



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG



Geschäftsbericht
2017

Auf ein Wort

gerade halten Sie den Geschäftsbericht für das Jahr 2017 in den Händen.
Die Gestaltung unseres Geschäftsberichtes zeigt, wie wir finden, in gelungener Weise die Verbundenheit unserer Genossenschaft mit dem Kieler Ostufer.

Mit der Entwicklung zukunftsfähiger Wohnkonzepte, dem Neubau und der Modernisierung unseres Wohnbestandes tragen wir dazu bei, das Kieler Ostufer noch schöner, bunter und lebenswerter zu gestalten.

Eine regionale und wirtschaftliche Verbundenheit, die wir als kleinere mittelständische Wohnungsbau-Genossenschaft jedes Jahr aufs Neue durch unser Handeln unter Beweis stellen. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir erneut die Ertragslage und unser Eigenkapital stärken. Alle geplanten Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt und mit den Neubauten in der Peter-Hansen-Straße 122-126 wurde begonnen.

Ihre Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG,

Auf einen Blick

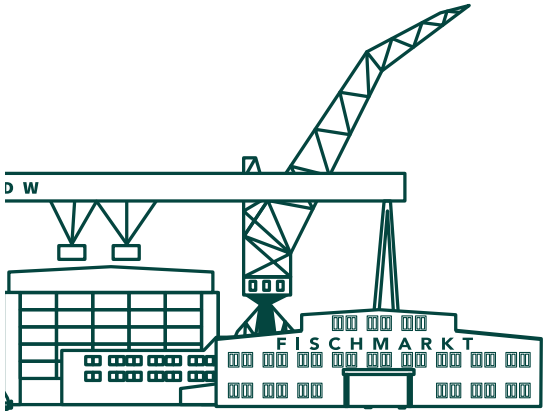
	2017	2016	2015
	€ Tsd.	€ Tsd.	€ Tsd.
Bilanzsumme	54.418	52.483	52.396
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.857	8.614	8.386
Modernisierungsleistungen	32	1.452	3.773
Instandhaltungsleistungen	1.959	2.121	1.800
Geschäftsguthaben	1.837	1.829	1.832
Rücklagen	10.205	9.536	8.942
Rückstellungen	640	646	675
Jahresüberschuss	690	643	902
Bilanzgewinn	57	73	97
Eigenkapitalquote (%)	22,4	22,0	21,3
Wohnungen	1.444	1.433	1.467
Wohnungen WEG-Verwaltung	1.200	1.386	1.401
Mitglieder	2.649	2.679	2.761
Zahl der Mitarbeiter/Innen	25	25	25



Ihre Doris Schwentkowski
Geschäftsführender Vorstand

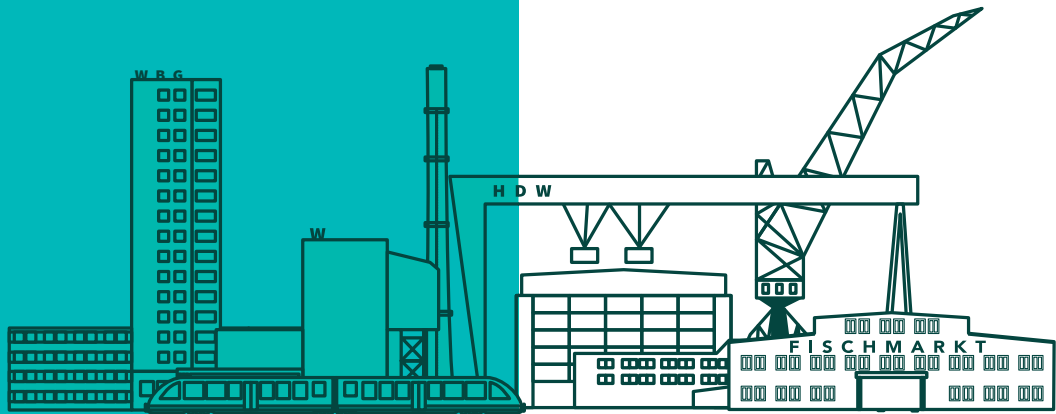


Ihr Horst Herchenröder
Mitglied des Vorstandes



Inhalt

01	DAS UNTERNEHMEN	5
	ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	5
	SITZ DER GENOSSENSCHAFT	5
	GENOSSENSCHAFTSREGISTER	5
02	KURZBERICHT DES VORSTANDES	7
03	LAGEBERICHT 2017	17
	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF	18
	WIRTSCHAFTLICHE LAGE	20
	PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT	26
04	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017	29
	BILANZ	30
	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	32
	ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31.12.2017	34
05	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	45
	VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER	46
	IMPRESSUM	48



Das Unternehmen

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

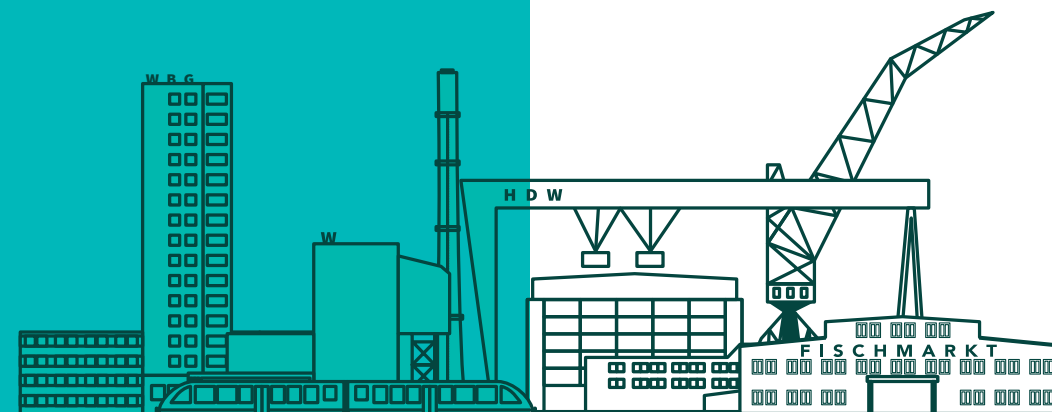
Revisionskommission:
Peter Jessen,
Vorsitzender
Thorsten Stich
Christian Uthmöller

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

GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Eintragung beim Amtsgericht Kiel
unter GenR 409



Kurzbericht des Vorstandes

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
FÜR SCHLESWIG-HOLSTEIN

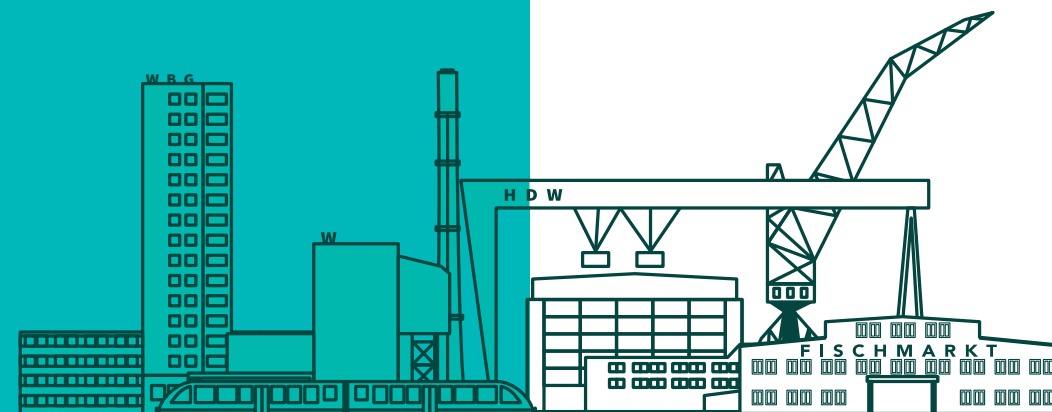
MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG/NEUBAU

WOHN- UND LEBENSQUALITÄT

DIE BESCHÄFTIGTEN DER GENOSSENSCHAFT

MITGLIEDERENTWICKLUNG

SOZIALE PROJEKTE & STADTTEIL-ENGAGEMENT





WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch im Jahr 2017 durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und weiter gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach letzten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 fort.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist in fast allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Ausnahme waren die Sektoren Finanzen/Versicherung (0 %) und Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-0,7 %). Mit dem Gesamtdurchschnitt entwickelte sich wiederum das Baugewerbe. Der Zuwachs betrug 2,2 % (nach 2,8 % im Vorjahr). Im produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 % im Vorjahr). Deutliche Zunahmen von knapp 3 % gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen.

