



---

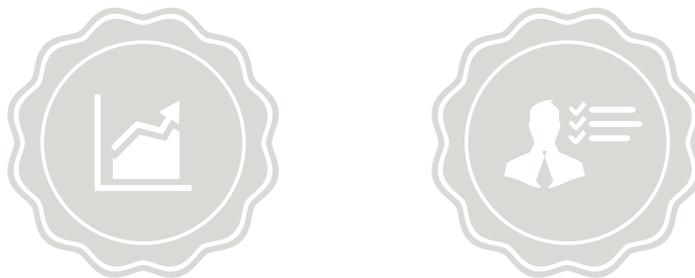
**GESCHÄFTSBERICHT**  
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT KIEL-OST EG

---



2013

---





Wohnungsbau-  
Genossenschaft  
Kiel-Ost eG

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: GnR 409 KI

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

Druck:  
A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH



Der Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG  
überreicht Ihnen mit freundlicher Empfehlung den  
Geschäftsbericht 2013





## AUF EINEN BLICK

	2011	2012	2013
	€ Tsd.	€ Tsd.	€ Tsd.
BILANZSUMME	43.594	44.261	46.375
UMSATZERLÖSE AUS DER HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	6.904	7.813	8.108
MODERNISIERUNGS-LEISTUNGEN	3.422	2.465	2.246
INSTANDHALTUNGS-LEISTUNGEN	1.622	1.699	1.875
GESCHÄFTSGUTHABEN	1.847	1.879	1.896
RÜCKLAGEN	5.975	6.772	7.539
RÜCKSTELLUNGEN	1.183	1.175	997
JAHRESÜBERSCHUSS	724	771	966
BILANZGEWINN	97	98	122
WOHNUNGEN	1.461	1.467	1.467
WOHNUNGEN WEG-VERWALTUNG	1.433	1.413	1.419
MITGLIEDER	3.192	3.167	3.116
ZAHL DER MITARBEITER	27	27	27

## AUF EIN WORT

Liebe Mitglieder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

große mediale Aufmerksamkeit richtet sich derzeit auf viele Projekte in Schleswig-Holstein. Kanalbrücke und –schleuse, Autobahn A7, Bahntrassen und der Tunnel unter dem Fehmarnbelt. In unserem gemeinsamen Interesse wünschen wir den Verantwortlichen viel Erfolg.

Stärker interessieren uns die Projekte der Landeshauptstadt Kiel, Gemeinschaftskraftwerk – Ostufer und die Kiel-Schönberg Bahnlinie. Während über ein neues Gemeinschaftskraftwerk unter Zeitdruck noch diskutiert wird, könnte ein Bahnhof in Ellerbek in 2016 Realität werden.

Wichtig sind für uns die aktuellen Projekte für die wir in Kooperation mit Partnern die Verantwortung tragen:

Der Aufbau eines Quartiersmanagements in der Poppenrade und das Atelier-Café-Ellerbek mit dem Café Vielfalt. Ein Treffpunkt nicht nur zum Klönen und Feiern. Sondern auch mit den Angeboten für Frühstücks- und Mittagskarte und das nicht nur für Mieterinnen und Mieter in unserem Stadtteil. Es bietet darüber hinaus auch mehrere Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderungen.

Wir hoffen, dass unsere beiden Projekte erfolgreich werden und bleiben.

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>19</b>
<b>04 LAGEBERICHT Geschäfts- und Rahmenbedingungen</b>	<b>21</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 2013</b>	<b>31</b>
05.1 Handelsbilanz	
05.2 Gewinn- und Verlustrechnung	
05.3 Anhang zum Jahresabschluss 31. Dezember 2013	
<b>06 VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER</b>	<b>45</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

Lorenz Hermann Levsen

Thorsten Stich

Peter Treichel (bis 13.06.2013)

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 (bis 13.06.2013)

Vorsitzender

Dr. Inken Fuhrmann (ab 13.06.2013)

Vorsitzende

Michael Koops (ab 13.06.2013)

Lorenz Hermann Levsen

### Satzungs-, Projekt- und Entwicklungskommission

Christian Uthmöller

Vorsitzender

Dr. Inken Fuhrmann

Michael Koops



## 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  
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 2013 – regional begrenzt aber auch steigende Mieten

Auch 2013 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 auf niedrigem Niveau halten, teilweise auch weiter abbauen. Der Zensus 2011 weist für Schleswig-Holstein einen Leerstand von 2,7 % aus, das dem Durchschnitt der im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) organisierten Schleswig-Holsteinischen Mitgliedsunternehmen entspricht. Weitgehend unverändert blieb die Fluktuation, ein Hinweis auf die grundsätzlich noch entspannte Lage auf den Wohnungsteilmärkten.

