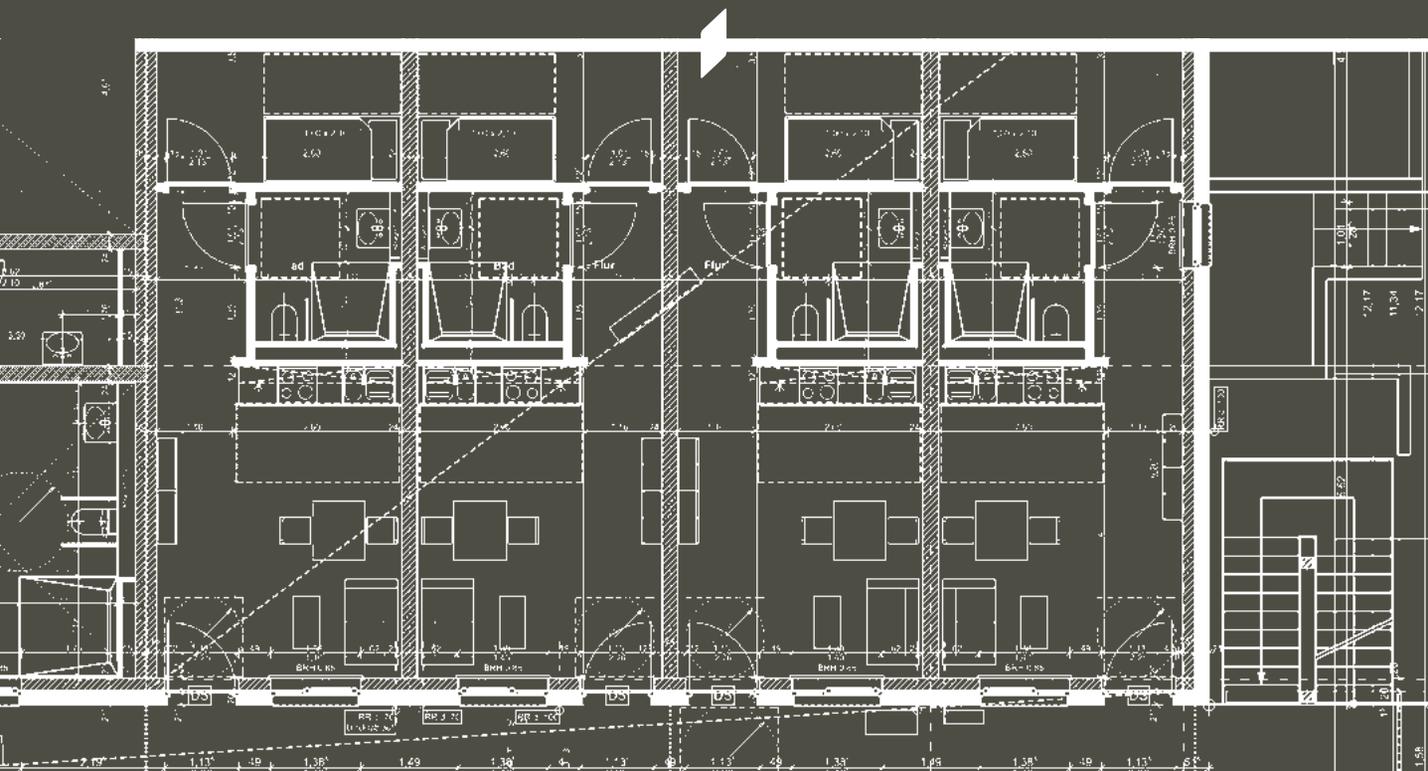




Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG

GESCHÄFTSBERICHT

2016



AUF EINEN BLICK

	2016	2015	2014
	€ Tsd.	€ Tsd.	€ Tsd.
Bilanzsumme	52.483	52.396	49.260
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.614	8.386	8.290
Modernisierungsleistungen	1.452	3.773	3.893
Instandhaltungsleistungen	2.121	1.800	1.972
Geschäftsguthaben	1.829	1.832	1.847
Rücklagen	9.536	8.942	8.101
Rückstellungen	646	675	789
Jahresüberschuss	643	902	626
Bilanzgewinn	73	97	109
	%	%	%
Eigenkapitalquote	22,0	21,3	20,7
Wohnungen	1.433	1.467	1.467
Wohnungen WEG-Verwaltung	1.386	1.401	1.420
Mitglieder	2.679	2.761	2.888
Zahl der Mitarbeiter	25	25	27

