



Wohnungsbau-  
Genossenschaft  
Kiel-Ost eG



*Geschäftsbericht*  
2019

20  
19

# INHALT

|  |           |
|--|-----------|
| <b>01 DAS UNTERNEHMEN</b>                            | <b>4</b>  |
| Organe der Genossenschaft                            | 4         |
| Sitz der Genossenschaft                              | 4         |
| Genossenschaftsregister                              | 4         |
| <b>02 LAGEBERICHT 2019</b>                           | <b>7</b>  |
| Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf     | 8         |
| Wirtschaftliche Lage                                 | 14        |
| Prognose-, Chancen- und Risikobericht                | 16        |
| <b>03 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019</b> | <b>19</b> |
| Bilanz   | 20        |
| Gewinn- und Verlustrechnung                          | 22        |
| Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2019                | 24        |
| <b>04 BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>                 | <b>35</b> |
| <b>VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER</b>           | <b>36</b> |
| <b>IMPRESSUM</b>                                     | <b>40</b> |

## AUF EIN WORT

### LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

mit diesem Geschäftsbericht geben wir Ihnen einen Rückblick auf ein sehr gutes Geschäftsjahr 2019.

Die Genossenschaft hat ihre „Problembaustelle Peter-Hansen-Straße 122-126“ wirtschaftlich gut verkraftet. Rechtzeitig vor Drucklegung dieses Geschäftsberichtes hat die Gläubigerversammlung noch einem Vergleich zwischen der insolventen Firma Alpen und der Genossenschaft zugestimmt, dass jegliche wechselseitigen Ansprüche mit Ausnahme der zur Insolvenztabelle angemeldeten Insolvenzforderungen abgegolten sind. Damit ist die Insolvenz auch bilanziell abgeschlossen.

Um weiterhin langfristig ihre Ertragskraft zu sichern, hat die Genossenschaft mit dem Neubau von 14 Wohnungen in der Nissenstraße 41 begonnen.

Inwieweit sich die Corona-Krise langfristig auf die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungswirtschaft auswirken wird, vermögen wir derzeit noch nicht zu beurteilen. Wie Sie dem Lagebericht entnehmen können, sehen wir positiv in die Zukunft.

„Gewohnt wird immer!“ und als Genossenschaft lassen wir unsere Mieter und Mitglieder in dieser Zeit nicht allein.

Unser Dank gilt allen Mitarbeitern, die sich mit großem Einsatz für ihre Genossenschaft engagiert und dazu beigetragen haben, das Jahr 2019 erneut 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

|  | 2019<br>€ Tsd. | 2018<br>€ Tsd. | 2017<br>€ Tsd. |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Bilanzsumme                              | 57.344         | 57.882         | 54.418         |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 9.512          | 9.024          | 8.857          |
| Modernisierungsleistungen                | 1.700          | 4.023          | 32             |
| Instandhaltungsleistungen                | 2.404          | 1.641          | 1.959          |
| Geschäftsguthaben                        | 1.889          | 1.846          | 1.837          |
| Rücklagen                                | 12.025         | 11.065         | 10.205         |
| Rückstellungen                           | 924            | 1.098          | 640            |
| Jahresüberschuss                         | 1.002          | 897            | 690            |
| Bilanzgewinn                             | 63             | 58             | 57             |
| Eigenkapitalquote ( % )                  | 24,6           | 22,6           | 22,4           |
| Wohnungen                                | 1.498          | 1.444          | 1.444          |
| Wohnungen WEG-Verwaltung                 | 1.147          | 1.144          | 1.200          |
| Mitglieder                               | 2.630          | 2.627          | 2.649          |
| Zahl der Mitarbeiter                     | 23             | 24             | 25             |

## DAS UNTERNEHMEN

### 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



EIGENKAPITALQUOTE



VORSTAND



AUFSICHTSRSAT



VERTRETER

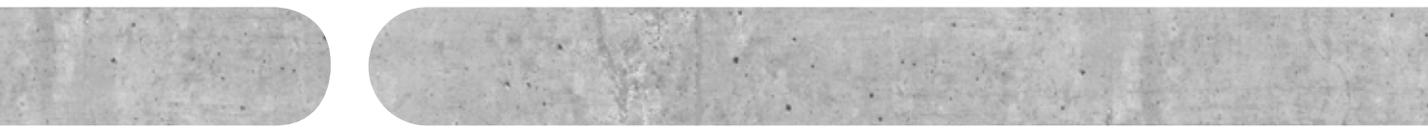


MITGLIEDER



IMMOBILIEN





24

Die Eigenkapitalquote ist  
auf 24,60 % gestiegen  
(Vorjahr 22,60 %).



