



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG



GESCHÄFTSBERICHT **2011**

**DER VORSTAND DER WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT KIEL-OST EG
ÜBERREICHT IHNEN MIT FREUNDLICHER EMPFEHLUNG DEN GESCHÄFTSBERICHT 2011**

AUF EINEN BLICK

	2009	2010	2011
	€ Tsd.	€ Tsd.	€ Tsd.
BILANZSUMME	38.948	40.027	43.594
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	6.606	6.719	6.904
MODERNISIERUNGS- LEISTUNGEN	1.450	1.830	3.922
INSTANDHALTUNGS- LEISTUNGEN	1.707	1.728	1.578
GESCHÄFTSGUTHABEN	1.885	1.855	1.847
RÜCKLAGEN	4.666	5.313	5.975
RÜCKSTELLUNGEN	2.174	1.665	1.183
JAHRESÜBERSCHUSS	437	715	724
BILANZGEWINN	79	92	98
WOHNUNGEN	1.469	1.470	1.461 (ab 02/12, 1.467)
WOHNUNGEN WEG-VERWALTUNG	1.435	1.433	1.433
MITGLIEDER	3.258	3.240	3.192
ZAHL DER MITARBEITER	27	26	27

AUF EIN WORT



Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

die Vereinten Nationen haben das Jahr 2012 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen, um auf die weltweite Bedeutung von Genossenschaften aufmerksam zu machen und ihre Rolle für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung vieler Länder zu betonen.

UNO-Generalsekretär Ban-Ki Moon begründet diese Entscheidung mit der Verbindung von Wirtschaftlichkeit und sozialer Verantwortung, die die Genossenschaften der internationalen Gemeinschaft vorleben.

Die mehr als 7.500 Genossenschaften in Deutschland, darunter 2000 Wohnungsgenossenschaften, stellen dies vorbildlich unter Beweis.

Unsere Genossenschaft ist durch Mitbestimmung und ein faires Miteinander geprägt. Wir engagieren uns für soziale Stabilität und sorgen für Wohn- und Lebensqualität in unseren Wohnquartieren. Trotz der kontinuierlichen Modernisierung von Bestandsgebäuden bleiben unsere Mieten moderat. Wir sehen keinen Widerspruch darin, sozial und nachhaltig zu handeln sowie wirtschaftlich erfolgreich zu sein. Unsere genossenschaftliche Tradition bildet dabei ein gutes Fundament, die Zukunft zu gestalten.

Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

Doris Schwentkowski
Geschäftsführender Vorstand

Horst Herchenröder
Mitglied des Vorstandes



INHALT

00 AUF EIN WORT	03
01 DAS UNTERNEHMEN	05
01.1 Organe der Genossenschaft	
01.2 Sitz der Genossenschaft	
01.3 Genossenschaftsregister	
02 BERICHT DES VORSTANDES	09
02.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs	
03 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	13
04 LAGEBERICHT Geschäfts- und Rahmenbedingungen	15
04.1 Das Unternehmen	
04.2 Geschäftsverlauf	
04 LAGEBERICHT Wirtschaftliche Lage	21
04.3 Ertragslage	
04.4 Finanzlage	
04.5 Vermögenslage	
04.6 Nachtragsbericht	
04.7 Risikobericht	
04.8 Ausblick	
05 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011	33
05.1 Handelsbilanz	
05.2 Gewinn- und Verlustrechnung	
05.3 Anhang	
06 VERZEICHNIS GEWÄHLTER VERTRETER	49

01 DAS UNTERNEHMEN

01.1

ORGANE DER
GENOSSENSCHAFT

01.2

SITZ DER
GENOSSENSCHAFT

01.3

GENOSSENSCHAFTSREGISTER



ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Doris Schwentkowski
-hauptamtlich-

