

# 2014



Wohnungsbau-  
Genossenschaft  
Kiel-Ost eG

# INHALT

SEITE

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>01</b> | <b>DAS UNTERNEHMEN</b>                                 | <b>01</b> |
| <b>02</b> | <b>KURZBERICHT DES VORSTANDES</b>                      | <b>05</b> |
| <b>03</b> | <b>LAGEBERICHT</b>                                     | <b>13</b> |
|           | 03.01 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf |           |
|           | 03.02 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft          |           |
|           | 03.02 a Vermögenslage                                  |           |
|           | 03.02 b Finanzlage                                     |           |
|           | 03.02 c Ertragslage                                    |           |
|           | 03.03 Nachtragsbericht                                 |           |
|           | 03.04 Prognose-, Chancen- und Risikobericht            |           |
| <b>04</b> | <b>JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014</b>      | <b>23</b> |
|           | 04.01 Bilanz   |           |
|           | 04.02 Gewinn- und Verlustrechnung                      |           |
|           | 04.03 Anhang zum Jahresabschluss 31.12. 2014           |           |
| <b>05</b> | <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>                      | <b>41</b> |
| <b>06</b> | <b>VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER</b>             | <b>43</b> |
|           | <b>IMPRESSUM</b>                                       | <b>48</b> |



Wohnungsbau-  
Genossenschaft  
Kiel-Ost eG

Der Vorstand der Wohnungsbau-Genossenschaft  
Kiel-Ost eG überreicht Ihnen mit freundlicher  
Empfehlung den Geschäftsbericht 2014

# DAS UNTERNEHMEN

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

---

---

KOMMISSIONEN DES AUFSICHTSRATES

---

---

SITZ DER GENOSSENSCHAFT · GENOSSENSCHAFTSREGISTER

---

---

# 01. DAS UNTERNEHMEN

## ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

---

---

### Vorstand

**Doris Schwentkowski**  
Geschäftsführender Vorstand  
– hauptamtlich –

**Horst Herchenröder**  
– nebenamtlich –

### Vertreterversammlung

51 Mitglieder

*Die Namen der gewählten Vertreter sind im Verzeichnis der gewählten Vertreter veröffentlicht.  
(siehe Seite 44)*

### Aufsichtsrat

**Michael Koops**  
Vorsitzender

**Peter Jessen**  
stellv. Vorsitzender

**Dr. Inken Fuhrmann**

**Lorenz Hermann Levsen**  
bis 17.06.2014

**Thorsten Stich**

**Christian Uthmöller**

## KOMMISSIONEN DES AUFSICHTSRATES

---

---

### Revisionskommission

*Peter Jessen*  
Vorsitzender

*Thorsten Stich*

*Christian Uthmüller*

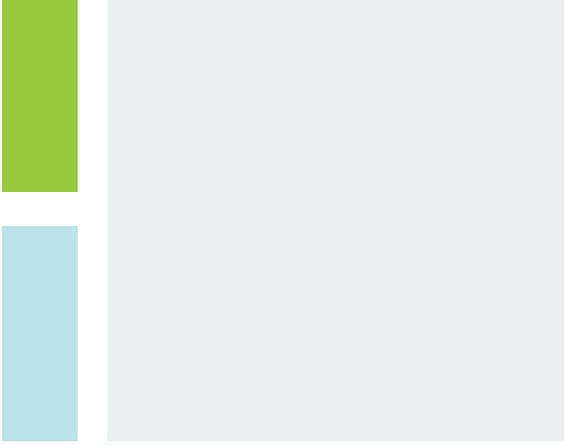
---

### Baukommission

*bis 17.06.2014*

*Dr. Inken Fuhrmann*

*Lorenz Hermann Levsen*



## 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)

## GENOSSENSCHAFTSREGISTER

---

---

---

### Eintragung beim Amtsgericht Kiel

unter GnR 409

02

# KURZBERICHT DES VORSTANDES

## 02. KURZBERICHT DES VORSTANDES

### POSITIVE ERTRAGSENTWICKLUNG

---

*Die Genossenschaft hat im vergangenen Jahr ihre selbst gesteckten Ziele erreicht.*

*Möglich wurde dieser Erfolg vor allem durch den Einsatz unserer motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.*

*Unsere Genossenschaft blickt auf ein erfolgreiches Jahr 2014 zurück. Die Genossenschaft erwirtschaftete trotz hoher Investitionen in die energetische Modernisierung und die laufende Instandhaltung einen Jahresüberschuss von 626 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 20,7 %.*

### MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG

---

*Es ist eine der wichtigsten Aufgaben der Genossenschaft, sich konsequent um den Erhalt und die Verbesserung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu kümmern. Die Vermietbarkeit der Wohnungen muss auch zukünftig sichergestellt sein. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir mit insgesamt 3,8 Mio € wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen investiert.*

*Im Wohnquartier Poppenrade konnte der erste Teil der energetischen Modernisierung abgeschlossen werden. Neben der energetischen Modernisierung der Häuser wurden die Loggien verglast sowie die Eingangsbereiche optisch verbessert und behindertengerecht, so in der Poppenrade 25, gestaltet.*

*Die Arbeiten des zweiten Bauabschnittes, Poppenrade 1-3, 7-9 und 13 wurden planmäßig begonnen und sind bis auf die Außenanlagen auch abgeschlossen.*

*Für die Modernisierungsmaßnahmen wurden im Wesentlichen langfristige Kapitalmarktmittel aufgenommen und Eigenkapital beansprucht.*

*Neben der kontinuierlichen Instandsetzung von Gebäuden gilt ein besonderes Augenmerk auch der Wertverbesserung und Modernisierung von Wohnungen. Nicht immer entsprechen frei werdende Wohnungen den sich verändernden Wohnbedürfnissen. Dies gilt insbesondere für ältere Baualtersklassen. Im Geschäftsjahr beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes auf 1,9 Mio. €.*



## MITGLIEDERENTWICKLUNG

---

---

*Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder übersteigt den Wohnungsbestand deutlich. 1.467 eigenen Wohnungen stehen 2.888 Mitglieder gegenüber. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 379 Mitglieder ausgeschieden. Zugleich sind 151 Mitglieder neu in die Genossenschaft*

*eingetreten. Die Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder haben sich im Geschäftsjahre um 48 Tsd. € auf 1.847 Tsd. € verringert.*

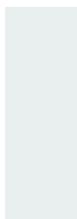
## FORTGESETZT GROSSES INTERESSE AN UNSEREN WOHNUNGEN

---

---

*Unsere Genossenschaft erfreut sich weiterhin eines regen Interesses an ihren neu zu vermietenden Wohnungen. In unserem Kerngebiet in Kiel-Wellingdorf waren keine nennenswerte Leerstände in 2014 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.*



## QUARTIERSENTWICKLUNG POPPENRADE

---

Als Wohnungsbau-Genossenschaft sehen wir Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dies kommt unmittelbar der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder zugute. Wir denken, handeln und finanzieren langfristig. Wohnungen sind ein langlebiges Wirtschaftsgut. Deshalb treffen wir unsere Investitionsentscheidungen mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause. Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen.