# LAGEBERICHT 2019

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UND GESCHÄFTSVERLAUF

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT



## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verfügt zum 31.12.2019 über 1498 eigene Wohnungen, 22 Gewerbeflächen und 433 Stellplätze – davon 151 Garagen – und verwaltet weitere 1.147 Wohnungen, 156 Stellplätze und 32 Gewerbeflächen sowie 50 Gemeinschaftsflächen im Kieler Stadtgebiet und im Kieler Umland. In 2020 werden wir mit dem Neubau von weiteren 14 Wohnungen beginnen. Fertigstellung wird voraussichtlich im 2. Quartal 2021 sein.

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.

## RAHMENBEDINGUNGEN

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Wohnungsnachfrage aus.

# GESCHÄFTSVERLAUF

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

|                                   | <b>PLAN 2019</b> | <b>IST 2019</b> | <b>IST 2018</b> |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
|                                   | Tsd.€            | Tsd.€           | Tsd.€           |
| Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren | 6.750            | 6.864           | 6.426           |
| Instandhaltungsaufwendungen       | 2.400            | 2.404           | 1.648           |
| Zinsaufwendungen                  | 776              | 775             | 834             |
| Jahresüberschuss                  | 700              | 1.002           | 897             |

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresüberschuss spiegeln sich positive Planabweichungen der Erträge und Aufwendungen wieder.

Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2019 durchschnittlich 5,98 €/m<sup>2</sup> nach 5,75 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr.

In unserem Kerngebiet in Kiel-Wellingdorf waren keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Auch in unserem Wohnquartier in Kiel-Ellerbek verzeichnen wir keine nennenswerten Leerstände.

Die Fluktuationsquote ist mit 9,15 % (9,14 % im Vorjahr) nahezu gleichgeblieben.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 25,20 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 17,95 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden 1,7 Mio. € für Neubaumaßnahmen (Vorjahr 4,03 Mio. €) aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression leicht rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv. Wir haben den Wohnungsbestand um 54 neue Wohnungen und einer Tagespflege in der Peter-Hansen-Straße 122-126 erweitert, beginnen in 2020 mit dem Neubau weiterer 14 Wohneinheiten, führen die Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fort, und stärken die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand.

# ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

|   | <b>2019</b>    |
|---|----------------|
|   | Tsd. €         |
| Hausbewirtschaftung                                     | 1.267,8        |
| Bauträgertätigkeit<br>(einschl. unbebauter Grundstücke) | - 45,3         |
| Bautätigkeit/Modernisierung<br>Anlagevermögen           | - 64,5         |
| Verwaltungsbetreuung                                    | - 175,6        |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb                              | - 41,5         |
| Betriebsergebnis  | 940,9          |
| Neutrales Ergebnis                                      | 61,3           |
| Ergebnis vor Ertragssteuern                             | 1.002,2        |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                        | 0,0            |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                 | <b>1.002,2</b> |

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

Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung zeigt, dass - trotz eines leichten Anstieges der Verwalterhonorare - die Erträge nicht ausreichen, die Personal- und Sachkosten zu decken.

| 2018    | VERÄNDERUNG |
|---------|-------------|
| Tsd. €  | Tsd. €      |
| 1.641,8 | - 374,0     |
| - 35,5  | - 9,8       |
| - 30,6  | - 33,9      |
| - 318,3 | 142,7       |
| - 65,8  | 24,3        |
| 1.191,6 | - 250,7     |
| - 277,6 | 338,9       |
| 914,0   | 88,2        |
| - 16,7  | 16,7        |
| 897,3   | 104,9       |

# VERMÖGENSLAGE

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 stellt sich die Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

## 31.12.2019

Tsd. €

%

### VERMÖGENSSTRUKTUR

Anlagevermögen

51.240,2

89,40

Verkaufsgrundstücke

205,1

0,30

sonstige Posten des Umlaufvermögens

5.898,3

10,30

57.343,6

100,00

### KAPITALSTRUKTUR

Eigenkapital

14.098,3

24,60

Langfristiges Fremdkapital

38.560,9

67,20

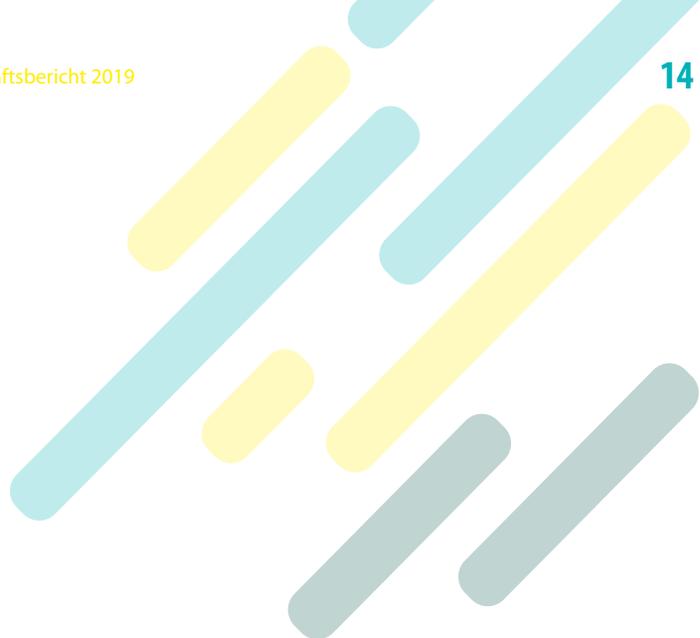
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen  
und Rechnungsabgrenzungsposten