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) rund 215 Mrd. Euro. In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. Euro.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind derzeit positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Zinsen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren

Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung. Es wird erwartet, dass sich der Investitionsschwerpunkt mehr in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiterhin moderat steigen. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung inländischer Erwerbstätiger und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund

638.000 Personen (+1,5 %) mehr erwerbsfähig. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 % (Vorjahr 6,1 %).

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotentials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnung des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung in Nürnberg allerdings deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären. Gleichwohl ist absehbar mit einer sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen.



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR SCHLESWIG-HOLSTEIN

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand im 1. Halbjahr 2017 ihre Fortsetzung.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes Schleswig-Holstein spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider. Diese ist im Jahresvergleich 2016/2017 noch einmal leicht gesunken (von 6,3 % auf 6,0 %). Im Bundesdurchschnitt betrug die Quote 5,7 %.

Immer noch relativ hoch ist die Zahl der Sozialleistungsempfänger (11 % aller Einwohner in Schleswig-Holstein – in den Städten bis zu 18 %). Vergleichbar hoch ist auch die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften).

1.437 Mio. Haushalte gibt es nach dem letzten Datenstand – darunter 40 % mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte kommen auf einen Anteil von 76 %. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt zwei Personen. Bis 2025 soll die Zahl der Haushalte noch steigen (1.438 Mio.). Danach wird mit einem Rückgang (1.436 Mio.) gerechnet.

Die demografischen Veränderungen in den letzten 25 Jahren sind deutlich. Während die Zahl der Ein-/Zweifamilienhaushalte um 315.000 gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge (-61.000). Mit 1.099.000 dominieren die Ein-/Zweifamilienhaushalte heute das Bild (580.000 Einpersonenhaushalte/518.000 Zweipersonenhaushalte).

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die gegenwärtig hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft.

Eine Folge dieser Entwicklung sind Nachfrageverschiebungen auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt. Das Land schätzt den Neubaubedarf bis 2030 auf gut 154.000 Einheiten. Ein Großteil davon müsste bereits bis 2020 entstehen.

Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entlastung sorgen. Die zuletzt positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat an Fahrt verloren. Nachdem in 2016 wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt wurden, gab es im Vergleichszeitraum 2016/2017 einen Rückgang um 13,2 %.

Auch 2017 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein stabil. Die Mitgliedsunternehmen des VNW (Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.) konnten den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren. Die Fluktuation betrug durchschnittlich 9,4 %.

Auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen des VNW haben sich investitionsbedingt nur leicht erhöht. Der Mietdurchschnitt lag hier zuletzt im Bestand bei 5,41 Euro.

Vor allem in einigen Kommunen des Hamburger Umlands, vereinzelt auch in anderen Wohnungsteilmärkten, ist mit weiter steigenden Angebotsmieten zu rechnen – nachfragegetrieben und den hohen Kosten im Neubau geschuldet. Auch im oberen Segment ist wieder ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen. Dem allgemeinen Trend folgt auch das preiswertere Angebotssegment. Die Mietenentwicklung im Neubau ist weiter aufwärtsgerichtet.

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die

zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für die Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Auch Markteffekte kommen aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite zum Tragen. Ebenso immer komplexere Anforderungen treiben die Planungskosten in die Höhe. Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2017 durchschnittlich um 55 % gestiegen. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zusätzlich wird das Investitionsklima durch wiederkehrende politische Bestrebungen zur Verschärfung des Mietrechts belastet. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum in Frage.

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2017 wieder rund 380 Mio. Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.



DIE UNVERÄNDERT GUTE WIRTSCHAFTLICHE LAGE UNSERER GENOSSENSCHAFT FÜHRTE AUCH IN 2017 ZU EINER POSITIVEN ERTRAGSENTWICKLUNG.

Die Genossenschaft konnte die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen. Trotz hoher Investitionen in die laufende Instandhaltung und die energetische Modernisierung erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 690,5 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,45 % (im Vorjahr 22,0 %).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 8.857 Tsd. €. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betrugen 5,62 €/m². Im Hinblick auf die Situation am Kieler Wohnungsmarkt sind unsere Leerstände nicht nennenswert und die Fluktuationsquote ist mit 11,98 % gegenüber 2016 (12,6 %) leicht gesunken.

MODERNISIERUNG/ INSTANDHALTUNG/NEUBAU

Aus der satzungsgemäßen Aufgabe der Genossenschaft ergibt sich insbesondere auch die Verpflichtung, für die langfristige Erhaltung des Wohnungsbestandes durch Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch zeitgemäße Anpassung der Ausstattung durch Modernisierungen Sorge zu tragen, um die Vermietbarkeit der Wohnungen auch in Zukunft zu gewährleisten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir mit insgesamt 1,9 Mio. € umfangreich in Instandhaltungen und mietrelevante Modernisierungen investiert. Mit dem Neubau von drei Häusern auf dem Gelän-



de Peter-Hansen-Straße 122 – 126 wurde im Mai 2017 begonnen. Die Genossenschaft baut hier eine Tagespflege für die AWO und 54 Wohnungen, davon 48 im Betreuten Wohnen. Mit der schlüsselfertigen Erstellung der Häuser wurde die Firma Alpen GmbH & Co. KG, Neumünster beauftragt.

Im März 2018 hat die Firma Alpen beim Amtsgericht Neumünster einen Insolvenzantrag in Eigenverwaltung gestellt; einer Sonderregelung zur Verwaltung und Verfügung über das Vermögen des Insolvenzschuldners im (vorläufigen) Insolvenzverfahren. Den Gläubigern, also auch dem Vorstand der Genossenschaft und seinen rechtlichen Beratern, wurden vom Insolvenzgeschäftsführer die wirtschaftliche Situation und die Sanierungsperspektive der Firma Alpen transparent dargestellt.

Unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades der Neubauten sowie der Abwägung von wirtschaftlichen und finanziellen Vor- und Nachteilen haben wir den

Generalunternehmervertrag nicht gekündigt und – ergänzend zum GU-Vertrag – einen Fortführungsvertrag mit der Firma Alpen abgeschlossen.

Wir gehen davon aus, dass es gelingt, das Neubauvorhaben mit der Firma Alpen und den nachgelagerten Subunternehmern im Rahmen des Sanierungsverfahrens mit einer zeitlichen Verzögerung in 2018 fertigzustellen.