Geschäftsführender Vorstand

Horst Herchenröder
-nebenamtlich-

AUFSICHTSRAT

Michael Koops

Vorsitzender

Peter Jessen

stellv. Vorsitzender

Klaus-Dieter Harbs

Lorenz Hermann Levsen

Thorsten Stich

Peter Treichel

Christian Uthmöller

VERTRETERVERSAMMLUNG

51 Mitglieder

Die Namen der gewählten Vertreter sind in der Anlage veröffentlicht

KOMMISSIONEN DES AUFSICHTSRATES

Revisionskommission

Peter Jessen Vorsitzender

Thorsten Stich

Christian Uthmöller

Baukommission

Peter Treichel Vorsitzender

Klaus-Dieter Harbs

Lorenz Hermann Levsen

Satzungs-, Projekt- und Entwicklungskommission

Michael Koops Vorsitzender

Peter Jessen

Peter Treichel

Christian Uthmöller



SITZ DER GENOSSENSCHAFT

Poppenrade 5
24148 Kiel

Telefon: (04 31) 72 40-0
Telefax: (04 31) 72 40-123

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



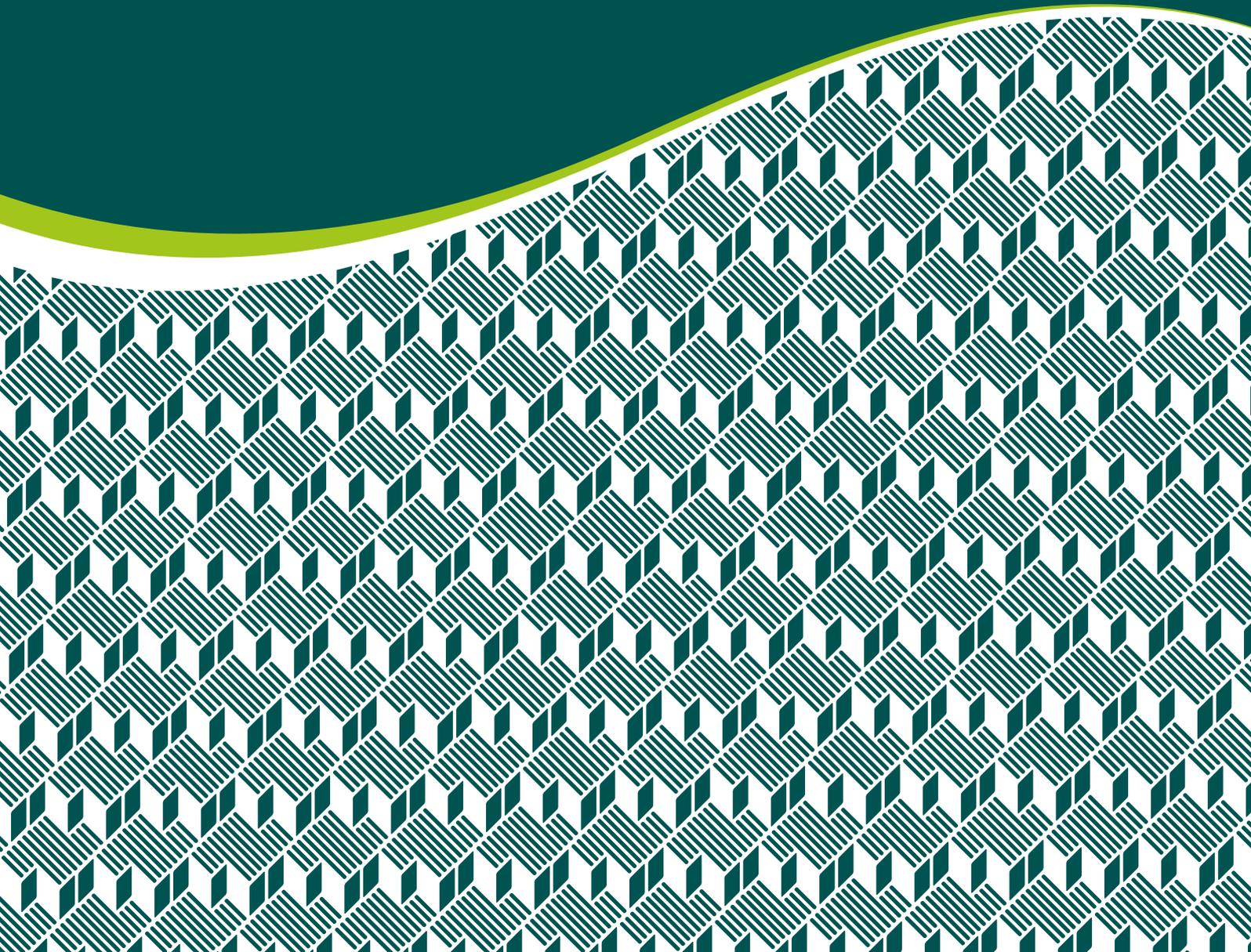
GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Eintragung beim Amtsgericht Kiel unter GenR 409

02 BERICHT DES VORSTANDES

02.1

DARSTELLUNG DES
GESCHÄFTSVERLAUFS





DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

ENTWICKLUNG DER BRANCHE

Stabile Wohnungsmärkte auch in 2011

Auch in 2011 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung konnten die Unternehmen den Leerstand aufgrund fehlender Nachfrage auf niedrigem Niveau halten – teilweise auch weiter abbauen.

Weitgehend unverändert blieb die Fluktuation, ein Hinweis auf die grundsätzlich entspannte Lage auf den Wohnungsmärkten. Mit den bekannten regionalen Unterschieden ist auch das Niveau der Nettokaltmieten stabil geblieben. In der Regel lassen sich höhere Mieten nur im Zuge der Erstvermietung oder nach Abschluss von Bestandsmodernisierungen realisieren.

Auch künftig Neubaubedarf

Wie im gesamten Bundesgebiet wird auch in Schleswig-Holstein regional mit Neubaubedarf gerechnet; teilweise begründet durch Ersatzbedarfe, vor allem aber durch die noch wachsende Zahl der Haushalte. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die zu erwartende Wohnungsnachfrage auf das Hamburger Umland, die kreisfreien Städte und die küstennahen Regionen konzentrieren wird. Zur Begründung verweist die aktuelle schleswig-holsteinische Wohnungsmarktprognose unter anderem auf den stark wachsenden Anteil älterer Menschen, die insbesondere die vorgenannten Wohnstandorte nachfragen. Gleichzeitig führt die demografische Entwicklung zum weiteren Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Neubaubedarfe ergeben sich also auch dadurch, dass zunehmend kleine Haushalte die Wohnungsnachfrage prägen.

ENTWICKLUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

Positive Ertragsentwicklung

Die in den letzten Jahren anhaltende gute Ertragsentwicklung setzte sich im Geschäftsjahr 2011 unverändert fort. Wie bereits in den Vorjahren erwirtschaftete die Genossenschaft trotz hoher Investitionen in die energetische Modernisierung und in einen Neubau einen Jahresüberschuss von 724 Tsd. € und konnte ihre Eigenkapitalquote konstant halten.

Entwicklung des Immobilienbestandes

Für unsere Genossenschaft spielt die kontinuierliche Entwicklung des Immobilienbestandes durch zeitgemäße Modernisierung unserer Wohnungen und der Stärkung des Wohnumfeldes eine große Rolle. Seit Jahren führt die Genossenschaft daher erfolgreich und mit großem Zuspruch ihrer Mitglieder Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung einer nachhaltigen Vermietbarkeit durch.

So stand auch im Geschäftsjahr 2011 eine ausgewogene Mischung aus laufender Instandhaltung und kontinuierlicher Modernisierung des Immobilienbestandes im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. Unsere Genossenschaft verfolgte damit die Aufwertung Ihres Bestandes sowie die Erhöhung der Wohnqualität für die Mitglieder, und leistet damit einen positiven Beitrag zur Stadtteilpflege sowie einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

August-Sievers-Ring 19

Neben der Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems, erfolgten der Einbau zeitgemäßer Fenster und die Dämmung der Kellerdecken. Optisch aufgewertet wurde der Eingangsbereich des Hochhauses. Zentrales Element der Sanierung stellten vor allem die neuen, verglasten Balkone dar, die den Mietern zusätzliche „Räume im Freien“ verschaffen.



August-Sievers-Ring 19

Peter-Hansen-Straße 128

Seit langem stand erstmals wieder ein Neubau im Fokus der Genossenschaft. In der Peter-Hansen-Straße 128 realisierte die Genossenschaft den Neubau einer vollstationären Pflegeeinrichtung mit 27 Plätzen für die AWO. Hierfür wurde der Altbestand des Betreuten Wohnens Peter-Hansen-Straße 128 in Teilen abgetragen und durch einen Neubau ersetzt. Der erhalten gebliebene Gebäudeteil wurde energetisch auf den neusten Stand gebracht und durch verglaste Laubengänge optisch aufgewertet.



