



Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG

Geschäftsbericht
2018



INHALT

01	DAS UNTERNEHMEN	5
	Organe der Genossenschaft	5
	Sitz der Genossenschaft	5
	Genossenschaftsregister	5
02	KURZBERICHT DES VORSTANDES	7
03	LAGEBERICHT 2018	13
	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	14
	Wirtschaftliche Lage	18
	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	22
04	JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	25
	Bilanz	26
	Gewinn- und Verlustrechnung	28
	Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2018	30
05	BERICHT DES AUFSICHTSRATES	41
	VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER	42
	IMPRESSUM	44



Auf ein Wort

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

Jeder Neubau stellt eine große Herausforderung für die Bauherrenschaft dar.

Dies galt in 2018 insbesondere für die Baumaßnahme Peter-Hansen-Straße 122-126. Völlig unerwartet stellte die mit dem Neubau beauftragte Generalunternehmerin einen Antrag auf Insolvenz in Eigenverwaltung.

Die Ankündigung einer Insolvenz am Bau strapaziert die Nerven aller Beteiligten. Es gilt zeitliche, qualitative und finanzielle Verluste möglichst gering zu halten. Durch rechtzeitige juristische Beratung haben sich die terminlichen und finanziellen Folgen für die Genossenschaft in Grenzen gehalten. Im Februar 2019 konnten 54 neue Mieter ihre Wohnungen beziehen und die AWO den Betrieb ihrer Tagespflege aufnehmen. Und dank des guten Wirtschaftens in den vergangenen Jahren sind die Mehrkosten der Insolvenz für die Genossenschaft ohne Einschränkungen finanzierbar.

Um weiterhin die langfristige Ertragskraft zu sichern, wird die Genossenschaft neben der Umsetzung ihrer Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung den Fokus auch auf den Neubau richten. Aktuell planen wir einen Neubau in der Nissenstraße 41 mit 14 Wohnungen.

Unser Dank gilt allen Mitarbeitern, die sich mit großem Einsatz für die Kiel-Ost engagiert und dazu beigetragen haben, das Jahr 2018 erneut für unsere Genossenschaft erfolgreich zu gestalten.

Auch danken wir dem Aufsichtsrat und den Mitgliedervertretern für den konstruktiven und vertrauensvollen Austausch.

Freundliche Grüße


Doris Schwentkowski


Horst Herchenröder

AUF EINEN BLICK

	2018	2017	2016
	€ Tsd.	€ Tsd.	€ Tsd.
Bilanzsumme	57.882	54.418	52.483
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	9.024	8.857	8.614
Modernisierungsleistungen	4.023	32	1.452
Instandhaltungsleistungen	1.641	1.959	2.121
Geschäftsguthaben	1.846	1.837	1.829
Rücklagen	11.065	10.205	9.536
Rückstellungen	1.098	640	646
Jahresüberschuss	897	690	643
Bilanzgewinn	58	57	73
Eigenkapitalquote (%)	22,6	22,4	22,0
Wohnungen	1.444	1.444	1.433
Wohnungen WEG-Verwaltung	1.144	1.200	1.386
Mitglieder	2.627	2.649	2.679
Zahl der Mitarbeiter	24	25	25