INHALT

	Seite
AUF EIN WORT	3
01 DAS UNTERNEHMEN	5
01.1 Organe der Genossenschaft	
01.2 Sitz der Genossenschaft	
01.3 Genossenschaftsregister	
02 KURZBERICHT DES VORSTANDES	9
03 LAGEBERICHT 2016	17
03.1 Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	
03.2 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
03.2 a Vermögenslage	
03.2 b Finanzlage	
03.2 c Ertragslage	
03.3 Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
04 JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	27
04.1 Bilanz	
04.2 Gewinn- und Verlustrechnung	
04.3 Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2016	31
05 BERICHT DES AUFSICHTSRATES	43
06 VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER	45
IMPRESSUM	48

AUF EIN WORT

LIEBE MITGLIEDER, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

gerade halten Sie unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2016 in den Händen. Gestalterisch haben wir für ihn ein Motto gewählt, welches in vielfältiger Weise mit dem Jahr 2016 verbunden ist: Die Planung von drei Neubauten in der Peter-Hansen-Straße 122 – 126 mit 54 Wohneinheiten, davon 46 im betreuten Wohnen, und einer Tagespflege.

Trotz erneut hoher Aufwendungen für die Instandhaltung und Modernisierung und nur unwesentlichen Mietsteigerungen haben wir auch in 2016 unsere Ertragslage und unser Eigenkapital stärken können. Zusammen mit den Erfolgen der vergangenen Jahre haben wir uns eine gute Basis für die vielseitigen Aufgaben und Projekte der nächsten Jahre geschaffen.

Wir wünschen Ihnen beim Lesen des Geschäftsberichtes viel Freude.

Ihre



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Doris Schwentkowski'.

Doris Schwentkowski
Geschäftsführender Vorstand

und



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Horst Herchenröder'.

Horst Herchenröder
Mitglied des Vorstandes



01 DAS UNTERNEHMEN

01.1 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand

Doris Schwentkowski,
Geschäftsführender Vorstand
hauptamtlich

Horst Herchenröder
nebenamtlich

Aufsichtsrat

Michael Koops,
Vorsitzender

Peter Jessen,
stellv. Vorsitzender

Dr. Inken Fuhrmann

Thorsten Stich

Christian Uthmöller

Vertreterversammlung

51 Mitglieder

Die Namen der gewählten Vertreter sind in der Anlage veröffentlicht.

Kommissionen des Aufsichtsrates

Revisionskommission:

Peter Jessen,
Vorsitzender

Thorsten Stich

Christian Uthmöller

01.2 SITZ DER GENOSSENSCHAFT

24148 Kiel
Poppenrade 5

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

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

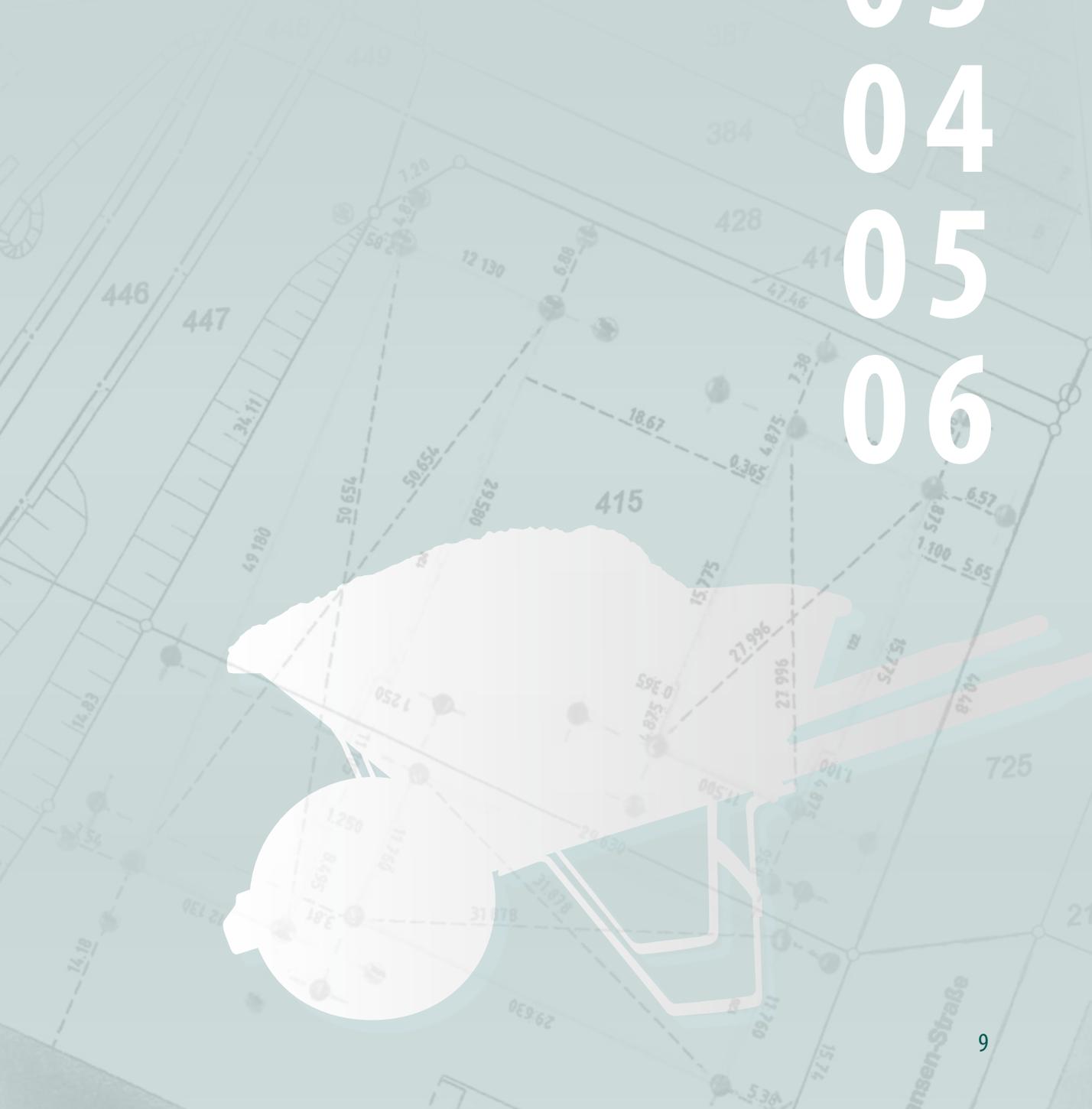
01.3 GENOSSENSCHAFTSREGISTER

Eintragung beim Amtsgericht Kiel unter GenR 409



KURZBERICHT DES VORSTANDES

01
02
03
04
05
06



02 KURZBERICHT DES VORSTANDES

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2016 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9% höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 fort. Die Wirtschaftsleistung ist in allen Wirtschaftsbereichen in Deutschland gestiegen. Überdurchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr um 2,8% zulegen konnte. Auch im produzierenden Gewerbe nahm die Wirtschaftsleistung zu, allerdings sehr viel moderater um 1,6%. Deutliche Zunahmen von über 2% gab es daneben in den meisten Dienstleistungsbereichen.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2016 von knapp 43,5 Mio. Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren im Jahr 2016 rund 429.000 Personen oder 1% mehr erwerbsfähig als ein Jahr zuvor.

Eine gesteigerte Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung sowie die Zuwanderung ausländischer

Arbeitskräfte glichen dabei negative demografische Effekte aus. Isoliert betrachtet hätte die Alterung der Bevölkerung das Arbeitskräfteangebot im Jahr 2016 um 310.000 Personen schrumpfen lassen. Ein Demografieeffekt in gleicher Höhe ist auch 2017 zu erwarten. Damit das Erwerbspotential auch in Zukunft nicht schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnung des Institutes für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung in Nürnberg offensichtlich deutlich höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis zum Jahr 2050 im Durchschnitt 500.000 Zugänge im Jahr notwendig wären, um das Arbeitskräftepotential einigermaßen konstant auf heutigem Niveau zu halten.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes Schleswig-Holstein spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wieder. Die ist im Jahresvergleich 2015/2016 noch einmal leicht gesunken (von 6,5% auf 6,3%). Bundesdurchschnitt betrug die Quote 6,1%.

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

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

1,419 Mio. Haushalte gibt es nach dem letzten Datenstand – darunter 40% mit nur einer Person. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt zwei Personen.