Peter-Hansen-Straße 128

Mit ihren Maßnahmen leistete die Genossenschaft erneut einen positiven Beitrag zur Umweltbilanz der Stadt Kiel.

ANSPRUCHSVOLLES INVESTITIONSUMFELD

Die EnEV (Energieeinsparverordnung) 2009 hat im Vergleich zur EnEV 2007 zu einem Baukostenanstieg von durchschnittlich 5 % geführt. Der Bund will im Sommer 2012 über eine „ambitionierte Erhöhung der Effizienzstandards von Gebäuden“ entscheiden. Sollte die dazu in Aufstellung befindliche EnEV 2012 tatsächliche verschärfte Vorgaben machen, werden die Baukosten weiter steigen.

Damit könnte die Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Frage gestellt werden und nicht zuletzt auch die vom Bund geforderte energetische Modernisierungsquote von jährlich 2 %.

FORTGESETZT GROSSES INTERESSE AN UNSEREN WOHNUNGEN

Unsere Genossenschaft erfreut sich weiterhin eines regen Interesses an ihren neu zu vermietenden Wohnungen in ihrem Wohnquartier in Wellingdorf/Ellerbek. Obwohl ein großer Teil der Wohnungen von der Größe her kleiner konzipiert ist, zeigt es sich, dass kontinuierliche Instandhaltungen sowie wertverbessernde Maßnahmen den immer weiter steigenden Ansprüchen unserer Mitglieder und Mietinteressenten entsprechen. Der Leerstand belief sich zum 31.12.2011 auf insgesamt 6 Wohnungen, was bezogen auf dieses Wohnquartier eine Leerstandsquote von 0,47 % bedeutete.

Bezüglich unseres Wohnquartiers in der Poppenrade mit 200 Wohnungen gestalten sich die Zahlen anders. Nicht unerwartet, verzeichneten wir hier zum Ende des Geschäftsjahres eine Leerstandsquote von 13 %. Die Wohnungen wurden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung und kommunalen Darlehen gebaut. Letztere implizierten ein Benennungsrecht der Stadt Kiel für die Wohnungen.

Ende 2012 wird das Benennungsrecht der Stadt Kiel auslaufen. Kurz- bis mittelfristig wird es dann Aufgabe der Genossenschaft sein, das Quartier und Wohnumfeld zu entwickeln.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Im Geschäftsjahr ist die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken und stellt sich wie folgt dar:

Am 31.12.2011 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 3.192.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahre um € Tsd. 7,8 auf € Tsd. 1.846,8 verringert.

„WER DIE WAHL HAT, HAT DIE QUAL“

Im April 2011 wurden die Wahlen zur Vertreterversammlung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung sowie der Wahlordnung unserer Genossenschaft erfolgreich abgeschlossen. Obwohl sich die Gewinnung von Kandidaten als nicht ganz einfach herausstellte, wurden bei einer Wahlbeteiligung von 23,4 % die erforderlichen 51 Vertreter /-innen und 8 Ersatzvertreter/-innen gewählt. Die Frauenquote liegt bei erfreulichen 19,6 %.

DANKE FÜR DIE MITWIRKUNG UND MITHILFE

Bei allen Mitgliedern, die auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen im Haus oder in der Nachbarschaft Beeinträchtigungen durch Baulärm und Schmutz hinnehmen mussten, bedanken wir uns für das große Verständnis und die Unterstützung. Sie sind Ausdruck des genossenschaftlichen Handelns und einer vertrauensvollen Partnerschaft.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Fleiß, ihr Verantwortungsbewusstsein und ihre Einsatzbereitschaft im Interesse der Genossenschaft und ihren Mitgliedern. Der Vorstand dankt dem Betriebsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Auch das Engagement der Vertreterinnen und Vertreter sowie der Mitglieder unseres Aufsichtsrates möchten wir würdigen.

Ihnen allen sei gedankt.

03 BERICHT DES AUF SICHTSRATES



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Ausschüsse haben sich im Berichtsjahr 2011 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 lückenlos über die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft. So konnte der Aufsichtsrat 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 nachkommen.

Durch die regelmäßige Berichterstattung konnte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Die Baukommission des Aufsichtsrates beschäftigte sich mit der großen Neubau- und Modernisierungsmaßnahme Peter-Hansen-Straße 128 sowie der energetischen Modernisierung und der Balkonerneuerung des Hochhauses August-Sievers-Ring 19. Im Rahmen einer Bestandsbegehung konnte sich der gesamte Aufsichtsrat einen guten Überblick über die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen verschaffen.

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

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 2011 wurde vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 19. März 2012 eingehend besprochen. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011

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 2011 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 2012 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 geprüft. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 16. April 2012 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, 22. Mai 2012

Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates

04 LAGEBERICHT

Geschäfts- und Rahmenbedingungen



DAS UNTERNEHMEN



GESCHÄFTSVERLAUF



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 2011 verfügte unsere Genossenschaft über 1.461 (1.467 ab 02/12) 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 2011 waren 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserer Genossenschaft angestellt,

davon 10 teilzeitbeschäftigt und 1 Auszubildender sowie 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 51 Vertreterinnen und Vertreter, die die Vertreterversammlung, das höchste Organ der Genossenschaft, repräsentieren und die die Interessen der Mitglieder wahrnehmen.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH. Es besteht kein Gewinnabführungsvertrag.

GESCHÄFTSVERLAUF



BESTANDBEWIRTSCHAFTUNG

Die Genossenschaft verzeichnete auch im Geschäftsjahr 2011 eine gute Nachfrage nach ihren Wohnungen.

Die Umsatzerlöse der Genossenschaft bestehen in der Hauptsache aus Mieterlösen. Im Geschäftsjahr 2011 erzielte die Genossenschaft Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung von T€ 6.904,6 (Vorjahr T€ 6.719,7). Die Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 195,4 auf T€ 5.549,0 (Vorjahr T€ 5.353,6).

