

WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT KIEL-OST EG

---

GESCHÄFTSBERICHT

---

2012

---







---

---

Der Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG  
überreicht Ihnen mit freundlicher Empfehlung den  
Geschäftsbericht 2012



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](mailto:info@wbg-kiel-ost.de)  
[www.wbg-kiel-ost.de](http://www.wbg-kiel-ost.de)

Registergericht: Amtsgericht Kiel  
Registernummer: GenR 409

Layout:  
[werbung-hier.net](http://werbung-hier.net)

Druck:  
A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH





## AUF EINEN BLICK

	2010	2011	2012
	€ Tsd.	€ Tsd.	€ Tsd.
<b>BILANZSUMME</b>	40.278	43.594	44.261
<b>UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</b>	6.719	6.904	7.813
<b>MODERNISIERUNGSLEISTUNGEN</b>	1.830	3.422	2.465
<b>INSTANDHALTUNGSLEISTUNGEN</b>	1.728	1.622	1.699
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>	1.855	1.847	1.879
<b>RÜCKLAGEN</b>	5.313	5.975	6.772
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>	1.665	1.183	1.175
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	715	724	771
<b>BILANZGEWINN</b>	91	97	98
<b>WOHNUNGEN</b>	1.470	1.461	1.467
<b>WOHNUNGEN WEG-VERWALTUNG</b>	1.433	1.433	1.413
<b>MITGLIEDER</b>	3.240	3.192	3.167
<b>ZAHL DER MITARBEITER</b>	26	27	27

## AUF EIN WORT

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

viele Bürgerinnen und Bürger setzen sich ehrenamtlich für eine angenehme, moderne Gestaltung des Kieler Ostufers ein. Sie unterstützen die verantwortlichen Gremien der Politik, geben nicht nur Hinweise, sondern packen auch ganz konkret mit an, wie z. B. bei der Umgestaltung des Schwanenseeparks in Wellingdorf.

Wir, die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG leisten ebenfalls unseren Beitrag für ein liebens- und lebenswertes Ostufer. Wir investieren in und für die Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere. In der Rückschau sind die Projekte Nissenstraße, Willy-Jacob-Weg, Lütjenburger Straße und das Servicehaus Peter-Hansen-Straße, als ein wesentlicher Beitrag für das Ostufer und die Stadtteile Ellerbek und Wellingdorf, zu nennen.

Wir hoffen, dass der öffentliche Sektor, insbesondere die Landeshauptstadt Kiel, unserem Beispiel und denen vieler anderer folgt, und den öffentlichen Raum - hier auf dem Ostufer - pflegt und zukunftsfähig macht.

Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG



Doris Schwentkowski  
Geschäftsführender Vorstand



Horst Herchenröder  
Mitglied des Vorstandes

---

# INHALT

---

<b>00 AUF EIN WORT</b>	<b>05</b>
<b>01 DAS UNTERNEHMEN</b>	<b>07</b>
01.1 Organe der Genossenschaft	
01.2 Sitz der Genossenschaft	
01.3 Genossenschaftsregister	
<b>02 BERICHT DES VORSTANDES</b>	<b>11</b>
02.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs	
<b>03 BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>15</b>
<b>04 LAGEBERICHT</b> Geschäfts- und Rahmenbedingungen	<b>17</b>
04.1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	
04.2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
04.2a Vermögenslage	
04.2b Finanzlage	
04.2c Ertragslage	
04.3 Nachtragsbericht	
04.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
<b>05 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012</b>	<b>27</b>
05.1 Handelsbilanz	
05.2 Gewinn- und Verlustrechnung	
05.3 Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2012	
<b>06 VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER</b>	<b>41</b>

