträgt 18,5 %.

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.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft durch kurzfristige Veränderung des Zinsniveaus am Kapitalmarkt nicht zu befürchten. Die Zinsausläufe in den Jahren 2011 und 2012 wurden durch Forwarddarlehen bereits prolongiert.

Neben der bereits erwähnten Gestaltung der Zahlungsströme zur 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.

Als Risiko wird der Anstieg der Privatsolvenzen und damit verbunden das Mietausfallrisiko für die Genossenschaft angesehen.

Besondere Risiken mit Einfluss auf die künftige Entwicklung der Genossenschaft sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Eine Gefährdung der langfristigen Finanzierungen durch kurzfristige Zinsniveau-Veränderungen ist nicht zu befürchten.
Als Risiko wird der Anstieg der Privatsolvenzen angesehen.

Ausblick

Für die Zukunft erwartet die Wohnungsbau-Genossenschaft eine solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen.

Unser Wohnungsbestand wird wegen weiterhin konsequenten Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen und seiner Lage voraussichtlich auch in Zukunft gut nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass wir unsere angestrebten Vermarktungsziele erreichen werden.

Unser Anspruch bezüglich der Qualität des Wohnungsbestandes und dazu insbesondere die energetischen Erfordernisse verlangen auch in Zukunft Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen. Diese Maßnahmen führen dazu, dass Mietanpassungen unumgänglich sind, jedoch in den meisten Fällen weit unter den gesetzlichen Möglichkeiten liegen.

Wir sehen auch in Zukunft für uns die Chance moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren vorzunehmen und damit die Jahresergebnisse zu stabilisieren.

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

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

Kiel, den 14. März 2011

Der Vorstand



Doris Schwentkowski



Horst Herchenröder



*Wohnen im Grünen... ohne Parkplatzsorgen...
mit der Joggingstrecke vor der Tür...
...und der Rest der Stadt träumt nur davon!*

UNSER KIELER OSTUFER.
EIN LIEBENSWERTER STADTTEIL MIT LEBENSWERTER UMGEBUNG.

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Mitglieder,

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2010 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen über alle wesentlichen Vorgänge, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, zeitnah und umfassend informiert.

In den regelmäßig stattfindenden gemeinsamen Sitzungen berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat mündlich und schriftlich ausführlich über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung der laufenden Bauprogramme und deren Finanzierung sowie die Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes.

Der Aufsichtsrat ist seiner ihm nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung obliegenden Verpflichtung, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu beraten und in seinen unternehmerischen Aktivitäten zu fördern und zu kontrollieren, in vollem Umfang nachgekommen.

Der Aufsichtsrat konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Die Kommissionen des Aufsichtsrates wurden an den unternehmerischen Entscheidungen des Vorstandes beteiligt.

Die Planung der großen Neubau- und Modernisierungsmaßnahme Peter-Hansen-Straße 128 sowie die energetische Modernisierung der Hochhäuser August-Sievers-Ring 15 bis 19 und deren Balkonerneuerung wurden und werden durch die Baukommission des Aufsichtsrates begleitet.

Die Revisionskommission des Aufsichtsrates befasste sich mit dem Rechnungswesen und dem Controlling der Genossenschaft sowie mit der Prüfung des Jahresabschlusses.

Der Aufsichtsrat konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Seine Kommissionen wurden an den unternehmerischen Entscheidungen beteiligt. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr wurde geprüft und gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Durch mündliche Berichte des Vorstandes hat sich der Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen unterrichten lassen.

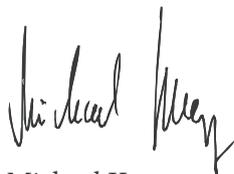
Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 15. März 2011 eingehend besprochen. Es ergaben sich keine Einwendungen.

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 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 2010 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat ab Mitte März 2011 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 geprüft. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 04. April 2011 das vorläufige Prüfungsergebnis mit dem Verbandsprüfer 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, 09. Mai 2011



Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates



*Wohnen im Grünen,
in ruhiger, zentraler Lage...
mit der Innenstadt in Sichtweite.*

