



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG

GESCHÄFTSBERICHT 2015





Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG



The background features a hand pointing towards the left side of the page, with a white cube graphic floating in the upper right. The overall color palette is light teal and white, with a green hexagonal shape on the right edge.

MOIN MOIN!

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

den Geschäftsbericht 2015

2015 2014 2013

| | € Tsd. | € Tsd. | € Tsd. |
|--|--------|--------|--------|
| Bilanzsumme | 52.396 | 49.260 | 46.375 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 8.644 | 8.290 | 8.108 |
| Modernisierungsleistungen | 3.773 | 3.893 | 2.456 |
| Instandhaltungsleistungen | 1.800 | 1.972 | 1.875 |
| Geschäftsguthaben | 1.832 | 1.847 | 1.896 |
| Rücklagen | 8.942 | 8.101 | 7.539 |
| Rückstellungen | 675 | 789 | 997 |
| Jahresüberschuss | 902 | 626 | 966 |
| Bilanzgewinn | 96 | 109 | 122 |
| | % | % | % |
| Eigenkapitalquote | 21,3 | 20,7 | 20,9 |
| Wohnungen | 1.467 | 1.467 | 1.467 |
| Wohnungen WEG-Verwaltung | 1.401 | 1.420 | 1.419 |
| Mitglieder | 2.761 | 2.888 | 3.116 |
| Zahl der Mitarbeiter | 25 | 27 | 27 |

INHALT

| | Seite |
|--|-------|
| 00 AUF EIN WORT | 2 |
| 01 DAS UNTERNEHMEN | 3 |
| 01.1 Organe der Genossenschaft | |
| 01.2 Sitz der Genossenschaft | |
| 01.3 Genossenschaftsregister | |
| 02 KURZBERICHT DES VORSTANDES | 7 |
| 03 LAGEBERICHT 2015 | 13 |
| 03.1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf | |
| 03.2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft | |
| 03.2 a Vermögenslage | |
| 03.2 b Finanzlage | |
| 03.2 c Ertragslage | |
| 03.3 Nachtragsbericht | |
| 03.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht | |
| 04 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015 | 23 |
| 04.1 Bilanz | |
| 04.2 Gewinn- und Verlustrechnung | |
| 04.3 Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2015 | 27 |
| 05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES | 39 |
| 06 VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER | 41 |
| IMPRESSUM | 44 |

AUF EIN WORT

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

**1HUNDERT
5UND20** Jahre lang verfolgt die Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG nun inzwischen jeden Tag aufs Neue ein Ziel: Wir wollen das Kieler Ostufer, genauer gesagt unsere Kerngebiete Wellingdorf und Ellerbek, durch die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und die Entwicklung zukunftsfähiger Wohnkonzepte noch schöner, bunter und lebenswerter gestalten. Für alle Generationen, für Singles und Alleinstehende, für Paare und Lebensgemeinschaften, für kleine und große Familien – und insbesondere für alle, die hier aufwachsen: für unsere Kinder. Grund genug, einigen unserer Jüngsten auch auf den folgenden Seiten jede Menge Raum zu geben.

Optimistisch in die Zukunft blicken wir auch wirtschaftlich. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir die Ertragslage stärken und alle baulichen Maßnahmen planmäßig fortführen. Geprägt war das Jahr 2015 durch die energetische Sanierung und Modernisierung des Wohnquartiers Poppenrade 1-25, außerdem wurde der Abriss und Neubau der Häuser Peter-Hansen-Straße 122-126 vorbereitet.

Ein Höhepunkt des Jahres war natürlich das Sommerfest anlässlich unseres Jubiläums. Unser YouTube-Video „125 Jahre WbG Kiel-Ost eG“ ist eine besondere Erinnerung an diesen einmaligen Tag.

*Siehe online unter YouTube:
„125 Jahre WbG Kiel-Ost eG
Unser Sommerfest in 1:25 Minuten“*

Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG,



Doris Schwentkowski
Geschäftsführender Vorstand

und



Horst Herchenröder
Mitglied des Vorstandes





01

DAS UNTERNEHMEN

01.1 **ORGANE DER GENOSSENSCHAFT**

01.2 **SITZ DER GENOSSENSCHAFT**

01.3 **GENOSSENSCHAFTSREGISTER**

01 DAS UNTERNEHMEN

01.1 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand

Doris Schwentkowski,
Geschäftsführender Vorstand
hauptamtlich

Horst Herchenröder
nebenamtlich

Aufsichtsrat

Michael Koops,
Vorsitzender

Peter Jessen,
stellv. Vorsitzender

Dr. Inken Fuhrmann

Thorsten Stich

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

01.2 SITZ DER GENOSSENSCHAFT

24148 Kiel
Poppenrade 5

Telefon (0431) 72 40-0
Telefax (0431) 72 40-123

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

01.3 GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Eintragung beim Amtsgericht Kiel unter GenR 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 2015 zurück. Die Genossenschaft erwirtschaftete trotz hoher Investitionen in die energetische Modernisierung und die laufende Instandhaltung einen Jahresüberschuss von 902 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 21,3%.