---

# 01

## DAS UNTERNEHMEN

---

01.1 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

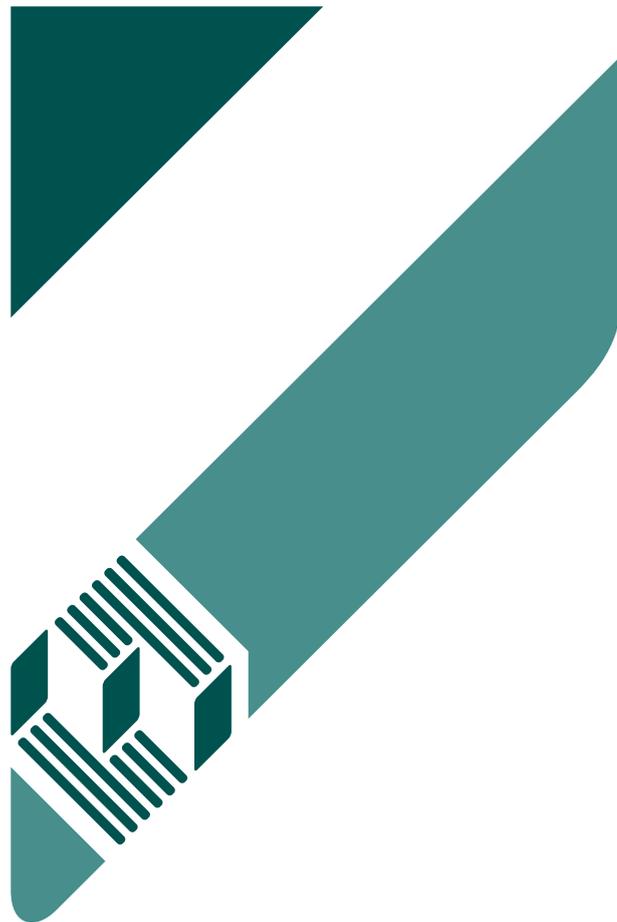
---

01.2 SITZ DER GENOSSENSCHAFT

---

01.3 GENOSSENSCHAFTSREGISTER

---



## 01.1 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

### VORSTAND

Doris Schwentkowski  
-hauptamtlich-

Geschäftsführender Vorstand

Horst Herchenröder  
-nebenamtlich-

### AUFSICHTSRAT

Michael Koops

Vorsitzender

Peter Jessen

stellv. Vorsitzender

Dr. Inken Fuhrmann (seit 14.06.2012)

Klaus-Dieter Harbs (bis 14.06.2012)

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

---

Dr. Inken Fuhrmann

---

Lorenz Hermann Levsen

---

### Satzungs-, Projekt- und Entwicklungskommission

Michael Koops Vorsitzender

---

Peter Jessen

---

Peter Treichel

---

Christian Uthmöller

---

---

## 01.2 SITZ DER GENOSSENSCHAFT

---

Poppenrade 5  
24148 Kiel

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

[info@wbg-kiel-ost.de](mailto:info@wbg-kiel-ost.de)  
[www.wbg-kiel-ost.de](http://www.wbg-kiel-ost.de)

---

---

## 01.3 GENOSSENSCHAFTSREGISTER

---

Eintragung beim Amtsgericht Kiel unter GnR 409 KI

---

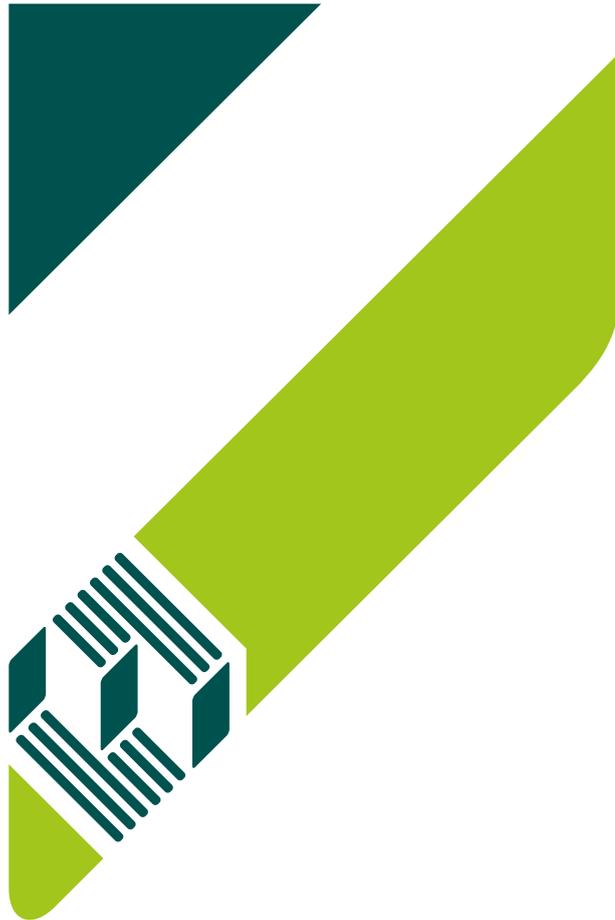
# 02

## BERICHT DES VORSTANDES

---

### 02.1 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

---



## 02.1 DARSTELLUNG DES GESCHÄFTSVERLAUFS

### ENTWICKLUNG DER BRANCHE

#### Stabile Wohnungsmärkte auch in 2012

Auch 2012 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung konnten die Wohnungsunternehmen 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 Wohnungsteilmärkten. 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. Aber auch hier setzen der Markt bzw. die Wohnkraft vieler Haushalte Grenzen.

#### Steigende Mieten und Neubaubedarf: regional begrenzt

Der Strahlwirkung des Hamburger Wohnungsmarkts geschuldet, sind auch in einigen Umland-Kommunen Schleswig-Holsteins aktuell wieder steigende Mieten zu beobachten – bei den Neuvertragsmieten teils deutlicher. Verknappungstendenzen und wieder steigende Nettokaltmieten sind bislang aber nur für einzelne bevorzugte Lagen und Wohnungstypen belegbar. Hier wirken sich die Zunahme älterer Haushalte und das dort wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die gegenwärtig hohen Studierendenzahlen aus.