6,3

Anstieg



2

Vorstand



5

Aufsichtsrat



51

Vertreter



2.627

Mitglieder



1.444

Immobilien

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





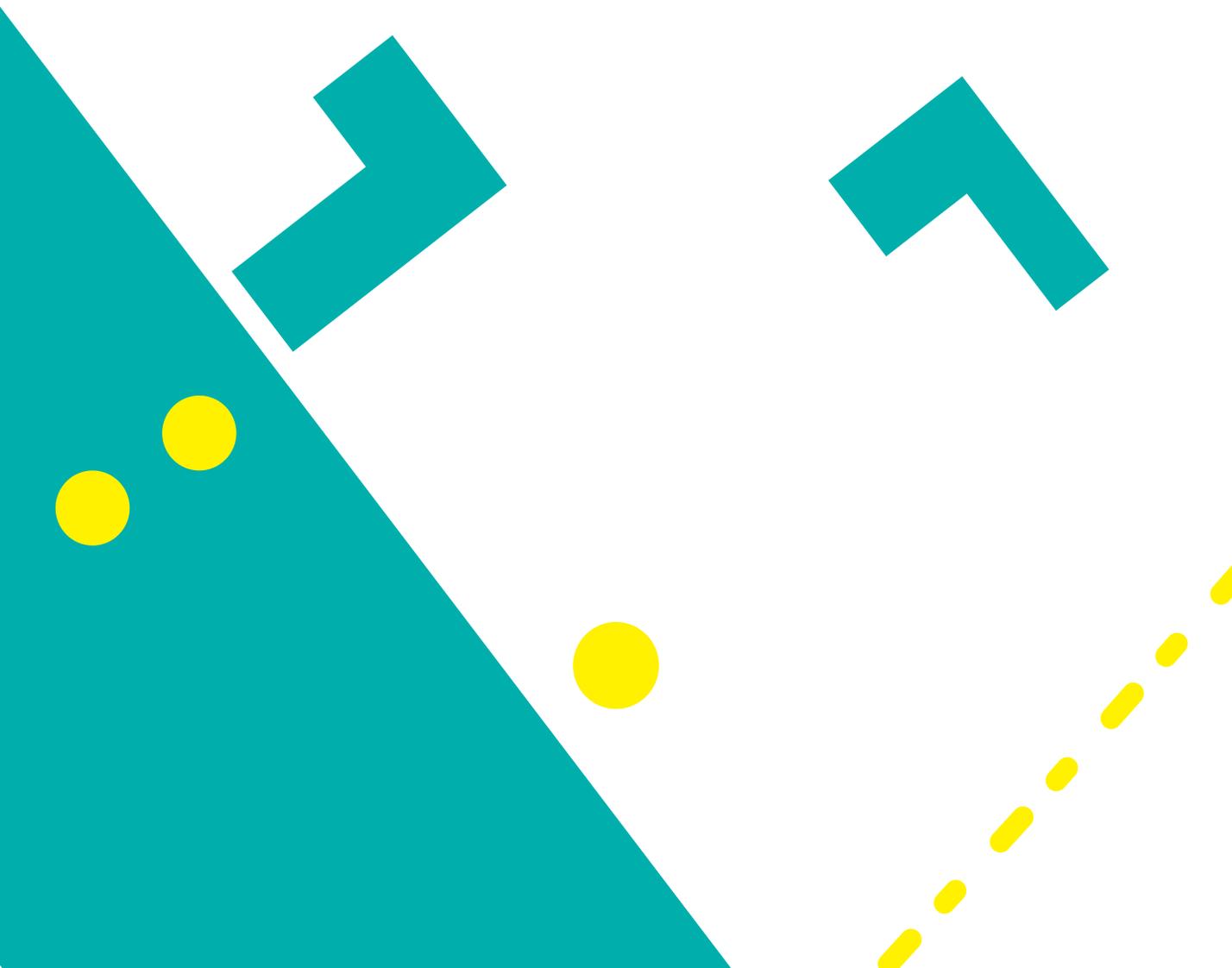
+3,6%

Gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen

Kurzbericht des Vorstandes

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
FÜR SCHLESWIG-HOLSTEIN



WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 % (Vorjahr 2,2 %) gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion, was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist – insbesondere die WLTP – Problematik der Automobilindustrie. Zudem belasten von außen ganz grundsätzliche Unsicherheiten. Exemplarisch sei hier genannt die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, die erneute „flexible“ Verlängerung des Brexits bis zum 31. Oktober 2019 sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. In beiden Bereichen fiel der Anstieg geringer aus als in den Vorjahren.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung ist 2018 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Überdurchschnittlich stark entwickelten sich die Wirtschaftsbereiche Information und Kommunikation (+ 3,7 % nach 3,9 % im Vorjahr) und das Baugewerbe (+ 3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr).

Das Bauvolumen des abgelaufenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt. Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung) rund 229,9 Mrd. Euro (+8,6 % gegenüber dem Vorjahr).

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch im Wohnungsbau noch erzielbare Renditen deutlich gesunken.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 400.000 Wohnungen (davon 80.000 im sozialen Wohnungsbau sowie 60.000 im preisgünstigen Marktsegment). Nach letztem Datenstand (2017) leben 7 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung.

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung.

Der Hauptverband der deutschen Bauindustrie



rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Die Prognose erscheint daher - trotz steigender Tendenz (2017 = 284.800 / 2016 = 277.700 Baufertigstellungen) – hoch. Das, zumal die Kapazitäten auf der bauausführenden Seite weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang. Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen.

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde im Jahresdurchschnitt 2018 von knapp 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung inländischer Erwerbstätigen und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen (+1,3 %) mehr erwerbsfähig. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslo-

senquote sank auf 5,2 % (Vorjahr 5,7 %).

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.

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,4 % bzw. 1,6 % wachsen. Gleichwohl bergen wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR SCHLESWIG-HOLSTEIN

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand im 1. Halbjahr 2018 ihre Fortsetzung.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes Schleswig-Holstein spiegelte sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider. Die ist im Jahresvergleich 2017/2018 noch einmal leicht gesunken (von 6,0% auf 5,5 %). Im Bundesdurchschnitt betrug die Quote 5,2%.

Weiterhin relativ hoch ist die Zahl der Schleswig-Holsteiner, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (Knapp 10 % bzw. 290.000). Mit 8,5 % ähnlich hoch ist auch die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). In den Städten ist der Anteil mit 15 % deutlich höher.

Nach dem letzten Datenstand gibt es 1.470 Mio. Haushalte. Dabei kommen die Ein- und Zweipersonenhaushalte auf einen Anteil von rund 77 % (1.134 Mio.). Bis 2025 soll die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte noch steigen (1.438 Mio.). Danach wird mit einem Rückgang (1.436 Mio. bis 2030) gerechnet.

Im schleswig-holsteinischen Durchschnittshaushalt leben heute knapp zwei Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich künftig fortsetzen. Folge dieser Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch 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.

Nach Berechnung des Landes liegt der Neubaubedarf bis 2030 bei gut 154.000 Einheiten. In der Perspektive müssten bis 2030 jahresdurchschnittlich rund 10.000 Wohnungen fertig gestellt werden. Bis Ende

2019 sogar 16.000 Wohnungen. Die tatsächliche Baufertigstellung lag bisher bei 12.000 Wohnungen p.a. Bedarfsschwerpunkte sind die kreisfreien Städte (mit großen Unterschieden) und die Hamburger-Randkreise.

Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entlastung sorgen. Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab, ist der Rückblick auf das abgelaufene Jahr wieder positiver. Bis Ende November 2018 wurde ein Anstieg der Baugenehmigungen von 3,9 % verzeichnet (13.395/ Vorjahreszeitraum 12.898)

Auch 2018 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und regional weiter anziehender Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen des VNW den Leerstand auf niedrigem Niveau halten, bzw. noch weiter reduzieren. Die Fluktuation betrug durchschnittlich 7,7 %.

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 5,62 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 aufwärtsgereicht.