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 3,9 Mio € wieder umfangreich in mietrelevante Modernisierungen investiert.

Im Wohnquartier Poppenrade konnten bis auf das Hochhaus Poppenrade 5 die energetischen Modernisierungen weitestgehend abgeschlossen werden. Mitte 2016 werden die Modernisierungsmaßnahmen und Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen sein.



Die Modernisierung der Außenanlage in der Poppenrade (April 2016)



Abgeschlossene und geplante Sanierungsobjekte der Genossenschaft

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 Baualterklassen. Im Geschäftsjahr beliefen sich die Kosten für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes auf 1,8 Mio. €.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in 2015 beschlossen, die Häuser Peter-Hansen-Straße 122-124 und 126 abzureißen und auf dem Gelände drei neue Gebäude mit einer Tagespflege und 54 Wohnungen, davon 48 im Betreuten Wohnen, zu errichten.

Bereits in 2014 war die AWO mit der Bitte an die Genossenschaft herangetreten, das Haus Peter-Hansen-Straße 126 neu-/umzubauen. Im Rahmen der Standort-sicherung plante die AWO neben der vollstationären Pflege in der Peter-Hansen-Straße 128 ihr pflegerisches Angebot in Ellerbek/Wellingdorf durch eine Tagespflege für 19 Personen zu erweitern.

Das Architekturbüro Ax5 wurde beauftragt, den Bestand zu untersuchen und die beim Umbau der Peter-Hansen-Straße 128 gewonnenen Erkenntnisse in die Machbarkeitsstudie einfließen zu lassen. Bei dem Haus Peter-Hansen-Straße 126 handelt es sich um einen Nachkriegsbau aus den 1950er Jahren, bei der Peter-Hansen-Straße 122-124 um einen Vorkriegsbau.

Die Machbarkeitsstudie hat ergeben, dass die Verwendung der bestehenden Gebäude Peter-Hansen-Straße 122-124 und 126 für die geplante Nutzung als Tagespflege und für eine nachhaltige Wohnnutzung nach zeitgemäßen Standards weder funktional, bautechnisch noch wirtschaftlich sinnvoll ist.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die Zahl der Genossenschaftsmitglieder übersteigt den Wohnungsbestand deutlich. 1.467 eigenen Wohnungen stehen 2.761 Mitglieder gegenüber. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 286 Mitglieder ausgeschieden. Zugleich sind 160 Mitglieder neu in die Genossenschaft eingetreten. Die Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 16 Tsd. € auf 1.832 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 nennenswerten Leerstände in 2015 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.

SOZIALE PROJEKTE & STADTTEIL-ENGAGEMENT

Am 31.12.1898 als Arbeiterbauverein für Kiel, Gaarden und Umgebung gegründet, fühlt sich die Genossenschaft seit mehr als 125 Jahren dem Kieler Ostufer verbunden. Wir arbeiten nicht nur konsequent an der Modernisierung des Wohnungsbestandes, sondern setzen uns auch für eine hohe Wohn- und Lebensqualität in unseren Wohnquartieren ein. Damit möchten wir die Zukunft der Ostufer-Stadtteile mitgestalten und diese zu einem Ort machen, an dem sich alle Generationen zu Hause fühlen.

Die Genossenschaft kooperiert seit Jahren mit verschiedenen Stadtteil-Institutionen mit der Kita in der Poppenrade 5 und dem Jugendtreff in De Twiel und hat auch eigene Projekte ins Leben gerufen.

Eines dieser Projekte ist das Quartiersbüro Port 9 in Trägerschaft mit der Diakonie-Altholstein. Das Quartiersbüro wurde Mitte 2014 eröffnet. Innerhalb kürzester Zeit wurden die Angebote des Quartiersbüros sehr gut angenommen. Gemeinsam mit den Mietern sind bereits viele Ideen entwickelt und umgesetzt worden.