WOHN- UND LEBENSQUALITÄT

Die Modernisierung und der Neubau von Wohnungen gehören zu den primären Aufgaben unserer Genossenschaft. Dem genossenschaftlichen Förderprinzip folgend, arbeiten wir aber auch daran, die Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder stetig zu verbessern – egal ob im technischen Bereich oder im Service. Dabei sind wir Innovationen gegenüber aufgeschlossen. Das gilt sowohl für unser umfangreiches Medienangebot als auch unsere Angebote für alternative Mobilitätsmodelle oder Freizeitaktivitäten.

Unsere Wohnungen sind für die multimediale Zukunft gerüstet. Unser Partner WTC bietet unseren Mitgliedern neben den analogen Radio- und Fernsehprogrammen umfangreiche unverschlüsselte digitale Fernsehprogramme – auch fremdsprachliche Programme – und eine Vielzahl von digitalen Radioprogrammen an. Zusätzlich besteht für unsere

Mitglieder die Möglichkeit, Telefonie und Internet mit bis zu 200 Mbit Datengeschwindigkeit zu nutzen. Alles aus einer Hand und zu günstigen Konditionen.



Seit Ende 2016 besteht unsere Partnerschaft mit StadtAuto eG – einem regionalen Carsharing-Unternehmen. Am Standort Julius-Brecht-Straße stehen unseren Mitgliedern, die kein eigenes Fahrzeug besitzen oder nicht regelmäßig benötigen, je nach persönlichem Bedarf ein Kleinwagen und ein Kompaktfahrzeug zur Verfügung. Über einen Rahmenvertrag der Genossenschaft können unsere Mitglieder die beiden Autos zu Sonderkonditionen buchen.

Ein weiteres Angebot zur Steigerung der Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter bietet unsere Kooperation mit Wohnungsbaugenossenschaften aus anderen Bundesländern, unter dem Motto »Urlaub Spezial«. Unsere Mitglieder können die Gästewohnungen anderer Genossenschaften aus zehn Bundesländern zu besonderen Konditionen mieten und dort z. B. ihren Urlaub verbringen.



DIE BESCHÄFTIGTEN DER GENOSSENSCHAFT

Die Genossenschaft beschäftigt in 2017 im Durchschnitt 23 Angestellte. Davon 2 Vorstände und 2 Auszubildende.

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.

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.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Nach wie vor übersteigt die Zahl der Genossenschaftsmitglieder den Wohnungsbestand deutlich. 1.444 eigenen Wohnungen stehen 2.649 Mitglieder gegenüber. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 182 Mitglieder ausgeschieden. Zugleich sind 152 Mitglieder neu in die Genossenschaft eingetreten. Die Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 1,8 Tsd. € auf 1.836 Tsd. € erhöht.

SOZIALE PROJEKTE & STADTTEIL-ENGAGEMENT

Die Genossenschaft kooperiert seit Jahren mit verschiedenen Stadtteilinstitutionen, wie z. B. der Kita 4 Jahreszeiten und dem nahegelegenen Jugendtreff, und hat auch eigene Projekte ins Leben gerufen.

Eigene Projekte sind z. B. das Quartiersbüro Port 9, das in der Poppenrade Raum für nachbarschaftliche Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten bietet, betreut von der Diakonie Altholstein, oder das Atelier-Café Ellerbek an der Julius-Brecht-Straße, mit regelmäßigem Mittagstisch, Spielenachmittagen und dem nebenan gelegenen Atelier Freistil (in Kooperation mit der GSHN – Gesellschaft für Soziale Hilfen in Norddeutschland), das Menschen mit psychischer Behinderung die Möglichkeit bietet, sich künstlerisch und kreativ zu betätigen.

Daneben unterstützt die Genossenschaft regelmäßig andere Initiativen: So fördern wir die Leselounge der Gerhart-Hauptmann-Schule in Ellerbek, das Fußballteam des sozialen Straßenmagazins Hem-pels und im Herbst jeden Jahres die Jugendfreizeit des städtischen Jugendtreffs De Twiel sowie den jährlichen Ostufer Fischhallen-Lauf und den Silvester-Lauf des LTV Kiel-Ost.

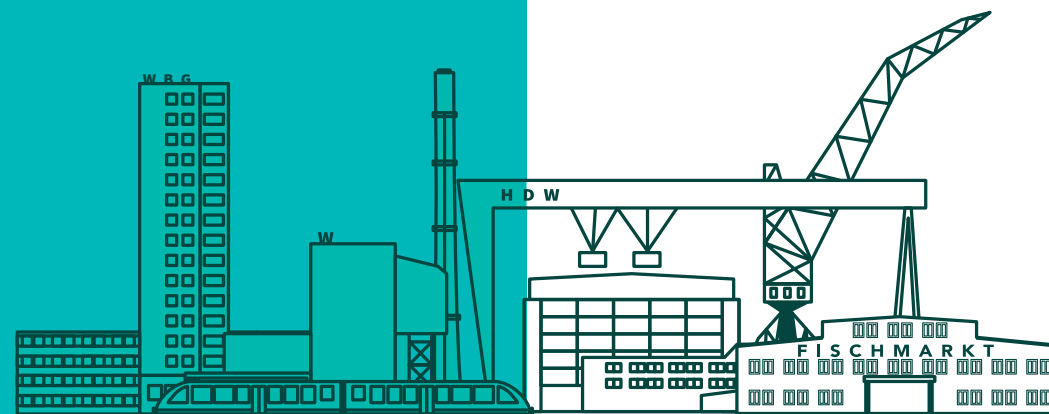
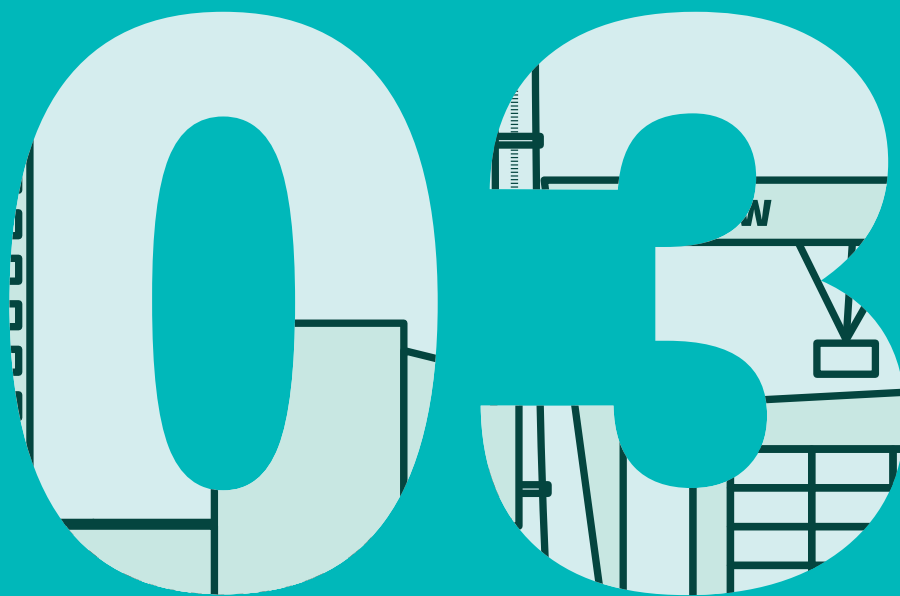
Berufliche Aus-
und Weiterbildung,
ein wesentlicher
Faktor der
Qualitätssicherung
unseres
genossenschaftlichen
Handelns.