Begründet durch die regional anziehende Nachfrage und noch wachsende Haushaltszahlen, vor allem aber durch Ersatzbedarfe, wird regional mit Neubaubedarf gerechnet. Dazu verweist die schleswig-holsteinische Wohnungsmarktprognose auf die demografische Entwicklung: Der Anteil älterer Menschen wächst ebenso wie die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Bis 2025 wird hier ein Plus von ca. 90.000 erwartet, dem andererseits ein Minus von 47.000 größeren Haushalten gegenüber steht.

### ENTWICKLUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

#### Positive Ertragsentwicklung

Die in den letzten Jahren anhaltende gute Ertragsentwicklung setzte sich im Geschäftsjahr 2012 unverändert fort. Wie bereits in den Vorjahren erwirtschaftete die Genossenschaft trotz hoher Investitionen in die energetische Modernisierung einen Jahresüberschuss von 771 Tsd. € und konnte ihre Eigenkapitalquote leicht erhöhen.

#### 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 2012 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.

Die Genossenschaft wird die Optimierung ihres Wohnungsbestandes auch in 2013 konsequent fortsetzen. Dies macht sie zu einem wichtigen Partner der lokalen Wirtschaft, da die Aufträge möglichst in der Region vergeben werden.

### August-Sievers-Ring 17

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das letzte unserer drei Hochhäuser im August-Sievers-Ring energetisch modernisiert. Neu verglaste Balkone und die optische Aufwertung des Eingangsbereiches rundeten die Baumaßnahme ab. Die neugestalteten Hochhäuser am August-Sievers-Ring sind als Landmarke auf dem Ostufer für die Bürgerinnen und Bürger gut sichtbar. Wir meinen, dass die drei Hochhäuser ein sehr gelungenes Beispiel für städtebauliche Gestaltung darstellen.



Hochhäuser August-Sievers-Ring

### Peter-Hansen-Straße 128

Im Januar 2012 konnte die neue vollstationäre Pflegeeinrichtung an die AWO übergeben werden. Die offizielle Wiedereröffnung der Pflegeeinrichtung fand am 02.05.2012 statt.



Vollstationäre Pflegeeinrichtung Peter-Hansen-Straße

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

### Für ein schönes Ostufer

„Ab 1. Januar 1971 werden die ersten 28 Mietwohnungen des Gesamtbauvorhabens von 220 Mietwohnungen an der Poppenrade bezugsfertig sein. Diese Wohnungen haben einen Ausstattungsgrad, der nahezu an die bereits fertiggestellten Eigentumswohnungen heranreicht. Es sind Wohnungen, die in einer sehr guten Wohnlage liegen, die große moderne Fenster haben, die gut eingerichtete Badezimmer und eine für alle Zwecke ausreichend eingerichtete Küche aufweisen. Die noch fertigzustellenden Wohnungen, für die die Stadt Kiel auch die Belegungsrechte besitzt, sollen bis Mitte 1972 bezogen sein.“ (Zitat: Zeitschrift der Gemeinnützigen Heimstätten-Genossenschaft Kiel-Ost E.G.M.B.H, Nr. 4 Dezember 1970)



Historisches Baustellenfoto Poppenrade

Im Verlauf der letzten 40 Jahre hat sich die Wahrnehmung der Kieler Bevölkerung grundlegend geändert. Aus einer „sehr guten Wohnlage“ ist ein Wohnviertel geworden, das nicht zu den Bevorzugtesten in Kiel zählt.

Diese Wahrnehmung wollen wir ändern und die Poppenrade in ein liebens- und lebenswertes Wohnviertel wandeln, in dem sich alle Generationen wohlfühlen sollen. Die meisten Wohnungen sind größer als 70 qm und für Familien bestens geeignet.



Aktuelles Bauschild Poppenrade

Die Modernisierungsmaßnahmen beginnen in 2013 und werden in drei Bauabschnitten bis einschließlich 2015 durchgeführt. Neben der energetischen Modernisierung der Häuser Poppenrade 1-25, der Verglasung von Loggien, der optischen und behindertengerechten Verbesserung der Eingangsbereiche sowie der begleitenden Einzelmodernisierung leerstehender und leerwerdender Wohnungen, wird der Fokus auch auf der Gestaltung des Wohnumfeldes und einer kleinteiligen Nahversorgung liegen. Die Investitionskosten werden rund 11,5 Mio. € betragen.

Planerisch wird das Projekt von den Architekten Ax5 begleitet. Die Finanzierung erfolgt mit Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Landesmitteln, Kapitalmarktdarlehen der Investitionsbank Schleswig Holstein (IB.SH) sowie Eigenkapital.

## 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. 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 ist nicht erwähnenswert.

## Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr ist die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr geringfügig gesunken und stellt sich wie folgt dar: Am 31.12.2012 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 3.167. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahre um € Tsd. 32,1 auf € Tsd. 1.878,9 erhöht.