Die demografischen Veränderungen in den letzten 20 Jahren sind deutlich. Während die Zahl der Ein-/Zweifamilienhaushalte um 223.000 gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge (-58.000). Mit 1.087.000 bzw. 77% dominieren die Ein-/Zweifamilienhaushalte heute das Bild (569.000 Einpersonenhaushalte/ 518.000 Zweipersonenhaushalte). Hinzu kommt der wachsende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. 650.000 Schleswig-Holsteiner sind heute 65 Jahre oder älter (23%). Rechnet man die Altersgruppe ab 55 Jahren mit ein, sind es bereits 36%. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig noch fortsetzen. Bis 2030 soll allein die Altersgruppe 65+ um 136.000 Personen wachsen – auf dann gut 27% der Gesamtbevölkerung.

Folgen der 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. Das Land schätzt den Neubaubedarf auf gut 122.000 Einheiten bis 2030.

Auch 2016 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten die Mitgliedsunternehmen des VNW den Leerstand auf niedrigem Niveau halten, bzw. noch weiter reduzieren (teilweise deutlich unter \varnothing 1,8%). Mit durchschnittlich 10% blieb die Fluktuation weitgehend unverändert.

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 5,38 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. Allerdings hat sich der Preisanstieg gerade in den oberen Segmenten deutlich verlangsamt – ggf. ein Indiz für die nicht unendliche Zahlungsbereitschaft vieler Haushalte.

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die gegenwärtig hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine

und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entlastung sorgen.

ANSPRUCHSVOLLES INVESTITIONSUMFELD

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und dadurch steigende Preise vor allem auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Auch Markteffekte kommen aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite zum Tragen. Ebenso immer komplexere Anforderungen treiben die Planungskosten in die Höhe. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2016 durchschnittlich um 49% 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 und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem aber bezahlbarem Wohnraum in Frage. Die Entwicklung der Investitionskosten betrachten wir weiter mit zunehmender Sorge.

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen



Hochrechnungen wurden auch 2016 wieder rund 370 Mio. Euro in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Die unverändert gute wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft führte auch in 2016 zu einer positiven Ertragsentwicklung.

Die Genossenschaft konnte die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen. Trotz hoher Investitionen in die laufende Instandhaltung und die energetische Modernisierung erwirtschaftete die Genossenschaft einen Jahresüberschuss von 643 Tsd. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 22,0% (im Vorjahr 21,03%).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beliefen sich auf 8,614 Mio. €. Die durchschnittlichen Nutzungsgebühren betragen 5,42 €/m². Im Hinblick auf die Situation am Kieler Wohnungsmarkt sind unsere Leerstände nicht nennenswert und die Fluktuationsquote ist mit 12,6% gegenüber 2015 (13,09%) leicht gesunken.

MODERNISIERUNG/INSTANDHALTUNG/NEUBAU

Aus der satzungsgemäßen Aufgabe der Genossenschaft ergibt sich insbesondere auch die Verpflichtung, für die langfristige Erhaltung des Wohnungsbestandes durch Instandhaltungsmaßnahmen, aber auch zeitgemäße Anpassung der Ausstattung durch Modernisierungen Sorge zu tragen, um die Vermietbarkeit der Wohnungen auch in Zukunft zu gewährleisten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir mit insgesamt 3,3 Mio. € umfangreich in Instandhaltungen und mietrelevante Modernisierungen investiert.

Über die weitreichenden Modernisierungsmaßnahmen in dem Wohnquartier Poppenrade haben wir bereits mehrfach ausführlich berichtet. Im Geschäftsjahr 2016 konnten die Maßnahmen mit der Fertigstellung des Platzes vor der Poppenrade 5 endgültig beendet werden.

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

Die Bearbeitung der im April 2016 beim Bauordnungsamt der Stadt Kiel eingereichten Bauanträge hat sich im Geschäftsjahr etwas verzögert, so dass sich die geplante Fertigstellung um zwei Monate verzögern wird.

Die Kosten der Neubauten werden zusammen rund 8,4 Mio. € betragen. Für die Finanzierung wurden überwiegend langfristige Kapitalmarktmittel, auch öffentliche Landesmittel, aufgenommen. Das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau gereichte dabei der Genossenschaft zum wirtschaftlichen Vorteil.

WBG UND STATAUTO GEHEN GEMEINSAME WEGE

Ende 2016 sind die WbG und StattAuto eine Partnerschaft eingegangen, die Vorteile für beide Seiten mit sich bringt. Im Zuge des Neubaus Peter-Hansen-Straße 122–126 stellt die Genossenschaft in der Julius-Brechts-Straße StattAuto zwei Stellplätze zur Verfügung.