Ungeachtet der oft anderslautenden öffentlichen Berichterstattung ist auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand weitgehend stabil geblieben.

In der Regel lassen sich höhere Mieten nur im Zuge der Erstvermietung oder nach Abschluss von Bestandsmodernisierungen realisieren. Allerdings gibt es weiterhin die bekannten regionalen Unterschiede. In einigen Kommunen des Hamburger Umlandes, vereinzelt auch in anderen Wohnungsteilmärkten, sind aktuell wieder steigende Mieten zu beobachten. Bislang ist diese Entwicklung 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. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft.

#### Steigende Wohnkostenbelastung durch steigende Nebenkosten

Grundsätzlich verteuern aber steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen zunehmend. So sind laut Statistischem Bundesamt allein die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) in den letzten 12 Jahren um 117 % gestiegen. Das Plus bei Strom lag bei 79 %. In letzter Konsequenz beschneidet das auch die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten, die lediglich um 16 % zulegen konnten.

#### Offensive für bezahlbares Wohnen

Wohnungsbau ist der beste Mieterschutz: Mit diesem Ansatz hat das Land Schleswig-Holstein gemeinsam mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft 2013 die „Offensive für bezahlbares Wohnen“ gestartet, um der regional steigenden Wohnungsnachfrage mit verstärkten Neubauiinvestitionen zu begegnen. Bestandteil der Offensive sind verbesserte Förderrahmenbedingungen, die spürbare Anreize für zusätzliche Investitionen in den preiswerten Neubau geben sollen.

## ENTWICKLUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

### Positive Ertragsentwicklung

Die in den letzten Jahren anhaltende gute Ertragsentwicklung setzte sich im Geschäftsjahr 2013 unverändert fort. Die Genossenschaft erwirtschaftete trotz hoher Investitionen in die energetische Modernisierung und die laufende Instandhaltung einen Jahresüberschuss von € 966 Tsd. und konnte ihre Eigenkapitalquote auf 20,9 % 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. Daher hat die Instandhaltung und Modernisierung auch im Geschäftsjahr 2013 einen zentralen Stellenwert eingenommen. In die laufende Instandhaltung wurden € 1,8 Mio. investiert. Für die energetische Sanierung und Modernisierung entstanden weitere Kosten von € 2,4 Mio.

### Leben auf dem Kieler Ostufer - Wohnquartier Poppenrade

„Die städtebaulich geschlossene Siedlungsfläche Ellerbek bildet ein vom Ostring und der Schönberger Eisenbahn etwa mittig durchquertes Rechteck. Dieses wird im Norden von der Werftstraße begrenzt und von zwei ausgeprägten städtischen „Grünzügen“ eingefasst (Volkspark im Westen, Schwanensee-park/Stadtrahn-Hahn-Park im Osten). Nach Süden zu steigt dieses 500 Meter breite „Handtuch“ bis auf über 40 Meter Meeresspiegel an. Es wird hier durch einen langgestreckten Riegel gleichartiger freistehender Wohnblocks markiert, der von einer singulären Hochhausdominate überragt wird (Poppenrade, 1972/1973)“.

(Zitat: Kieler Stadtteile, Ellerbek – Wellingdorf – Neumühlen-Dietrichsdorf, Fotografien von Rolf Reiner Maria Borchard 2000-2003)

In diesem Zitat kommt die allgemeine Einschätzung der Öffentlichkeit zum Ausdruck, dass die Poppenrade nicht zu den städtebaulichen Höhepunkten der Landeshauptstadt Kiel gehört und auch nicht zu den bevorzugtesten Wohnvierteln.

Die Genossenschaft hat es sich zum Ziel gesetzt, die Einschätzung über das Wohnviertel Poppenrade zu ändern. Hier sollen sich zukünftig alle Generationen mit unterschiedlichem sozialem Hintergrund wohlfühlen.

Im Frühjahr 2013 wurde mit umfassenden energetischen Modernisierungen begonnen. Das gesamte Häuserensemble aus den 1970er Jahren wird in drei Bauabschnitten auf einen zeitgemäßen energetischen Standard gebracht. 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 liegen. Die Fertigstellung der gesamten Maßnahmen ist für Ende 2015 geplant.

Die Genossenschaft investiert in dieses Vorhaben rund € 11,5 Mio. Neben dem Einsatz von Eigenmitteln werden die Investitionen durch Fördermittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau und Förderdarlehen des Landes Schleswig-Holstein finanziert.

Aufgrund des zeitlichen Ablaufs der Baumaßnahmen wurden die Darlehensbedingungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten verhandelt. Die eingangs erwähnte „Offensive für bezahlbares Wohnen“ hatte zur Folge, dass die neuen Förderrahmenbedingungen für den Neubau Ende 2013 modifiziert auch auf die Modernisierungen im Bestand ausgeweitet wurden. Hiervon profitiert die Finanzierung für den 2. und 3. Bauabschnitt.