## 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.

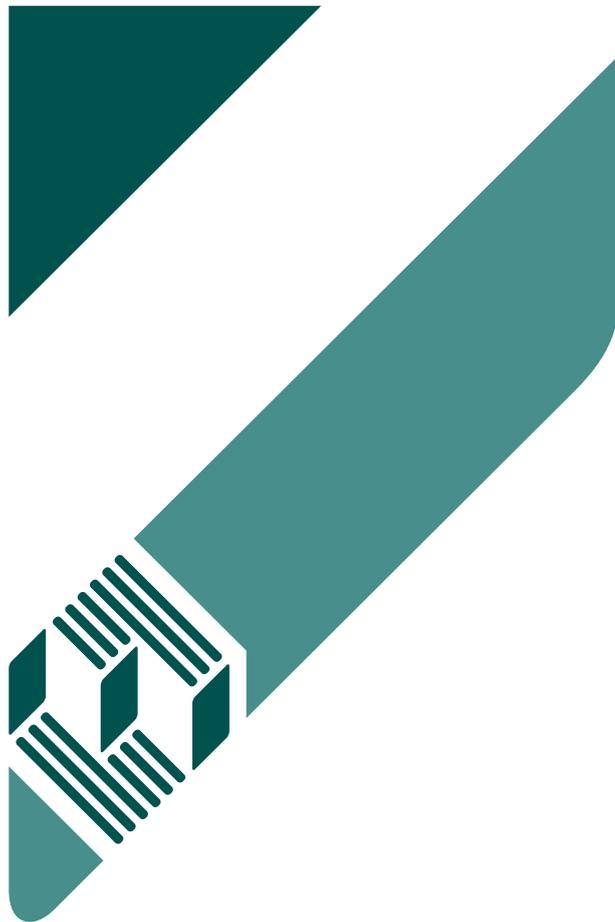
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Fleiß, ihr Verantwortungsbewusstsein und ihre Einsatzbereitschaft im Interesse der Genossenschaft und ihren Mitgliedern. Der Vorstand dankt dem Betriebsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Auch das Engagement der Vertreterinnen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

Ihnen allen sei gedankt.

# 03

## BERICHT DES AUSICHTSRATES

---



## 03.0 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Kommissionen haben sich im Berichtsjahr 2012 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen über alle wesentlichen Vorgänge, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, zeitnah und umfassend informiert.

Die ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung der laufenden Bauprogramme und ihre Finanzierung sowie die Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes wurden in den gemeinsamen Sitzungen und Fachausschüssen eingehend erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Im Berichtsjahr fanden sechs gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie fünf Sitzungen der Fachkommissionen (Revisions- und Baukommission) statt.

Daneben haben die wirtschaftlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft und die sich abzeichnenden Entwicklungen in den gemeinsamen Beratungen eine wesentliche Rolle gespielt. Alle Erörterungen und Beschlüsse dienen und dienen dem Ziel, den genossenschaftlichen Förderauftrag gegenüber den Mitgliedern auch in Zukunft bestmöglich zu erfüllen und die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft zu erhalten und auf Dauer zu sichern.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand gestaltete sich gewohnt effektiv und vertrauensvoll.

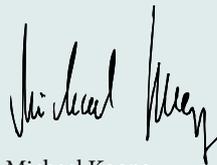
Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 27. März 2013 beschlossen, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2012 der Vertreterversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Er empfiehlt der Vertreterversammlung den

Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat ab 02.04.2013 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 geprüft. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 15. Mai 2013 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, 21. Mai 2013



Michael Koops  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# 04

## LAGEBERICHT

---

### 04.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

---

### 04.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

04.2a VERMÖGENSLAGE

04.2b FINANZLAGE

04.2c ERTRAGSLAGE

---

### 04.3 NACHTRAGSBERICHT

---

### 04.4 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

---



## 04.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verfügt über 1.467 eigene Wohnungen, 26 Gewerbeflächen und 240 Stellplätze und Garagen – und verwaltet weitere 1.414 Wohnungen, 39 Gewerbeflächen sowie 517 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze in Kiel und dem Kieler Umland. Damit hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen nach Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen in der Peter-Hansen-Straße 128 im Februar 2012 um 6 erhöht.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Den Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet beurteilen wir als günstig. Die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2012 durchschnittlich 5,08 €/m<sup>2</sup> nach 5,06 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. In unserem Kerngebiet in Kiel-Wellingdorf waren keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Anders verhält es sich in unserem Wohnquartier in Kiel-Ellerbek mit 200 WE. Hier verzeichnen wir einen erhöhten Leerstand mit abnehmender Tendenz in 2013. Einen Teil der in 2012 frei gewordenen Wohnungen haben wir nicht sofort wieder vermietet, da wir beginnend ab Mai 2013 das gesamte Wohnquartier energetisch sanieren werden. Flankiert werden diese Maßnahmen durch Einzelmodernisierungen und Neugestaltung des Wohnumfeldes.

Die Fluktuationsquote ist mit 12,61 % gegenüber 2011 (13,14 %) weiterhin leicht gesunken.