Vor diesem Hintergrund hat sich eine Kooperation unserer Genossenschaft mit der Diakonischen Werk Altholstein GmbH entwickelt, die konkret in der Einrichtung eines Quartiersbüros im Wohnquartier Poppenrade gemündet ist.

Seit April 2014 steht unseren Mietern täglich ein Quartiersbüro in Trägerschaft der Diakonie Altholstein zur Verfügung. Die Schwerpunkte der Arbeit vor Ort liegen

in der Aktivierung der Mieter/innen, Vernetzung im Stadtteil, Öffentlichkeitsarbeit und Sozialberatung. Das Quartiersbüro ist eine offene Anlaufstelle, an die sich alle Bewohner/innen mit unterschiedlichen Problemstellungen wenden können. Hier bekommen sie Unterstützung bzw. werden an kompetente Beratungsstellen weitervermittelt. Entsprechend der Interessen und Wünsche der Bewohner/innen werden auch gezielte Angebote zu verschiedenen Themen angeboten.

Innerhalb kürzester Zeit wurden die Angebote des Quartiersbüros sehr gut angenommen.

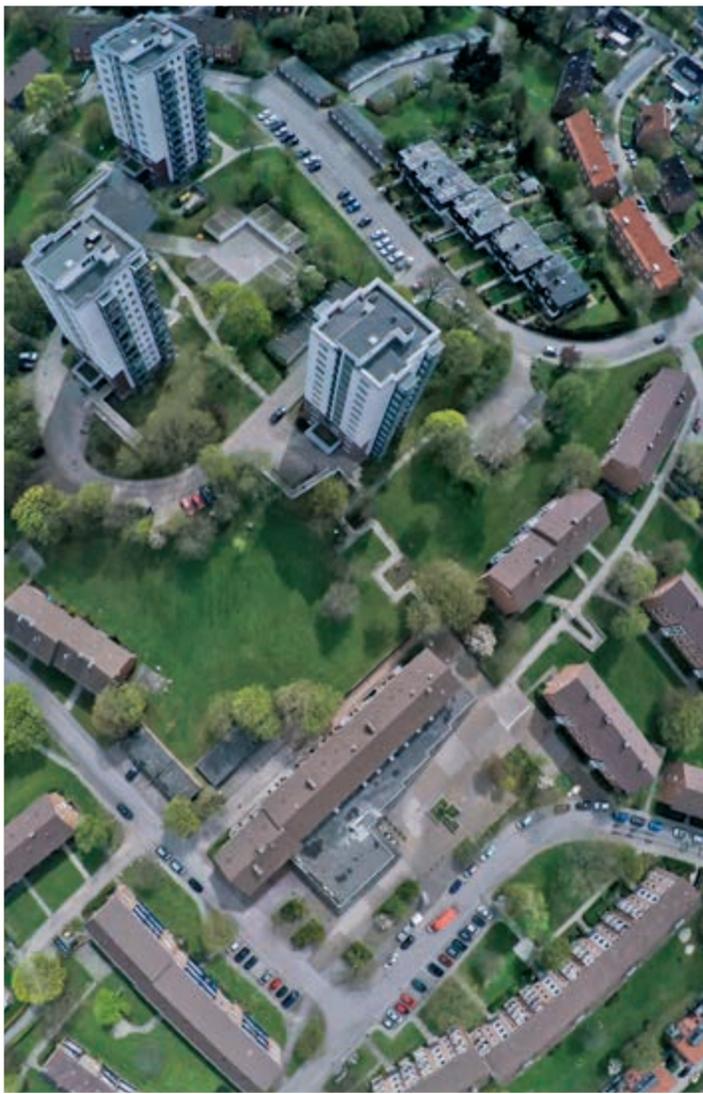
Durch die Zusammenarbeit mit der Diakonie Altholstein und als Mitglied der Kooperation „Netzwerk Leben & Arbeiten Kieler Ostufer“ baut die Genossenschaft auf bestehende Netzwerke auf und bringt sich in die vielfältigen Aktivitäten der auf dem Kieler Ostufer beheimateten Einrichtungen und Institutionen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

## DIE BESCHÄFTIGTEN DER GENOSSENSCHAFT

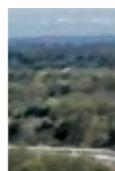
---

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft 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 Wissenstand befinden. In 2014 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.









# LAGEBERICHT

**03.01 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS  
UND GESCHÄFTSVERLAUF**

---

---

**03.02 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT**  
*a: Vermögenslage · b: Finanzlage · c: Ertragslage*

---

---

**03.03 NACHTRAGSBERICHT**

---

---

**03.04 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

---

---

03

## 03. LAGEBERICHT 2014

### 03.01 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verwaltete am 31.12.2014 einen eigenen Bestand von 1.467 Wohnungen und 266 Objekte wie Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen. Weiterhin verwaltete sie 1.420 Wohnungen und 553 Objekte fremder Eigentümer aus Kiel und aus 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 2014 durchschnittlich 5,21 €/m<sup>2</sup> nach 5,15 €/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 moderierungsbedingt einen leicht erhöhten Leerstand, der in den Folgejahren abgebaut wird. Einen Teil der in 2014 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 13,70 % gegenüber 2013 (13,97 %) leicht gesunken.