Ein anderes Stadtteil-Projekt ist das Atelier-Café Vielfalt in der Julius-Brecht-Straße, das zusammen mit der GSHN (gemeinnützige Gesellschaft für Soziale Hilfen in Norddeutschland) und der Landeshauptstadt Kiel betrieben wird. Es bietet Menschen mit seelischer Behinderung die Möglichkeit, in einem betreuten Rahmen in den Bereichen Gastronomie und Kunst einer regelmäßigen Beschäftigung nachzugehen.

Im Café Vielfalt werden an fünf Tagen in der Woche kostengünstig Frühstück und ein täglich wechselnder Mittagstisch sowie selbstgebackene Kuchen angeboten. Und alles frisch zubereitet. Im Atelier Freistil entstehen Kunst und Kunsthandwerk in Zusammenarbeit mit verschiedenen Kieler Künstlern.



Musikalischer Nachmittag im Café Vielfalt

Viele Ellerbeker finden sich regelmäßig im Atelier-Café wieder: auf einen Klönschnack, bei Veranstaltungen (Flohmärkte, Ausstellungen, Frühlings- und Herbstfest) oder in Gruppen (PC-Gruppe, Spielertreff etc), die die Räumlichkeiten während der Öffnungszeiten kostenlos nutzen dürfen.

Neben der Umsetzung eigener Projekte unterstützt die Genossenschaft regelmäßig andere Initiativen, die das Ostufer aufwerten, wie z. B. das Fußballteam des sozialen Straßenmagazins Hempels, den Ostufer-Fischhallenlauf und den Silvester-Lauf vom LTV Kiel-Ost.

Weiterhin werden gezielt einmalige Spenden an Projekte wie z. B. die Fahrradwerkstatt im Sportpark Gaarden oder die Leselounge der Gerhard-Hauptmann-Schule in Ellerbek geleistet.

Daneben engagiert sich die Genossenschaft in der städtischen Arbeitsgemeinschaft „Netzwerk Leben & Arbeiten auf dem Kieler Ostufer“ mit dem Ziel, das Ostufer zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschafts- sowie Bildungs- und Freizeitstandort zu machen.

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 Wissensstand befinden. In 2015 bestanden drei Auszubildende die Ausbildung.

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.



03

LAGEBERICHT 2015

03.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

03.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT 

a: Vermögenslage · b: Finanzlage · c: Ertragslage

03.3 NACHTRAGSBERICHT

03.4 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

03 LAGEBERICHT 2015

03.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verwaltete am 31.12.2015 einen eigenen Bestand von 1.467 Wohnungen und 359 Objekte wie Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen. Weiterhin verwaltete sie 1.401 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 2015 durchschnittlich 5,37 €/m² nach

5,21 €/m² 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. Hier haben wir ab Mai 2013 mit der energetischen Sanierung des Wohnquartiers begonnen. Flankiert werden diese Maßnahmen durch Einzelmodernisierungen und Neugestaltung des Wohnumfeldes.

Die Fluktuationsquote ist mit 13,09% gegenüber 2014 (13,70%) leicht gesunken.

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

| | PLAN 2015 | IST 2015 | IST 2014 |
|-----------------------------------|-----------|----------|----------|
| | Tsd. € | Tsd. € | Tsd. € |
| Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren | 5.850 | 5.949 | 5.801 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 2.100 | 1.780 | 1.972 |
| Zinsaufwendungen | 1.050 | 983 | 1.070 |
| Jahresüberschuss | 461 | 903 | 626 |

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresüberschuss spiegeln sich gestiegene Umsatzerlöse, verringerte Instandhaltungsaufwendungen aufgrund des verzögerten Beginn einer großen Instandhaltungsmaßnahme (Tiefgarage), gesunkene Zinsaufwendungen und eine außerplanmäßige Abschreibung wieder.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohnfläche, durchschnittlich 20,78 €/m² (Vorjahr 22,98 €/m²). Zusätzlich wurden 3,5 Mio. € (Vorjahr 4,2 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen und Neubaumaßnahmen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression sowie Umfinanzierungsmaßnahmen leicht gesunken.

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 97.597,73 € ab. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende von 73.721,48 €, dies entspricht 4 %, auf die Geschäftsguthaben auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 23.875,25 € vorzutragen.