## Quartiersmanagement Poppenrade

Die Baumaßnahmen in der Poppenrade werden im bewohnten Zustand der Gebäude durchgeführt. Damit stellen unsere Mieter und Mieterinnen eine wesentliche Komponente für den wirtschaftlichen Erfolg des Bauvorhabens dar. Ihre Zufriedenheit mit Art und Umfang der Maßnahme führt zu Akzeptanz der vorübergehenden Beeinträchtigungen und nach Beendigung der Baumaßnahmen zu einem pfleglichen Umgang mit der Immobilie und der neugestalteten Außenanlagen.

Es muss daher ein zentrales Anliegen unserer Genossenschaft sein, die Wünsche und Anregungen der Bewohner und Bewohnerinnen während der Bauzeit im angemessenen Rahmen zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck hat sich die Genossenschaft entschlossen, in Kooperation mit der Diakonie Altholstein, ein Quartiersmanagement aufzubauen, um bei den Bewohnern ein neues Verantwortungsbewusstsein für das Zusammenleben im Wohnviertel hervorzubringen und sie zu motivieren, sich aktiv an dem Entwicklungsprozess in ihrem Wohnviertel zu beteiligen.

Durch die Zusammenarbeit mit der Diakonie Altholstein und als Mitglied der Kooperation „Netzwerk Leben & Arbeiten Kieler Ostufer“ wird die Genossenschaft auf bestehende Netzwerke aufbauen und sich in die vielfältigen Aktivitäten der auf dem Kieler Ostufer beheimateten Einrichtungen und Institutionen einbringen.

## Fortgesetzt großes Interesse an unseren Wohnungen

Unsere Genossenschaft erfreut sich weiterhin eines regen Interesses an ihren neu zu vermietenden Wohnungen. In unserem Kerngebiet in Kiel-Wellingdorf waren keine nennenswerten Leerstände in 2013 zu verzeichnen.

Anders verhält es sich in unserem Wohnquartier Poppenrade mit 200 Wohnungen. Hier verzeichnen wir modernisierungsbedingt (Einzelmodernisierung der Wohnungen) einen leicht erhöhten Leerstand, der in den Folgejahren abgebaut wird.

## Verkauf von Baugrundstücken und Immobilien

Die Genossenschaft hat zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres ihr Grundstück in der Feldstraße, eine komplizierte Lückenbebauung in der Kieler Innenstadt, und ihre Eigentumswohnungen in Schwerin und eine Eigentumswohnung in Kiel-Dietrichsdorf verkauft.

## Mitgliederentwicklung

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

Am 31.12.2013 lag der Mitgliederbestand der Genossenschaft bei 3.116. Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 17 Tsd. auf € 1.896 Tsd. erhöht.