4.684,4

8,20

57.343,6

100,00



### 31.12.2018

### VERÄNDERUNG

| Tsd. €          |               | % | Tsd. €         |
|-----------------|---------------|---|----------------|
| 51.093,3        | 88,20         |   | 146,9          |
| 205,1           | 0,40          |   | 0,0            |
| 6.583,4         | 11,40         |   | - 685,1        |
| <b>57.881,8</b> | <b>100,00</b> |   | <b>- 538,2</b> |
| 13.078,6        | 22,60         |   | 1.019,7        |
| 40.091,1        | 69,26         |   | - 1.530,2      |
| 4.712,1         | 8,14          |   | - 27,7         |
| <b>57.881,8</b> | <b>100,00</b> |   | <b>- 538,2</b> |

**Das Anlagevermögen beträgt rund 89,40 % der Bilanzsumme.**

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.019,7 T€ zu. Davon entfallen 1.002,1 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende von 36,9 T€ für das Vorjahr und 54,5 T€ auf zusätzliche Einzahlungen

auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 0,9 % gefallener Bilanzsumme 24,60 % (Vorjahr 22,60 %).

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 von 2 %, 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 Finanzie-

rung 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 1,76 % nach 2,02 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von 6.320 Mio. € (Vorjahr 6.320 Mio. €) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft).

|  | 2019      | 2018     |
|--|-----------|----------|
|  | Tsd. €    | Tsd. €   |
| <b>ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG</b>             |           |          |
| Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit                     | 3.750,9   | 3.206,5  |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit                   | - 1.730,2 | -4.027,3 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                  | - 2.304,1 | 1.125,1  |
| Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes | - 283,5   | 304,3    |
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                           | 3.331,7   | 3.027,4  |
| Finanzmittelbestand am 31.12.                            | 3.048,2   | 3.331,7  |

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ausreichte, den planmäßigen Kapitaldienst von 2.210,5 T€ zu bedienen und eine Dividende für das Vorjahr von 37,0 T€ auszuschütten. Eine vollständige Deckung der Investitions-

tätigkeit konnte nicht erreicht werden, so dass sich der Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 um 283,5 T€ auf 3.048,2 T€ reduzierte.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

## FINANZIELLE (UND NICHT FINANZIELLE) LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|                                      | IN | 2019  | 2018  |
|--------------------------------------|----|-------|-------|
| Eigenkapitalquote                    | %  | 24,60 | 22,60 |
| Eigenkapitalrentabilität             | %  | 7,12  | 6,99  |
| Durchschnittliche mtl. Wohnungsmiete | €  | 5,98  | 5,75  |
| Fluktuationsquote                    | %  | 9,15  | 9,14  |
| Leerstandsquote zum 31.12.2019       | %  | 0,27  | 0,48  |
| Durchschnittl. Instandhaltungskosten | €  | 25,20 | 17,95 |

## RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen monatlich und quartalsweise Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Unser Risikomanagement wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die

Ertragslage und gegebenenfalls weiteres Wachstum durch Neubau. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen werden auch zukünftig zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen bisher nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch eine vorsichtige Kostenprognose in der Planungsphase der Investitionen und ein Kostencontrolling minimiert.

## CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit mittelfristig wieder leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar,

die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

## PROGNOSEBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich die Corona-Pandemie weltweit ausgebreitet. Um einer Ausbreitung des Corona-Virus entgegenzuwirken, haben die betroffenen Länder Maßnahmen in einem bisher nicht gekannten Ausmaß getroffen. Diese Maßnahmen zielen auf die Reduzierung der sozialen Kontakte zwischen den Menschen ab.

Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Leben als auch im wirtschaftlichen Leben geführt, deren Tiefe und zeitliche Erstreckung nicht abgeschätzt werden kann.