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 Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Zudem machen sich zunehmend auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise.

Ausdruck dessen ist u.a. die aktuelle Tarifeinigung im BaugewerbeBaugewerbe, die mit einem Einkommensplus von 5,7 % sowie Einmalzahlungen abschließt. Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stieg im November 2018 gegenüber dem Vorjahrmonat um 4,8 %. Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2018 durchschnittlich um 61 % 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 aber bezahlbarem Wohnraum in Frage.

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nach-

haltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2018 gut 420 Mio. Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, vor allem 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.



6,3%

*Die Eigenkapitalquote beträgt bei um
rd. 6,3 % gestiegener Bilanzsumme
22,60 % (Vorjahr 22,45 %).*

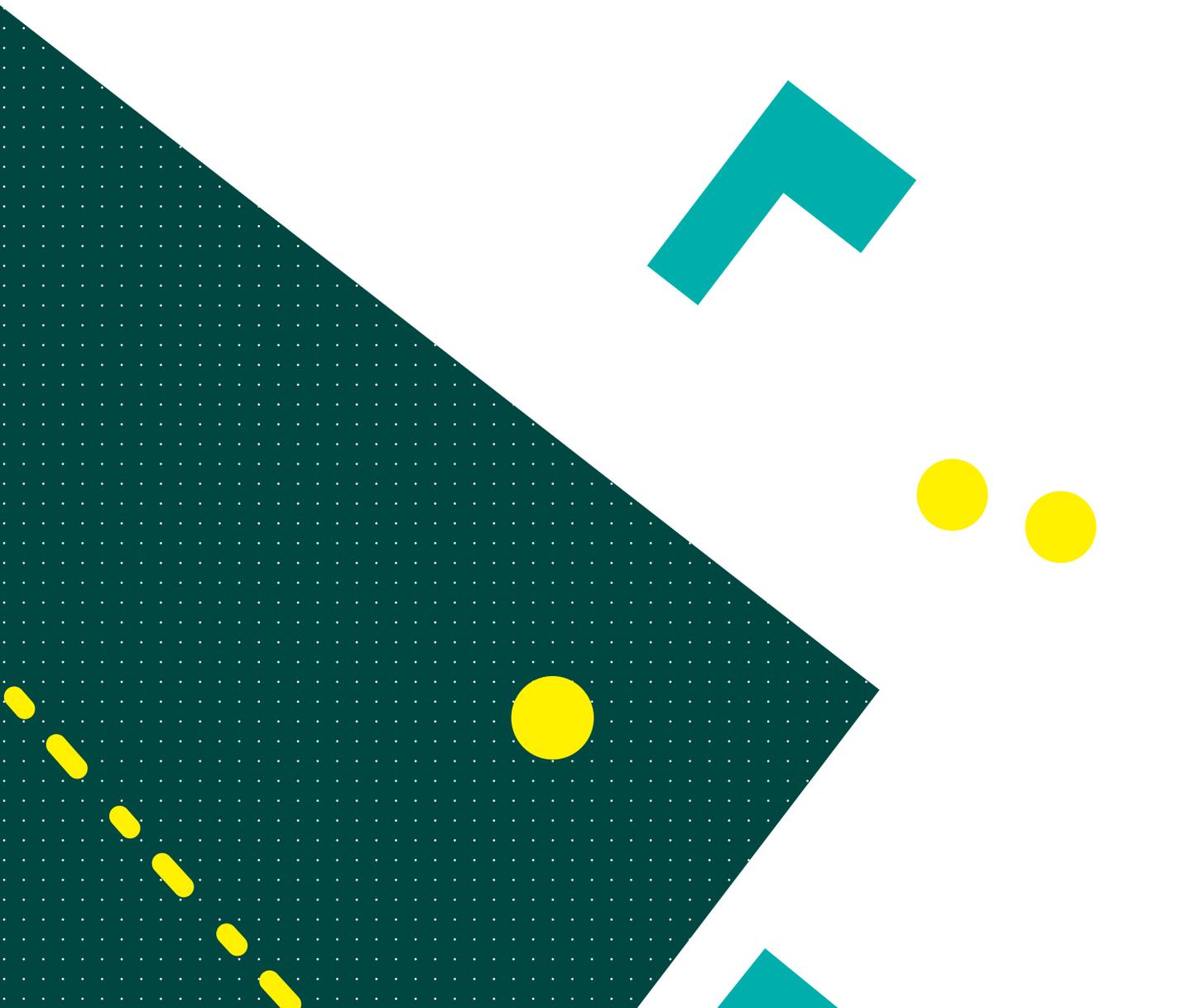


Lagebericht 2018

*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 Wohnungsversorgung. 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 31.12.2018 einen eigenen Bestand von 1.444 Wohnungen und 437 Objekte wie Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen. Weiterhin verwaltete sie für fremde Eigentümer aus Kiel und aus dem Kieler Umland 1.144 Wohnungen und 238 Objekte.

Im Februar 2019 wurden 54 neue Wohnungen, davon 46 Wohnungen im betreuten Wohnen, und eine Tagespflege in Kiel-Ellerbek an die Mieter übergeben. 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 betragen in 2018 durchschnittlich 5,75 €/m² nach

5,62 €/m² im Vorjahr. Die Marktbeobachtung des Landes Schleswig-Holstein ermittelte aktuell einen Mietdurchschnitt von 7,30 € netto-kalt - bei erheblichen regionalen Unterschieden (unter 6 bis deutlich über 9 Euro). Vor allem in einigen Kommunen des Hamburger Umlandes, vereinzelt auch in anderen Wohnungsteilmärkten ist mit einer weiter steigenden Angebotsmiete zu rechnen – nachfragegetrieben und den hohen Kosten für Neubau bzw. Modernisierung/Instandhaltung geschuldet. Die Angebotsmietenentwicklung ist weiter aufwärtsgerichtet.