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

|                                   | PLAN 2014 | IST 2014 | IST 2013 |
|-----------------------------------|-----------|----------|----------|
|                                   | Tsd. €    | Tsd. €   | Tsd. €   |
| Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren | 5.670     | 5.801    | 5.679    |
| Instandhaltungsaufwendungen       | 1.825     | 1.972    | 1.875    |
| Zinsaufwendungen                  | 1.034     | 1.070    | 1.034    |
| Jahresüberschuss                  | 625       | 626      | 966      |

*Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich bis auf die Umsatzerlöse und den Jahresüberschuss nur geringe Abweichungen ergeben. Im Jahresüberschuss spiegeln sich die Erträge aus dem Verkauf von Objekten aus dem Umlaufvermögen (Feldstraße 57 und Schwerin), die Auflösung von Rückstellungen sowie moderat gestiegene Umsatzerlöse bei gleichzeitigem Rückgang der Erlösschmälerungen und einer außerplanmäßigen Abschreibung (Peter-Hansen-Straße 126) wieder.*

*Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohnfläche, durchschnittlich 22,98 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 22,11 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden 4,2 Mio. € (Vorjahr 2,2 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen und Neubaumaßnahmen aufgewendet.*

*Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression sowie Umfinanzierungsmaßnahmen konstant.*

*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 109.815,20 € ab. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende von 74.494,93 €, dies entspricht 4 %, auf die Geschäftsguthaben auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 35.320,27 € vorzutragen.*

## 03.02 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

### 03.02 a: Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|   | 31.12.2014      |               |
|---|-----------------|---------------|
|   | Tsd. €          | %             |
| <b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>  |                 |               |
| Anlagevermögen  | 43.820,8        | 88,95         |
| Verkaufsgrundstücke   | 334,6           | 0,68          |
| sonstige Posten des Umlaufvermögens   | 5.104,7         | 10,37         |
|   | <b>49.260,1</b> | <b>100,00</b> |
| <b>KAPITALSTRUKTUR</b>  |                 |               |
| Eigenkapital  | 10.227,5        | 20,76         |
| Rückstellung für Bauinstandhaltung  | 75,0            | 0,15          |
| Langfristiges Fremdkapital  | 34.498,8        | 70,03         |
| Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen<br>und Rechnungsabgrenzungsposten | 4.458,8         | 9,06          |
|   | <b>49.260,1</b> | <b>100,00</b> |

31.12.2013

VERÄNDERUNG

| Tsd. €          | %             | Tsd. €         |
|-----------------|---------------|----------------|
| 41.144,5        | 88,72         | 2.676,3        |
| 436,4           | 0,94          | -101,8         |
| 4.794,1         | 10,34         | 310,6          |
| <b>46.375,0</b> | <b>100,00</b> | <b>2.885,1</b> |
| 9.692,0         | 20,89         | 535,5          |
| 135,0           | 0,29          | -60,0          |
| 32.271,6        | 69,59         | 2.227,2        |
| 4.276,4         | 9,23          | 182,4          |
| <b>46.375,0</b> | <b>100,00</b> | <b>2.885,1</b> |

### Das Anlagevermögen beträgt rund 89 % der Bilanzsumme.

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 535,5 Tsd. € zu. Davon entfallen 625,9 Tsd. € auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende in Höhe von 76,1 Tsd. € für das Vorjahr und 14,3 Tsd. € auf eine Verringerung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt, bei um 6,22 % gestiegener Bilanzsumme, 20,76 % (Vorjahr 20,89 %).

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

### 03.02 b: Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen 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, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich zu beeinträchtigen.

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 2,28 % nach 2,50 % im Vorjahr.

Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von 6,433 Mio. € (Vorjahr 2,993 Mio.€) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden. 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 steht. Die liquiden Mittel nahmen um 192,0 Tsd. € zu.

Von dem Finanzmittelbestand zum 31.12. in Höhe von 2.397,5 Tsd. € werden 150,9 Tsd. € für die Modernisierungsmaßnahmen Poppenrade sowie 251,8 Tsd. € für Heizkosten 2014 vorgehalten.

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

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

|  | 2014      | 2013     |
|--|-----------|----------|
|  | Tsd. €    | Tsd. €   |
| <b>KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>                              |           |          |
| Cashflow nach DVFA/SG                                    | 2.013,5   | 2.077,7  |
| Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit                     | 2.179,7   | 2.365,4  |
| Planmäßige Tilgungen                                     | -891,8    | -729,6   |
| Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgung        | 1.287,9   | 1.635,8  |
| Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit                  | - 4.124,5 | -2.247,4 |
| Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit                 | 3.028,6   | 2.037,5  |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 192,0     | 1.425,9  |
| Finanzmittelbestand am 01.01.                            | 2.205,5   | 779,6    |
| Finanzmittelbestand am 31.12.                            | 2.397,5   | 2.205,5  |

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

### 03.02 c: Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|  | 2014         |
|--|--------------|
|  | Tsd. €       |
| HAUSBEWIRTSCHAFTUNG  | 740,0        |
| BAUTRÄGERTÄTIGKEIT<br>(EINSCHLIESSLICH UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE) | 84,1         |
| VERWALTUNGSBETREUUNG   | -103,6       |
| SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB                                     | -1,1         |
| BETRIEBSERGEBNIS   | 719,4        |
| NEUTRALES ERGEBNIS   | -59,8        |
| ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN                                    | 659,6        |
| STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG                               | -33,7        |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>  | <b>625,9</b> |

| 2013    | VERÄNDERUNG |
|---------|-------------|
| Tsd. €  | Tsd. €      |
| 703,6   | 36,4        |
| 66,1    | 18,0        |
| -114,9  | 11,3        |
| 51,7    | -52,8       |
| 706,5   | 12,9        |
| 294,3   | -354,1      |
| 1.000,8 | -341,2      |
| -34,4   | 0,7         |
| 966,4   | -340,5      |

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

*Im Ergebnis der Bauträgertätigkeit wirken sich die Umsatzerlöse aus dem Verkauf eines unbebauten und bebauten Grundstücks des Umlaufvermögens aus.*

*Im neutralen Ergebnis wirken sich periodenfremde Erträge aus der Inanspruchnahme der Bauinstandhaltungsrückstellung und Auflösung von sonstigen Rückstellungen sowie Erträgen aus Teilschulderlass aus. Dem stand eine außerplanmäßige Abschreibung gegenüber.*

### 03.03 NACHTRAGSBERICHT

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

### 03.04 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Im Rahmen des gültigen Mietenspiegels und der unternehmenseigenen Mietenstrategie sehen wir auch mittelfristig Chancen für eine günstige Mietenentwicklung, die zu höheren Erlösen führen. Weitere Chancen werden wir auch zukünftig durch Ausweitung des Betreuungsgeschäftes wahrnehmen.