03.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

03.2 a: VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| | 31.12.2015 | |
|---|-----------------|---------------|
| | Tsd. € | % |
| VERMÖGENSSTRUKTUR | | |
| Anlagevermögen | 45.897,0 | 87,60 |
| Verkaufsgrundstücke | 205,1 | 0,39 |
| sonstige Posten des Umlaufvermögens | 6.293,7 | 12,01 |
| | 52.395,8 | 100,00 |
| KAPITALSTRUKTUR | | |
| Eigenkapital | 11.019,7 | 21,03 |
| Rückstellung für Bauinstandhaltung | 0,00 | 0,00 |
| Langfristiges Fremdkapital | 37.067,0 | 70,74 |
| Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten | 4.309,1 | 8,23 |
| | 52.395,8 | 100,00 |

| 31.12.2014 | | VERÄNDERUNG |
|-----------------|---------------|----------------|
| Tsd. € | % | Tsd. € |
| 43.820,8 | 88,95 | 2.076,2 |
| 334,6 | 0,68 | -129,6 |
| 5.104,7 | 10,37 | 1.189,0 |
| 49.260,1 | 100,00 | 3.135,6 |
| 10.227,5 | 20,76 | 792,2 |
| 75,0 | 0,15 | -75,0 |
| 34.498,8 | 70,03 | 2.568,2 |
| 4.458,8 | 9,06 | -149,8 |
| 49.260,1 | 100,00 | 3.135,6 |

Das Anlagevermögen beträgt rund 88 % der Bilanzsumme.

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 792,2 Tsd. € zu. Davon entfallen 902,5 Tsd. € auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende in Höhe von 74,5 Tsd. € für das Vorjahr und 35,8 Tsd. € auf eine Verringerung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 6,36 % gestiegener Bilanzsumme 21,03 % (Vorjahr 20,76 %).

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

03.2 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 heringenommenen 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 2,45 % nach 2,28 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von 5,309 Mio. € (Vorjahr 6,433 Mio. €) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden.

Erstmals wird im Geschäftsjahr 2015 für die Kapitalflussrechnung der DRS 21 (Deutscher Rechnungslegung Standard) angewandt. Im Zuge der Erstanwendung wird einmalig auf die Darstellung der Vorjahreszahlen verzichtet.

| | 2015 |
|--|-----------|
| | Tsd. € |
| ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG | |
| Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit | 3.245,0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | - 3.723,2 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 1.556,5 |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 1.078,3 |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 2.397,5 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 3.475,8 |

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit enthält das Jahresergebnis in Höhe von 902,5 Tsd.€, das im Wesentlichen um die Zunahme der Abschreibungen auf das Anlagevermögen, die Zunahme der Zinsaufwendungen abzüglich Zinserträge sowie um die Zunahme anderer Aktiva und Abnahme von Rückstellungen und sonstiger Passiva bereinigt wurde.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Investitionen in das Anlagevermögen (Poppenrade), dem Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens (Gewerbeinheit Schwerin) sowie Zinserträge.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus der Auszahlung von Fremdkapitalmitteln, denen Zinsen und Tilgungen, Rückzahlungen von Darlehen und Teilschulderlasse (KfW-Darlehen) sowie Dividendenzahlungen gegenüberstehen.

Der Finanzmittelbestand erhöhte sich um 1.078,3 Tsd. €. Von dem Finanzmittelbestand zum 31.12. in Höhe von 3.475,8 Tsd.€ werden 75,8 Tsd.€ für die Modernisierungsmaßnahmen Poppenrade sowie 362,3 Tsd.€ für Heizkosten 2016 vorgehalten.

03.2 c: ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | 2015 |
|--|--------------|
| | Tsd. € |
| HAUSBEWIRTSCHAFTUNG | 971,6 |
| BAUTRÄGERTÄTIGKEIT (EINSCHLIESSLICH UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE) | -40,4 |
| VERWALTUNGSBETREUUNG | - 86,4 |
| SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB | - 46,9 |
| BETRIEBSERGEBNIS | 797,9 |
| NEUTRALES ERGEBNIS | 137,9 |
| ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN | 935,8 |
| STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG | - 33,3 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | 902,5 |

| 2014 | VERÄNDERUNG |
|--------|-------------|
| Tsd. € | Tsd. € |
| 740,0 | 231,6 |
| 84,1 | -124,5 |
| -103,6 | 17,2 |
| -1,1 | -45,8 |
| 719,4 | 78,5 |
| -59,8 | 197,7 |
| 659,6 | 276,2 |
| -33,7 | 0,4 |
| 625,9 | 276,6 |

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

Im Ergebnis der Bauträgertätigkeit wirken sich der Umsatzerlös aus dem Verkauf eines bebauten Grundstücks des Umlaufvermögens und Zinsaufwendungen 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.