## Die Beschäftigten der Genossenschaft

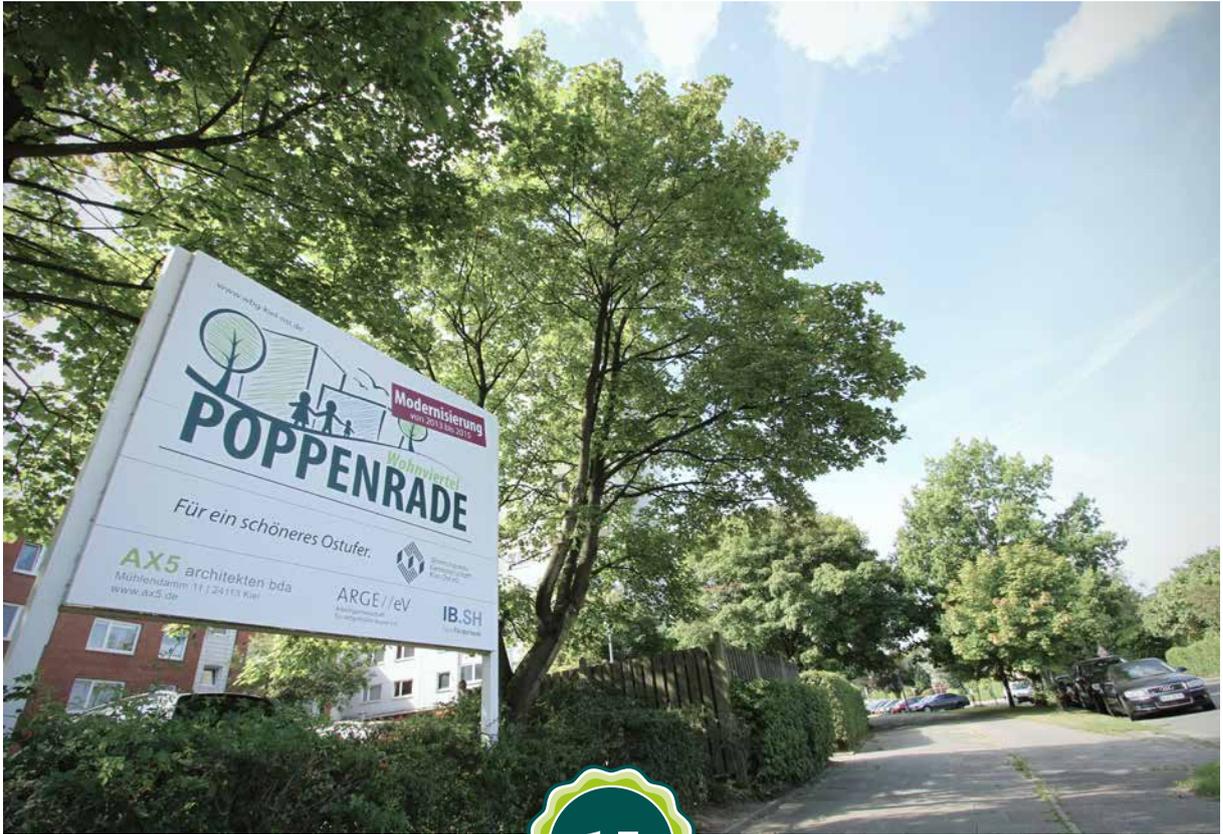
Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zeichnen sich durch eine hohe Qualität in der Beratung und Betreuung unserer Mitglieder aus. Die Genossenschaft sorgt durch ein umfassendes Aus- und Fortbildungsprogramm dafür, dass sie sich jederzeit auf dem aktuellen Wissensstand befinden. In 2013 bestanden drei Ausbildungsverhältnisse.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, ihre Leistungsbereitschaft und ihre gute Arbeit. Der Erfolg unserer Genossenschaft ist nicht ohne die Einsatzbereitschaft und Einsatzfreude unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorstellbar.

Die Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat war stets vertrauensvoll, konstruktiv und zielführend sowie von Respekt und Wertschätzung geprägt. Dafür danken wir den Mitgliedern dieses Gremiums.

Der Vorstand dankt den Mitgliedern des Aufsichtsrates für den sachkundigen Rat und für das gute Zusammenwirken zum Wohle der Genossenschaft.

Ebenso gilt der Dank dem Engagement der Vertreterinnen und Vertreter unserer Genossenschaft.



15





16





17



Die eingerüsteten Häuser Poppenrade 17 - 25.



18



Poppenrade 17 - 25 nach der Fertigstellung.



# 03

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

---

## 03.0 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Kommissionen haben sich im Berichtsjahr 2013 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen über alle wesentlichen Vorgänge, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, zeitnah und umfassend in elf Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat (davon fünf Sitzungen der Fachkommissionen) 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. Dies geschah in vertrauensvoller und harmonischer Zusammenarbeit.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Vorstand beraten und ihn bei der Geschäftsführung überwacht. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat eingebunden und hat bei allen zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr wesentlich geprägt durch die energetische Sanierung und Modernisierung des Wohnquartiers Poppenrade 1-25. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig in seinen Sitzungen über den Planungsstand und die Baufortschritte bei der im Frühjahr 2013 begonnenen Baumaßnahme informiert. Gleichzeitig überzeugte er sich davon, dass das hierfür benötigte Investitionsvolumen finanzierbar ist.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12. 2013 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 25. März 2014 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung:

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2013 anzunehmen.
- Den Jahresabschluss 2013 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen.
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen.
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat ab 31. März 2014 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 geprüft. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 10. April 2014 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, 23. Mai 2014



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

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verfügt über 1.467 eigene Wohnungen, 26 Gewerbeflächen und 240 Stellplätze und Garagen – und verwaltet weitere 1.419 Wohnungen, 39 Gewerbeflächen sowie 517 Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze in Kiel und dem Kieler Umland.

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 gut. Die Nutzungsgebühren wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2013 durchschnittlich 5,15 €/m<sup>2</sup> nach 5,08 €/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 modernisierungsbedingt einen leicht erhöhten Leerstand, der in den Folgejahren abgebaut wird. Einen Teil der in 2013 frei gewordenen Wohnungen haben wir nicht sofort wieder vermietet, da wir ab Mai 2013 mit der energetischen Sanierung des Wohnquartiers begonnen haben. Flankiert werden diese Maßnahmen durch Einzelmodernisierungen und Neugestaltung des Wohnumfeldes.

Die Fluktuationsquote ist mit 13,97 % gegenüber 2012 (12,61 %) leicht gestiegen.