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 werden auch zukünftig 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. Unter Berücksichtigung von steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin nicht deutlich ansteigenden Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung und Modernisierung auf dem Niveau des Vorjahres rechnen wir für 2015 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 5.850,0 Tsd. €, Zinsaufwendungen in Höhe von 1.050,0 Tsd. € und Instandhaltungskosten von 2.100,0 Tsd. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 461,0 Tsd. €.

Auf Grundlage unserer Wirtschafts- und Finanzplanung erwarten wir, dass die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsprechend solide fortgeführt werden kann.

Kiel, 23. März 2015



Doris Schwentkowski

Vorstand



Horst Herchenröder

04  
04+

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

# 04. JAHRESABSCHLUSS

## 04.01 HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2014

| AKTIVSEITE  |               | 31.12.2014           | VORJAHR              |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
|   | €             | €                    | €                    |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN:</b>                                      |               |                      |                      |
| <b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                    |               |                      |                      |
|   |               | 24.202,00            | 26.277,00            |
| <b>SACHANLAGEN</b>  |               |                      |                      |
| Grundstücke mit Wohnbauten                                  | 43.476.490,82 |                      | 40.875.637,85        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten               | 41.902,52     |                      | 46.390,52            |
| Grundstücke ohne Bauten                                     | 0,51          |                      | 0,51                 |
| Technische Anlagen und Maschinen                            | 1.814,61      |                      | 2.570,61             |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung          | 23.870,70     |                      | 35.549,72            |
| Bauvorbereitungskosten                                      | 224.393,87    | 43.768.473,03        | 130.576,54           |
| <b>FINANZANLAGEN</b>  |               |                      |                      |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                          | 25.570,00     |                      | 25.570,00            |
| Andere Finanzanlagen  | 2.580,00      | 28.150,00            | 1.880,00             |
| <b>SUMME ANLAGEVERMÖGEN</b>                                 |               | <b>43.820.825,03</b> | <b>41.144.452,75</b> |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN:</b>                                      |               |                      |                      |
| <b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE</b> |               |                      |                      |
| Grundstücke ohne Bauten                                     | 205.080,00    |                      | 237.778,64           |
| Grundstücke mit fertigen Bauten                             | 129.531,50    |                      | 198.687,50           |
| Unfertige Leistungen  | 2.417.622,87  |                      | 2.439.786,21         |
| Andere Vorräte  | 34.131,68     | 2.786.366,05         | 36.094,35            |
| <b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>        |               |                      |                      |
| Forderungen aus Vermietung                                  | 36.631,40     |                      | 26.578,90            |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                         | 69.468,05     |                      | 17.234,56            |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen          | 6.827,01      |                      | 2.534,58             |
| Sonstige Vermögensgegenstände                               | 140.324,25    | 253.250,71           | 64.772,40            |
| <b>FLÜSSIGE MITTEL</b>                                      |               |                      |                      |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                |               | 2.397.541,16         | 2.205.487,61         |
| <b>SUMME UMLAUFVERMÖGEN</b>                                 |               | <b>5.437.157,92</b>  | <b>5.228.954,75</b>  |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                           |               | 2.147,52             | 1.564,73             |
| <b>BILANZSUMME</b>  |               | <b>49.260.130,47</b> | <b>46.374.972,23</b> |

## PASSIVSEITE

|  |               | 31.12.2014           | VORJAHR              |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
|  | €             | €                    | €                    |
| <b>EIGENKAPITAL:</b>   |               |                      |                      |
| <b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>   |               |                      |                      |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder                      | 164.480,00    |                      | 132.800,00           |
| der verbleibenden Mitglieder   | 1.847.813,29  |                      | 1.895.746,78         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen  | 3.840,00      | 2.016.133,29         | 1.920,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:<br>8.506,71 € (8.733,22 €) |               |                      |                      |
| <b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>   |               |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage   | 1.391.602,64  |                      | 1.329.015,09         |
| Andere Gewinnrücklagen   | 6.709.958,92  | 8.101.561,56         | 6.209.958,92         |
| <b>BILANZGEWINN</b>  |               |                      |                      |
| Gewinnvortrag  | 46.527,27     |                      | 22.769,39            |
| Jahresüberschuss   | 625.875,48    |                      | 966.400,61           |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen   | -562.587,55   | 109.815,20           | -866.640,06          |
| <b>SUMME EIGENKAPITAL</b>  |               | <b>10.227.510,05</b> | <b>9.691.970,73</b>  |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>  |               |                      |                      |
| Steuerrückstellungen   | 102.135,26    |                      | 101.917,50           |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung   | 75.000,00     |                      | 135.000,00           |
| Sonstige Rückstellungen  | 611.523,76    | 788.659,02           | 760.188,31           |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>   |               |                      |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                       | 34.271.246,18 |                      | 32.025.553,04        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                                   | 281.064,87    |                      | 299.501,21           |
| Erhaltene Anzahlungen  | 2.754.893,43  |                      | 2.761.217,34         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung   | 46.918,02     |                      | 72.310,26            |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                   | 699.289,84    |                      | 328.489,14           |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                | 4,94          |                      | 12,54                |
| Sonstige Verbindlichkeiten   | 124.548,19    | 38.177.965,47        | 119.342,05           |
| davon aus Steuern: 28.202,98 € (25.513,35 €)                                       |               |                      |                      |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)                           |               |                      |                      |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>  |               | 65.995,93            | 79.470,11            |
| <b>BILANZSUMME</b>   |               | <b>49.260.130,47</b> | <b>46.374.972,23</b> |