03.3 NACHTRAGSBERICHT

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

03.4 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 2016 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 5.940,0 Tsd. €, Zinsaufwendungen in Höhe von 850,0 Tsd. € und Instandhaltungskosten von 2.200 Tsd. €. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 431,0 Tsd. €.

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

Kiel, 17. März 2016



Doris Schwentkowski

Vorstand



Horst Herchenröder



04

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

04 JAHRESABSCHLUSS

04.1 HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2015

| AKTIVSEITE | € | 31.12.2015 € | VORJAHR € |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| ANLAGEVERMÖGEN: | | | |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | 19.231,00 | 24.202,00 |
| SACHANLAGEN | | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 45.744.188,84 | | 43.476.490,82 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 37.414,52 | | 41.902,52 |
| Grundstücke ohne Bauten | 0,51 | | 0,51 |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.051,10 | | 1.814,61 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 66.993,62 | | 23.870,70 |
| Bauvorbereitungskosten | 0,00 | 45.849.648,59 | 224.393,87 |
| FINANZANLAGEN | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.570,00 | | 25.570,00 |
| Andere Finanzanlagen | 2.580,00 | 28.150,00 | 2.580,00 |
| SUMME ANLAGEVERMÖGEN | | 45.897.029,59 | 43.820.825,03 |
| UMLAUFVERMÖGEN: | | | |
| ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE | | | |
| Grundstücke ohne Bauten | 205.080,00 | | 205.080,00 |
| Grundstücke mit fertigen Bauten | 0,00 | | 129.531,50 |
| Unfertige Leistungen | 2.608.171,57 | | 2.417.622,87 |
| Andere Vorräte | 36.402,73 | 2.849.654,30 | 34.131,68 |
| FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 36.443,78 | | 36.631,40 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 34.656,06 | | 69.468,05 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | | 6.827,01 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 100.064,03 | 171.163,87 | 140.324,25 |
| FLÜSSIGE MITTEL | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 3.475.826,93 | 2.397.541,16 |
| SUMME UMLAUFVERMÖGEN | | 6.496.645,10 | 5.437.157,92 |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 2.096,89 | 2.147,52 |
| BILANZSUMME | | 52.395.771,58 | 49.260.130,47 |

| PASSIVSEITE | 31.12.2015 | | VORJAHR |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| EIGENKAPITAL: | | | |
| GESCHÄFTSGUTHABEN | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 147.360,00 | | 164.480,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.831.680,00 | | 1.847.813,29 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 1.280,00 | 1.980.320,00 | 3.840,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.160,00 € (8.506,71 €) | | | |
| ERGEBNISRÜCKLAGEN | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 1.481.855,64 | | 1.391.602,64 |
| Andere Gewinnrücklagen | 7.459.958,92 | 8.941.814,56 | 6.709.958,92 |
| BILANZGEWINN | | | |
| Gewinnvortrag | 35.320,27 | | 46.527,27 |
| Jahresüberschuss | 902.529,96 | | 625.875,48 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -840.253,00 | 97.597,23 | -562.587,55 |
| SUMME EIGENKAPITAL | | 11.019.731,79 | 10.227.510,05 |
| RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| Steuerrückstellungen | 101.379,05 | | 102.135,26 |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 0,00 | | 75.000,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 573.261,83 | 674.640,88 | 611.523,76 |
| VERBINDLICHKEITEN | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 36.802.957,85 | | 34.271.246,18 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 264.090,07 | | 281.064,87 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.890.181,73 | | 2.754.893,43 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 46.773,25 | | 46.918,02 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 717,00 | | 0,00 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 551.781,99 | | 699.289,84 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 4,94 | | 4,94 |
| davon aus Steuern: 28.202,98 € (25.513,35 €) | 74.914,66 | 40.631.421,49 | 124.548,19 |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €) | | | |
| RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 69.977,42 | 65.995,93 |
| BILANZSUMME | | 52.395.771,58 | 49.260.130,47 |