Lagebericht 2017

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT



GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF

Traditionelles Ziel unserer Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine qualitativ gute und sozial verantwortliche Wohnungsver-sorgung. 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.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verwaltete am 31.12.2017 einen eigenen Bestand von 1.444 Wohnungen und 420 Objekte wie Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen. Weiterhin verwaltete sie für fremde Eigentümer aus Kiel und aus dem Kieler Umland 1.200 Wohnungen und 353 Objekte.

Zurzeit sind 54 Wohnungen, davon 46 Wohnungen im betreuten Wohnen, und einer Tagespflege in Kiel-Ellerbek im Bau.

Den Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet beurteilen wir als gut. Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus.

Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen in 2017 durchschnittlich 5,62 €/m² nach 5,42 €/m² im Vorjahr. Die Marktbeobachtung des Landes Schleswig-Holstein ermittelte aktuell einen Mietdurchschnitt von 7,01 € netto-kalt - bei erheblichen regionalen Unterschieden (unter 5 bis deutlich über 9 Euro). Nach einer leichten Stagnation in 2016 hat sich der Preisanstieg im Wohnungsbestand auch im oberen Segment fortgesetzt. Dem allgemeinen Trend folgt auch das preiswertere Angebotssegment. Die Angebotsmietenentwicklung im Neubau ist weiter aufwärtsgerichtet, hat aber deutlich an Dynamik verloren.

In unserem Kerngebiet in Kiel-Wellingdorf waren keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Auch in unserem modernisierten Wohnquartier in Kiel-Ellerbek mit 200 WE verzeichnen wir mittlerweile kaum Leerstände.

Die Fluktuationsquote ist mit 11,98 % (12,6 % im Vorjahr) weiterhin leicht gesunken.

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

	PLAN 2017	IST 2017	IST 2016
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	6.100	6.246	6.022
Instandhaltungsaufwendungen	1.915	1.959	2.121
Zinsaufwendungen	900	894	816
Jahresüberschuss	440	690	643

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresüberschuss spiegeln sich zur Planung leicht gestiegene Umsatzerlöse und Instandhaltungsaufwendungen sowie gesunkene Zinsaufwendungen wider.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 21,63 €/m² (Vorjahr 23,24 €/m²). Zusätzlich wurden 31,8 Tsd. € (Vorjahr € 1,7 € Mio.) für aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet.

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv. Wir erweitern den Wohnungsbestand um 54 neue Wohnungen in der Peter-Hansen-Straße 122-126, führen die Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fort und stärken die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand.

GEWINNVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr schließt nach Bildung von Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von 57.444,80 € ab. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende von 36.934,80 €, dies entspricht 2 %, auf die Geschäftsguthaben auszusütten und den verbleibenden Betrag von 20.510,00 € vorzutragen.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		VERÄNDERUNG
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen	48.486,0	89,10	46.282,2	88,18	2.203,8
Verkaufsgrundstücke	205,1	0,38	205,1	0,40	0,0
sonstige Posten des Umlaufvermögens	5.727,8	10,52	5.995,8	11,42	-268,0
	54.418,9	100,00	52.483,1	100,00	1.935,8
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital	12.216,5	22,45	11.560,9	22,00	655,6
Langfristiges Fremdkapital	38.063,8	69,95	36.608,0	69,80	1.455,8
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.138,6	7,60	4.314,2	8,20	-175,6
	54.418,9	100,00	52.483,1	100,00	1.935,8

Das Anlagevermögen beträgt rund 89,1 % der Bilanzsumme.

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 655,6 T€ zu. Davon entfallen 690,5 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende in Höhe von 36,7 T€ für das Vorjahr und 1,8 T€ auf eine Erhöhung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rd. 3,7 % gestiegener Bilanzsumme 22,45 % (Vorjahr 22 %).

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

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 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 30 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung auf das Nominalkapital unserer Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,72 % nach 2,04 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von 6.473 Mio. € (Vorjahr 5.309 Mio. €) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden.

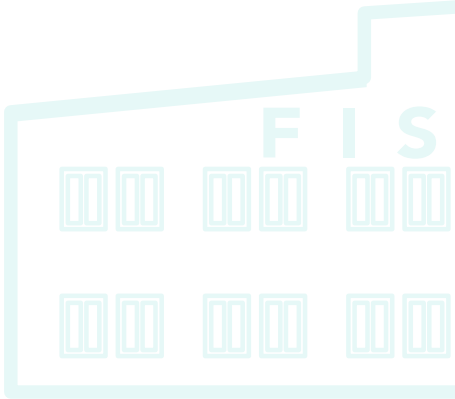
	2017	2016
	Tsd. €	Tsd. €
ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	3.056,1	2.530,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 4.019,4	- 1.761,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.052,6	- 1.306,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	89,3	- 537,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.938,1	3.475,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.027,4	2.938,1

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3.056,1 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst von 2.140,7 T€ zu bedienen und eine Dividende von 36,7 T€ auszuschütten.

Aus dem verbleibenden Betrag von 878,7 T€ zuzüglich der Veränderung des Geschäftsguthabens von 1,8 T€ und dem Saldo der Valutierung und Rückzahlung von Darlehen von 2.899,5 T€ und dem Einsatz von Eigenmitteln konnte die Investitionstätigkeit finanziert werden.

Es verbleibt ein Zahlungsüberschuss von 89,3 T€, der zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds zum 31.12. 2017 auf 3.027,4 T€ führt.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.



ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017	2016	VERÄNDERUNG
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	1.012,1	676,5	335,6
BAUTRÄGERTÄTIGKEIT (EINSCHL. UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE)	- 48,7	- 53,1	4,4
VERWALTUNGSBETREUUNG	- 235,9	- 77,8	- 158,1
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	- 50,4	- 46,2	- 4,2
BETRIEBSERGEBNIS	677,1	499,4	177,7
NEUTRALES ERGEBNIS	30,1	160,4	- 130,3
ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	707,2	659,8	47,4
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	- 16,7	- 16,6	- 0,1
JAHRESÜBERSCHUSS	690,5	643,2	47,3

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

Im Ergebnis der Verwaltungsbetreuung wirkt sich die Kündigung des Verwaltervertrages durch die Swiss Life für 200 Wohnungen in Kiel-Klausbrook aus. Die Swiss Life hat ab 2017 ihr deutschlandweites

Immobilienmanagement auf eine ihrer Tochtergesellschaften übertragen. Weiterhin wirkte sich ein Anstieg der Personalkosten aus.

Im neutralen Ergebnis wirkt sich die geänderte bilanzielle Behandlung von gewährten Tilgungszuschüssen aus. Bis Ende 2016 wurden diese ertragswirksam vereinnahmt. Ab 2017 werden sie erfolgsneutral von den Anschaffungs- bzw. Herstellkosten abgesetzt.

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung sowie die strategische Unternehmensplanung. Es wird laufend überprüft und aktualisiert. Zum frühzeitigen Erkennen von Risiken werden Planung, Controlling und Berichterstattung ständig weiter qualifiziert, insbesondere um mögliche Veränderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage rechtzeitig zu erkennen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. 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).

Im Rahmen des gültigen Mietenspiegels und der unternehmenseigenen Mietenstrategie sehen wir auch mittelfristig Chancen für eine günstige Mietenentwicklung, die zu höheren Erlösen führen. Weiterhin werden wir im Wege der Nachverdichtung unseren Wohnungsbestand um Neubauten erweitern. Besonderes Augenmerk werden wir zukünftig auf die Verwaltungsbetreuung haben.