Die Ertragsausfälle sind aufgrund der Modernisierungs- und Neubaumaßnahme Peter-Hansen-Straße 128 leicht angestiegen und belaufen sich für das Geschäftsjahr 2011 auf T€ 202,6 (Vorjahr T€ 184,3), das sind 3,6 % der Jahressollmiete (Vorjahr 3,4 Prozent).

Die entscheidenden Kennzahlen der Bestandsbewirtschaftung sind die Leerstandsquote und die Fluktuationsrate. Zum 31. Dezember 2011 standen 42 Wohnungen leer, davon 9 modernisierungsbedingt. Gegenüber dem Vorjahr haben wir damit einen leichten Anstieg der modernisierungsbereinigten Leerstandsquote um 0,50 % auf 2,26 % (Vorjahr 1,76 %) zu verzeichnen.

Die Fluktuationsrate, das heißt die Häufigkeit, in der Wohnungen neu vermietet werden müssen, beträgt 13,1 %. Dies entspricht einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 1,1 %.

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Mit dem Ziel der qualitativen Verbesserung der Wohngebäude und der Außenanlagen wurde im Geschäftsjahr 2011 weiterhin ein umfangreiches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm durchgeführt. Für die Instandhaltungen wurden insgesamt T€ 1.577,6 (2010 T€ 1.729,0) aufgewandt. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Instandhaltungsaufwand von 18,46 €/m² (Vorjahr 20,12 €/m²).

In 2011 wurden die Modernisierungstätigkeiten an den Hochhäusern des August-Sievers-Ring fortgesetzt, und zwar am Hochhaus August-Sievers-Ring 19. 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 insgesamt rd. T€ 1.453 investiert. Die Finanzierung erfolgte mit KfW-Darlehen und Eigenmitteln.

Der Schwerpunkt unserer Modernisierungstätigkeit in 2011 lag auf dem Betreuten Wohnen und der Kurz- und Langzeitpflege der AWO in der Peter-Hansen-Straße 128. Der hintere Gebäudeteil der Peter-Hansen-Straße 128 wurde abgerissen und durch den Neubau einer vollstationären Pflegeeinrichtung mit 27 Plätzen ersetzt. Der vordere Gebäudeteil wurde energetisch saniert und modernisiert. Es wurden Verbindungsgänge zwischen den Häusern des betreuten Wohnens in der Peter-Hansen-Straße 126 und 130 zu der neuen Pflegeeinrichtung der AWO geschaffen. Bis 2011 wurden rd. T€ 2.469,2 in diese Maßnahme investiert.

Durch den Teilabriss des hinteren Gebäudes sind 12 Wohnungen des Betreuten Wohnens abgängig. 3 Wohnungen sind bis zum 31. Dezember 2011 über die Neubaumaßnahme wieder errichtet worden; 6 weitere Wohnungen folgten bis Februar 2012.

BAUGRUNDSTÜCKE

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

Der Verkauf des Grundstücks Feldstraße, eine komplizierte Lückenbebauung mit schwierigem Baugrund, hat sich verzögert. Die Entsorgungsmaßnahmen des Baugrundes wurden erst im Spätsommer/Herbst 2011 durchgeführt, so dass der Verkauf erst in 2012 erfolgen kann.



Der Firmensitz unserer Genossenschaft in der Poppenrade 5



Ruhige Lage mit dem Parkplatz direkt vor der Tür



Grüne Vorgärten in der Nissenstraße



Spiel und Erholung auf den Grünflächen zwischen den Wohnhäusern



Die neuen Balkone am Hochhaus August-Sievers-Ring 19



Modernisierte Wohnhäuser in der Nissenstraße

04 LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Lage

04.3

ERTRAGSLAGE

04.4

FINANZLAGE

04.5

VERMÖGENSLAGE

04.6

NACHTRAGSBERICHT

04.7

RISIKOBERICHT

04.8

AUSBLICK



ERTRAGSLAGE

Zur besseren Abgrenzung des operativen Geschäfts wurde die Darstellung der Ertragslage geändert und um eine zusätzliche Position erweitert. Im neutralen Ergebnis sind sämtliche Geschäftsvorfälle dargestellt, die außerordentlich bzw. periodenfremd sind. Die Vorjahresbeträge wurden der neuen Darstellung angepasst.

Das Geschäftsjahr 2011 schließt mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 724,2. Die Anteile der einzelnen Unternehmensbereiche am Jahresergebnis stellen sich wie folgt dar:

	2011
	T€
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	590,3
BAUTRÄGERTÄTIGKEIT (EINSCHLIESSLICH UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE)	-298,2
VERWALTUNGSBETREUUNG	-57,3
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	-5,9
BETRIEBSERGEBNIS	228,9
NEUTRALES ERGEBNIS	528,8
ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	757,7
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	-33,5
JAHRESFEHLBETRAG/JAHRESÜBERSCHUSS	724,2

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 319,7 erhöht. Einer Erhöhung der Sollmieten (T€ 195,4) sowie eine Verringerung der Instandhaltungskosten (T€ 106,9) und der Abschreibungen (T€ 197,4) stehen Erhöhungen der Zinsaufwendungen (T€ 94,0) gegenüber.

Das neutrale Ergebnis beinhaltet im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus der Inanspruchnahme der Bauinstandhaltungsrückstellung (T€ 228,0), Erträge aus Teilschulderlass (T€ 125,0) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 156,2).

GEWINNVERWENDUNG

Der Vorstand schlägt der Vertreterversammlung nachfolgende Verwendung des Bilanzgewinns vor:

4 % Dividende auf Geschäftsguthaben	T€ 74,0
Vortrag auf neue Rechnung	T€ 23,9

Für das Geschäftsjahr 2012 wird wiederum mit einem positiven Ergebnis gerechnet.