StattAuto wird dort einen Kleinwagen und ein Kompaktfahrzeug stationieren, die von allen Genossenschaftsmitgliedern über einen Rahmenvertrag zu günstigen Konditionen genutzt werden können.



Bereit für ihren Einsatz – die beiden Carsharing-Fahrzeuge in der Julius-Brecht-Straße

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Nach wie vor übersteigt die Zahl der Genossenschaftsmitglieder den Wohnungsbestand deutlich. 1.443 eigenen Wohnungen stehen 2.679 Mitglieder gegenüber. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind 220 Mitglieder ausgeschieden. Zugleich sind 138 Mitglieder neu in die Genossenschaft eingetreten. Die Geschäftsguthaben der verbliebenen Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 3 Tsd. € auf 1.828 Tsd. € verringert.

SOZIALE PROJEKTE & STADTTTEIL-ENGAGEMENT



Die WbG Kiel-Ost unterstützt die Fußballmannschaft von HEMPELS e. V. (Foto: Heidi Krautwald)



Kinder lernen spielerisch in der Leselounge (Foto: Minka Nieswand)

Die Genossenschaft kooperiert seit Jahren mit verschiedenen Stadtteil-Institutionen wie Kita, Jugendtreff und hat auch eigene Projekte ins Leben gerufen.

Neben der Umsetzung eigener Projekte wie das Quartiersbüro 9 und das Atelier-Café Vielfalt unterstützt die Genossenschaft regelmäßig andere Initiativen, die das Ostufer aufwerten, wie z. B. den städtischen Kinder- und Jugendtreff De Twiel und dessen Jugendfreizeit im Herbst eines jeden Jahres, das Fußballteam des sozialen Straßenmagazins HEMPELS, den Ostufer-Fischhallenlauf und den Silvester-Lauf vom LTV Kiel-Ost.

Weiterhin werden gezielt einmalige Spenden für Projekte geleistet wie z. B. die Leselounge der Gerhart-Hauptmann-Schule. Hier hat die WbG die Schule mit 6 Tsd. € unterstützt.

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

DIE BESCHÄFTIGTEN DER GENOSSENSCHAFT

Die Genossenschaft beschäftigte in 2016 im Durchschnitt 25 Angestellte. Davon 2 Vorstände und 3 Auszubildende.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer Genossenschaft zeichnen sich durch eine hohe Qualität in der Beratung und Betreuung unserer Mitglieder aus. Die Genossenschaft sorgt durch ein umfassendes Aus- und Fortbildungsprogramm dafür, dass sie sich jederzeit auf dem aktuellen Wissensstand befinden.

Der Vorstand dankt an dieser Stelle allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement, ihre Leistungsbereitschaft und ihre gute Arbeit. Der Erfolg unserer Genossenschaft ist nicht ohne die Einsatzbereitschaft und Einsatzfreude unser Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorstellbar.



LAGEBERICHT 2016

03.1 **GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
UND GESCHÄFTSVERLAUF**

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

03.3 **PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT**

01
02
03
04
05
06



03 LAGEBERICHT 2016

03.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verwaltete am 31.12.2016 einen eigenen Bestand von 1.443 Wohnungen und 355 Objekte wie Gewerbeflächen, Stellplätze und Garagen. Weiterhin verwaltete sie 1.386 Wohnungen und 553 Objekte fremder Eigentümer aus Kiel und aus dem Kieler Umland.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

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

Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2016 durchschnittlich 5,42 €/m² nach 5,37 €/m² im Vorjahr. Die Marktbeobachtung des Landes Schleswig-Holstein ermittelte aktuell einen Mietdurchschnitt von 6,84€ netto-kalt – bei erheblichen regionalen Unterschieden (unter 5 bis deutlich über 9 Euro). Allerdings verlangsamt sich der Preisanstieg im oberen Preissegment. Möglicherweise ist dies ein Indiz für die nicht unendliche Zahlungsbereitschaft vieler Haushalte zu werten.

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 noch Leerstände.

Die Fluktuationsquote ist mit 12,6% gegenüber 2015 (13,09%) gesunken.