**UNSER KIELER OSTUFER.
EIN LIEBENSWERTER STADTTEIL MIT LEBENSWERTER UMGEBUNG.**



Handelsbilanz zum 31.12.2010

AKTIVSEITE	31.12.2010		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		16.806,00	22.953,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.636.293,55		35.422.186,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.818,52		64.294,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	6.989,61		9.868,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.988,98		53.952,29
Bauvorbereitungskosten	434.088,85	36.212.180,02	47.600,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	27.450,00	1.880,00
Summe Anlagevermögen		36.256.436,02	35.648.304,99
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	1.518.281,16		1.496.419,65
Andere Vorräte	31.990,18	2.764.967,77	34.769,21
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.613,22		42.298,33
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.944,85		13.591,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85,03		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	152.598,33	202.241,43	244.814,52
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		800.066,79	250.405,39
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten		3.891,87	2.715,62
Summe Umlaufvermögen		3.771.167,86	3.299.710,65
Bilanzsumme		40.027.603,88	38.948.015,64

PASSIVSEITE	31.12.2010		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausge- schiedenen Mitglieder	163.910,69		141.225,26
der verbleibenden Mitglieder	1.854.679,60		1.885.285,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	35,34	2.018.625,63	35,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts- anteile: 11.469,18 € (5.580,85 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.082.823,98		1.011.274,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 71.549,15 € (43.735,02 €)			
Andere Ergebnisrücklagen	4.229.958,92	5.312.782,90	3.654.958,92
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 575.000,00 € (350.000,00 €)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	22.968,10		35.911,50
Jahresüberschuss	715.491,48		437.350,17
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-646.549,15	91.910,43	-393.735,02
Summe Eigenkapital		7.423.318,96	6.772.306,00
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	75.876,63		50.695,35
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	603.000,00		713.000,00
Sonstige Rückstellungen	986.603,45	1.665.480,08	1.410.771,19
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.140.639,85		27.164.097,90
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	463.838,13		528.838,05
Erhaltene Anzahlungen	1.705.172,22		1.668.962,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.110,08		16.721,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417.914,48		458.516,63
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Un- ternehmen	148,12		7,60
Sonstige Verbindlichkeiten	111.617,45	30.878.440,33	103.873,43
davon aus Steuern: 19.680,54 € (23.102,29 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
Rechnungsabgrenzungsposten		60.364,51	60.225,67
Bilanzsumme		40.027.603,88	38.948.015,64



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2010 – 31.12.2010

Bezeichnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.719.718,54		6.606.832,97
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	338.280,73		333.127,83
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	59.225,00	7.117.224,27	59.225,00
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken, sowie unfertigen Leistungen	21.861,51	21.861,51	6.828,63
Sonstige betriebliche Erträge		747.197,82	764.863,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.113.592,70		3.186.162,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	5.838,09		130.969,45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.205,01	3.120.635,80	1.805,00
Rohergebnis		4.765.647,80	4.451.940,37
Löhne und Gehälter	926.424,48		928.257,82
Soziale Abgaben	195.482,00	1.121.906,48	188.498,67
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.259.852,27	1.259.852,27	895.272,61
Sonstige betriebliche Aufwendungen	375.680,37	375.680,37	705.726,47
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,75		22,75
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.439,91	5.462,66	12.138,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.071.148,30	1.071.148,30	1.081.841,96
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		942.523,04	664.504,32
Außerordentl. Aufw. aus der Anwendung von Übergangsvorschriften BilMoG		1.872,79	
Steuern vom Einkommen und Ertrag		25.181,28	25.572,55
Sonstige Steuern		199.977,49	201.581,60
Jahresüberschuss		715.491,48	437.350,17
Gewinnvortrag		22.968,10	35.911,50
Einstellung in Ergebnisrücklagen		646.549,15	393.735,02
Bilanzgewinn		91.910,43	79.526,65

Anhang des Jahresabschlusses 2010

A. Allgemeine Angaben

1. In der Gliederung der Bilanz ergab sich keine Veränderung.
2. In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Positionen außerordentliche Erträge aus der Anwendung von Übergangsvorschriften aus BilMoG und außerordentliche Aufwendungen aus der Anwendung von Übergangsvorschriften aus BilMoG nach dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit eingefügt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) waren im Jahr 2010 erstmals verbindlich vollumfänglich anzuwenden. Eine Anpassung von Vorjahresbeträgen in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nicht, sodass die folgenden Posten nicht vergleichbar sind:

Personalaufwendungen,

Rückstellungen für Altersteilzeit.

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

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden entgeltlich erworben und mit 20% und 33% abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. 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 %, bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu € 1.000,00 entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 20 % abgeschrieben.



*In 10 Minuten in der Innenstadt...
und in 10 Minuten an der Schwentine.
"The best of both worlds."*

UNSER KIELER OSTUFER.
EIN LIEBENSWERTER STADTTEIL MIT LIEBENSWERTER UMGEBUNG.