04.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2015 – 31.12.2015

| | GESCHÄFTSJAHR | | VORJAHR |
|---|---------------|------------------|-------------------|
| | € | € | € |
| UMSATZERLÖSE | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 8.386.789,55 | | 8.290.631,01 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 150.000,00 | | 243.500,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 322.854,58 | | 332.087,28 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 65.954,50 | 8.925.598,63 | 65.172,43 |
| VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN | | 61.017,20 | -91.319,34 |
| SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE | | 584.709,07 | 409.919,32 |
| AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 4.162.075,09 | | 4.158.739,41 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 5.847,93 | | 30.644,25 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 4.544,86 | 4.172.467,88 | 2.645,39 |
| ROHERGEBNIS | | 5.398.857,02 | 5.057.961,65 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 948.726,81 | | 981.949,68 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung: 0,00 € (0,00 €) | 193.287,40 | 1.142.014,21 | 194.692,90 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 1.533.955,11 | 1.533.955,11 | 1.447.554,89 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 529.412,12 | |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 32,55 | | 17,50 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus Abzinsung: 0,00 € (0,00 €) | 8.182,47 | 8.215,02 | 8.814,92 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 144,21 € (162,38 €) | 982.621,56 | 982.621,56 | 1.070.415,54 |
| ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | 1.219.069,04 | 918.334,19 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 33.332,64 | 33.682,35 |
| Sonstige Steuern | | 283.206,44 | 258.776,36 |
| JAHRESÜBERSCHUSS | | 902.529,96 | 625.875,48 |
| GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR | | 35.320,27 | 46.527,27 |
| EINSTELLUNGEN IN GEWINNRÜCKLAGEN | | | |
| a) in die gesetzliche Rücklage | | 90.253,00 | 62.587,55 |
| b) in andere Gewinnrücklagen | | 750.000,00 | 500.000,00 |
| BILANZGEWINN | | 97.597,23 | 109.815,20 |

04



04.3

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

04.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das Sachanlagevermögen wurde unter Berücksichtigung planmäßiger linearer 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 Mietobjekt wurde durch eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 211.688,54 € abgeschrieben, da eine dauerhafte Wertminderung vorliegt.

Die technischen Anlagen und Maschinen wurden linear mit 10 % 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 101.379,05 € ausgewiesen. Der Ausweis betrifft die Ausschüttungsbelastung für die Dividenden 2013, 2014 und 2015.

Die in Vorjahren gebildeten Rückstellungen für Bauinstandhaltung wurden vollständig verbraucht.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten die zweckgebundene Rückstellung für Schönheitsreparaturen einer WIE. Diese wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbeitrages bewertet.

Die Abzinsung der Rückstellung für eine noch ausstehende Rechnung aus dem Jahr 2012 wurde auf die zweijährige Restlaufzeit korrigiert.

Mit der Inanspruchnahme einer im Jahr 2013 gebildeten Rückstellung für einen Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung wird in 2016 gerechnet.

Die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten wurde um die zu erwartenden offenen Instandhaltungsaufträge und Aufwendungen aus Rechtsstreitigkeiten erhöht.

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.

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 Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in

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: 2.608.171,57 € (Vorjahr 2.417.622,87 €).
2. In dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
3.

| | |
|--|---------------------|
| Rückstellung für Personalkosten | 9.080,00 € |
| Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung | 27.796,06 € |
| Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten | 17.600,00 € |
| Rückstellung für Archivierung | 28.300,00 € |
| Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte | 12.878,00 € |
| Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten | 5.000,00 € |
| Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten | 25.478,57 € |
| Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70 | 447.129,20 € |
| GESAMT | 573.261,83 € |
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 90.253,00 € auf 1.481.855,64 € und in die anderen Ergebnissrücklagen wurden 750.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 7.459.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnissrücklagen enthalten somit insgesamt 8.941.814,56 €.

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

| FORDERUNGEN | INSGESAM € | DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR € | VORJAHR € |
|--|-------------------|---|-------------------|
| Forderungen aus Vermietung | 36.443,78 | 0,00 | 36.631,40 |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 34.656,06 | 0,00 | 69.468,05 |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 0,00 | 6.827,01 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 100.064,03 | 0,00 | 140.324,25 |
| GESAMTBETRAG | 171.163,87 | 0,00 | 253.250,71 |

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

| VERBINDLICHKEITEN | INSGESAMT | DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON BIS ZU 1 JAHR | VORJAHR |
|---|----------------------|--|----------------------|
| | € | € | € |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 36.802.957,85 | 1.546.081,12 | 34.271.246,18 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 264.090,07 | 16.053,76 | 281.064,87 |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.890.181,73 | 2.890.181,73 | 2.754.893,43 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 46.773,25 | 46.773,25 | 46.918,02 |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 717,00 | 717,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 551.781,99 | 436.330,49 | 699.289,84 |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 4,94 | 4,94 | 4,94 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 74.914,66 | 74.914,66 | 124.548,19 |
| GESAMTBETRAG | 40.631.421,49 | 5.011.056,95 | 38.177.965,47 |