## 04.02 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2014 – 31.12.2014

|  | GESCHÄFTSJAHR |              | VORJAHR      |
|--|---------------|--------------|--------------|
|  | €             | €            | €            |
| <b>UMSATZERLÖSE</b>  |               |              |              |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 8.290.631,01  |              | 8.108.410,52 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken  | 243.500,00    |              | 509.049,00   |
| c) aus Betreuungstätigkeit   | 332.087,28    |              | 324.526,91   |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 65.172,43     | 8.931.390,72 | 63.644,96    |
| <b>VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF<br/>BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN</b>    |               | -91.319,34   | -342.867,07  |
| <b>SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE</b>   |               | 409.919,32   | 505.202,05   |
| <b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>  |               |              |              |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 4.158.739,41  |              | 4.028.814,75 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke  | 30.644,25     |              | 23.394,30    |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | 2.645,39      | 4.192.029,05 | 1.711,68     |
| <b>ROHERGEBNIS</b>   |               | 5.057.961,65 | 5.114.045,64 |
| <b>Personalaufwand</b>   |               |              |              |
| a) Löhne und Gehälter  | 981.949,68    |              | 977.878,41   |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung,<br>davon für Altersversorgung: 0,00 € (1.906,39 €) | 194.692,90    | 1.176.642,58 | 194.660,20   |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und<br>Sachanlagen                                      | 1.447.554,89  | 1.447.554,89 | 1.181.286,38 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | 453.846,87   | 474.895,16   |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen<br>des Finanzanlagevermögens                               | 17,50         |              | 22,75        |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge,<br>davon aus Abzinsung: 0,00 € (441,02 €)                              | 8.814,92      | 8.832,42     | 10.432,63    |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon aus Aufzinsung: 162,38 € (957,69 €)                                | 1.070.415,54  | 1.070.415,54 | 1.033.682,12 |
| <b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>  |               | 918.334,19   | 1.262.098,75 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag   |               | 33.682,35    | 34.364,06    |
| Sonstige Steuern   |               | 258.776,36   | 261.334,08   |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>  |               | 625.875,48   | 966.400,61   |
| <b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>   |               | 46.527,27    | 22.769,39    |
| <b>EINSTELLUNGEN IN ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>  |               |              |              |
| a) in die gesetzliche Rücklage   |               | 62.587,55    | 96.640,06    |
| b) in andere Gewinnrücklagen   |               | 500.000,00   | 770.000,00   |
| <b>BILANZGEWINN</b>  |               | 109.815,20   | 122.529,94   |

## 04.03 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2014

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Sat-

zungsbestimmungen 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 und außerplanmäßiger Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt.

Bei Grundstücken mit Wohnbauten wurde über eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren linear abgeschrieben. Die ab 1994 neu errichteten Wohnbauten wurden linear mit 2 % abgeschrieben. Die Außenanlagen wurden mit 10 %, bzw. mit 3 % und mit 4 % linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Modernisierungskosten wurde über die Restnutzungsdauer des Gebäudes verteilt. Ein Mietobjekt wurde durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 221.000,00 € abgeschrieben, da eine dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Die technischen Anlagen und Maschinen wurden linear mit Sätzen zwischen 10 % und 12,5 % abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear mit Sätzen zwischen 8 % und 33 %, bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 1.000,00 €, entsprechend den steuerlichen Vorschriften, mit 20 % abgeschrieben.

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 102.135,26 € ausgewiesen. Der Ausweis betrifft die Ausschüttungsbelastung für die Dividenden 2012, 2013 und 2014.

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. Die Abzinsung der Rückstellung für eine noch ausstehende Rechnung aus dem Jahr 2012, wurde auf die dreijährige Restlaufzeit korrigiert. Die passivierte Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate des aktuellen Jahres nachgeholt werden sollte, ist zum größten Teil verbraucht worden und ein geringer Teil wurde aufgelöst. Mit der Inanspruchnahme einer im Vorjahr gebildeten Rückstellung für einen Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung wird in 2015 gerechnet.

Die Rückstellung für Altersteilzeit ist im aktuellen Geschäftsjahr restlos aufgebraucht worden. Durch einen gerichtlichen Vergleich musste eine Rückstellung für Personalkosten passiviert werden.

Die Rückstellung für Archivierungskosten wurde auf Grundlage der steuerrechtlichen Vorschriften mit den jährlich anfallenden, rückstellungsfähigen Kosten für die Archivräume, in denen die Unterlagen aller Jahre aufbewahrt werden, korrigiert um einen 20%igen Abschlag für freiwillig aufbewahrte Unterlagen, bei einer durchschnittlichen Aufbewahrungsfrist von 5,5 Jahren, bewertet.

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 in Höhe von 2.417.622,87 € (Vorjahr 2.439.786,21 €) enthalten.
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                  | 25.330,00 €  |
| Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung      | 26.230,00 €  |
| Rückstellung für Urlaubskosten                   | 1.477,00 €   |
| Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten   | 16.600,00 €  |
| Rückstellung für Archivierung                    | 31.100,00 €  |
| Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte | 11.966,00 €  |
| Rückstellung für Hausbewirtschaftung             | 1.156,00 €   |
| Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten   | 17.934,36 €  |
| Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70    | 479.730,40 € |
| GESAMT   | 611.523,76 € |
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 62.587,55 € auf 1.391.602,64 € und in die anderen Ergebnisrücklagen wurden 500.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 6.709.958,92 € erhöht haben.  
Die Ergebnisrücklagen enthalten somit insgesamt 8.101.561,56 €.

7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

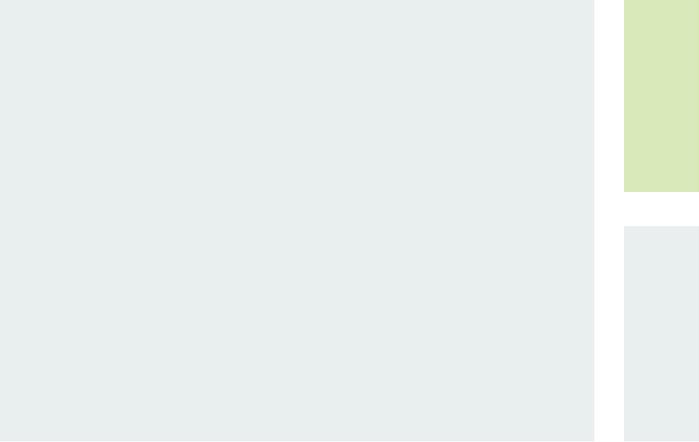
| FORDERUNGEN  | INSGESAMT         | DAVON MIT EINER<br>RESTLAUFZEIT VON<br>MEHR ALS 1 JAHR | VORJAHR     |
|--|-------------------|--|-------------|
|  | €                 | €  | €           |
| Forderungen aus Vermietung                         | 36.631,40         | 0,00   | 0,00        |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken           | 0,00              | 0,00   | 0,00        |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                | 69.468,05         | 0,00   | 0,00        |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 6.827,01          | 0,00   | 0,00        |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 140.324,25        | 0,00   | 0,00        |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                                | <b>253.250,71</b> | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> |