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

	Plan 2013	Ist 2013	Ist 2012
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	5.640	5.679	5.505
Instandhaltungsaufwendungen	1.880	1.875	1.699
Zinsaufwendungen	1.140	1.034	1.130
Jahresüberschuss	649	966	771

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich bis auf die Zinsaufwendungen und den Jahresüberschuss nur geringe Abweichungen ergeben. In 2012 durchgeführte Umfinanzierungen führten zu einer Verringerung der Zinsaufwendungen. Im Jahresüberschuss spiegeln sich die Erträge aus dem Verkauf von Objekten aus dem Umlaufvermögen (Solomit und Schwerin), die Auflösung von Rückstellungen sowie moderat gestiegene Umsatzerlöse bei gleichzeitigem Rückgang der Erlösschmälerungen wieder.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohnfläche, durchschnittlich 22,11 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 19,81 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden € 2,2 Mio. (Vorjahr € 2,3 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 122.529,94 € ab. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende von 76.002,67 €, dies entspricht 4 %, auf die Geschäftsguthaben auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 46.527,27 € vorzutragen.

## 04.2a VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2013	
	T€	%
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>		
Anlagevermögen	41.144,5	88,72
Verkaufsgrundstücke	436,4	0,94
sonstige Posten des Umlaufvermögens	4.794,1	10,34
	<b>46.375,0</b>	<b>100,00</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>		
Eigenkapital	9.692,0	20,89
Rückstellung für Bauinstandhaltung	135,0	0,29
Langfristiges Fremdkapital	32.271,6	69,59
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.276,4	9,23
	<b>46.375,0</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen beträgt rund 89 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel, einschließlich langfristiger Rückstellungen, gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 926,4 T€ zu. Davon entfallen 966,4 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende in Höhe von 76,0 T€ für das Vorjahr und 35,0 T€ auf eine Erhöhung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 4,7 % gestiegener Bilanzsumme 20,9 % (Vorjahr 19,8 %).

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

31.12.2012		VERÄNDERUNG GEGENÜBER VORJAHR
T€	%	T€
40.040,3	90,46	1.104,2
826,4	1,87	-390,0
3.395,2	7,67	1.398,9
<b>44.261,9</b>	<b>100,00</b>	<b>2.113,1</b>
8.765,6	19,80	926,4
205,0	0,46	-70,0
30.923,7	69,87	1.347,9
4.367,6	9,87	-91,2
<b>44.261,9</b>	<b>100,00</b>	<b>2.113,1</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 2,50 % nach 2,87 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von € 2,993 Mio. (Vorjahr € 2,766 Mio.) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden.

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

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2013	2012
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	2.077,7	1.684,0
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.365,4	1.716,9
Planmäßige Tilgungen	-729,6	-1.064,3
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung	1.635,8	652,7
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-2.247,4	-2.464,9
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	2.037,5	988,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.425,9	-823,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	779,6	1.603,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.205,5	779,6

(\* 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 1.425,9 T€ zu.

Von dem Finanzmittelbestand zum 31.12. in Höhe von 2.205,5 T€ werden 628,0 T€ für die Modernisierungsmaßnahmen Poppenrade sowie 273,0 T€ für Heizkosten 2013 vorgehalten.

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 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2013
	T€
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	678,8
BAUTRÄGERTÄTIGKEIT (EINSCHLIESSLICH UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE)	66,1
VERWALTUNGSBETREUUNG	-114,9
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	51,7
BETRIEBSERGEBNIS	681,7
NEUTRALES ERGEBNIS	319,1
ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	1.000,8
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	-34,4
JAHRESÜBERSCHUSS	966,4

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.

Im Ergebnis der Bauträgertätigkeit wirken sich die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken des Umlaufvermögens aus.

Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung wird maßgeblich geprägt durch personelle Umstrukturierungsmaßnahmen, die in 2013 zu erhöhten Sachkosten führten.

Im neutralen Ergebnis wirken sich periodenfremde Erträge aus der Inanspruchnahme der Bauinstandhaltungsrückstellung und Auflösung von sonstigen Rückstellungen sowie Erträgen aus Teilschulderlass aus.

2012

VERÄNDERUNG

T€

T€

652,0

26,8

-190,4

256,5

-119,9

5,0

52,1

-0,4

393,8

287,9

411,6

-92,5

805,4

195,4

-34,1

-0,3

771,3

195,1

## 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. Weitere Chancen werden wir auch zukünftig durch Ausweitung des Betreuungsgeschäftes wahrnehmen. Weitere Wohnungsverkäufe in Schwerin sind in 2014 geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. Wachstum durch Neubau. 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).

Die in 2013 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen im Wohnviertel Poppenrade werden bis einschließlich 2015 durchgeführt. In 2014 werden hier voraussichtliche Modernisierungskosten von T€ 4.100,0 anfallen.