9. Entwicklung des Anlagevermögens:

| | ANSCHAFFUNGS- HERSTELLUNGSKOSTEN | ZUGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES |
|--|-------------------------------------|--------------------------------|
| | € | € |
| IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE | 128.849,68 | 2.832,50 |
| SACHANLAGEN | | |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 69.626.927,72 | 3.548.902,16 |
| 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 | 318.842,81 | 58.445,60 |
| Anlagen im Bau | 0,00 | |
| Bauvorbereitungskosten | 224.393,87 | |
| SUMME SACHANLAGEN | 70.404.667,73 | 3.607.347,76 |
| FINANZANLAGEN | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 25.570,00 | 0,00 |
| Andere Finanzanlagen | 2.580,00 | 0,00 |
| SUMME FINANZANLAGEN | 28.150,00 | 0,00 |
| ANLAGEVERMÖGEN GESAMT | 70.561.667,41 | 3.610.180,26 |

| ABGÄNGE DES GESCHÄFTSJAHRES | UMBUCHUNGEN | ABSCHREIBUNGEN (KUMULIERTE) | BUCHWERT AM 31.12.2015 | ABSCHREIBUNGEN DES GESCHÄFTSJAHRES |
|--------------------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| € | € | € | € | € |
| 6.047,08 | 0,00 | 106.404,10 | 19.231,00 | 7.803,50 |
| | 224.393,87 | 27.656.034,91 | 45.744.188,84 | 1.505.598,01 |
| | | 106.795,87 | 37.414,52 | 4.488,00 |
| | | 0,00 | 0,51 | |
| 14.578,98 | | 74.662,35 | 1.051,10 | 756,00 |
| 48.408,03 | | 261.886,76 | 66.993,62 | 15.309,60 |
| | | 0,00 | 0,00 | |
| | -224.393,87 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| 62.987,01 | 0,00 | 28.099.379,89 | 45.849.648,59 | 1.526.151,61 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.570,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.580,00 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 28.150,00 | 0,00 |
| 69.034,09 | 0,00 | 28.205.783,99 | 45.897.029,59 | 1.533.955,11 |

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 | 36.802.957,85 | 1.546.081,12 |
| | (34.271.246,18) | (2.380.083,99) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 264.090,07 | 16.053,76 |
| | (281.064,87) | (16.208,38) |
| Erhaltene Anzahlungen | 2.890.181,73 | 2.890.181,73 |
| | (2.754.893,43) | (2.754.893,43) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 46.773,25 | 46.773,25 |
| | (46.918,02) | (46.918,02) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 551.781,99 | 436.330,49 |
| | (699.289,84) | (573.272,89) |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 4,94 | 4,94 |
| | (4,94) | (4,94) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 74.914,66 | 74.914,66 |
| | (124.548,19) | (124.548,19) |
| GESAMTBETRAG | 40.631.421,49 | 5.011.056,95 |
| | (38.177.965,47) | (5.895.929,84) |

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (9.601.449,73 € nominal / Restkapital 4.476.510,21 €) und Buchgrundschulden (35.579.601,13 € nominal / Restkapital 32.285.986,38 €).

| DAVON RESTLAUFZEIT ZWISCHEN 1 UND 5 JAHRE | DAVON RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE | DAVON GESICHERT | ART DER SICHERUNG |
|--|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| € | € | € | |
| 5.005.374,71 | 30.251.502,02 | 36.802.957,85 | GPR |
| (4.073.890,93) | (27.817.271,26) | (34.271.246,18) | |
| 65.288,27 | 182.748,04 | 247.975,88 | GPR |
| (65.342,86) | (199.513,63) | (261.880,21) | |
| 115.451,50 | | | |
| (126.016,95) | | | |
| 5.186.114,48 | 30.434.250,06 | 37.050.933,73 | GPR |
| (4.265.250,74) | (28.016.784,89) | (34.533.126,39) | |

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,15 € nominal / Restkapital 247.975,25 €). Die Mieterdarlehen sind ohne grundbuchliche Absicherung.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 75.000,00 € aus der Entnahme der Rückstellung für Bauinstandhaltung, 19.807,96 € aus der Auflösung von Rückstellungen, 24.312,62 € aus der Erstattung von Versicherungsleistungen, 105.817,23 € aus der Erstattung von Instandhaltungskosten, 60.883,41 € aus der Vereinnahmung lange verjährter Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern und 186.480,00 € eines Tilgungszuschusses der KfW-Bankengruppe enthalten.
2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten 468.130,42 € Verwaltungskosten.
3. Die sonstigen Zinserträge enthalten keine Abzinsungen aus langfristigen Rückstellungen.
4. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 144,21 € 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 Grundsulden 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 1.348.087,00 €