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

| VERBINDLICHKEITEN                                   | INSGESAMT            | DAVON MIT EINER<br>RESTLAUFZEIT VON<br>MEHR ALS 1 JAHR | VORJAHR             |
|---|----------------------|--|---------------------|
|   | €                    | €  | €                   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 34.271.246,18        | 2.380.083,99   | 918.493,69          |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 281.064,87           | 16.208,38  | 16.901,32           |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 2.754.893,43         | 2.754.893,43   | 2.761.217,34        |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 46.918,02            | 46.918,02  | 72.310,26           |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 699.289,84           | 573.272,89   | 276.973,73          |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 4,94                 | 4,94   | 12,54               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 124.548,19           | 124.548,19   | 119.342,05          |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                                 | <b>38.177.965,47</b> | <b>5.895.929,84</b>                                    | <b>4.165.250,93</b> |

9. Entwicklung des Anlagevermögens:

|  | ANSCHAFFUNGS-<br>HERSTELLUNGSKOSTEN | ZUGÄNGE DES<br>GESCHÄFTSJAHRES |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|
|  | €                                   | €                              |
| <b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>           | 123.420,35                          | 5.429,33                       |
| <b>SACHANLAGEN</b>                                 |                                     |                                |
| Grundstücke mit Wohnbauten                         | 65.606.963,21                       | 3.922.283,32                   |
| 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 | 325.924,10                          | 4.017,02                       |
| Anlagen im Bau                                     | 0,00                                |                                |
| Bauvorbereitungskosten                             | 130.576,54                          | 192.545,61                     |
| <b>SUMME SACHANLAGEN</b>                           | <b>66.297.967,18</b>                | <b>4.118.845,95</b>            |
| <b>FINANZANLAGEN</b>                               |                                     |                                |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                 | 25.570,00                           | 0,00                           |
| Andere Finanzanlagen                               | 1.880,00                            | 700,00                         |
| <b>SUMME FINANZANLAGEN</b>                         | <b>27.450,00</b>                    | <b>700,00</b>                  |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN GESAMT</b>                       | <b>66.448.837,53</b>                | <b>4.124.975,28</b>            |



| ABGÄNGE DES<br>GESCHÄFTSJAHRES | UMBUCHUNGEN | ABSCHREIBUNGEN<br>(KUMULIERTE) | BUCHWERT<br>AM 31.12.2014 | ABSCHREIBUNGEN DES<br>GESCHÄFTSJAHRES |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| €                              | €           | €                              | €                         | €                                     |
|                                | 0,00        | 104.647,68                     | 24.202,00                 | 7.504,33                              |
|                                | 97.681,19   | 26.150.436,90                  | 43.476.490,82             | 1.419.111,54                          |
|                                |             | 102.307,87                     | 41.902,52                 | 4.488,00                              |
|                                |             | 0,00                           | 0,51                      |                                       |
|                                |             | 88.477,82                      | 1.814,61                  | 756,00                                |
| 11.098,31                      |             | 294.972,11                     | 23.870,70                 | 15.695,02                             |
|                                |             | 0,00                           | 0,00                      |                                       |
| 1.047,09                       | -97.681,19  | 0,00                           | 224.393,87                | 0,00                                  |
| <b>12.145,40</b>               | <b>0,00</b> | <b>26.636.194,70</b>           | <b>43.768.473,03</b>      | <b>1.440.050,56</b>                   |
| 0,00                           | 0,00        | 0,00                           | 25.570,00                 | 0,00                                  |
| 0,00                           | 0,00        | 0,00                           | 2.580,00                  | 0,00                                  |
| <b>0,00</b>                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                    | <b>28.150,00</b>          | <b>0,00</b>                           |
| <b>12.145,40</b>               | <b>0,00</b> | <b>26.740.842,38</b>           | <b>43.820.825,03</b>      | <b>1.447.554,89</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<br>BIS ZU 1 JAHR   |
|---|---|---------------------------------------|
|   | €                                       | €                                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 34.271.246,18<br>(32.025.553,04)        | 2.380.083,99<br>(918.493,69)          |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 281.064,87<br>(299.501,21)              | 16.208,38<br>(16.901,32)              |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 2.754.893,43<br>(2.761.217,34)          | 2.754.893,43<br>(2.761.217,34)        |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 46.918,02<br>(72.310,26)                | 46.918,02<br>(72.310,26)              |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 699.289,84<br>(328.489,14)              | 573.272,89<br>(276.973,73)            |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 4,94<br>(12,54)                         | 4,94<br>(12,54)                       |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 124.548,19<br>(119.342,05)              | 124.548,19<br>(119.342,05)            |
| <b>GESAMTBETRAG</b>                                 | <b>38.177.965,47</b><br>(35.606.425,58) | <b>5.895.929,84</b><br>(4.165.250,93) |

| DAVON RESTLAUFZEIT<br>ZWISCHEN 1 UND 5 JAHRE | DAVON RESTLAUFZEIT<br>ÜBER 5 JAHRE | DAVON GESICHERT      | ART DER SICHERUNG |
|--|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| €  | €                                  | €                    |                   |
| 4.073.890,93                                 | 27.817.271,26                      | 34.271.246,18        | GPR               |
| (3.851.639,02)                               | (27.255.420,33)                    | (32.025.553,04)      |                   |
| 65.342,86                                    | 199.513,63                         | 261.880,21           | GPR               |
| (65.724,20)                                  | (216.875,69)                       | (275.698,55)         |                   |
| 126.016,95                                   |                                    |                      |                   |
| (51.515,41)                                  |                                    |                      |                   |
| <b>4.265.250,74</b>                          | <b>28.016.784,89</b>               | <b>34.533.126,39</b> | <b>GPR</b>        |
| (3.968.878,63)                               | (27.472.296,02)                    | (32.301.251,59)      |                   |