*Mehr als Mieten!
Wohnen in unserer Genossenschaft.*

UNSER KIELER OSTUFER.
EIN LIEBENSWERTER STADTTEIL MIT LEBENSWERTER UMGEBUNG.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

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

Die in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden teilweise verbraucht. Der Rest wurde unverändert beibehalten und wird in zukünftigen Geschäftsjahren bestimmungsgemäß verbraucht.

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten die zweckgebundene Rückstellung für Schönheitsreparaturen einer WIE. Diese wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages bewertet.

Für die Höhe der Rückstellungen für Altersteilzeit wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % zugrunde gelegt. Der Abzinsungsfaktor ergab sich aus dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatzes der vergangenen sieben Jahre.

Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde mit den jährlich anfallenden rückstellungsfähigen Kosten für einen Archivraum, in dem die Unterlagen alter Jahre aufbewahrt werden, multipliziert mit dem Faktor 5,5 (Vervielfältiger für die durchschnittliche Restaufbewahrungsdauer bei einer Aufbewahrungsfrist von zehn Jahren) bewertet.

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. In der Position „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten 1.518.281,16 € (Vorjahr € 1.496.419,65).
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	7.600,00 €
Rückstellungen für Sonderzahlungen	5.600,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	152.142,70 €
Rückstellung für Prüfungskosten und Beratung	26.600,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten	3.564,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlußkosten	14.600,00 €
Rückstellung für Archivierung	7.600,00 €
Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte	122.257,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	646.639,75 €
Gesamt	986.603,45 €
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. Es wurden 10 % des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit erhöhte sie sich um 71.549,15 € auf 1.082.823,98 €. In die anderen Ergebnismrücklagen wurden 575.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 4.229.958,92 € erhöht hat. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 5.312.782,90 €.

7. 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	35.613,22	0,00	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.944,85	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	85,03	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	152.598,33	0,00	110.000,00
Gesamtbetrag	202.241,43	0,00	110.000,00

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.140.639,85	2.453.816,29	2.418.210,10
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	463.838,13	74.680,32	68.713,02
Erhaltene Anzahlungen	1.705.172,22	1.705.172,22	1.668.962,08
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.110,08	39.110,08	16.721,74
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417.914,48	304.065,05	375.304,59
Verbindlichkeiten geg. verbundenen Unternehmen	148,12	148,12	7,60
Sonstige Verbindlichkeiten	111.617,45	111.617,45	103.873,43
Gesamtbetrag	30.878.440,33	4.688.609,53	4.651.792,56

9. Entwicklung des Anlagevermögens

Bezeichnung	Anschaffungs- Herstellungs- kosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Um- buchun- gen €
Immaterielle Vermögensgegenstände	90.372,47	566,55		0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	55.715.590,27	1.395.899,25		47.600,00
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39			
Grundstücke ohne Bauten	0,51			
Technische Anlagen und Maschinen	94.623,46		2.254,63	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.194,62	37.631,16	477,05	
Bauvorbereitungskosten	47.600,00	434.088,85		-47.600,00
Summe Sachanlagen	56.291.219,25	1.867.619,26	2.731,68	0,00
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	27.450,00	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	56.409.041,72	1.868.185,81	2.731,68	0,00

Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2010	Abschrei- bungen des Geschäftsjahres
€	€	€
74.133,02	16.806,00	6.713,55
21.522.795,97	35.636.293,55	1.229.392,25
84.391,87	59.818,52	4.476,00
0,00	0,51	
85.379,22	6.989,61	2.878,00
251.359,75	74.988,98	16.392,47
0,00	434.088,85	0,00
21.943.926,81	36.212.180,02	1.253.138,72
0,00	25.570,00	0,00
0,00	1.880,00	0,00
0,00	27.450,00	0,00
22.018.059,83	36.256.436,02	1.259.852,27

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	28.140.639,85 (27.164.097,90)	2.453.816,29 (2.418.210,10)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	463.838,13 (528.838,05)	74.680,32 (68.713,02)
Erhaltene Anzahlungen	1.705.172,22 (1.668.962,08)	1.705.172,22 (1.668.962,08)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	39.110,08 (16.721,74)	39.110,08 (16.721,74)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	417.914,48 (458.516,63)	304.065,05 (375.304,59)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	148,12 (7,60)	148,12 (7,60)
Sonstige Verbindlichkeiten	111.617,45 (103.873,43)	111.617,45 (103.873,43)
Gesamtbetrag	30.878.440,33 (29.941.017,43)	4.688.609,53 (4.651.792,56)

* GPR = Grundpfandrecht

Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre €	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
3.198.468,63 (3.182.562,31)	22.488.354,93 (21.563.325,49)	28.140.639,85 (27.164.097,90)	GPR
118.018,66 (174.407,54)	271.139,15 (285.717,49)	463.838,13 (528.838,05)	GPR
113.849,43 (83.212,04)			
3.430.336,72 (3.440.181,89)	22.759.494,08 (21.849.042,98)	28.604.477,98 (27.692.935,95)	GPR*

Die Sicherung der Verbindlichkeiten der WbG gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (10.666.100,55 € nominal / Restkapital 5.365.086,12 €) und Buchgrundschulden (26.996.586,11 € nominal / Restkapital 22.775.553,73 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (1.169.912,53 € nominal / Restkapital 424.267,13 €).