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

	Plan 2012	Ist 2012	Ist 2011
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	5.445	5.505	5.346
Instandhaltungsaufwendungen	1.605	1.699	1.622
Zinsaufwendungen	1.143	1.130	1.190
Jahresüberschuss	983	771	724

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Im Jahresüberschuss spiegelt sich allerdings in der negativen Planabweichung die Wertberichtigung eines bebauten Grundstücks im Umlaufvermögen sowie der erhöhte Ansatz der Rückstellung für Archivierungskosten und einer Rückstellungsbildung für Ausbaubeiträge wieder.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohnfläche, durchschnittlich 19,81 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 18,46 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden € 2,3 Mio. (Vorjahr € 3,4 Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungen und Neubaumaßnahmen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression sowie Umfinanzierungsmaßnahmen rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

## GEWINNVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr schließt nach Bildung von Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von 98.163,37 € ab. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende von 75.393,98 €, dies entspricht 4 % auf die Geschäftsguthaben, auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 22.769,39 € vorzutragen.

## 04.2a VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2012	
	T€	%
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>		
Anlagevermögen	40.040,3	90,46
Verkaufsgrundstücke	826,4	1,87
sonstige Posten des Umlaufvermögens	3.395,2	7,67
	<b>44.261,9</b>	<b>100,00</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>		
Eigenkapital	8.765,6	19,80
Rückstellung für Bauinstandhaltung	205,0	0,46
Langfristiges Fremdkapital	30.923,7	69,87
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.367,6	9,87
	<b>44.261,9</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen beträgt 90 % der Bilanzsumme. Es ist fast vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel, einschließlich langfristiger Rückstellungen, gedeckt. Das Eigenkapital nahm um € 702 Tsd. zu. Davon entfallen € 771 Tsd. auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende in Höhe von € 74 Tsd. für das Vorjahr und € 5 Tsd. auf eine Erhöhung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 1,5 % gestiegener Bilanzsumme 19,8 % (Vorjahr 18,5 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

**31.12.2011****VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR**

T€	%	T€
38.633,1	88,62	1.407,2
968,0	2,22	-141,6
3.993,5	9,16	-598,3
<b>43.594,6</b>	<b>100,00</b>	<b>667,3</b>
8.063,4	18,49	702,2
375,0	0,86	-170,0
30.930,4	70,95	6,7
4.225,8	9,70	141,8
<b>43.594,6</b>	<b>100,00</b>	<b>667,3</b>

## 04.2b FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 12 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung auf das Nominalkapital unserer Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,87 % nach 2,91 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von € 2,766 Mio. (Vorjahr € 4,395 Mio.) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG\*

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2012	2011
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	1.684,0	1.575,1
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	1.716,9	2.006,1
Planmäßige Tilgungen	-1.064,3	-1.019,0
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	652,7	987,1
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-2.464,9	-3.455,6
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	988,5	3.271,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-823,8	803,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.603,4	800,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	779,6	1.603,4

(\* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreicht, darüber hinaus allerdings nur anteilig für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 823,8 T€ ab.

Wesentliche Ursache hierfür waren die bereits in 2011 abgerufenen KfW-Mittel, die in 2012 für die Modernisierung der Peter-Hansen-Straße 128 eingesetzt wurden.

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

## 04.2c ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2012 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<b>2012</b>
	T€
<b>HAUSBEWIRTSCHAFTUNG</b>	652,0
<b>BAUTRÄGERTÄTIGKEIT</b> (EINSCHLIESSLICH UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE)	-190,4
<b>VERWALTUNGSBETREUUNG</b>	-119,9
<b>SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB</b>	52,1
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	393,8
<b>NEUTRALES ERGEBNIS</b>	411,6
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN</b>	805,4
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG</b>	-34,1
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	771,3

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Einer moderaten Mieterhöhung und rückläufiger Zinsaufwendungen stand ein Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung wird maßgeblich geprägt durch personelle Umstrukturierungsmaßnahmen, die einmalig zu erhöhten Sachkosten führten.

Im neutralen Ergebnis wirken sich periodenfremde Erträge aus der Inanspruchnahme der Bauinstandhaltungsrückstellung und Erträgen aus Teilschulderlass aus.

**2011****VERÄNDERUNG**

T€

T€

590,3

61,7

-298,2

107,8

-57,3

-62,6

-5,9

58,0

228,9

164,9

528,8

-117,2

757,7

47,7

-33,5

0,6

724,2

47,1

## 04.3 NACHTRAGSBERICHT

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

## 04.4 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen, wie durch Ausweitung des Betreuungsgeschäfts. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Grundsätzlich ist aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei Beibehaltung des derzeitigen Zinsniveaus sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung, rechnen wir für 2013 mit Mieterträgen von T€ 5.640,0, Zinsaufwendungen von T€ 1.140,0 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.880,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 649,0. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Kiel, 27. März 2013