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (9.601.449,73 € nominal / Restkapital 4.579.166,01 €) und (Buchgrundschulden 35.579.601,13 € nominal / Restkapital 29.692.080,17 €). Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,15 € nominal / Restkapital 261.880,21 €). Die Mieterdarlehen sind ohne grundbuchliche Absicherung.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 60.000,00 € aus der Entnahme und Auflösung der Rückstellung für Bauinstandhaltung, 27.413,10 € aus der Auflösung von Rückstellungen, 41.461,40 € aus der Erstattung von Versicherungsleistungen, 65.546,32 € aus der Erstattung für Baustrom, -wasser und Bauwesenversicherung und 52.522,50 € eines Tilgungszuschusses der KfW-Bankengruppe enthalten.
2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 415.689,74 € Verwaltungskosten.
3. Die sonstigen Zinserträge enthalten keine Abzinsungen aus langfristigen Rückstellungen.
4. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 162,38 € aus der Aufzinsung einer Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten.

## 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 Tsd. € 400 bei einer in Abstimmung mit der Genossenschaft ausgewählten 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 2.925.728,00 €

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

Eigenkapital zum 31.12.2014 61.500,86 €  
davon:

Stammkapital zum 31.12.2014 25.570,00 €

Gewinnvortrag zum 31.12.2014 36.027,79 €

Jahresfehlbetrag zum 31.12.2014 -96,93 €

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

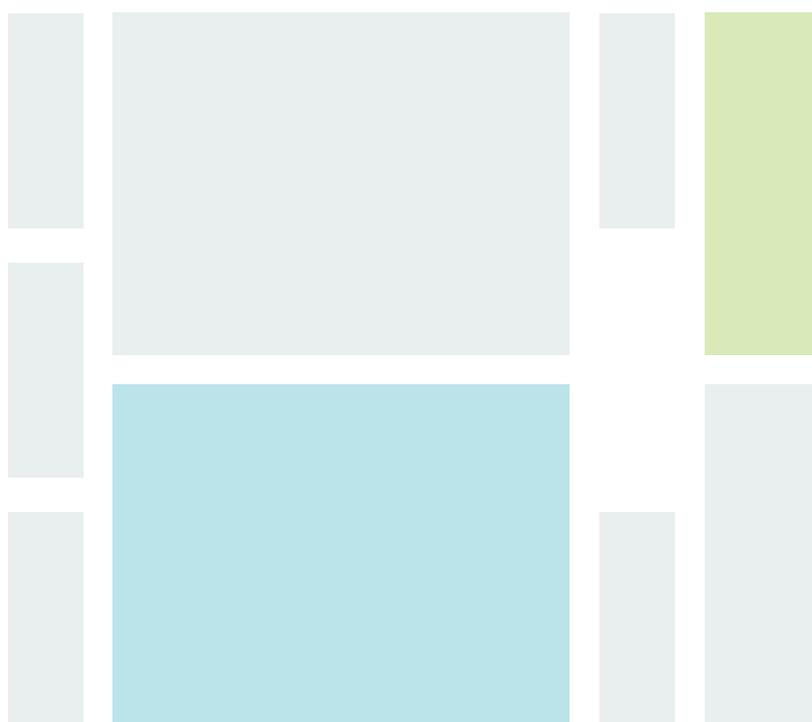
|  | VOLLBESCHÄFTIGTE | TEILZEITBESCHÄFTIGTE |
|--|------------------|----------------------|
| <i>Kaufmännische Mitarbeiter</i>           | 11               | 3                    |
| <i>Technische Mitarbeiter</i>              | 1                | 1                    |
| <i>Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.</i> | 4                | 2                    |
| <b>GESAMT</b>                              | <b>16</b>        | <b>6</b>             |

*Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende von Januar bis Dezember 2014 beschäftigt.*

5. Mitgliederbewegung

|                    |       |
|--------------------|-------|
| <i>Anfang 2014</i> | 3.116 |
| <i>Zugang 2014</i> | 151   |
| <i>Abgang 2014</i> | 379   |
| <i>Ende 2014</i>   | 2.888 |

*Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 47.933,49 €*



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*  
*bis 17.06.2014*  
*Thorsten Stich*  
*Christian Uthmöller*