Das Neubauvorhaben Peter-Hansen-Straße 122 – 126 mit 54 neuen Wohnungen, davon 46 Wohnungen im betreuten Wohnen, und einer Tagespflege für die AWO wurde im Mai 2017 begonnen. Mit der schlüsselfertigen Erstellung des Bauvorhabens wurde die Firma Alpen GmbH Co. KG mit Sitz in Neumünster beauftragt.

Die Firma Alpen GmbH & Co. KG hat am 05.03.2018 beim Amtsgericht Neumünster einen Insolvenzantrag gestellt. Es handelt sich nicht um eine Regelinsolvenz, sondern um eine Sanierungsverfahren in Eigenverwaltung.

Wir gehen davon aus, dass es gelingt, das Neubauvorhaben mit der Firma Alpen und den nachgelagerten Subunternehmern im Rahmen des Sanierungsverfahrens mit einer zeitlichen Verzögerung in 2018 fertig zu stellen. Allerdings wird sich das Bauvorhaben, vorsichtig geschätzt, um rd. 1,5 Mio. € verteuern und die Bilanzen ab 2018 belasten.

Die Genossenschaft ist in der Lage, diese finanzielle Mehrbelastung zu tragen.

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 2018 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 6.310 T€ Zinsaufwendungen in Höhe von 840 T€ und Instandhaltungskosten von 2.100 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 616 T€.

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

Kiel, den 20. März 2018


Doris Schwentkowski

Vorstand


Horst Herchenröder

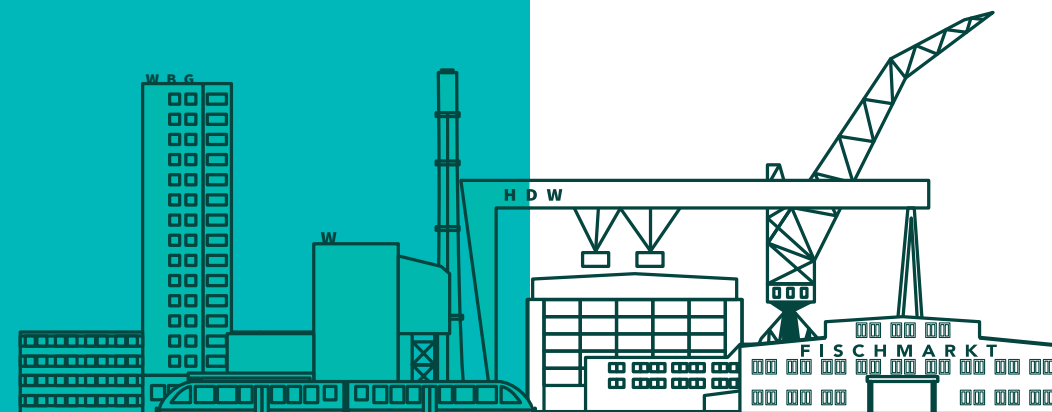
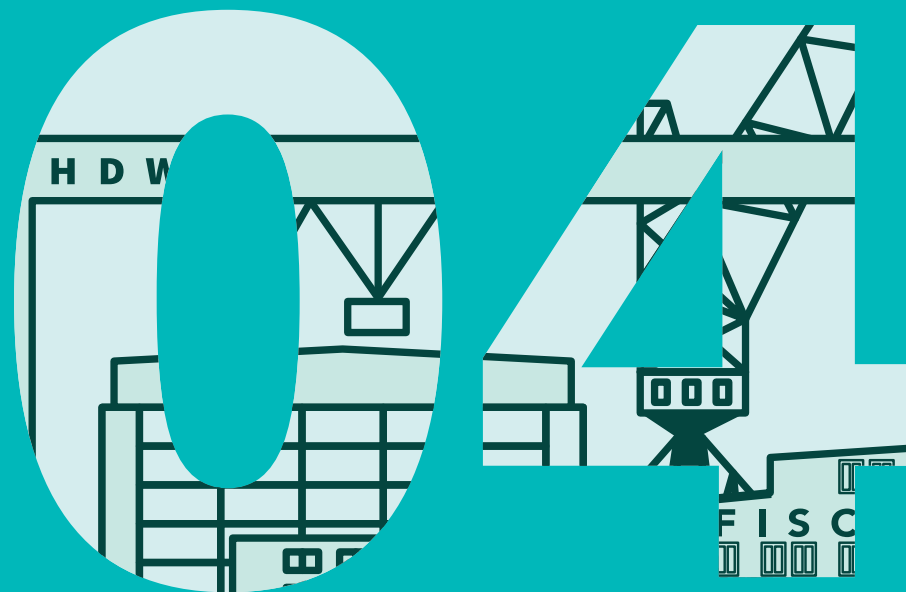
Nachhaltig zu
agieren bedeutet,
die Zukunft
schon heute in
unser Handeln zu
integrieren, stets
vorausschauend zu
denken.

Jahresabschluss 2017

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS



HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2017

Aktivseite	€	31.12.17 €	VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		12.352,00	13.003,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	44.462.582,70		45.807.780,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	28.438,52		32.926,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	340,08		608,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	92.220,61		84.818,62
Anlagen im Bau	3.854.121,76		0,00
Bauvorbereitungskosten	4.770,14	48.442.474,32	311.906,18
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.580,00	31.150,00	5.580,00
Summe Anlagevermögen		48.485.976,32	46.282.193,83
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	205.080,00		205.080,00
unfertige Leistungen	2.555.798,57		2.636.368,28
andere Vorräte	27.808,48	2.788.687,05	32.994,30
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	28.532,04		36.230,26
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	27.556,27		69.589,37
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	854,42		1.234,03
sonstige Vermögensgegenstände	57.899,17	114.841,90	279.154,64
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.027.371,34	2.938.130,90
Summe Umlaufvermögen		5.930.900,29	6.198.781,78
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.000,16	2.096,30
Bilanzsumme		54.418.876,77	52.483.071,91

Passivseite	€	31.12.17 €	VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.040,00		123.360,00
der verbleibenden Mitglieder	1.836.980,00		1.828.626,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00	1.953.940,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen			
auf Geschäftsanteile : 4.780,00 € (5.614,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.615.222,51		1.546.175,75
Andere Ergebnisrücklagen	8.589.958,92	10.205.181,43	7.989.958,92
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	36.023,92		23.875,75
Jahresüberschuss	690.467,64		643.201,08
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-669.046,76	57.444,80	-594.320,11
Summe Eigenkapital		12.216.566,23	11.560.877,39
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	66.640,92		83.623,46
Sonstige Rückstellungen	573.334,29	639.975,21	561.923,04
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.887.283,04		36.400.438,26
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	219.927,48		243.574,27
Erhaltene Anzahlungen	2.982.199,33		2.918.491,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.496,27		42.778,31
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	861,03		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277.162,96		507.464,77
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9,88		4,94
Sonstige Verbindlichkeiten	92.779,21	41.496.719,20	95.590,73
davon aus Steuern: 22.330,79 € (29.535,65 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 881,39 € (852,38 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		65.616,13	68.305,16
Bilanzsumme		54.418.876,77	52.483.071,91

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2017 - 31.12.2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.857.052,94		8.614.001,35
b) aus Betreuungstätigkeit	275.041,13		324.771,19
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	130.790,18	9.262.884,25	183.068,88
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-80.569,71	28.196,71
Sonstige betriebliche Erträge		134.350,02	363.322,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.212.668,20		4.491.915,84
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		6.389,66
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	19.419,23	4.232.087,43	4.922,47
Rohergebnis		5.084.577,13	5.010.132,55
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.044.448,59		970.319,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	211.187,04	1.255.635,63	191.632,51
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.420.906,57	1.420.906,57	1.392.928,50
Sonstige betriebliche Aufwendungen		536.611,60	706.025,74
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,00		42,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	579,35	621,35	2.687,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	894.270,09	894.270,09	815.541,87
davon aus Aufzinsung: 00,00 € (84,14 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		16.699,81	16.608,47
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		961.074,78	919.806,18
Sonstige Steuern		270.607,14	276.605,10
Jahresüberschuss		690.467,64	643.201,08
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		36.023,92	23.875,75
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		69.046,76	64.320,11
b) in andere Ergebnismrücklagen		600.000,00	530.000,00
Bilanzgewinn		57.444,80	72.756,72

Werte erhalten,
Werte schaffen.
Damit unsere
Mitglieder und ihre
Familien auch in
Zukunft zufrieden
bei uns leben
können.