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 2014 mit Mieterträgen von T€ 5.670,0, Zinsaufwendungen von T€ 1.034,0 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.825,0. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 625,0. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Kiel, 25. März 2014

Vorstand



Doris Schwentkowski



Horst Herchenröder



# 05

## JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

---

05.1 HANDELSBILANZ

---

05.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

---

05.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2013

---

## 05.1 HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2013

AKTIVSEITE	31.12.2013		VORJAHR
	€	€	€
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>		26.277,00	7.834,00
<b>SACHANLAGEN</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	40.875.637,85		39.895.124,50
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.390,52		50.866,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	2.570,61		3.489,61
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.549,72		55.498,72
Bauvorbereitungskosten	130.576,54	41.090.725,75	0,00
<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>41.144.452,75</b>	<b>40.040.263,86</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	198.687,50		588.572,00
Unfertige Leistungen	2.439.786,21		2.392.768,78
Andere Vorräte	36.094,35	2.912.346,70	41.291,89
<b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.234,56		20.834,46
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	64.772,40	111.120,44	117.620,19
<b>FLÜSSIGE MITTEL</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.205.487,61	779.606,95
<b>SUMME UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>5.228.954,75</b>	<b>4.217.768,41</b>
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		1.564,73	3.824,54
<b>BILANZSUMME</b>		<b>46.374.972,23</b>	<b>44.261.856,81</b>



PASSIVSEITE	31.12.2013		VORJAHR
	€	€	€
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	132.800,00		115.360,00
der verbleibenden Mitglieder	1.895.746,78		1.878.929,61
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00	2.030.466,78	800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.733,22 € (7.790,39 €)			
<b>GEWINNRÜCKLAGEN</b>			
Gesetzliche Rücklage	1.329.015,09		1.232.375,03
Andere Gewinnrücklagen	6.209.958,92	7.538.974,01	5.439.958,92
<b>GEWINNVORTRAG</b>			
	22.769,39		23.969,74
<b>BILANZGEWINN</b>			
Jahresüberschuss	966.400,61		
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-866.640,06	122.529,94	-697.132,63
<b>SUMME EIGENKAPITAL</b>			
	<b>9.691.970,73</b>		<b>8.765.586,93</b>
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Steuerrückstellungen	101.917,50		92.735,13
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	135.000,00		205.000,00
Sonstige Rückstellungen	760.188,31	997.105,81	877.781,98
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.025.553,04		30.611.537,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	299.501,21		319.058,75
Erhaltene Anzahlungen	2.761.217,34		2.807.026,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.310,26		49.469,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	328.489,14		342.035,57
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12,54		6,27
Sonstige Verbindlichkeiten	119.342,05	35.606.425,58	119.633,89
davon aus Steuern: 31.599,35 € (19.022,82 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		79.470,11	71.984,18
<b>BILANZSUMME</b>			
	<b>46.374.972,23</b>		<b>44.261.856,81</b>

## 05.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2013 – 31.12.2013	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
Bezeichnung	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.108.410,52		7.813.417,14
b) aus Verkauf von Grundstücken	509.049,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	324.526,91		334.704,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.644,96	9.005.631,39	61.611,77
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen	-342.867,07	-342.867,07	54.281,88
Sonstige betriebliche Erträge	505.202,05	505.202,05	634.952,95
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.028.814,75		3.968.921,11
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.394,30		21.514,73
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.711,68	4.053.920,73	3.078,09
<b>ROHERGEBNIS</b>		5.114.045,64	4.905.454,46
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	977.878,41		904.234,93
b) Soziale Abgaben	194.660,20	1.172.538,61	186.578,72
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.181.286,38	1.181.286,38	1.082.687,60
Sonstige betriebliche Aufwendungen	474.895,16	474.895,16	547.500,19
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	22,75		22,75
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.432,63		
davon aus Auf-/Abzinsung: 441,02 € (2.743,79 €)		10.455,38	15.599,55
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.033.682,12	1.033.682,12	1.130.349,54
davon aus Aufzinsung: 957,69 € (0,00 €)			
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		1.262.098,75	1.069.725,78
Steuern vom Einkommen und Ertrag		34.364,06	34.088,85
Sonstige Steuern		261.334,08	264.310,67
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		966.400,61	771.326,26
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		22.769,39	23.969,74
<b>Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesetzliche Rücklage		96.640,06	77.132,63
b) in andere Gewinnrücklagen		770.000,00	620.000,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>122.529,94</b>	<b>98.163,37</b>

## 05.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2013

### A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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 (Formblatt VO) 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 und außerplanmäßiger 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 mit 3 % linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Modernisierungskosten wurde über die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt. Ein Gewerbeobjekt wurde durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 24.752,00 € abgeschrieben, da es dauerhaft wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist.