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 9,14 % (11,98 % im Vorjahr) weiterhin gesunken.



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

	PLAN 2018	IST 2018	IST 2017
	Tsd.€	Tsd.€	Tsd.€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	6.310	6.426	6.246
Instandhaltungsaufwendungen	2.100	1.641	1.959
Zinsaufwendungen	840	834	894
Jahresüberschuss	616	897	690

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 gesunkene Instandhaltungsaufwendungen sowie Zinsaufwendungen wieder.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 17,95 €/m² (Vorjahr 21,63 €/m²). Zusätzlich wurden 4,03 Mio. € (Vorjahr 3,54 Mio. €) für aktivierungspflichtige Baukosten aufgewendet.

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv. Wir haben den Wohnungsbestand um 54 neue Wohnungen in der Peter-Hansen-Straße 122-126 erweitert, 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 58.104,88 € ab. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende von 37.041,80 €, dies entspricht 2 %, auf die Geschäftsguthaben auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 21.063,08 € vorzutragen.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		
	Tsd. €		%
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen	51.093,3		88,20
Verkaufsgrundstücke	205,1		0,40
sonstige Posten des Umlaufvermögens	6.583,4		11,40
	57.881,8		100,00
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	13.078,6		22,60
Langfristiges Fremdkapital	40.091,1		69,26
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.712,1		8,14
	57.881,8		100,00

31.12.2017		VERÄNDERUNG
Tsd. €	%	Tsd. €
48.486,0	89,10	2.607,2
205,1	0,38	0,0
5.727,8	10,52	897,8
54.418,9	100,00	3.462,8
12.216,6	22,45	862,0
38.063,8	69,95	2.027,3
4.138,6	7,6	573,5
54.418,9	100,00	3.462,8

Das Anlagevermögen beträgt rund 88,20 % der Bilanzsumme.

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 862,0 T€ zu. Davon entfallen 897,3 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende in Höhe von 36,9 T€ für das Vorjahr und 1,6 T€ auf eine Erhöhung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um rd. 6,3 % gestiegener Bilanzsumme 22,60 % (Vorjahr 22,45 %).

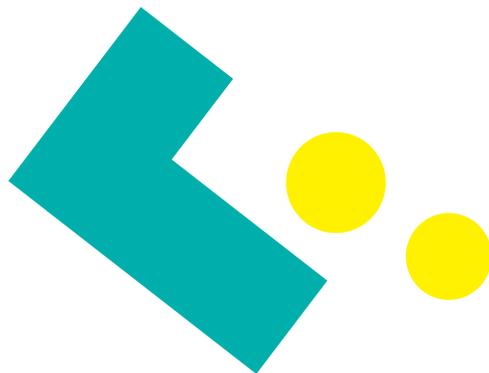
Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.



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 hereingenommenen 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 2,02 % nach 1,72 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von 6.320 Mio. € (Vorjahr 6.473 Mio. €) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden.





	2018	2017
	Tsd. €	Tsd. €
ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	3.206,5	3.056,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.027,3	- 4.019,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	1.125,1	1.052,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	304,3	89,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.027,4	2.938,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.331,7	3.027,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 3.206,5 T€ reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst von 2.179,7 T€ zu bedienen und eine Dividende für das Vorjahr von 36,9 T€ auszuschütten.

Aus dem verbleibenden Betrag von 989,9 T€ zuzüglich der Veränderung des Geschäftsguthabens von 1,6 T€ und des Saldos aus der Valutierung und Rückzahlung von Darlehen von 3.373,3 T€ konnte die Investitionstätigkeit finanziert werden.

Es verbleibt ein Zahlungsüberschuss von 304,3 T€, der zu einer Erhöhung des Finanzmittelfonds zum 31.12. 2018 auf 3.331,7 T€ führt.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.



ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018	
	Tsd. €	
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	1.641,8	
BAUTRÄGERTÄTIGKEIT (EINSCHL. UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE)	-35,5	
BAUTÄTIGKEIT/MODERNISIERUNG ANLAGEVERMÖGEN	-30,6	
VERWALTUNGSBETREUUNG	-318,3	
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	-65,8	
BETRIEBSERGEBNIS	1.191,6	
NEUTRALES ERGEBNIS	-277,6	
ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	914,0	
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	- 16,7	
JAHRESÜBERSCHUSS	897,3	

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

Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung zeigt, dass - trotz eines leichten Anstieges der Verwalterhono-

rare - die Erträge nicht ausreichen, die Personal- und Sachkosten zu decken. Einmalig wirken sich Aufwendungen von rd. 100 Tsd. € aus zwei Bauversicherungsfällen aus.

Im neutralen Ergebnis wirkt sich die bilanzielle Erfassung einer Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten aus. Hierbei handelt es sich um nicht gezahlte Gemeinkosten aus der Fortführungsvereinbarung

	2017	VERÄNDERUNG
	Tsd. €	Tsd. €
	1.012,1	629,7
	- 48,7	13,2
	0	-30,6
	- 235,9	-82,4
	- 50,4	-15,4
	677,1	514,5
	30,1	-307,7
	707,2	206,8
	- 16,7	-0,0
	690,5	206,8

mit dem Generalunternehmer Detlef Alpen GmbH Co. KG. Die Genossenschaft hat die Zahlung in der zweiten Jahreshälfte eingestellt.