2010	VERÄNDERUNG
T€	T€
270,6	319,7
-39,9	-258,3
-91,6	34,3
-16,7	10,8
122,4	106,5
618,3	-89,5
740,7	17,0
-25,2	-8,3
715,5	8,7



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 die Zahlungsströme der Genossenschaft so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende 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 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.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt einen Überblick über die Geldmittelzu- und abflüsse der Genossenschaft:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2011	2010
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	1.575,1	1.865,4
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.006,1	1.577,8
Planmäßige Tilgungen	- 1.019,0	-973,2
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	987,1	604,6
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	- 3.455,6	- 1.868,1
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	3.271,8	1.813,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	803,3	549,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	800,1	250,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.603,4	800,1

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung zeigt sich ein Zahlungsmittelzufluss von T€ 987,1. Im Investitions- und Finanzierungsbereich überstiegen die Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen und den Umbau/Neubau Peter-Hansen-Straße 128 die aufgenommenen Finanzierungsmittel um T€ 183,8. Der Finanzmittelbestand hat sich zum Ende 2011 um T€ 803,3 auf T€ 1.603,4 erhöht.

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



VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor als geordnet zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

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.

	31.12.2011	
	€	%
Anlagevermögen	38.633.124,11	88,62
Verkaufsgrundstücke	967.980,64	2,22
sonstige Posten des Umlaufvermögens	3.993.517,27	9,16
	43.594.622,02	100,00
Eigenkapital	8.063.435,46	18,49
Rückstellung für Bauinstandhaltung	375.000,00	0,86
Langfristiges Fremdkapital	30.930.429,71	70,95
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.225.756,85	9,70
	43.594.622,02	100,00

Das Anlagevermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.376,6 erhöht. Die Veränderung ist im Wesentlichen auf die energetischen Modernisierungsmaßnahmen August-Sievers-Ring 19 und die Abriss- und Neubaumaßnahme Peter-Hansen-Straße 128 zurückzuführen. Dem gegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (T€ 974,8) und eine außerplanmäßige (T€ 104,1) Abschreibung.

Das Anlagevermögen war am 31.12.2011 durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und zur Dauerfinanzierung aufgenommene Mittel gedeckt.

Das Eigenkapital erhöhte sich um T€ 640,1 auf T€ 8.063,4. Der Zugang des Eigenkapitals resultiert überwiegend aus der Verstärkung der Rücklagen aus dem Jahresüberschuss. Der prozentuale Anteil am Gesamtkapital beträgt somit 18,5 %.

Das Langfristige Fremdkapital erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rd. T€ 2.336,9. Die Erhöhung ergab sich im Wesentlichen aus neu valutierten Darlehen für die Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (T€ 3.590,0) abzüglich Teilschulderrass für aufgenommene KfW-Darlehen aus Vorjahren (T€ 235,0) sowie planmäßige Tilgungen (T€ 1.019,0).

Die Veränderung beim kurzfristigen Fremdkapital resultiert im Wesentlichen aus den erhaltenen, aber noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten.

31.12.2010		VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR
€	%	€
36.256.436,02	90,60	2.376.688,09
1.214.696,43	3,00	-246.715,79
2.556.471,43	6,40	1.437.045,84
40.027.603,88	100,00	3.567.018,14
7.423.318,96	18,50	640.116,50
603.000,00	1,50	-228.000,00
28.593.547,03	71,40	2.336.882,68
3.407.737,89	8,60	818.018,96
40.027.603,88	100,00	3.567.018,14



NACHTRAGSBERICHT

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



RISIKOBERICHT

Die Genossenschaft hat Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet, die geeignet sind, Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden, frühzeitig zu erkennen.

Das Risikomanagement unserer Genossenschaft basiert vorrangig auf dem Controlling und einer quartalsweisen internen Berichterstattung. Hierbei fließen auch externe Informationen aus Wohnungs- und Finanzwirtschaft ein. Das Berichtswesen gewährleistet die frühzeitige Erkennung von Gefährdungspotentialen, so dass rechtzeitig negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung durch gezielte Handlungsweisen abgewendet werden können.

Anstehende Investitionsentscheidungen werden im Vorwege mit einem Programm für Investitions- und Finanzplanung auf ihre Wirtschaftlichkeit hin analysiert.

Aufgrund der langfristigen Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft durch kurzfristige Veränderung des Zinsniveaus am Kapitalmarkt nicht zu befürchten.

Liquiditätsrisiken sind weder akut noch längerfristig zu erwarten.

Als Risiko wird der Anstieg der Privatinsolvenzen und damit verbunden das Mietausfallrisiko angesehen.

Zurzeit werden für die Zukunft keine Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage haben, gesehen.

AUSBLICK



Für die Zukunft erwartet die Genossenschaft weiterhin eine solide wirtschaftliche Entwicklung. Unser Wohnungsbestand wird wegen konsequenten Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen und seiner Lage voraussichtlich auch in Zukunft gut nachgefragt 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 Jahresüberschüssen, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen in den Bestand und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen.

Kiel, den 19. März 2012

Der Vorstand

Doris Schwentkowski

Horst Herchenröder



Unser Wohnungsbestand in Ellerbek



Familienfreundliches Wohnen mit guter Anbindung zur City



Das fertig sanierte Hochhaus August-Sievers-Ring 19



Einkaufsbummel in Strandnähe



Erholungsraum Kieler Förde

05 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011

05.1

HANDELSBILANZ

05.2

GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG

05.3

ANHANG



HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2011

AKTIVSEITE	31.12.2011		VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		11.047,00	16.806,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.984.076,02		35.636.293,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	55.342,52		59.818,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	4.932,61		6.989,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.984,70		74.988,98
Anlagen im Bau	2.469.263,19		0,00
Bauvorbereitungskosten	6.027,56	38.594.627,11	434.088,85
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	27.450,00	1.880,00
SUMME ANLAGEVERMÖGEN		38.633.124,11	36.256.436,02
UMLAUFVERMÖGEN			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	237.778,64		346.865,43
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	730.202,00		867.831,00
Unfertige Leistungen	2.196.856,90		1.518.281,16
Andere Vorräte	35.099,82	3.199.937,36	31.990,18
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	36.069,09		35.613,22
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	6.844,15		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.228,51		13.944,85
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.879,40		0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.001,33		85,03
Sonstige Vermögensgegenstände	86.305,04	155.327,52	152.598,33
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.603.398,14	800.066,79
SUMME UMLAUFVERMÖGEN		4.958.663,02	3.767.275,99
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.834,89	3.891,87
BILANZSUMME AKTIVA		43.594.622,02	40.027.603,88