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 Steuerrückstellungen werden mit 101.917,50 € ausgewiesen. Der Ausweis betrifft die Ausschüttungsbelastung für die Dividenden 2011, 2012 und 2013.

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 notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Im Vorjahr wurde eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten passiviert, die durch die Ankündigung der Zahlung von Ausbaubeiträgen einer begonnenen Maßnahme gebildet werden musste. Mit der Inanspruchnahme rechnet die Genossenschaft im nun folgenden Jahr. Der Rest der Rückstellung für eine noch ausstehende Rechnung aus dem Jahr 2012, wurde nach Eingang der Rechnung eines Teilbetrages von einer kurzfristigen in eine langfristige Rückstellung umgewandelt und abgezinst. Passiviert wurde eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des nächsten Jahres nachgeholt wird und eine Rückstellung für einen Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung.

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. Der übersteigende Betrag zum Vorjahr wurde über Erträge aufgelöst.

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen 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 2.439.786,21 € (Vorjahr 2.392.768,78 €).

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.....	17.343,01 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung.....	27.200,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten .....	8.426,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten .....	16.600,00 €
Rückstellung für Archivierung .....	9.600,00 €
Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte .....	13.467,00 €
Rückstellung für Hausbewirtschaftung .....	50,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten .....	91.271,98 €
Rückstellung f.unterl. Instandhaltung innerhalb d. ersten drei Monate .....	70.000,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70 .....	506.230,32 €

**Gesamt**

**760.188,31 €**

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 96.640,06 € auf 1.329.015,09 € und in die anderen Ergebnisrücklagen wurden 770.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 6.209.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnisrücklagen enthalten somit insgesamt 7.538.974,01 €.
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	26.578,90	0,00	0,00
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00	0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.234,56	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.534,58	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	64.772,40	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>111.120,44</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	32.025.553,04	918.493,69	2.220.564,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	299.501,21	16.901,32	17.265,20
Erhaltene Anzahlungen	2.761.217,34	2.761.217,34	2.807.026,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.310,26	72.310,26	49.469,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	328.489,14	276.973,73	229.420,01
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12,54	12,54	6,27
Sonstige Verbindlichkeiten	119.342,05	119.342,05	119.633,89
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>35.606.425,58</b>	<b>4.165.250,93</b>	<b>5.443.386,22</b>

9. Entwicklung des Anlagevermögens:

Bezeichnung	Anschaffungs- Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres
	€	€
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	93.941,47	29.478,88
<b>SACHANLAGEN</b>		
Grundstücke mit Wohnbauten	63.491.787,99	2.115.377,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39	
Grundstücke ohne Bauten	0,51	
Technische Anlagen und Maschinen	90.292,43	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	324.209,88	10.245,63
Anlagen im Bau	0,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00	130.576,54
<b>SUMME SACHANLAGEN</b>	<b>64.050.501,20</b>	<b>2.256.199,55</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>64.171.892,67</b>	<b>2.285.678,43</b>

Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
	0,00	97.143,35	26.277,00	11.035,88
202,16		24.731.325,36	40.875.637,85	1.134.661,87
		97.819,87	46.390,52	4.476,00
		0,00	0,51	
		87.721,82	2.570,61	919,00
8.531,41		290.374,38	35.549,72	30.193,63
		0,00	0,00	
		0,00	130.576,54	0,00
<b>8.733,57</b>	<b>0,00</b>	<b>25.207.241,43</b>	<b>41.090.725,75</b>	<b>1.170.250,50</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>8.733,57</b>	<b>0,00</b>	<b>25.304.384,78</b>	<b>41.144.452,75</b>	<b>1.181.286,38</b>

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

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt	Davon Restlaufzeit bis zu 1 Jahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.025.553,04 (30.611.537,96)	918.493,69 (2.220.564,70)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	299.501,21 (319.058,75)	16.901,32 (17.265,20)
Erhaltene Anzahlungen	2.761.217,34 (2.807.026,69)	2.761.217,34 (2.807.026,69)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	72.310,26 (49.469,46)	72.310,26 (49.469,46)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	328.489,14 (342.035,57)	276.973,73 (229.420,01)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12,54 (6,27)	12,54 (6,27)
Sonstige Verbindlichkeiten	119.342,05 (119.633,89)	119.342,05 (119.633,89)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>35.606.425,58</b> (34.248.768,59)	<b>4.165.250,93</b> (5.443.386,22)

Davon Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Davon Restlaufzeit über 5 Jahre	Davon gesichert	Art der Sicherung
€	€	€	
3.851.639,02 (3.350.769,73)	27.255.420,33 (25.040.203,53)	32.025.553,04 (30.611.537,96)	GPR
65.724,20 (66.702,84)	216.875,69 (235.090,71)	299.501,21 (319.058,75)	GPR
51.515,41 (112.615,56)			
<b>3.968.878,63</b> <b>(3.530.088,13)</b>	<b>27.472.296,02</b> <b>(25.275.294,24)</b>	<b>32.325.054,25</b> <b>(30.930.596,71)</b>	<b>GPR</b>