Im neutralen Ergebnis ist unter den Erträgen eine Insolvenzforderung in Höhe von 1,2 Mio. € gegen den Generalübernehmer Detlef Alpen GmbH & Co KG bilanziell erfasst. Ob die Forderung in dieser Höhe Bestand haben wird, ist zweifelhaft, da die nach Quoten

zu verteilende Insolvenzmasse von uns nicht hoch eingeschätzt wird. Die Insolvenzforderung wurde daher zeitgleich in voller Höhe wertberichtigt.

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 handelte sich nicht um eine Regelinsolvenz, sondern um ein Sanierungsverfahren in Eigenverwaltung. Die Geschäftsführung der Firma Alpen konnte glaubhaft machen, dass die Voraussetzungen für eine Sanierung in Eigenverwaltung gegeben waren. Die Verwaltungs- und Vertretungsbefugnis verblieb bei der bisherigen Geschäftsführerin. Ein weiterer Insolvenzgeschäftsführer – ein Fachanwalt für Insolvenzrecht – wurde ihr zur Seite gestellt.

Für die Gläubigergemeinschaft erschien der Antrag auf Insolvenz in Eigenverwaltung nicht aussichtslos. Alle am Bau Beteiligten (Subunternehmer, Ausführungsplaner) haben neben der Genossenschaft einer Fortführung der abgeschlossenen Verträge zugestimmt.

Im Verlaufe des Sanierungsverfahrens zeigte es sich, dass die Insolvenzgeschäftsführer wesentliche - das Verfahren entscheidende - Abläufe falsch eingeschätzt hatten. Dies betraf sowohl den bautechnischen Fort-

gang einer wieder aufgenommenen Baustelle, als auch die Eigeninteressen der Mitarbeiter der Firma Alpen. Denn schon im Mai zeigte es sich, dass die Firma Alpen im Juni über kein eigenes Fachpersonal mehr verfügen würde. Um den schnellen Entscheidungsprozessen am Bau gerecht zu werden, wurde durch die Insolvenzgeschäftsführung für die von ihr zu leistenden Baukoordinations- und Bauleitungsaufgaben Fachpersonal von einer Fremdfirma „zugekauft“. Die Genossenschaft hat hierzu ihr Einverständnis gegeben.

Mit einer zeitlichen Verzögerung von fünf Monaten wurden den Mietern im Februar 2019 ihre bezugsfertigen Wohnungen übergeben. Die Wohnungen waren zu diesem Zeitpunkt bereits alle vermietet. Ebenfalls im Februar nahm die Tagespflege ihren Betrieb auf. Der entstandene Mietverlust durch die verspätete Bezugsfähigkeit ist Bestandteil der Insolvenzforderung. Das Bauvorhaben wird sich aus heutiger Sicht gegenüber den ursprünglich geplanten Kosten von 8,5 Mio. € um 1,7 Mio. € auf voraussichtlich 10,2 Mio. € verteuern. Davon sind voraussichtlich rund 1 Mio. € der Insolvenz zuzurechnen. Die Differenz sind Leistungen, die im Verlauf der Jahre 2017/2018 von der Genossenschaft zusätzlich beauftragt wurden.

Die Genossenschaft ist in der wirtschaftlichen Lage, diese finanzielle Mehrbelastung ohne die Aufnahme von Fremdmitteln zu tragen.

Die Aufsichtsratsmitglieder wurden in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand - auch bei Einzelnachfragen durch Aufsichtsratsmitglieder – umfänglich über den Verlauf des Bauvorhabens und die Insolvenz informiert. Ein Aufsichtsratsmitglied vertritt die rechtlichen Interessen der Genossenschaft in dem Insolvenzverfahren.

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 2019 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 6.750 T€ Zinsaufwendungen in Höhe von 776 T€ und Instandhaltungskosten von 2.400 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 700 T€.

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


Doris Schwentkowski

Vorstand


Horst Herchenröder

Kiel, den 19. März 2019



**20
18**

Jahresabschluss 2018

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2018

Aktivseite	€	31.12.18 €	VORJAHR €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		11.145,00	12.352,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen			
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	43.085.942,70		44.462.582,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.950,52		28.438,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	74,08		340,08
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.957,61		92.220,61
Anlagen im Bau	7.857.183,00		3.854.121,76
Bauvorbereitungskosten	17.860,14	51.050.968,56	4.770,14
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.580,00	31.150,00	5.580,00
Summe Anlagevermögen		51.093.263,56	48.485.976,32
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	205.080,00		205.080,00
unfertige Leistungen	2.624.401,71		2.555.798,57
andere Vorräte	30.276,16	2.859.757,87	27.808,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.789,82		28.532,04
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	24.742,90		27.556,27
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25,00		854,42
sonstige Vermögensgegenstände	537.466,07	594.023,79	57.899,17
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.331.719,98	3.027.371,34
Summe Umlaufvermögen		6.785.501,64	5.930.900,29
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.003,03	2.000,16
Bilanzsumme		57.881.768,23	54.418.876,77