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Poppenrade 5, 24148 Kiel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel (Reg. Nr. 409).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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 17.07.2015 (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% planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – unter Berücksichtigung planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind dazu gewährte Zuschüsse abgesetzt.

Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten erfolgten auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren. 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. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden über 50 Jahre planmäßig linear abgeschrieben.

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,- €, entsprechend den steuerlichen Vorschriften im Rahmen eines Sammelposten, mit 20% abgeschrieben.

Die bisher angefallenen Baukosten für das Bauvorhaben Peter-Hansen-Straße 122-126 belaufen sich auf 3.854.121,76 €. Es wurden zwei gewährte Tilgungszuschüsse der IB.SH in Höhe von 220.600,00 € und 141.700,00 € abgesetzt.

Für das Bauvorhaben Nissenstraße 41 sind bisher Bauvorbereitungskosten in Höhe von 4.770,41 € angefallen.

Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Die unfertigen Leistungen, das unbebaute Grundstück und die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.



Die Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Flüssigen Mittel wurden zum Nennwert bilanziert. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Darüber hinaus wurden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben. Gemäß § 250 (3) HGH wurde vom Wahlrecht, Disagien nicht zu aktivieren, Gebrauch gemacht.

Gemäß § 274 a HGB wurde vom Wahlrecht Gebrauch gemacht und aktive latente Steuern nicht bilanziert.

Der Ausweis der Steuerrückstellungen in Höhe von 66.640,92 € beinhaltet die Ausschüttungsbelastung für die Dividenden 2015, 2016 und 2017.

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

Mit der Inanspruchnahme einer im Jahr 2013 gebildeten Rückstellung von 15.000,00 €, für einen Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung, wird in 2018 gerechnet.

Den sonstigen Rückstellungen wurden zu erwartende Beträge für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 25.000,00 € zugeführt.

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 Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte wurde aufgelöst.

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

- 1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagespiegel (Anlage A) zu entnehmen.
- 2. In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten 2.555.798,57 € (Vorjahr 2.636.368,28 €).
- 3. In den Forderungen ist keine Position mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr enthalten. In dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
- 4. Es wurden 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit erhöhte sie sich um 69.046,76 € auf 1.615.222,51 € und in die anderen Ergebnismrücklagen wurden 600.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 8.589.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 10.205.181,43 €.
- 5. 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. Diese führen zur Bildung der Steuerrückstellungen.
- 6. In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellung für Personalkosten	7.800,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	30.230,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten	2.092,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	18.200,00 €
Rückstellung für Archivierung	32.000,00 €
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	5.930,00 €
Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten	7.000,00 €
Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	37.000,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	408.082,29 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	25.000,00 €
GESAMT	573.334,29 €

- 7. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ist in der Anlage B im Einzelnen dargestellt.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

1. Die Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 56.000,00 € verringert. Hintergrund ist die Beendigung der Verwaltung einer Liegenschaft der Swiss Life AG mit 200 Wohneinheiten in Kiel-Klausbrook zum 31.12.2016. Aus dem gleichen Grund haben sich unter der Position Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen die steuerpflichtigen Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen ebenfalls um knapp 31.000,00 € verringert.

2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. 21.106,11 € aus der Auflösung von Rückstellungen,

12.000,00 € aus der Erstattung von Versicherungsleistungen, 25.443,36 € aus Lohnkostenerstattungen der Krankenkassen und 16.321,76 € aus periodenfremden Erträgen enthalten.

3. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 466.008,90 € Verwaltungskosten und 12.783,72 € periodenfremden Aufwand.

4. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten zwei Disagios in Höhe von insgesamt 43.417,50 € aus Darlehen der IB.SH für das Neubauvorhaben Peter-Hansen-Str. 122-126.

D. SONSTIGE ANGABEN

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten 76.693,78 €

Dieser Betrag ergibt sich in voller Höhe aus einer Grundschuld (ursprünglich 150.000,00 DM) aus dem Jahr 2000, die bezüglich der Errichtung eines Stadtteilcafés im Objekt Peter-Hansen-Straße 126-130 für das Land Schleswig-Holstein im zugehörigen Grundbuch eingetragen ist.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der nächsten zwei Jahre von Bedeutung sind:
Verpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben 4.183.578,24 €

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

Eigenkapital zum 31.12.2017 60.777,42 €
davon:
Stammkapital zum 31.12.2017 25.570,00 €
Gewinnvortrag zum 31.12.2017 35.456,25 €
Jahresfehlbetrag zum 31.12.2017 -248,83 €



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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	3
Technische Mitarbeiter	2	1
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	1
GESAMT	16	5

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende von Januar bis Dezember 2017 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2017 2.679

Zugang 2017 152

Abgang 2017 182

Ende 2017 2.649

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

8.354,00 €

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 20. März 2018

Doris Schwentkowski

Vorstand

Horst Herchenröder

Anlage A

Entwicklung des Anlagevermögens:

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN					ABSCHREIBUNGEN					Buchwert am 31.12.17 €	Buchwert am 31.12.16 €
	AK/HK per 31.12.2016 €	AK/HK Zugänge des GJ €	AK/HK Abgänge des GJ €	Umbuchungen €	neue AK/HK per 31.12.2017 €	Afa kumuliert per 31.12.2016 €	Afa des GJ €	Abgänge Veränd. Afa €	Umbuchungen Veränd. Afa €	Afa kumuliert per 31.12.2017 €		
Immaterielle Vermögensgegenstände	128.114,08	8.412,32	0,00	0,00	136.526,40	115.111,08	9.063,32	0,00	0,00	124.174,40	12.352,00	13.003,00
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	74.722.548,13	31.866,40	0,00	0,00	74.754.414,53	28.914.767,23	1.377.064,60	0,00	0,00	30.291.831,83	44.462.582,70	45.807.780,90
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39	0,00	0,00	0,00	144.210,39	111.283,87	4.488,00	0,00	0,00	115.771,87	28.438,52	32.926,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	75.713,45	0,00	8.716,17	0,00	66.997,28	75.105,35	264,00	8.712,15	0,00	66.657,20	340,08	608,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	364.758,32	37.435,65	54.043,91	0,00	348.150,06	279.939,70	30.026,65	54.036,90	0,00	255.929,45	92.220,61	84.818,62
Anlagen im Bau	0,00	3.542.215,58	0,00	311.906,18	3.854.121,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.854.121,76	0,00
Bauvorbereitungskosten	311.906,18	4.770,14	0,00	-311.906,18	4.770,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.770,14	311.906,18
Summe Sachanlagen	75.619.136,98	3.616.287,77	62.760,08	0,00	79.172.664,67	29.381.096,15	1.411.843,25	62.749,05	0,00	30.730.190,35	48.442.474,32	46.238.040,83
Finanzanlagen												
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00	25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.580,00	0,00	0,00	0,00	5.580,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.580,00	5.580,00
Summe Finanzanlagen	31.150,00	0,00	0,00	0,00	31.150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.150,00	31.150,00
Anlagevermögen gesamt	75.778.401,06	3.624.700,09	62.760,08	0,00	79.340.341,07	29.496.207,23	1.420.906,57	62.749,05	0,00	30.854.364,75	48.485.976,32	46.282.193,83