Vorstand



Doris Schwentkowski



Horst Herchenröder

# 05

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

---

05.1 HANDELSBILANZ

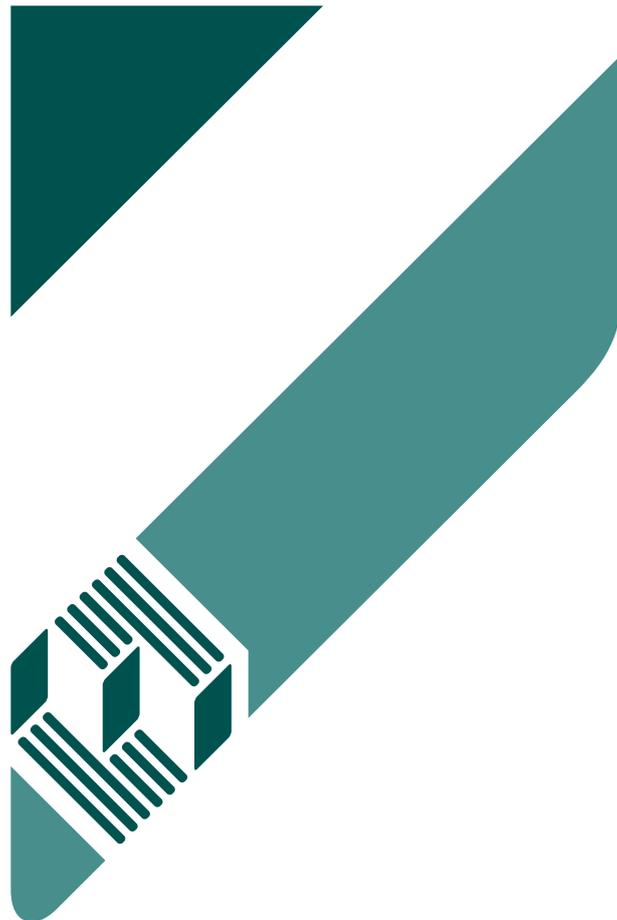
---

05.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

---

05.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS  
31. DEZEMBER 2012

---



## 05.1 HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2012

AKTIVSEITE	31.12.2012		VORJAHR
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		7.834,00	11.047,00
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	39.895.124,50		35.984.076,02
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.866,52		55.342,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	3.489,61		4.932,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.498,72		74.984,70
Anlagen im Bau	0,00		2.469.263,19
Bauvorbereitungskosten	0,00	40.004.979,86	6.027,56
<b>FINANZANLAGEN</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	27.450,00	1.880,00
<b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>40.040.263,86</b>	<b>38.633.124,11</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b>			
Grundstücke ohne Bauten	237.778,64		237.778,64
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	588.572,00		730.202,00
Unfertige Leistungen	2.392.768,78		2.196.856,90
Andere Vorräte	41.291,89	3.260.411,31	35.099,82
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Vermietung	30.310,32		36.069,09
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		6.844,15
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.834,46		21.228,51
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.985,18		3.879,40
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		1.001,33
Sonstige Vermögensgegenstände	117.620,19	177.750,15	86.305,04
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		779.606,95	1.603.398,14
<b>SUMME UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>4.217.768,41</b>	<b>4.958.663,02</b>
<b>AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		3.824,54	2.834,89
<b>BILANZSUMME AKTIVA</b>		<b>44.261.856,81</b>	<b>43.594.622,02</b>

PASSIVSEITE	31.12.2012		VORJAHR
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.360,00		142.318,61
der verbleibenden Mitglieder	1.878.929,61		1.846.812,49
aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00	1.995.089,61	1.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 7.790,39 € (4.067,51 €)			
<b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 77.132,63 € (72.418,42 €)	1.232.375,03		1.155.242,40
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 620.000,00 € (590.000,00 €)	5.439.958,92	6.672.333,95	4.819.958,92
<b>BILANZGEWINN</b>			
Gewinnvortrag	23.969,74		36.217,24
Jahresüberschuss	771.326,26		724.184,22
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-697.132,63	98.163,37	-662.418,42
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>		<b>8.765.586,93</b>	<b>8.063.435,46</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	92.735,13		84.218,42
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	205.000,00		375.000,00
Sonstige Rückstellungen	877.781,98	1.175.517,11	723.901,79
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.611.537,96		30.551.405,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	319.058,75		390.356,87
Erhaltene Anzahlungen	2.807.026,69		2.756.017,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.469,46		29.990,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.035,57		441.423,42
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6,27		460,69
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 19.022,82 € (21.793,84 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)	119.633,89	34.248.768,59	111.967,07
<b>PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		71.984,18	66.444,78
<b>BILANZSUMME</b>		<b>44.261.856,81</b>	<b>43.594.622,02</b>

## 05.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2012 - 31.12.2012	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
Bezeichnung	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.813.417,14		6.904.626,01
b) aus Betreuungstätigkeit	334.704,65		328.725,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.611,77	8.209.733,56	61.001,75
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	54.281,88	54.281,88	431.859,95
Sonstige betriebliche Erträge	634.952,95	634.952,95	655.590,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.968.921,11		3.593.160,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	21.514,73		1.940,11
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.078,09	3.993.513,93	14.026,92
<b>ROHERGEBNIS</b>		4.905.454,46	4.772.676,48
Löhne und Gehälter	904.234,93		910.952,76
Soziale Abgaben	186.578,72	1.090.813,65	186.130,15
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.082.687,60	1.082.687,60	1.078.884,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	547.500,19	547.500,19	406.372,93
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,75		22,75
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.599,55	15.622,30	22.016,60
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.130.349,54	1.130.349,54	1.190.317,49
davon aus Aufzinsung: 5.870,88 €			
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		1.069.725,78	1.022.057,85
Außerordentl. Aufwendungen a.d.Anwendung v. Übergangsvorschriften BilMoG		0,00	0,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag		34.088,85	33.464,59
Sonstige Steuern		264.310,67	264.409,04
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		771.326,26	724.184,22
Gewinnvortrag		23.969,74	36.217,24
Einstellung in Ergebnissrücklagen		697.132,63	662.418,42
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>98.163,37</b>	<b>97.983,04</b>

## 05.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2012

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 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%, die Außenanlagen wurden mit 10%, bzw. mit 4% und neu errichtete Garagen mit 3% linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Modernisierungskosten wurde über die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt.

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. Zusätzlich passiviert wurde eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten, die durch die Ankündigung der Zahlung von Ausbaubeiträgen einer begonnenen Maßnahme gebildet werden musste und einer noch ausstehenden Rechnung einer bereits abgeschlossenen Modernisierung.

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 die Archivräume, in denen die Unterlagen aller Jahre aufbewahrt werden, korrigiert um Kostensteigerungen und Abzinsung 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 2.392.768,78 € (Vorjahr 2.196.856,90 €).

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:

Rückstellung für Personalkosten.....	36.204,03 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung.....	27.900,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten .....	2.513,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten .....	16.600,00 €
Rückstellung für Archivierung .....	81.800,00 €
Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte .....	4.203,00 €
Rückstellung für Hausbewirtschaftung .....	15.913,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten .....	153.468,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70 .....	539.180,95 €

**Gesamt**

**877.781,98 €**

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 77.132,63 € auf 1.232.375,03 € und in die anderen Ergebnismrücklagen wurden 620.000,- € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 5.439.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 6.672.333,95 €.
7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>FORDERUNGEN</b>			
Forderungen aus Vermietung	30.310,32	0,00	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.834,46	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.985,18	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	117.620,19	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>177.750,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	€
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.611.537,96	2.220.564,70	2.351.450,57
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	319.058,75	17.265,20	69.564,45
Erhaltene Anzahlungen	2.807.026,69	2.807.026,69	2.756.017,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.469,46	49.469,46	29.990,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.035,57	229.420,01	359.844,22
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6,27	6,27	460,69
Sonstige Verbindlichkeiten	119.633,89	119.633,89	111.967,07
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>34.248.768,59</b>	<b>5.443.386,22</b>	<b>5.679.294,74</b>

## 9. Entwicklung des Anlagevermögens:

Bezeichnung	Anschaffungs- Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	91.335,57	2.605,90
<b>SACHANLAGEN</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	58.539.777,37	2.476.838,43
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	314.588,43	10.503,58
Anlagen im Bau	2.469.263,19	
Bauvorbereitungskosten	6.027,56	
<b>SUMME SACHANLAGEN</b>	<b>61.566.236,28</b>	<b>2.487.342,01</b>
<b>FINANZANLAGEN</b>		
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.880,00	0,00
<b>SUMME FINANZANLAGEN</b>	<b>27.450,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>	<b>61.685.021,85</b>	<b>2.489.947,91</b>

Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
	0,00	86.107,47	7.834,00	5.818,90
118,56	2.475.290,75	23.596.663,49	39.895.124,50	1.040.962,14
		93.343,87	50.866,52	4.476,00
		0,00	0,51	
2.076,40		86.802,82	3.489,61	1.442,00
882,13		268.711,67	55.498,21	29.988,56
	-2.469.263,19	0,00	0,00	
	-6.027,56	0,00	0,00	0,00
<b>3.077,09</b>	<b>0,00</b>	<b>24.045.521,85</b>	<b>40.004.979,35</b>	<b>1.076.868,70</b>
0,00	0,00	0,00	25.570,00	0,00
0,00	0,00	0,00	1.880,00	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.450,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3.077,09</b>	<b>0,00</b>	<b>24.131.629,32</b>	<b>40.040.263,35</b>	<b>1.082.687,60</b>

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
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.611.537,96 (30.551.405,78)	2.220.564,70 (2.351.450,57)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	319.058,75 (390.356,87)	17.265,20 (69.564,45)
Erhaltene Anzahlungen	2.807.026,69 (2.756.017,23)	2.807.026,69 (2.756.017,23)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.469,46 (29.990,51)	49.469,46 (29.990,51)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.035,57 (441.423,42)	229.420,01 (359.844,22)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6,27 (460,69)	6,27 (460,69)
Sonstige Verbindlichkeiten	119.633,89 (111.967,07)	119.633,89 (111.967,07)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>34.248.768,59</b> (34.281.621,57)	<b>5.443.386,22</b> (5.679.294,74)

Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung
€	€	€	
3.350.769,73 (3.236.971,37)	25.040.203,53 (24.962.983,84)	30.611.537,96 (30.551.405,78)	GPR
66.702,84 (67.442,83)	235.090,71 (253.349,59)	319.058,75 (390.356,87)	GPR
112.615,56 (81.579,20)			
<b>3.530.088,13</b> (3.385.993,40)	<b>25.275.294,24</b> (25.216.333,43)	<b>30.930.596,71</b> (30.941.762,65)	<b>GPR</b>

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (10.634.147,07 € nominal / Restkapital 4.797.038,59 €) und Buchgrundschulden (29.742.201,12 € nominal / Restkapital 25.814.499,37 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (1.169.912,53 € nominal / Restkapital 289.430,92 €). Die Mieterdarlehen sind ohne grundbuchliche Absicherung.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 170.000,00 € aus der Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, 35.758,86 € aus der Auflösung von Rückstellungen, 22.500,00 € aus dem Verkauf eines Grundstücksteiles des Anlagevermögens und 187.500,00 € zweier Tilgungszuschüsse der KfW-Bankengruppe enthalten.
2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 501.130,17 € Verwaltungskosten.
3. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 2.743,79 € aus der Aufzinsung von Rückstellungen von Altersteilzeitvereinbarungen.

## D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:  
Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten.....476.693,78 €

Die Genossenschaft hat in ihren Grundbüchern Grundschulden für fremde Verbindlichkeiten (WTC Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co KG, Hamburg und das Land Schleswig-Holstein) 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 vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Jahresrate der Leasingverträge.....14.776,65 €

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

Eigenkapital zum 31.12.2012 .....61.422,20 €

davon:

Stammkapital zum 31.12.2012.....25.570,00 €

Gewinnvortrag zum 31.12.2012 .....34.818,16 €

Jahresüberschuss zum 31.12.2012 .....1.034,04 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter.....	9	6
Technische Mitarbeiter.....	1	1
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.....	4	4

**Gesamt**

**14**

**11**

Außerdem wurden 2 Auszubildende ab Januar 2012 beschäftigt und ein weiterer Auszubildender ab August 2012.

## 5. Mitgliederbewegung

Anfang 2012 .....	3.192
Zugang 2012.....	170
Abgang 2012.....	195
Ende 2012.....	3.167

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um .....32.117,12 €

## 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  
Dr. Inken Fuhrmann (seit 14.06.2012)  
Klaus-Dieter Harbs (bis 14.06.2012)  
Peter Jessen  
Lorenz Hermann Levsen  
Thorsten Stich  
Peter Treichel  
Christian Uthmöller

Kiel, 27. März 2013

Der Vorstand



Doris Schwentkowski

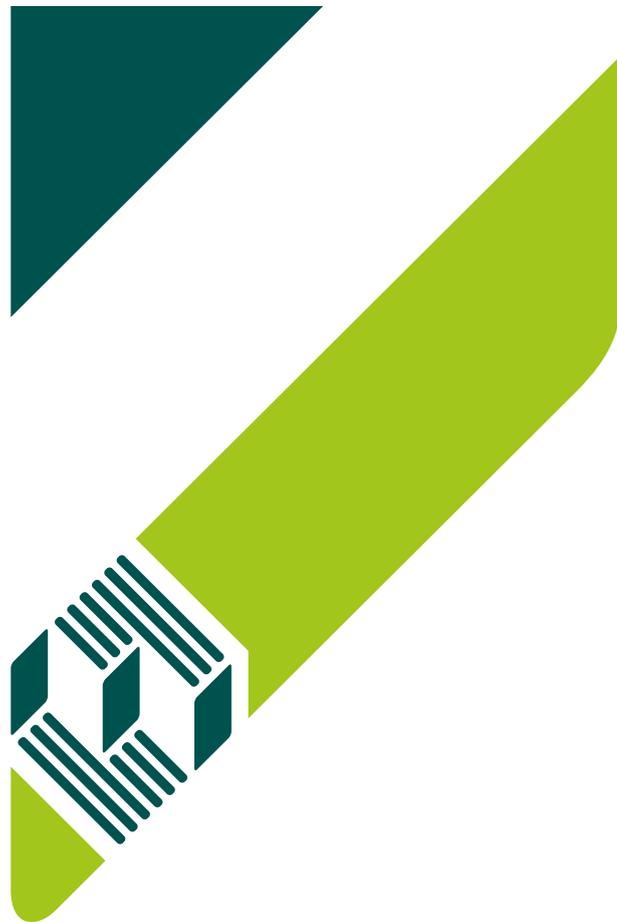


Horst Herchenröder

# 06

## VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER

---



## 06.0 VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN 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	Lütt Meierhof 7, 24257 Köhn
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	Sternberger Weg 3, 19089 Venzkow

### 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