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

Eigenkapital zum 31.12.2015 61.244,36 €

davon:

Stammkapital zum 31.12.2015 25.570,00 €

Gewinnvortrag zum 31.12.2015 35.930,86 €

Jahresfehlbetrag zum 31.12.2015 -256,50 €

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

| | VOLLBESCHÄFTIGTE | TEILZEITBESCHÄFTIGTE |
|-------------------------------------|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 11 | 4 |
| Technische Mitarbeiter | 1 | 1 |
| Hauswarte, Reinigungspersonal, etc. | 4 | 1 |
| GESAMT | 16 | 6 |

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende von Januar bis Dezember 2015 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2015 | 2.887 |
| Zugang 2015 | 160 |
| Abgang 2015 | 286 |
| Ende 2015 | 2.761 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 16.133,29€

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, Thorsten Stich, Christian Uthmöller

Kiel, den 17. März 2016



Doris Schwentkowski

Der Vorstand



Horst Herchenröder



05

BERICHT DES
AUF SICHTSRATES

05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat und die von ihm gebildeten Kommissionen haben sich im Berichtsjahr 2015 entsprechend den gesetzlichen und satzungsmäßigen Bestimmungen über alle wesentlichen Vorgänge, die die Lage und Entwicklung unserer Genossenschaft betrafen, zeitnah und umfassend in sieben 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 Fachkommissionen 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.

Ein weiteres Thema war der in 2016 anstehende Abriss und Neubau der Häuser Peter-Hansen-Straße 122-126.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2015 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 17. März 2016 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2015 anzunehmen, 
- den Jahresabschluss 2015 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2015 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 18. bis 23. Januar 2016 und 21. März bis 04. April 2016 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 geprüft. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 29. März 2016 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, 20. April 2016



Michael Koops,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

06



VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER

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 | Eiderweg 14a | 24247 Milkendorf |
| 8 | Jeß, Heinz | Peter-Hansen-Straße 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 | August-Sievers-Ring 17 | 24148 Kiel |
| 15 | Kühnel, Marion | Frankfurter Straße 44 | 65474 Bischofsheim |
| 16 | Künstler, Reinhard | Grabastraße 71 | 24148 Kiel |
| 17 | Lau, Rolf | Wischofstraße 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 | Hagener Straße 10 | 24148 Kiel |
| 22 | Nolte, Andreas | Lütjenburger Straße 88 | 24148 Kiel |
| 23 | Puhlmann, Lutz | An der Holsatiamühle 5 | 24149 Kiel |

WAHLBEZIRK 01 – PLZ 24148

| | | | |
|----|--------------------------|--------------------|------------|
| 24 | Rave, Klaus-Peter | Grebiner Weg 24 | 24148 Kiel |
| 25 | Rekop, Kay | Buchholtzstraße 37 | 24148 Kiel |
| 26 | Scheil, Helmut | Hagener Straße 11 | 24148 Kiel |
| 27 | Schlüter, Lothar | Willy-Jacob-Weg 4 | 24148 Kiel |
| 28 | Schulan, Erwin | Wahlestraße 26 | 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 | Kalübber Holz 7 | 24326 Kalübbe |
| 8 | Greve, Hans-Christian | Am Klosterforst 13 | 24223 Schwentinental |
| 9 | Hilsebein, Tomas | Schückingstraße 6 | 24106 Kiel |
| 10 | Junge, Horst-Dieter | Drosselweg 11 | 24222 Schwentinental |
| 11 | 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 | Neuwührener Weg 4 | 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

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG
Gegründet 1889

Poppenrade 5
24148 Kiel

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

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

Registergericht: Amtsgericht Kiel
Registernummer: GnR 409 KI

Fotos: WbG Kiel-Ost eG, Atelier-Café Ellerbek, Adobe Stock

Layout: bdrops GmbH, Kiel

Druck: A. C. Ehlers Medienproduktion GmbH, Kiel



Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG
Gegründet 1889

Poppenrade 5 · 24148 Kiel
Telefon (04 31) 72 40-0 · Telefax (04 31) 72 40-123
info@wbg-kiel-ost.de · www.wbg-kiel-ost.de