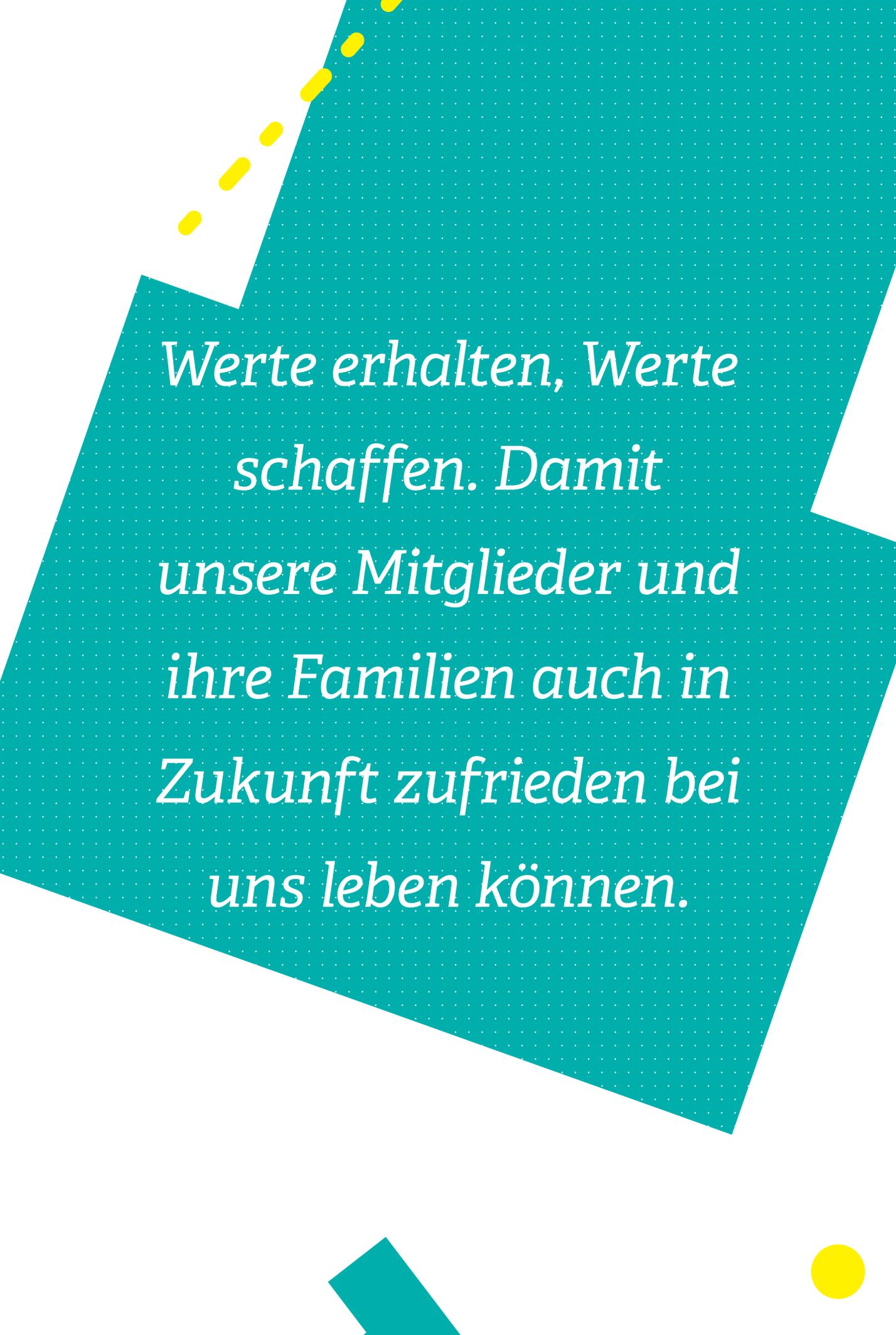
Passivseite

	€	31.12.18 €	VORJAHR €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	109.920,00		115.040,00
der verbleibenden Mitglieder	1.845.689,83		1.836.980,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.955.609,83	1.920,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.390,17 € (4.780,00 €)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.704.955,27		1.615.222,51
Andere Ergebnisrücklagen	9.359.958,92	11.064.914,19	8.589.958,92
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	20.510,00		36.023,92
Jahresüberschuss	897.327,64		690.467,64
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-859.732,76	58.104,88	-669.046,76
Summe Eigenkapital		13.078.628,90	12.216.566,23
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	50.056,47		66.640,92
Sonstige Rückstellungen	1.048.368,15	1.098.424,62	573.334,29
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.932.635,20		37.887.283,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	205.618,95		219.927,48
Erhaltene Anzahlungen	3.000.809,83		2.982.199,33
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.426,14		36.496,27
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		861,03
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	369.728,98		277.162,96
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		9,88
Sonstige Verbindlichkeiten	98.833,80	43.645.052,90	92.779,21
davon aus Steuern: 26.912,08 € (22.330,79 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 969,72 € (881,39 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		59.661,81	65.616,13
Bilanzsumme		57.881.768,23	54.418.876,77

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2018 - 31.12.2018

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.024.455,30		8.857.052,94
b) aus Betreuungstätigkeit	275.911,46		275.041,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	113.700,06	9.414.066,82	130.790,18
Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		68.603,14	-80.569,71
Sonstige betriebliche Erträge		1.294.866,89	134.350,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.983.638,80		4.212.668,20
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	109.655,71	4.093.294,51	19.419,23
Rohergebnis		6.684.242,34	5.084.577,13
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.073.847,62		1.044.448,59
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	219.586,59	1.293.434,21	211.187,04
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.420.007,62	1.420.007,62	1.420.906,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.937.468,69	536.611,60
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	31,50		42,00
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	291,21	322,71	579,35
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	833.713,85	833.713,85	894.270,09
davon aus Aufzinsung: 00,00 € (84,14 €)			
Steuern vom Einkommen und Ertrag		16.748,19	16.699,81
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.183.192,49	961.074,78
Sonstige Steuern		285.864,85	270.607,14
Jahresüberschuss		897.327,64	690.467,64
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		20.510,00	36.023,92
Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		89.732,76	69.046,76
b) in andere Ergebnismrücklagen		770.000,00	600.000,00
Bilanzgewinn		58.104,88	57.444,80



*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 31.12.2018 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 Sammelpostens, mit 20% abgeschrieben.