Anlage B

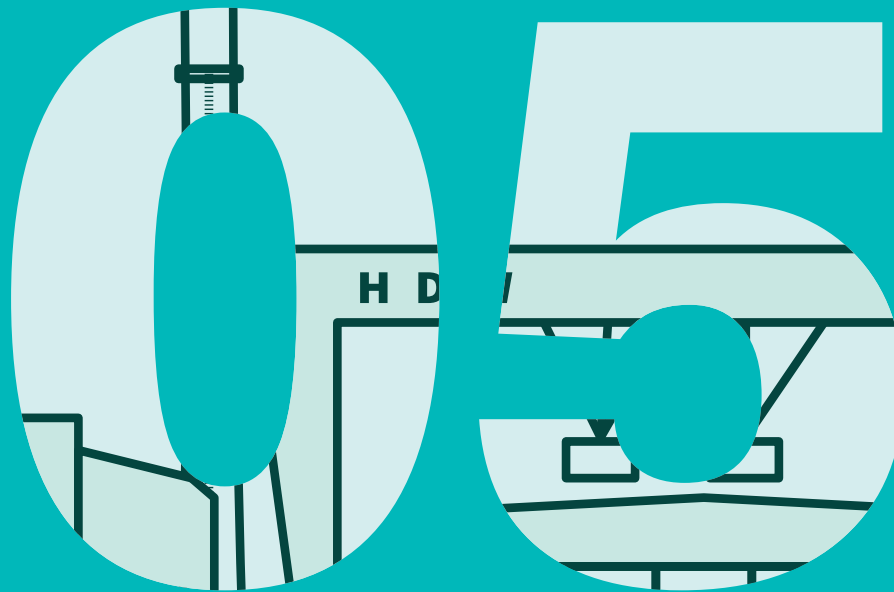
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR	DAVON RESTLAUFZEIT ZWISCHEN 1 UND 5 JAHRE	DAVON RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	DAVON GESICHERT	ART DER SICHERUNG
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.887.283,04	1.407.795,76	5.971.751,70	30.507.735,58	37.887.283,04	GPR
	(36.400.438,26)	(1.491.238,00)	(5.283.244,31)	(29.625.955,95)	(36.400.438,26)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	219.927,48	14.308,53	58.296,87	147.322,08	219.927,48	GPR
	(243.574,27)	(15.699,67)	(69.311,77)	(158.562,83)	(233.985,30)	
Erhaltene Anzahlungen	2.982.199,33	2.982.199,33				
	(2.918.491,58)	(2.918.491,58)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	36.496,27	36.496,27				
	(42.778,31)	(42.778,31)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277.162,96	167.622,91	109.540,05			
	(507.464,77)	(388.942,80)	(118.521,97)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9,88	9,88				
	(4,94)	(4,94)				
Sonstige Verbindlichkeiten	92.779,21	92.779,21				
	(95.590,73)	(95.590,73)				
Gesamtbetrag	41.496.719,20	4.702.072,92	6.139.588,62	30.655.057,66	38.107.210,52	GPR
	(40.208.342,86)	(4.952.746,03)	(5.471.078,05)	(29.784.518,78)	(36.634.423,56)	

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.916.099,08 € nominal / Restkapital 3.701.146,36 €) und (Buchgrundschulden 45.977.701,13 € nominal / Restkapital 33.253.223,97 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,15 € nominal / Restkapital 219.927,48 €). Die Mieterdarlehen sind ohne grundbuchliche Absicherung.

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat ließ sich im abgelaufenen Geschäftsjahr vom Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle unterrichten. Es wurden die von Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben des Aufsichtsrates wahrgenommen.

In 5 Aufsichtsratssitzungen und Zusammenkünften mit dem Vorstand wurden die Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. 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.

Im abgelaufenen Jahr stand der geplante Neubau von 54 Wohnungen und einer Tagespflege in der Peter-Hansen-Straße 122 bis 126 auf der Agenda des Aufsichtsrates.

Anfang März 2018 hat der mit der schlüsselfertigen Erstellung des Neubaus beauftragte Generalunternehmer einen Insolvenzantrag in Eigenverwaltung gestellt. Es handelt sich nicht um eine Regelinsolvenz, sondern um ein Sanierungsverfahren in Eigenverantwortung. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand unverzüglich über diesen Sachverhalt sowie über die weiteren geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen der Genossenschaft informiert.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2017 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 20. März 2017 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

DER AUFSICHTSRAT EMPFIEHLT DER VERTRETER-VERSAMMLUNG

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017 anzunehmen
- Den Jahresabschluss 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 zuzustimmen
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 15. bis 19. Januar 2018 und 26. März bis 10. April 2018 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 geprüft. Nach einem ausführlichen Vorgespräch mit den Verbandsprüfern und der zu erwartenden Erteilung des uneingeschränkten Bestätigungsvermerkes hat der Aufsichtsrat beschlossen, den Prüfverband von seiner Verpflichtung, das vorläufige Prüfergebnis vorzustellen, zu entbinden.