Eine gesicherte Abschätzung über den Verlauf der Geschäftsentwicklung für das laufende Jahr ist der-

zeit unter diesen Rahmenbedingungen nicht möglich. Risiken liegen in der verzögerten Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen verbunden mit Kostensteigerungen. Weiterhin muss mit einem kurzfristigen Anstieg der Mietausfälle gerechnet werden. Die Genossenschaft wird die geplanten Mieterhöhungen im laufenden Geschäftsjahr nicht durchführen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2020 ein Ergebnis von 929 T€. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

|                                    | <b>IST 2019</b> | <b>PLAN 2020</b> |
|------------------------------------|-----------------|------------------|
|                                    | Tsd.€           | Tsd.€            |
| <b>Umsatzerlöse aus Mieten</b>     | 6.864           | 6.960            |
| <b>Instandhaltungsaufwendungen</b> | 2.404           | 2.420            |
| <b>Zinsaufwendungen</b>            | 775             | 730              |
| <b>Jahresüberschuss</b>            | 1.002           | 929              |

Kiel, den 19. März 2020

  
Doris Schwentkowsky

Vorstand

  
Horst Herchenröder



# JAHRESABSCHLUSS 2019

BILANZ

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS



# HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2019

| AKTIVSEITE  | €             | 31.12.19<br>€        | VORJAHR<br>€         |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>   |               |                      |                      |
| <b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>                        |               | 7.740,00             | 11.145,00            |
| Entgeltlich erworbene Lizenzen                                  |               |                      |                      |
| <b>SACHANLAGEN</b>  |               |                      |                      |
| Grundstücke mit Wohnbauten                                      | 50.941.343,69 |                      | 43.085.942,70        |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten                   | 19.462,52     |                      | 23.950,52            |
| Grundstücke ohne Bauten   | 0,51          |                      | 0,51                 |
| Technische Anlagen und Maschinen                                | 23,57         |                      | 74,08                |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung              | 38.126,61     |                      | 65.957,61            |
| Anlagen im Bau  | 0,00          |                      | 7.857.183,00         |
| Bauvorbereitungskosten  | 202.320,44    | 51.201.277,34        | 17.860,14            |
| <b>FINANZANLAGEN</b>  |               |                      |                      |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                              | 25.570,00     |                      | 25.570,00            |
| Andere Finanzanlagen  | 5.580,00      | 31.150,00            | 5.580,00             |
| <b>Summe Anlagevermögen</b>                                     |               | <b>51.240.167,34</b> | <b>51.093.263,56</b> |
| Umlaufvermögen  |               |                      |                      |
| <b>ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE<br/>UND ANDERE VORRÄTE</b> |               |                      |                      |
| Grundstücke ohne Bauten   | 205.080,00    |                      | 205.080,00           |
| unfertige Leistungen  | 2.713.784,13  |                      | 2.624.401,71         |
| andere Vorräte  | 33.924,71     | 2.952.788,84         | 30.276,16            |
| <b>FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>            |               |                      |                      |
| Forderungen aus Vermietung                                      | 23.397,66     |                      | 31.789,82            |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                             | 25.228,42     |                      | 24.742,90            |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen              | 59,50         |                      | 25,00                |
| sonstige Vermögensgegenstände                                   | 49.876,39     | 98.561,97            | 537.466,07           |
| <b>FLÜSSIGE MITTEL</b>  |               |                      |                      |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                    |               | 3.048.188,59         | 3.331.719,98         |
| <b>Summe Umlaufvermögen</b>                                     |               | <b>6.099.539,40</b>  | <b>6.785.501,64</b>  |
| <b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                               |               | 3.866,18             | 3.003,03             |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               | <b>57.343.572,92</b> | <b>57.881.768,23</b> |

## PASSIVSEITE

|   |               | 31.12.19             | VORJAHR              |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
|   | €             | €                    | €                    |
| <b>EIGENKAPITAL</b>   |               |                      |                      |
| <b>GESCHÄFTSGUTHABEN</b>                                      |               |                      |                      |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 119.520,00    |                      | 109.920,00           |
| der verbleibenden Mitglieder                                  | 1.889.193,33  |                      | 1.845.689,83         |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                             | 1.440,00      | 2.010.153,33         | 0,00                 |
| Rückständige fällige Einzahlungen                             |               |                      |                      |
| auf Geschäftsanteile: 4.246,67 € (8.390,17 €)                 |               |                      |                      |
| <b>ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>                                      |               |                      |                      |
| Gesetzliche Rücklage  | 1.805.170,84  |                      | 1.704.955,27         |
| Andere Ergebnisrücklagen                                      | 10.219.958,92 | 12.025.129,76        | 9.359.958,92         |
| <b>BILANZGEWINN</b>   |               |                      |                      |
| Gewinnvortrag   | 21.063,08     |                      | 20.510,00            |
| Jahresüberschuss  | 1.002.155,76  |                      | 897.327,64           |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                            | -960.215,57   | 63.003,27            | -859.732,76          |
| <b>Summe Eigenkapital</b>                                     |               | <b>14.098.286,36</b> | <b>13.078.628,90</b> |
| <b>RÜCKSTELLUNGEN</b>   |               |                      |                      |
| Steuerrückstellungen  | 33.448,00     |                      | 50.056,47            |
| Sonstige Rückstellungen                                       | 890.868,74    | 924.316,74           | 1.048.368,15         |
| <b>VERBINDLICHKEITEN</b>                                      |               |                      |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                  | 38.375.853,73 |                      | 39.932.635,20        |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern              | 191.412,18    |                      | 205.618,95           |
| Erhaltene Anzahlungen   | 3.130.077,54  |                      | 3.000.809,83         |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                              | 28.190,90     |                      | 37.426,14            |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit                     | 6.413,87      |                      | 0,00                 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen              | 427.005,20    |                      | 369.728,98           |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen           | 0,00          |                      | 0,00                 |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                    | 100.790,93    | 42.259.744,35        | 98.833,80            |
| davon aus Steuern: 22.906,30 € (26.912,08 €)                  |               |                      |                      |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 878,87 € (969,72€)   |               |                      |                      |
| <b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>                          |               | <b>61.225,47</b>     | <b>59.661,81</b>     |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               | <b>57.343.572,92</b> | <b>57.881.768,23</b> |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2019 - 31.12.2019