*Kiel, den 23. März 2015*



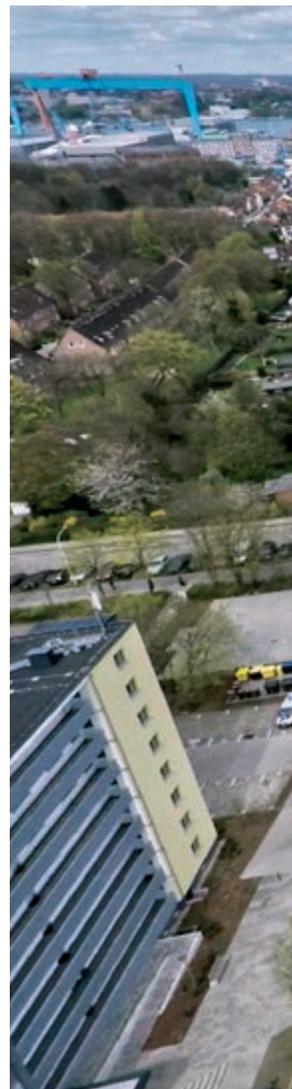
*Doris Schwentkowski*

*Der Vorstand*

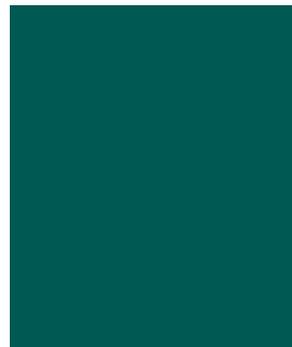
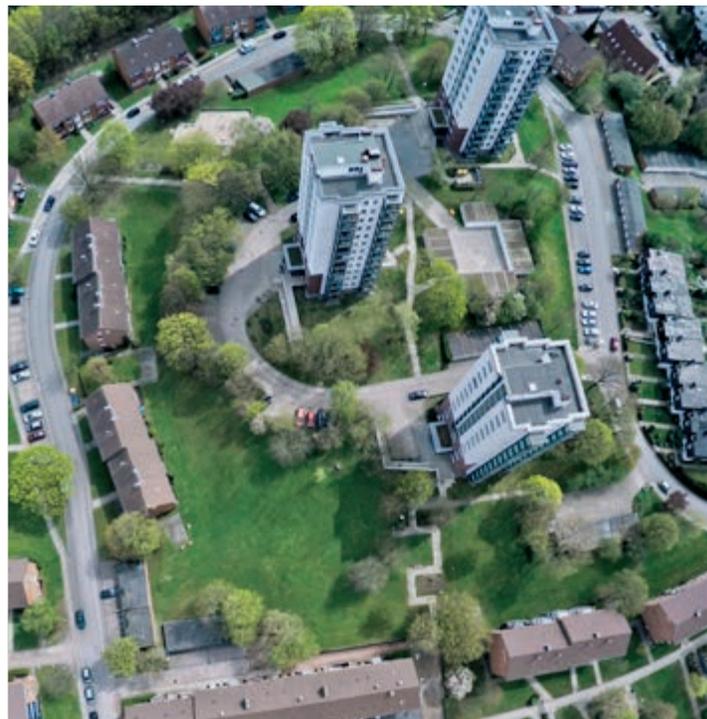


*Horst Herchenröder*









# BERICHT DES AUF SICHTSRATES

05

## 05. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Kommissionen haben sich im Berichtsjahr 2014 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen über alle wesentlichen Vorgänge, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, zeitnah und umfassend in acht Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat (davon vier 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.

Auch im abgelaufenen Jahr war die Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft im Wesentlichen geprägt durch die energetische Sanierung und Modernisierung des Wohnquartiers Poppenrade 1 – 25. Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig in seinen Sitzungen über den Planungsstand, die Baufortschritte und Kostenverfolgung vom Vorstand informieren lassen.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2014 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 2014 anzunehmen
- Den Jahresabschluss 2014 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2014 zuzustimmen
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2014 Entlastung zu erteilen

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. hat in der Zeit vom 19. bis 23. Januar 2015 und 23. März bis 02. April 2015 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 geprüft. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 02. April 2015 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, 05. Mai 2015



Michael Koops  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER

06

# 06. 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   | Dr. Gehler, 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

| <b>Nr.</b> | <b>Name, Vorname</b>  | <b>Straße / Ort</b>                      |
|------------|-----------------------|--|
| 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     | Kalübb 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                |



# IMPRESSUM



# IMPRESSUM

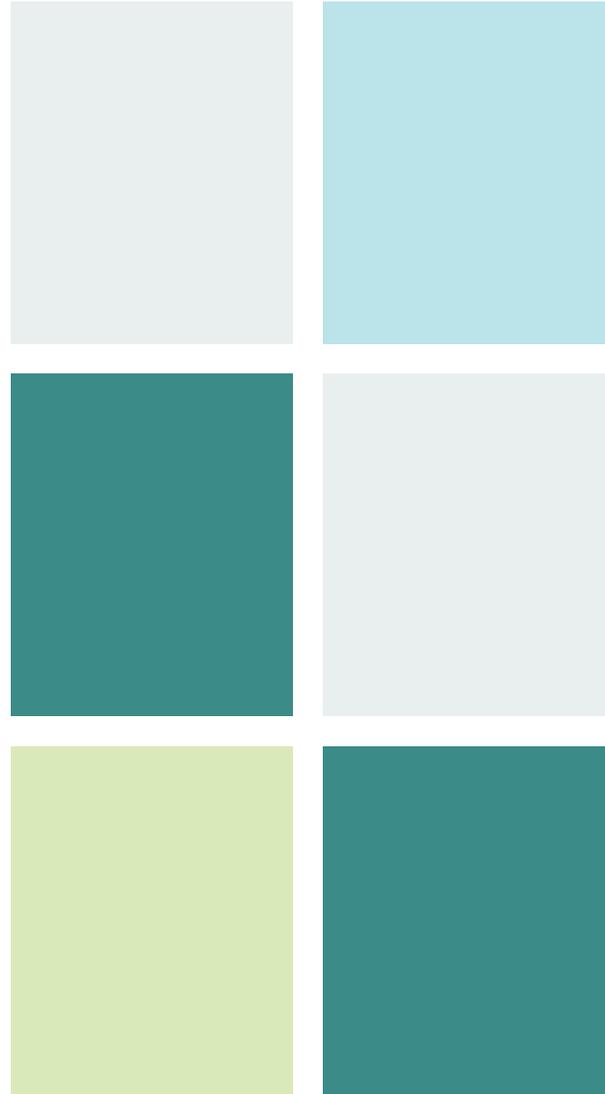
**Wohnungsbau-Genossenschaft  
Kiel-Ost eG · Gegründet 1889**

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

Druck: A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH

# AUF EINEN BLICK

|  | 2012   | 2013   | 2014   |
|--|--------|--------|--------|
|  | € Tsd. | € Tsd. | € Tsd. |
| Bilanzsumme                              | 44.261 | 46.375 | 49.260 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 7.813  | 8.108  | 8.290  |
| Modernisierungsleistungen                | 2.465  | 2.456  | 3.893  |
| Instandhaltungsleistungen                | 1.699  | 1.875  | 1.972  |
| Geschäftsguthaben                        | 1.879  | 1.896  | 1.847  |
| Rücklagen                                | 6.772  | 7.539  | 8.101  |
| Rückstellungen                           | 1.175  | 997    | 789    |
| Jahresüberschuss                         | 771    | 966    | 626    |
| Bilanzgewinn                             | 98     | 122    | 109    |
|  | %      | %      | %      |
| Eigenkapitalquote                        | 19,8   | 20,9   | 20,7   |
| Wohnungen                                | 1.467  | 1.467  | 1.467  |
| Wohnungen WEG-Verwaltung                 | 1.433  | 1.419  | 1.420  |
| Mitglieder                               | 3.167  | 3.116  | 2.888  |
| Zahl der Mitarbeiter                     | 27     | 27     | 27     |



*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  
www.wbg-kiel-ost.de*