Die bisher angefallenen Baukosten für das Bauvorhaben Peter-Hansen-Straße 122-126 belaufen sich auf 7.857.183,00 €. Es wurde eine Forderung in Höhe von 500.000,00 € gegenüber der ERGO Group AG aus einer Vertragserfüllungsbürgschaft, der ein laufender Rechtsstreit anhängig ist, gegengerechnet.

Für das Bauvorhaben Nissenstraße 41 sind bisher Bauvorbereitungskosten in Höhe von 17.860,14 € 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) HGB 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 50.056,47 € beinhaltet die Ausschüttungsbelastung für die Dividenden 2016, 2017 und 2018.

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 und einer im Jahr 2016 gebildeten Rückstellung von 22.000,00 €, für den Ausgleich eines Partnering-Vertrages, wird in 2019 gerechnet.

Den Sonstigen Rückstellungen wurden zu erwartende Beträge für unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate des Folgejahres von 100.000,00 € 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 Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten beinhaltet mit 303.000,00 € eine Zuführung für die nicht gezahlten Gemeinkosten einer Fortführungsvereinbarung aus der Insolvenz, die den Neubau Peter-Hansen-Straße betrifft und 106.000,00 € aus zwei Bauverantwortlichkeiten der WEG-Verwaltung.

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

- Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagespiegel (Anlage A) zu entnehmen.
- In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten 2.624.401,71 € (Vorjahr 2.555.798,57 €).
- In den Forderungen ist keine Position mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr. Der Posten „Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ beinhaltet die zuvor genannte Forderung gegenüber der ERGO Group AG in Höhe von 500.000,00 €. Es wird davon ausgegangen, dass der Rechtsstreit Mitte 2019 beendet sein wird.
Bilanziell erfasst wurde die Insolvenzforderung in Höhe von 1.200.000,00 € gegenüber der Detlef Alpen GmbH & Co. KG. Ob diese Forderung im Verlauf des langwierigen Insolvenzverfahrens Bestand haben wird, ist zweifelhaft. Sie wurde daher in voller Höhe wertberichtigt.
In der Position „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
- Es wurden 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit erhöhte sie sich um 89.732,76 € auf 1.704.955,27 € und in die anderen Ergebnismrücklagen wurden 770.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 9.359.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 11.064.914,19 €.
- 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.
- In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellung für Personalkosten	8.300,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	32.926,06 €
Rückstellungen für Urlaubskosten	706,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	19.900,00 €
Rückstellung für Archivierung	36.100,00 €
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	1.700,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	446.400,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	402.336,09 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (3 Monate)	100.000,00 €
gesamt	1.048.368,15 €

- 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 VERLUST-RECHNUNG

1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. 10.611,09 € aus der Auflösung von Rückstellungen, 20.346,31 € aus Lohnkostenerstattungen der Krankenkassen, 1.200.000,00 € außergewöhnliche Erträge aus der Einzelwertberichtigung der Insolvenzforderung und 7.235,65 € periodenfremder Ertrag enthalten.
2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 396.340,50 € Verwaltungskosten, 1.200.000,00 € außergewöhnliche Aufwendungen aus der Abschreibung der zweifelhaften Insolvenzforderung, 303.000,00 € anderen betrieblichen Aufwand aus nicht gezahlten Gemeinkosten der Insolvenz und 3.792,43 € periodenfremden Aufwand.

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 1.474.013,81 €

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

Eigenkapital	zum 31.12.2018	60.480,56 €
davon:		
Stammkapital	zum 31.12.2018	25.570,00 €
Gewinnvortrag	zum 31.12.2018	35.207,42 €
Jahresfehlbetrag	zum 31.12.2018	-296,86 €

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9	3
Technische Mitarbeiter	2	1
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	4	1
GESAMT	15	5

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende von Januar bis Dezember 2018 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	2.649
Zugang 2018	140
Abgang 2018	162
Ende 2018	2.627

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 8.709,83 €

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 19. März 2019

Doris Schwentkowski

Vorstand

Horst Herchenröder

Anlage A

Entwicklung des Anlagevermögens:

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	AK/HK per 31.12.2017 €	AK/HK Zugänge des GJ €	AK/HK Abgänge des GJ €	Umbuchungen €	neue AK/HK per 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	136.526,40	3.507,31	0,00	0,00	140.033,71
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	74.754.414,53	0,00	0,00	0,00	74.754.414,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39	0,00	0,00	0,00	144.210,39
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	66.997,28	0,00	3.669,50	0,00	63.327,78
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	348.150,06	7.638,31	0,00	0,00	355.788,37
Anlagen im Bau	3.854.121,76	4.003.061,24	0,00	0,00	7.857.183,00
Bauvorbereitungskosten	4.770,14	13.090,00	0,00	0,00	17.860,14
Summe Sachanlagen	79.172.664,67	4.023.789,55	3.669,50	0,00	83.192.784,72
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.580,00	0,00	0,00	0,00	5.580,00
Summe Finanzanlagen	31.150,00	0,00	0,00	0,00	31.150,00
Anlagevermögen gesamt	79.340.341,07	4.027.296,86	3.669,50	0,00	83.363.968,43