|  | €            | GESCHÄFTS-<br>JAHR<br>€ | VORJAHR<br>€        |
|--|--------------|-------------------------|---------------------|
| <b>UMSATZERLÖSE</b>  |              |                         |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung   | 9.512.387,08 |                         | 9.024.455,30        |
| b) aus Betreuungstätigkeit   | 284.066,57   |                         | 275.911,46          |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen  | 144.510,89   | 9.940.964,54            | 113.700,06          |
| VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN |              | 89.382,42               | 68.603,14           |
| SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE  |              | 182.222,45              | 1.294.866,89        |
| <b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>                                    |              |                         |                     |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung  | 4.847.441,10 |                         | 3.983.638,80        |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen  | 596,05       | 4.848.037,15            | 109.655,71          |
| <b>Rohergebnis</b>   |              | <b>5.364.532,26</b>     | <b>6.684.242,34</b> |
| <b>PERSONALAUFWAND</b>   |              |                         |                     |
| a) Löhne und Gehälter  | 1.096.815,13 |                         | 1.073.847,62        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                       | 225.427,16   | 1.322.242,29            | 219.586,59          |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen       | 1.583.530,73 | 1.583.530,73            | 1.420.007,62        |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen   |              | 406.854,23              | 1.937.468,69        |
| Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens                    | 24,50        |                         | 31,50               |
| sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 397,23       | 421,73                  | 291,21              |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | 774.971,45   | 774.971,45              | 833.713,85          |
| davon aus Aufzinsung: 00,00 € (00,00 €)  |              |                         |                     |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag   |              | 0,00                    | 16.748,19           |
| <b>ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>                                      |              | <b>1.277.355,29</b>     | <b>1.183.192,49</b> |
| Sonstige Steuern   |              | 275.199,53              | 285.864,85          |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>  |              | <b>1.002.155,76</b>     | <b>897.327,64</b>   |
| <b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>   |              | <b>21.063,08</b>        | <b>20.510,00</b>    |
| <b>EINSTELLUNGEN IN ERGEBNISRÜCKLAGEN</b>  |              |                         |                     |
| a) in die gesetzliche Rücklage   |              | 100.215,57              | 89.732,76           |
| b) in andere Ergebnisrücklagen   |              | 860.000,00              | 770.000,00          |
| <b>Bilanzgewinn</b>  |              | <b>63.003,27</b>        | <b>58.104,88</b>    |

**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 31.12.2019 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 endabgerechneten Baukosten für das Bauvorhaben Peter-Hansen-Straße 122-126 belaufen sich auf 9.397.979,37 €. Beim Insolvenzverwalter ist eine Insolvenzforderung i. H. v. 1.075.534,52 € angemeldet worden.

Für das Bauvorhaben Nissenstraße 41 sind bisher Bauvorbereitungskosten in Höhe von 202.320,44 € 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 33.448,00 € beinhaltet die Ausschüttungsbelastung für die Dividenden 2017 und 2018. Bei der in 2020 für 2019 erfolgenden Gewinnausschüttung kommt es nicht mehr zur 3/7-Ausschüttungsbelastung aus der EK02-Verwendung.

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 den Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung und einer im Jahr 2018 gebildeten Rückstellung von 100.000,00 €, für eine mangelhafte Instandhaltung in der WEG-Verwaltung, wird in 2020 gerechnet. Mit der Auflösung einer in 2018 gebildeten Rückstellung i. H. v. 303.000,- € für mögliche

Inanspruchnahmen aus der Fortführungsvereinbarung zum GU-Vertrag Alpen GmbH wird ebenfalls in 2020 gerechnet.