PASSIVSEITE	31.12.2011		VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	142.318,61		163.910,69
der verbleibenden Mitglieder	1.846.812,49		1.854.679,60
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.120,00	1.990.251,10	35,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile : 4.067,51 € (11.469,18 €)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 72.418,42 € (71.549,15 €)	1.155.242,40		1.082.823,98
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 590.000,00 € (575.000,00 €)	4.819.958,92	5.975.201,32	4.229.958,92
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	36.217,24		22.968,10
Jahresüberschuss	724.184,22		715.491,48
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-662.418,42	97.983,04	-646.549,15
SUMME EIGENKAPITAL		8.063.435,46	7.423.318,96
RÜCKSTELLUNGEN			
Steuerrückstellungen	84.218,42		75.876,63
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	375.000,00		603.000,00
Sonstige Rückstellungen	723.901,79	1.183.120,21	986.603,45
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.551.405,78		28.140.639,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	390.356,87		463.838,13
Erhaltene Anzahlungen	2.756.017,23		1.705.172,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.990,51		39.110,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.423,42		417.914,48
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	460,69		148,12
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 21.793,84 € (19.680,54 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)	111.967,07	34.281.621,57	111.617,45
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		66.444,78	60.364,51
BILANZSUMME		43.594.622,02	40.027.603,88



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2011 - 31.12.2011	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
Bezeichnung			
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.904.626,01		6.719.718,54
b) aus Betreuungstätigkeit	328.725,87		338.280,73
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.001,75	7.294.353,63	59.225,00
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	431.859,95	431.859,95	21.861,51
Sonstige betriebliche Erträge	655.590,11	655.590,11	747.197,82
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.593.160,18		3.113.592,70
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.940,11		5.838,09
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	14.026,92	3.609.127,21	1.205,01
ROHERGEBNIS		4.772.676,48	4.765.647,80
Löhne und Gehälter	910.952,76		926.424,48
Soziale Abgaben	186.130,15	1.097.082,91	195.482,00
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.078.884,65	1.078.884,65	1.259.852,27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	406.372,93	406.372,93	375.680,37
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,75		22,75
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.016,60	22.039,35	5.439,91
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.190.317,49	1.190.317,49	1.071.148,30
davon aus Aufzinsung: 5.870,88 €			
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.022.057,85	942.523,04
Außerordentl. Aufwendungen a.d.Anwendung v. Übergangsvorschriften BilMoG		0,00	1.872,79
Steuern vom Einkommen und Ertrag		33.464,59	25.181,28
Sonstige Steuern		264.409,04	199.977,49
JAHRESÜBERSCHUSS		724.184,22	715.491,48
Gewinnvortrag		36.217,24	22.968,10
Einstellung in Ergebnisrücklagen		662.418,42	646.549,15
BILANZGEWINN		97.983,04	91.910,43

ANHANG



A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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 wurde 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 Aktivierung der Modernisierungskosten wurde über die Restnutzungsdauer des Gebäudes 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,- € entsprechend den steuerlichen Vorschriften mit 20 % abgeschrieben.

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 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 % jährlich 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 aller 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 dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten 2.196.856,90 € (Vorjahr 1.518.281,16 €).

2. In dem Posten „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.....	7.900,00 €
Rückstellung für Altersteilzeit	70.654,15 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung.....	25.800,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten	1.742,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	14.600,00 €
Rückstellung für Archivierung	4.100,00 €
Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte	12.400,00 €
Rückstellung für Rechtsstreitigkeit	10.000,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	575.445,64 €

Gesamt

723.901,79 €

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 72.418,42 € auf 1.155.242,40 € und in die anderen Ergebnismrücklagen wurden 590.000,- € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 4.819.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 5.975.201,32 €.
7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	€
FORDERUNGEN			
Forderungen aus Vermietung	36.069,09	0,00	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.844,15	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.228,51	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.879,40	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.001,33	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	86.305,04	0,00	0,00
Gesamtbetrag	155.327,52	0,00	0,00

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	€
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.551.405,78	2.351.450,57	2.453.816,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	390.356,87	69.564,45	74.680,32
Erhaltene Anzahlungen	2.756.017,23	2.756.017,23	1.705.172,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.990,51	29.990,51	39.110,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.423,42	359.844,22	304.065,05
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	460,69	460,69	148,12
Sonstige Verbindlichkeiten	111.967,07	111.967,07	111.617,45
Gesamtbetrag	34.281.621,57	5.679.294,74	4.688.609,53

9. Entwicklung des Anlagevermögens:

Bezeichnung	Anschaffungs- Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres
	€	€
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	90.939,02	396,55
SACHANLAGEN		
Grundstücke mit Wohnbauten	57.159.089,52	1.374.660,31
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39	
Grundstücke ohne Bauten	0,51	
Technische Anlagen und Maschinen	92.368,83	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	326.348,73	33.286,44
Anlagen im Bau	0,00	2.047.229,44
Bauvorbereitungskosten	434.088,85	
SUMME SACHANLAGEN	58.156.106,83	3.455.176,19
FINANZANLAGEN		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	0,00
SUMME FINANZANLAGEN	27.450,00	0,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	58.274.495,85	3.455.572,74

Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2011	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
	0,00	80.288,57	11.047,00	6.155,55
	6.027,54	22.555.701,35	35.984.076,02	1.032.905,38
		88.867,87	55.342,52	4.476,00
		0,00	0,51	
		87.436,22	4.932,61	2.057,00
45.046,74		239.603,73	74.984,70	33.290,72
	422.033,75	0,00	2.469.263,19	
	-428.061,29	0,00	6.027,56	0,00
45.046,74	0,00	22.971.609,17	38.594.627,11	1.072.729,10
0,00	0,00	0,00	25.570,00	0,00
0,00	0,00	0,00	1.880,00	0,00
0,00	0,00	0,00	27.450,00	0,00
45.046,74	0,00	23.051.897,74	38.633.124,11	1.078.884,65

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

	insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
VERBINDLICHKEITEN	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.551.405,78 (28.140.639,85)	2.351.450,57 (2.453.816,29)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	390.356,87 (463.838,13)	69.564,45 (74.680,32)
Erhaltene Anzahlungen	2.756.017,23 (1.705.172,22)	2.756.017,23 (1.705.172,22)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.990,51 (39.110,08)	29.990,51 (39.110,08)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	441.423,42 (417.914,48)	359.844,22 (304.065,05)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	460,69 (148,12)	460,69 (148,12)
Sonstige Verbindlichkeiten	111.967,07 (111.617,45)	111.967,07 (111.617,45)
Gesamtbetrag	34.281.621,57 (30.878.440,33)	5.679.294,74 (4.688.609,53)

Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung
€	€	€	
3.236.971,37 (3.198.468,63)	24.962.983,84 (22.488.354,93)	30.551.405,78 (28.140.639,85)	GPR
67.442,83 (118.018,66)	253.349,59 (271.139,15)	390.356,87 (463.838,13)	GPR
81.579,20 (113.849,43)			
3.385.993,40 (3.430.336,72)	25.216.333,43 (22.759.494,08)	30.941.762,65 (28.604.477,98)	GPR

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (10.634.157,17 € nominal / Restkapital 4.999.431,37 €) und (Buchgrundschulden 29.740.937,82 € nominal / Restkapital 25.551.974,41 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (1.169.912,53 € nominal / Restkapital 353.337,83 €). Die Mieterdarlehen sind ohne grundbuchliche Absicherung.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 228.000,00 € aus der Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, 40.565,00 € aus der Auflösung von Rückstellungen für Schönheitsreparaturen, 110.709,00 € aus der Auflösung einer Drohverlust-Rückstellung und 125.000,00 € eines Tilgungszuschusses der KfW-Bankengruppe enthalten.
2. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 314.910,08 € Verwaltungskosten enthalten.
3. Die unter Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersteilzeitvereinbarungen wurden, wie bereits im Vorjahr, um den nach BilMoG unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt.
4. In den Abschreibungen sind 104.106,04 € für die außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert enthalten. Diese sind durch eine dauerhaft wirtschaftliche Wertminderung eines Gebäudes einer Wirtschaftseinheit entstanden.
5. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 5.870,88 € aus der Abzinsung von Rückstellungen von Altersteilzeitvereinbarungen.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten476.693,78 €

Die Genossenschaft hat in ihren Grundbüchern eine Grundschuld für fremde Verbindlichkeiten (WTC Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co KG, Hamburg) eingetragen.

Zwischen der WTC und der Genossenschaft besteht eine Versorgungsvereinbarung vom 10.11.2006, die die Versorgung der im Eigentum der Genossenschaft stehenden Liegenschaften mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen sowie sonstiger Dienste der WTC regelt. Hierfür war der Aufbau einer technischen Versorgungsinfrastruktur notwendig (Satellitenempfangsstation, Netzebene 3 und Netzebene 4). Zur Finanzierung der Netzinvestitionen hat die WTC ein Darlehen über T€ 400 bei einer in Abstimmung mit der Genossenschaft auszuwählenden Bank aufgenommen. Dieses Darlehen ist mit einer entsprechenden Grundschuld in den Grundbüchern der Genossenschaft abgesichert.

Zur Sicherheit hat die WTC die Kopfstation und die Netzebenen 3 und 4 an die Genossenschaft übereignet.

Mit einer Inanspruchnahme aus der Bürgschaft rechnet die Genossenschaft nicht.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Jahresrate der Leasingverträge7.764,33 €

Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben724.664,00 €

3. Die Genossenschaft besitzt 100 Prozent der Kapitalanteile der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH mit Sitz in 24148 Kiel, Poppenrade 5.

Eigenkapital zum 31.12.201160.388,16 €

davon:

Stammkapital zum 31.12.201125.570,00 €

Gewinnvortrag zum 31.12.201136.221,81 €

Jahresverlust zum 31.12.20111.403,65 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	5
Technische Mitarbeiter	1	1
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	4
Gesamt	17	10

Außerdem wurde 1 Auszubildender ab August 2011 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2011	3.240
Zugang 2011	163
Abgang 2011	211
Ende 2011	3.192

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um.....7.867,11 €

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 19. März 2012

Der Vorstand


Doris Schwentkowski


Horst Herchenröder



Der Neubau in der Peter-Hansen-Straße



Der nahe gelegene Park lädt ein zu erholsamen Spaziergängen ein



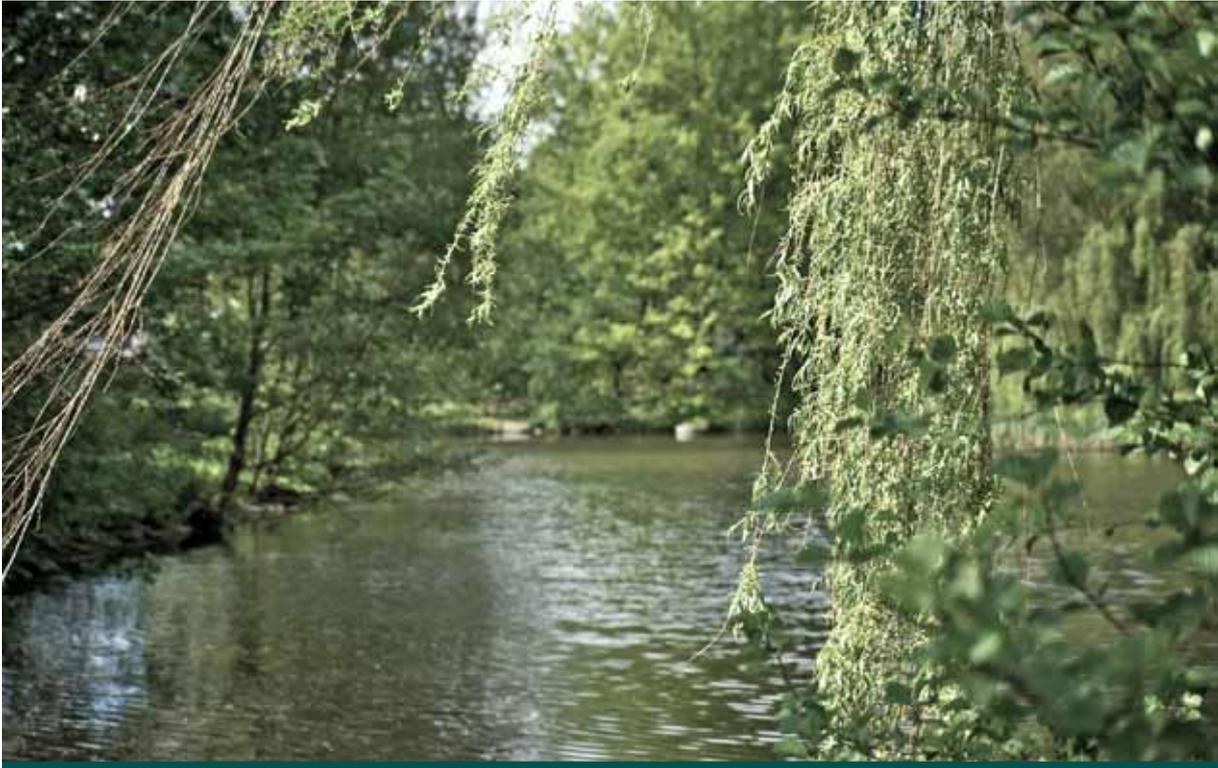
Die Joggingstrecke direkt vor der Haustür