ABSCHREIBUNGEN

Afa kumuliert per 31.12.2017 €	Afa des GJ €	Abgänge Veränd. Afa €	Umbuchungen Veränd. Afa €	Afa kumuliert per 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.18 €	Buchwert am 31.12.17 €
124.174,40	4.714,31	0,00	0,00	128.888,71	11.145,00	12.352,00
30.291.831,83	1.376.640,00	0,00	0,00	31.668.471,83	43.085.942,70	44.462.582,70
115.771,87	4.488,00	0,00	0,00	120.259,87	23.950,52	28.438,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
66.657,20	264,00	3.667,50	0,00	63.253,70	74,08	340,08
255.929,45	33.901,31	0,00	0,00	289.830,76	65.957,61	92.220,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.857.183,00	3.854.121,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.860,14	4.770,14
30.730.190,35	1.415.293,31	3.667,50	0,00	32.141.816,16	51.050.968,56	48.442.474,32
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00	25.570,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.580,00	5.580,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.150,00	31.150,00
30.854.364,75	1.420.007,62	3.667,50	0,00	32.270.704,87	51.093.263,56	48.485.976,32

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
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.932.635,20	1.468.156,26
	(37.887.283,04)	(1.407.795,76)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	205.618,95	14.206,77
	(219.927,48)	(14.308,53)
Erhaltene Anzahlungen	3.000.809,83	3.000.809,83
	(2.982.199,33)	(2.982.199,33)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.426,14	37.426,14
	(36.496,27)	(36.496,27)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00
	(861,03)	(861,03)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	369.728,98	265.951,40
	(277.162,96)	(167.622,91)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
	(9,88)	(9,88)
Sonstige Verbindlichkeiten	98.833,80	98.833,80
	(92.779,21)	(92.779,21)
Gesamtbetrag	43.645.052,90	4.885.384,20
	(41.496.719,20)	(4.702.072,92)

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.916.099,08 € nominal / Restkapital 3.555.979,78 €) A42:G44 Buchgrundschulden (45.977.701,13 € nominal / Restkapital 35.466.943,04 €).



54

*Wohnungen und eine Tagespflege
wurden 2018 in der Peter-Hansen-
Straße 122 bis 126 fertig gestellt*





Bericht des Aufsichtsrates

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

In 8 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 des laufenden Neubaus und seine Finanzierung sowie die Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes, insbesondere die Instandhaltungsmaßnahmen, 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 in 2018 stand der geplante Neubau von 54 Wohnungen und einer Tagespflege in der Peter-Hansen-Straße 122 bis 126 auf der Agenda des Aufsichtsrates. Dies vor dem Hintergrund der Insolvenz des Generalunternehmers im März 2018.

In den Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat über den jeweils aktuellen Stand des Bauvorhabens und den Stand der Insolvenzabwicklung des Generalunternehmers informiert. Auch in Einzelgesprächen mit dem Vorstand wurden die Aufsichtsratsmitglieder umfänglich über die aktuelle Entwicklung auf dem Laufenden gehalten.

Mit fünf Monaten Zeitverzug konnten den Mietern ihre Wohnungen und der AWO ihre Räumlichkeiten übergeben werden.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2018 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 20. März 2019 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2018 anzunehmen
- Den Jahresabschluss 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2018 zuzustimmen
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 14. bis 17. Januar 2019 und 20. März bis 04. April 2019 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2019

Michael Koops

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnis der gewählten Vertreter

WAHLBEZIRK 01 - PLZ 24148

ALLENSTEIN, HOLGER

ANDERS, BJÖRN

BÖHNKE, FREDDY

BOHNSTENGEL, CHRISTEL

DR. GEHLER, JÖRG

HERCHENRÖDER, SYLVIA

HERCHENRÖDER, SVEN

KLOSE, HARTMUT

KNOBLOCH, BRIGITTE

KÖHLER, WERNER

KOKOCINSKI, PETER

KROLL, WILFRIED

KÜHL, SABINE

LAU, ROLF

MÖSER, KLAUS-DIETER

DR. NOLTE, ANDREAS

PAGEL, RAINER

POLLMANN, DANIEL

PRADE, THOMAS

PUHLMANN, LUTZ

RAVE, KLAUS-PETER

REKOP, KAY

SCHEIL, HELMUT

SCHLÜTER, LOTHAR

SHAPIRO, YULIYA

STOLLEY, JENS

TIEFENSEE, JAN

WITT, FLORIAN

WOLF, MARKUS

ZIGELSKI, MICHAEL

WAHLBEZIRK 02 - SONSTIGE

ABEND, CHRISTIAN

BASOGLU, SEMRA

BÜSSEN, RAGNHILD

BUNGE, HORST

CORDES, KERSTIN

WALKENHORST, BIRGIT

FISCHER, BERNHARD

HILSEBEIN, TOMAS

LANGE, JOCHEN

LÖBOWITZ, SABINE

NEUMANN, KARSTEN

NIEHUS, DIETER

NOLTE, THOMAS

POLLISCH, SVEN

RAMM, HANS-JÜRGEN

ROTHENSTEIN, ARTHUR

SCHWARTZE, SUSANNE

TERSTIEGE, HENNING

WEISS, MANFRED

WERNER, ELKE

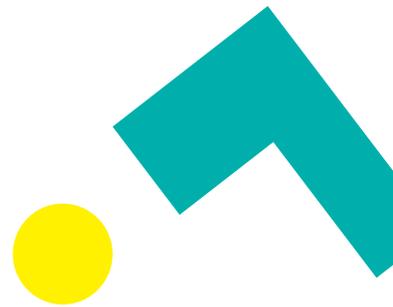
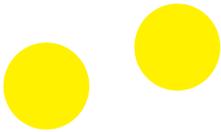
ZIMMERMANN, HORST

(Stand: 16.04.19)





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



VERAN
TWO
RT
UNGSB
EWUSS
TSEIN,
VERLÄ
SSLICH
KEIT
UND
ENGAG
EMENT.



*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*