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

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

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 2.713.784,13 € (Vorjahr 2.624.401,71 €).
3. In den Forderungen ist keine Position mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr. Der Posten „Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen“ enthielt die Forderung gegenüber der ERGO Group AG in Höhe von 500.000,00 €. Darüber wurde in 2019 ein Vergleich geschlossen, so dass 150.000,00 € die Baukosten erhöht haben und 350.000,00 € an die Genossenschaft ausgezahlt wurden.  
In der Position „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 100.215,57 € auf 1.805.170,84 € und in die anderen Ergebnismrücklagen wurden 860.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 10.219.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 12.025.129,76 €.
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                 | 8.500,00 €   |
| Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung     | 29.900,00 €  |
| Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten  | 20.100,00 €  |
| Rückstellung für Archivierung                   | 31.000,00 €  |
| Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung | 1.950,00 €   |
| Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten  | 418.000,00 € |
| Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70   | 381.418,74 € |
| gesamt  | 890.868,74 € |

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. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. 51.528,04 € aus der Auflösung von Rückstellungen, 43.955,84 € aus Lohnkostenerstattungen der Krankenkassen und 17.483,70 € periodenfremder Ertrag enthalten.
2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 366.586,20 € Verwaltungskosten, 17.194,62 € Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung, 13.710,00 € Spenden und 500,57 € 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 keine finanziellen Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind und für die Beurteilung der Finanzlage der nächsten zwei Jahre von Bedeutung sind.

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

|                  |                |             |
|------------------|----------------|-------------|
| Eigenkapital     | zum 31.12.2019 | 60.218,34 € |
| davon:           |                |             |
| Stammkapital     | zum 31.12.2019 | 25.570,00 € |
| Gewinnvortrag    | zum 31.12.2019 | 34.910,56 € |
| Jahresfehlbetrag | zum 31.12.2019 | -262,22 €   |

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                    |
| <b>GESAMT</b>                       | <b>16</b>        | <b>5</b>             |

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende von Januar bis Dezember 2019 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

|             |       |
|-------------|-------|
| Anfang 2019 | 2.627 |
| Zugang 2019 | 168   |
| Abgang 2019 | 165   |
| Ende 2019   | 2.630 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

43.503,50 €

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 2020

Doris Schwentkowski

Vorstand

Horst Herchenröder

# ANLAGE A

Entwicklung des Anlagevermögens:

|   | <b>ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN</b> |                                 |                                 |                       |                                      |
|---|---|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
|   | AK/HK<br>per<br>31.12.2018<br>€         | AK/HK<br>Zugänge<br>des GJ<br>€ | AK/HK<br>Abgänge<br>des GJ<br>€ | Umbuch-<br>ungen<br>€ | neue AK/HK<br>per<br>31.12.2019<br>€ |
| <b>IMMATERIELLE VERMÖGENS-<br/>GEGENSTÄNDE</b>        | 140.033,71                              | 0,00                            | 0,00                            | 0,00                  | 140.033,71                           |
| <b>SACHANLAGEN</b>                                    |   |                                 |                                 |                       |                                      |
| Grundstücke mit Wohnbauten                            | 74.754.414,53                           | 1.189.331,00                    | 0,00                            | 8.208.648,37          | 84.152.393,90                        |
| Grundstücke mit Geschäfts-<br>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 Ma-<br>schinen                 | 63.327,78                               | 0,00                            | 2.299,14                        | 0,00                  | 61.028,64                            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung | 355.788,37                              | 5.178,35                        | 0,00                            | 0,00                  | 360.966,72                           |
| Anlagen im Bau  | 7.857.183,00                            | 351.465,37                      | 0,00                            | -8.208.648,37         | 0,00                                 |
| Bauvorbereitungskosten                                | 17.860,14                               | 184.460,30                      | 0,00                            | 0,00                  | 202.320,44                           |
| <b>Summe Sachanlagen</b>                              | <b>83.192.784,72</b>                    | <b>1.730.435,02</b>             | <b>2.299,14</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>84.920.920,60</b>                 |
| <b>FINANZANLAGEN</b>                                  |   |                                 |                                 |                       |                                      |
| Anteile an verbundenen Unter-<br>nehmen               | 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                             |
| <b>Summe Finanzanlagen</b>                            | <b>31.150,00</b>                        | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>                     | <b>0,00</b>           | <b>31.150,00</b>                     |
| <b>Anlagevermögen gesamt</b>                          | <b>83.363.968,43</b>                    | <b>1.730.435,02</b>             | <b>2.299,14</b>                 | <b>0,00</b>           | <b>85.092.104,31</b>                 |

**ABSCHREIBUNGEN**

| Afa kumuliert<br>per<br>31.12.2018<br>€ | Afa<br>des GJ<br>€ | Abgänge<br>Veränd. Afa<br>€ | Umbuchung<br>Afa<br>€ | Afa kumuliert<br>per<br>31.12.2019<br>€ | Buchwert am<br>31.12.19<br>€ | Buchwert am<br>31.12.18<br>€ |
|---|--------------------|-----------------------------|-----------------------|---|------------------------------|------------------------------|
| 128.888,71                              | 3.405,00           | 0,00                        | 0,00                  | 132.293,71                              | 7.740,00                     | 11.145,00                    |
| 31.668.471,83                           | 1.542.578,38       | 0,00                        | 0,00                  | 33.211.050,21                           | 50.941.343,69                | 43.085.942,70                |
| 120.259,87                              | 4.488,00           | 0,00                        | 0,00                  | 124.747,87                              | 19.462,52                    | 23.950,52                    |
| 0,00                                    | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                                    | 0,51                         | 0,51                         |
| 63.253,70                               | 50,00              | 2.298,63                    | 0,00                  | 61.005,07                               | 23,57                        | 74,08                        |
| 289.830,76                              | 33.009,35          | 0,00                        | 0,00                  | 322.840,11                              | 38.126,61                    | 65.957,61                    |
| 0,00                                    | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                                    | 0,00                         | 7.857.183,00                 |
| 0,00                                    | 0,00               | 0,00                        | 0,00                  | 0,00                                    | 202.320,44                   | 17.860,14                    |
| 32.141.816,16                           | 1.580.125,73       | 2.298,63                    | 0,00                  | 33.719.643,26                           | 51.201.277,34                | 51.050.968,56                |
| 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                    |
| 32.270.704,87                           | 1.583.530,73       | 2.298,63                    | 0,00                  | 33.851.936,97                           | 51.240.167,34                | 51.093.263,56                |

## ANLAGE B

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

| VERBINDLICHKEITEN                                   | INSGESAMT            | DAVON RESTLAUFZEIT-<br>ZEIT BIS ZU 1 JAHR |
|---|----------------------|---|
|   | €                    | €   |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 38.375.853,73        | 1.476.899,55                              |
|   | (39.932.635,20)      | (1.468.156,26)                            |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern    | 191.412,18           | 14.457,45                                 |
|   | (205.618,95)         | (14.206,77)                               |
| Erhaltene Anzahlungen                               | 3.130.077,54         | 3.130.077,54                              |
|   | (3.000.809,83)       | (3.000.809,83)                            |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                    | 28.190,90            | 28.190,90                                 |
|   | (37.426,14)          | (37.426,14)                               |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit           | 6.413,87             | 6.413,87                                  |
|   | (0,00)               | (0,00)                                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 427.005,20           | 264.940,87                                |
|   | (369.728,98)         | (265.951,40)                              |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00                 | 0,00                                      |
|   | (0,00)               | (0,00)                                    |
| Sonstige Verbindlichkeiten                          | 100.790,93           | 100.790,93                                |
|   | (98.833,80)          | (98.833,80)                               |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                 | <b>42.259.744,35</b> | <b>5.021.771,11</b>                       |
|   | (43.645.052,90)      | (4.885.384,20)                            |

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.916.099,08 € nominal / Restkapital 3.404.493,10 €) und Buchgrundschulden (45.977.701,13 € nominal / Restkapital 34.965.010,59 €).





# 14

*Neubau Wohnungen  
in der Nissenstraße in  
planerischer Vorbereitung*

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bevor wir den Bericht des Aufsichtsrats zum zurückliegenden Wirtschaftsjahr geben, ist es uns ein Anliegen, den Blick auf die weltweit eingetretene Corona – Pandemie zu richten. Sie wird auch an unserer Genossenschaft nicht ohne Auswirkungen vorbeigehen. Nicht nur der Betrieb der Geschäftsstelle mit allen Mitarbeiter\*innen hat sich darauf einstellen müssen, vielmehr ist das gesamte Leben im Sozialraum der Genossenschaft von den alltäglichen Einschränkungen betroffen. Und so verleihen wir der Hoffnung Ausdruck, dass unsere Mitglieder, Mieter\*innen und Mitarbeiter\*innen diese schwierige Zeit gesund und gut überstehen.

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 7 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.

Zudem wurde in 3 alleinigen Sitzungen des Aufsichtsrats das Ausschreibungs- und Auswahlverfahren in der Nachfolge des Geschäftsführenden Vorstandes zum 1. Juli 2020 erfolgreich durchgeführt.

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.