Betreutes Wohnen in der Peter-Hansen-Straße in Kooperation mit der AWO



Maritimer Charme an der Mündung der Schwentine



Am Ostufer ist die Welt noch in Ordnung

06 VERZEICHNIS GEWÄHLTER VERTRETER





VERZEICHNIS GEWÄHLTER VERTRETER

gewählt ab 17. Juni 2011

WAHLBEZIRK 01 - PLZ 24148

Nr.	Name, Vorname	Straße / Ort
1	Biegemann, Artur	Franziusallee 182, 24148 Kiel
2	Böhnke, Freddy	Hagener Straße 26, 24148 Kiel
3	Bohnstengel, Christel	Poppenrade 37, 24148 Kiel
4	Dohrenbusch, Jochen	Mühlendamm 11, 24113 Kiel
5	Dr. Fuhrmann, Inken	Bollhörnkai 1, 24103 Kiel
6	Dr. Gehler, Jörg	Stille Gasse 4, 24148 Kiel
7	Helms, Nicki-Sebastian	Poppenrade 5, 24148 Kiel
8	Herchenröder, Sven	Julius-Brecht-Straße 16, 24148 Kiel
9	Horst, Sven	Selenter Straße 26, 24148 Kiel
10	Jeß, Heinz	Peter-Hansen-Str. 130, 24148 Kiel
11	Knobloch, Brigitte	Poppenrade 7, 24148 Kiel
12	Köhler, Werner	Hagener Straße 2, 24148 Kiel
13	Kokocinski, Peter	Flüggendorfer Straße 1, 24148 Kiel
14	Kubalsky, Erna	Peter-Hansen-Str. 126, 24148 Kiel
15	Kühnel, Marion	Nissenstraße 17, 24148 Kiel
16	Künstler, Reinhard	Grabastraße 71, 24148 Kiel
17	Lau, Rolf	Klausdorfer Weg 72, 24148 Kiel
18	Lütjohann, Klaus	Federmannstraße 32, 24148 Kiel
19	Merle, Iris	Poppenrade 5, 24148 Kiel
20	Möser, Klaus-Dieter	Willy-Jacob-Weg 13, 24148 Kiel
21	Nolte, Andreas	Lütjenburger Straße 88, 24148 Kiel
22	Puhlmann, Lutz	An der Holsatiamühle 5, 24149 Kiel
23	Rave, Klaus-Peter	Grebener Weg 24, 24148 Kiel
24	Rekop, Kay	Peter-Hansen-Str. 122, 24148 Kiel
25	Scheil, Helmut	Hagener Straße 11, 24148 Kiel
26	Schlüter, Lothar	Willy-Jacob-Weg 4, 24148 Kiel
27	Schulan, Erwin	Willy-Jacob-Weg 12, 24148 Kiel

28	Tiefensee, Jan	Grabastraße 95, 24148 Kiel
29	Uhl, Jörn	Hangstraße 30, 24148 Kiel
30	Wittkuhn, Gregor	Barlower Weg 46, 19061 Schwerin

WAHLBEZIRK 02 - SONSTIGE

Nr.	Name, Vorname	Straße / Ort
1	Büßen, Ragnhild	Ellerbeker Weg 129, 24147 Kiel
2	Bunge, Horst	Ellerbeker Weg 143, 24147 Kiel
3	Burkert, Günter	Alfons-Huysmans-Ring 33, 24149 Kiel
4	Butenschön, Ute	Kieler Kamp 68, 24145 Kiel
5	Carstens, Udo	Kammerkoppel 11, 24222 Schwentinental
6	Cordes, Kerstin	Tröndelweg 75, 24147 Kiel
7	Fischer, Bernhard	Kalübber Holz 7, 24326 Kalübbe
8	Greve, Hans-Christian	Am Klosterforst 13, 24223 Schwentinental
9	Hilsebein, Tomas	Schückingstraße 6, 24106 Kiel
10	Junge, Horst-Dieter	Drosselweg 11, 24222 Schwentinental
11	Luckhardt, Karl Heinz	Am Wiesenhof 2, 24107 Kiel
12	Masuch, Marek	Muhliusstraße 72, 24103 Kiel
13	Neumann, Karsten	Paul-Jacob-Bruns-Weg 2, 24211 Preetz
14	Niehus, Dieter	Erlengrund 12 a, 24211 Preetz
15	Ramm, Hans-Jürgen	Seerosenweg 3, 24146 Kiel
16	Rothenstein, Arthur	Zum See 14 b, 24223 Schwentinental
17	Schröder, Herbert	Reesenberg 64, 24145 Kiel
18	Struck, Wilfried	Solomit 7, 24149 Kiel
19	Terstiege, Henning	Werftbahnstraße 8, 24143 Kiel
20	Werner, Elke	Henri-Dunant-Allee 30, 24119 Kronshagen
21	Zimmermann, Horst	Tröndelweg 75, 24147 Kiel

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG
Gegründet 1889

Poppenrade 5
24148 Kiel

Telefon: (04 31) 72 40-0
Telefax: (04 31) 72 40-123

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

Registergericht: Amtsgericht Kiel
Registernummer: GenR 409

Fotoquellen:
Kevin Skusa Photography

Layout:
werbung-hier.net

Druck:
A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG