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, 24. April 2018

Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates

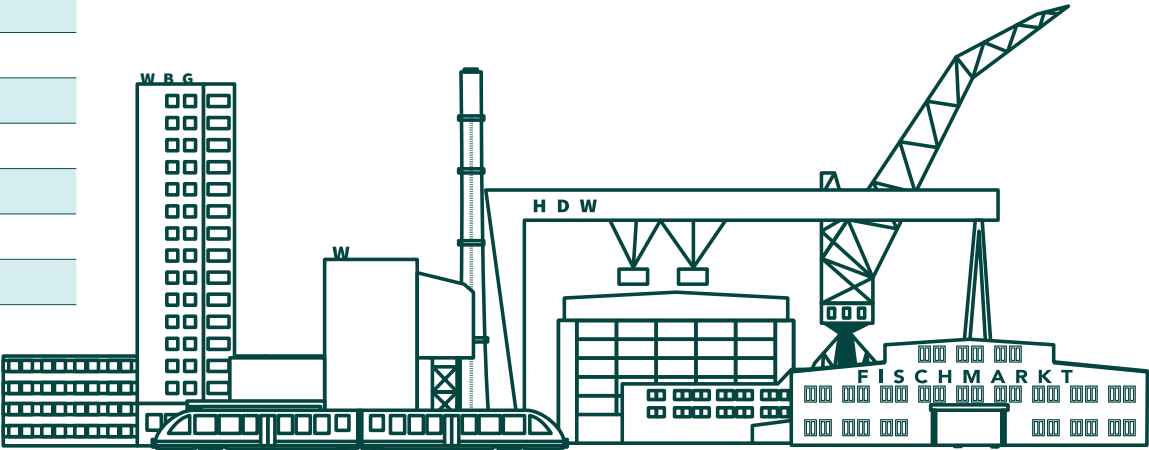
Verzeichnis der gewählten Vertreter

WAHLBEZIRK 01 - PLZ 24148

ALLENSTEIN, HOLGER	Poppenrade 17	24148 Kiel
Anders, Björn	Nissenstr. 10	24148 Kiel
Böhnke, Freddy	Hagener Str. 26	24148 Kiel
Bohnstengel, Christel	Poppenrade 37	24148 Kiel
Dr. Gehler, Jörg	Stille Gasse 4	24148 Kiel
Herchenröder, Sylvia	Hagener Str. 26	24148 Kiel
Herchenröder, Sven	Julius-Brecht-Str. 16	24148 Kiel
Klose, Hartmut	Poppenrade 7	24148 Kiel
Knobloch, Brigitte	Schwanenseeplatz 1	24148 Kiel
Köhler, Werner	Hagener Str. 2	24148 Kiel
Kokocinski, Peter	Flüggendorfer Str. 1	24148 Kiel
Kroll, Wilfried	Julius-Brecht-Str. 24	24148 Kiel
Kühl, Sabine	Klingenbergstr. 101	24222 Schwentinental
Lau, Rolf	Wischhofstr. 76	24148 Kiel
Lütjohann, Klaus	Federmannstr. 32	24148 Kiel
Mende, Peter	Schönböckener Str. 44-48	23556 Lübeck
Möser, Klaus-Dieter	Hagener Str. 10	24148 Kiel
Dr. Nolte, Andreas	Lütjenburger Str. 88	24148 Kiel
Pagel, Rainer	Wohldkoppel 29	24148 Kiel
Pollmann, Daniel	Nissenstr. 23	24148 Kiel
Prade, Thomas	Willy-Jacob-Weg 7	24148 Kiel
Puhlmann, Lutz	Mühlenredder 18	24582 Wattenbek
Rave, Klaus-Peter	Grebiner Weg 24	24148 Kiel
Scheil, Helmut	Hagener Str. 11	24148 Kiel
Schlüter, Lothar	Willy-Jacob-Weg 4	24148 Kiel
Shapiro, Yuliya	Poppenrade 5	24148 Kiel
Tiefensee, Jan	Grabastr. 95	24148 Kiel
Witt, Florian	Poppenrade 5	24148 Kiel
Wolf, Markus	Poppenrade 7	24148 Kiel
Zigelski, Michael	Nissenstr. 25	24148 Kiel

WAHLBEZIRK 02 - SONSTIGE

Abend, Christian	Segeberger Landstr. 176	24145 Kiel
Basoglu, Semra	Ritzebeker Weg 3	24222 Schwentinental
Büßen, Ragnhild	Ellerbeker Weg 129	24147 Kiel
Bunge, Horst	Ellerbeker Weg 143	24147 Kiel
Cordes, Kerstin	Tröndelweg 75	24147 Kiel
Fischer, Bernhard	Kalübbber Holz 7	24326 Kalübbe
Hilsebein, Tomas	Schückingstr. 6	24106 Kiel
Lange, Jochen	Zum See 6	24235 Wendtorf
Löbowitz, Sabine	Poppenrade 5	24148 Kiel
Neumann, Karsten	P.-Jacob-Bruns-Weg 2	24211 Preetz
Niehus, Dieter	Erlengrund 12 a	24211 Preetz
Nolte, Thomas	Hansaring 1	24145 Kiel
Pollisch, Sven	Feldkamp 10	24222 Schwentinental
Ramm, Hans-Jürgen	Seerosenweg 3	24146 Kiel
Rothenstein, Arthur	Neuwührener Weg 4	24223 Schwentinental
Schwartz, Susanne	Fasanenweg 20	24620 Bönebüttel
Terstiege, Henning	Werftbahnstr. 8	24143 Kiel
Walkenhorst, Birgit	Vaasastr. 2 a	24109 Kiel
Weiß, Manfred	Ellerbeker Weg 29 d	24147 Kiel
Werner, Elke	Henri-Dunant-Allee 30	24119 Kronshagen
Zimmermann, Horst	Tröndelweg 75	24147 Kiel



(Stand: 29.03.18)

Impressum

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG
Gegründet 1889
Poppenrade 5
24148 Kiel

Tel.: 0431 7240-0
Fax: 0431 7240-123
info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de

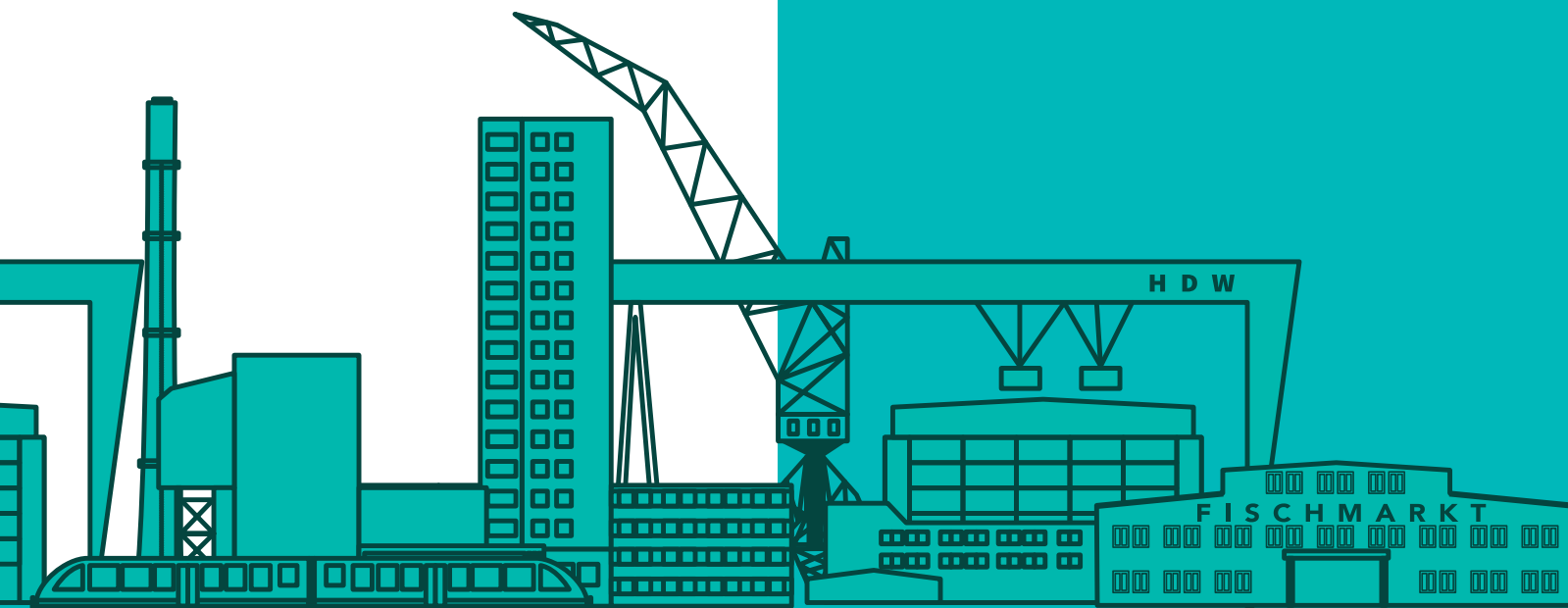
Registergericht: Amtsgericht Kiel
Registernummer: GnR 409 KI

Fotos: WbG Kiel Ost eG, Minka Nieswand, Tom Körber

Druck + Layout: Rockmedia GmbH, Kiel

W B G





Verantwortungs-
bewusstsein,
Verlässlichkeit
und Engagement.

Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG

Poppenrade 5
24148 Kiel

Tel.: 0431 7240-0
Fax: 0431 7240-123
info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de