In 2019 stand wiederum das Bauvorhaben von 54 Wohnungen und einer Tagespflege in der Peter-Hansen-Straße 122 bis 126 auf der Agenda des Aufsichtsrates. In

den Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat über die Abwicklung des Bauvorhabens und den Stand der Insolvenzentwicklung des Generalunternehmers informiert. Auch in Einzelgesprächen mit dem Vorstand wurden die Aufsichtsratsmitglieder umfangreich über die aktuelle Entwicklung auf dem Laufenden gehalten. Zudem fand der Neubau von 14 Wohnungen in der Nissenstraße seine planerische Vorbereitung.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12. 2019 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019 anzunehmen
- Den Jahresabschluss 2019 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 zuzustimmen
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 13. bis 22. Januar 2020 und 23. März bis 09. April 2020 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 geprüft. Nach einem ausführlichen Gespräch mit dem Verbandsprüfer 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, 15. April 2020

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, MARLENE

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

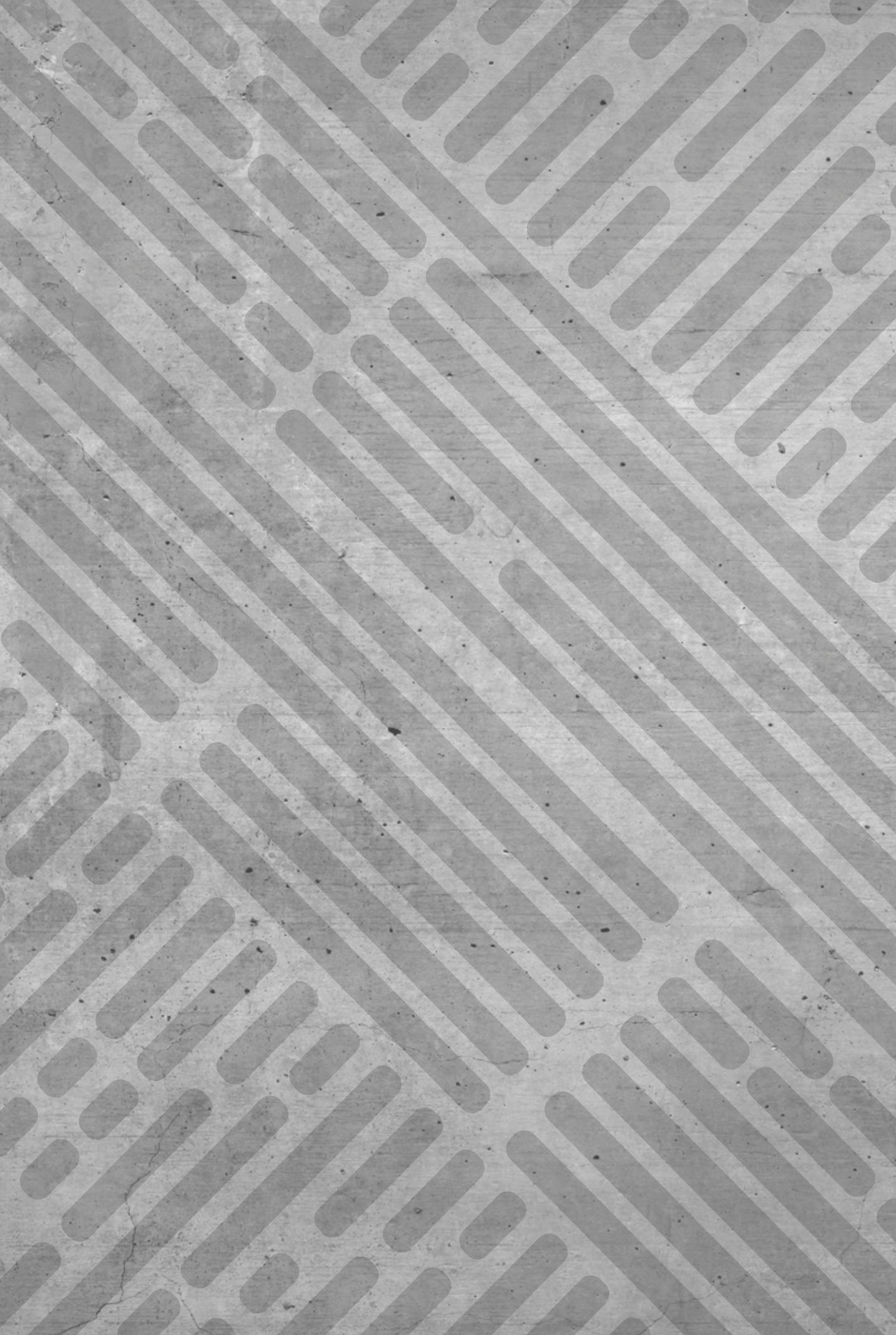
WERNER, ELKE

ZIMMERMANN, HORST









# 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



# VERANT- WORTUNGS- BEWUSST SEIN, VERLÄSS- LICHKEIT 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