Mieterdarlehen ohne grundbuchliche Absicherung.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 110.000,00 € aus der Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, 21.520,18 € aus der Erstattung von Instandhaltungsaufwendungen und 471.592,28 € aus der Auflösung von Rückstellungen für Schönheitsreparaturen enthalten. Zudem sind Eingänge in Höhe von 16.396,11 € auf Forderungen aus dem Grundstücksverkauf aus früheren Jahren enthalten. Desweiteren sind Erträge aus der Aufzinsung der Rückstellungen von Altersteilzeit in Höhe von 2.069,11 € enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 333.750,07 € Verwaltungskosten enthalten.
3. Die unter Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersteilzeitvereinbarungen wurden, soweit sie die Zuführung betreffen, abweichend zum Vorjahr um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt und sind insoweit nicht vergleichbar.
4. In den Abschreibungen sind 336.921,98 € für Absetzung bei außergewöhnlicher Abnutzung enthalten. Diese sind durch einen Teilabriss innerhalb einer WIE entstanden.
5. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 6.621,94 € aus der Abzinsung von Rückstellungen von Altersteilzeitvereinbarungen.
6. Aus der Abzinsung der vorgenannten Rückstellungen ergaben sich 1.872,79 € als außerordentlicher Aufwand. Diese Positionen sind durch die Erstanwendung des BilMoG's als Korrektur per 01.01.2010 entstanden.

D. Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes

Die erstmalige Anwendung des BilMoG's hat zu den folgenden Abweichungen der Eröffnungsbilanz auf den 01.01.2010 von der Schlussbilanz auf den 31.12.2009 geführt:

Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden insgesamt um 196,32 € vermindert. Am 31.12.2009 betragen sie 164.988,04 € und veränderten sich zum 01.01.2010 auf 164.791,72 €.

Aus der erstmaligen Anwendung des BilMoG's ergeben sich die unter dem außerordentlichen Ergebnis beschriebenen Einflüsse auf die Ertragslage.

E. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten 522.710,05 €

Die Genossenschaft hat in ihren Grundbüchern eine Grundschuld für fremde Verbindlichkeiten (WTC Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co KG, Hamburg) eingetragen. Obwohl sich in 2010 die Beteiligungsverhältnisse innerhalb der WTC grundlegend verändert haben (Verkauf der 50 % igen Kommanditbeteiligung der Hammonia Verlags GmbH, Hamburg an der WTC an die PepCom, München), schätzt die Genossenschaft eine Inanspruchnahme aus der Grundschuld gering ein. Die Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung der WTC wurde der Genossenschaft durch die Organe des VNW zugesichert. Die Genossenschaft geht davon aus, dass auftretende Risiken in der Geschäftspolitik der WTC rechtzeitig durch den VNW kommuniziert werden.

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	15.880,68 €
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben	4.850.000,00 €

3. Die WbG besitzt 100 % der Kapitalanteile der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH.
-
- Eigenkapital zum 31.12.2009 25.570,00 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	6
Technische Mitarbeiter	1	1
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	5
	15	12

Außerdem wurden 2 Auszubildende bis Juli 2010 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2010	3.258
Zugang 2010	166
Abgang 2010	184
Ende 2010	3.240

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder der Genossenschaft haben sich im Geschäftsjahr um 30.605,40 € vermindert.

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 14. März 2010

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	Grabstr. 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	Grebiner Weg 24, 24148 Kiel
Wahlbezirk 05 Ellerbek		
1	Daucks, Horst	Peter-Hansen-Straße 18, 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 | Brey, Siegbert | Alfons-Huysmans-Ring 53, 24149 Kiel |

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 | Prüne 23, 24103 Kiel |
| 2 | Behnke, Sönke | Am Kamp 13, 23619 Hamberge |
| 3 | Ehlert, Walter | Lofotenweg 202, 24109 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 | Henri-Dunant-Allee 30, 24119 Kronshagen |