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (10.613.807,65 € nominal / Restkapital 4.576.672,37 €) und (Buchgrundschulden 33.146.941,27 € nominal / Restkapital 27.448.880,67 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,15 € nominal / Restkapital 275.697,87 €). Die Mieterdarlehen sind ohne grundbuchliche Absicherung.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 70.000,00 € aus der Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, 102.404,28 € aus der Auflösung von Rückstellungen, 38.047,84 € aus dem Verkauf eines Grundstücksteiles des Anlagevermögens und 125.000,00 € eines Tilgungszuschusses der KfW-Bankengruppe enthalten.
2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 344.581,38 € Verwaltungskosten.
3. Die sonstigen Zinserträge enthalten 441,02 € aus der Abzinsung einer langfristigen Rückstellung.
4. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 957,69 € 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 finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben.....1.117.497,00 €

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

Eigenkapital zum 31.12.2013 .....61.597,79 €

davon:

Stammkapital zum 31.12.2013.....25.570,00 €

Gewinnvortrag zum 31.12.2013 .....35.852,20 €

Jahresüberschuss zum 31.12.2013 ..... 175,59 €

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

.....	Vollbeschäftigte .....	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter .....	11 .....	5
Technische Mitarbeiter .....	1 .....	1
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc. ....	4 .....	3

---

**Gesamt** **16** **9**

---

Außerdem wurden 3 Auszubildende von Januar bis Dezember 2013 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2013 .....	3.167
Zugang 2013.....	176
Abgang 2013.....	227
Ende 2013.....	3.116

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um .....16.817,17 €

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  
Peter Jessen  
Lorenz Hermann Levsen  
Thorsten Stich  
Peter Treichel (bis 13.06.2013)  
Christian Uthmöller

Kiel, 25. März 2014

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	Abraham Stephan	Selenter Straße 18, 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	Gehler Dr. Jörg	Stille Gasse 4, 24148 Kiel
6	Herchenröder Sven	Julius-Brecht-Straße 16, 24148 Kiel
7	Horst Sven	August-Sievers-Ring 27, 24148 Kiel
8	Jeß Heinz	Peter-Hansen-Str. 130, 24148 Kiel
9	Klose Hartmut	Poppenrade 7, 24148 Kiel
10	Knobloch Brigitte	Wahlestraße 20c, 24148 Kiel
11	Köhler Werner	Hagener Straße 2, 24148 Kiel
12	Kokocinski Peter	Flüggendorfer Straße 1, 24148 Kiel
13	Krömer Eberhard	Franziusallee 49, 24148 Kiel
14	Kubalsky Erna	Peter-Hansen-Str. 126, 24148 Kiel
15	Kühnel Marion	Frankfurter Straße 44, 65474 Bischofsheim
16	Künstler Reinhard	Grabastraße 71, 24148 Kiel
17	Lau Rolf	Wischhofstraße 76, 24148 Kiel
18	Lütjohann Klaus	Federmannstraße 32, 24148 Kiel
19	Meier Arno	Klausdorfer Weg 65, 24148 Kiel
20	Merle Iris	Poppenrade 5, 24148 Kiel
21	Möser Klaus-Dieter	Willy-Jacob-Weg 13, 24148 Kiel
22	Nolte Andreas	Lütjenburger Straße 88, 24148 Kiel
23	Puhlmann Lutz	An der Holsatiamühle 5, 24149 Kiel
24	Rave Klaus-Peter	Grebener Weg 24, 24148 Kiel
25	Rekop Kay	Peter-Hansen-Str. 122, 24148 Kiel
26	Scheil Helmut	Hagener Straße 11, 24148 Kiel

27	Schlüter Lothar	Willy-Jacob-Weg 4, 24148 Kiel
28	Schulan Erwin	Willy-Jacob-Weg 12, 24148 Kiel
29	Tiefensee Jan	Grabastraße 95, 24148 Kiel
30	Uhl Jörn	Hangstraße 30, 24148 Kiel

## 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	Kalübbe 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	Löbowitz Sabine	Poppenrade 5, 24148 Kiel
12	Luckhardt Karl Heinz	Am Wiesenhof 2, 24107 Kiel
13	Masuch Marek	Muhliusstraße 72, 24103 Kiel
14	Neumann Karsten	Paul-Jacob-Bruns-Weg 2, 24211 Preetz
15	Niehus Dieter	Erlengrund 12 a, 24211 Preetz
16	Ramm Hans-Jürgen	Seerosenweg 3, 24146 Kiel
17	Rothenstein Arthur	Zum See 14 b, 24223 Schwentinental
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