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

	PLAN 2016	IST 2016	IST 2015
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	5.940	6.022	5.949
Instandhaltungsaufwendungen	2.200	2.121	1.780
Zinsaufwendungen	850	816	983
Jahresüberschuss	431	643	903

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresüberschuss spiegeln sich leicht gestiegene Umsatzerlöse, gestiegene Instandhaltungsaufwendungen, gesunkene Zinsaufwendungen und ein Anstieg der Erträge wegen eines noch in 2016 gewährten Teilschulderlasses wieder.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen, bezogen auf die Wohnfläche, durchschnittlich 23,63 €/m² (Vorjahr 20,78 €/m²). Zusätzlich wurden 1,76 Mio. € (Vorjahr 3,5

Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen und Neubaumaßnahmen aufgewendet.

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

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei nahezu unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr schließt nach Bildung von Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von 72.756,72 € ab. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende von 36.732,80 €, dies entspricht 2 %, auf die Geschäftsguthaben auszuschütten und den verbleibenden Betrag von 36.023,92 € vorzutragen.

03.2 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

03.2 a: Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016	
	Tsd. €	%
VERMÖGENSSTRUKTUR		
Anlagevermögen	46.282,2	88,18
Verkaufsgrundstücke	205,1	0,40
Sonstige Posten des Umlaufvermögens	5.995,8	11,42
	52.483,1	100,00
KAPITALSTRUKTUR		
Eigenkapital	11.560,9	22,00
Langfristiges Fremdkapital	36.608,0	69,80
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.314,2	8,20
	52.483,1	100,00

31.12.2015		VERÄNDERUNG
Tsd. €	%	Tsd. €
45.897,0	87,60	385,2
205,1	0,39	0,0
6.293,7	12,01	-297,9
52.395,8	100,00	87,3
11.019,7	21,03	541,2
37.067,0	70,75	-459,0
4.309,1	8,22	5,1
52.395,8	100,00	87,3

Das Anlagevermögen beträgt rund 88,18 % der Bilanzsumme.

Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 541,2 Tsd. € zu. Davon entfallen 643,2 Tsd. € auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende in Höhe von 73,7 Tsd. € für das Vorjahr und 28,3 Tsd. € auf eine Verringerung der Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 0,2 % gestiegener Bilanzsumme 22 % (Vorjahr 21 %).

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

03.2 b: Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass, neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich zu beeinträchtigen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 12 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung auf das Nominalkapital unserer Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,04 % nach 2,45 % im Vorjahr. Dabei muss berücksichtigt werden, dass für Darlehen mit einem Nominalkapital von 5.309 Mio. € (Vorjahr 5.309 Mio. €) nur Verwaltungskosten gezahlt wurden.

	2016	2015
	Tsd. €	Tsd. €
ZUSAMMENGEFASSTE KAPITALFLUSSRECHNUNG		
Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	2.530,5	3.245,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.761,8	- 3.723,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.306,4	1.556,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-537,7	1.078,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.475,8	2.397,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.938,1	3.475,8

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 2.530,5 Tsd. € reichte aus, den planmäßigen Kapitaldienst von 2.059,5 Tsd. € zu bedienen und eine Dividende von 73,7 Tsd. € auszuschütten.

Aus dem verbleibenden Betrag von 397,1 Tsd. € abzüglich der Veränderung des Geschäftsguthabens von 28,3 Tsd. € zuzüglich dem Saldo der Valutierung und Rückzahlung von Darlehen von 855,1 Tsd. € und dem Einsatz von Eigenmitteln konnte die Investitionstätigkeit finanziert werden.

Es verbleibt ein Auszahlungsüberschuss von 537,7 Tsd. €, der zu einer Verringerung des Finanzmittelfonds zum 31.12. 2016 auf 2.938,1 Tsd. € führt.

Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

03.2 c: Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016
	Tsd. €
HAUSBEWIRTSCHAFTUNG	673,5
BAUTRÄGERTÄTIGKEIT (EINSCHLIESSLICH UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE)	-53,1
VERWALTUNGSBETREUUNG	-77,8
SONSTIGER GESCHÄFTSBETRIEB	-36,4
BETRIEBSERGEBNIS	506,2
NEUTRALES ERGEBNIS	153,6
ERGEBNIS VOR ERTRAGSSTEUERN	656,8
STEUERN VOM EINKOMMEN UND ERTRAG	-16,6
JAHRESÜBERSCHUSS	643,2

2015	VERÄNDERUNG
Tsd. €	Tsd. €
971,6	-298,1
-40,4	-12,7
- 86,4	8,6
- 46,9	10,5
797,9	-291,7
137,9	15,7
935,8	-276,0
- 33,3	16,7
902,5	-259,3

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

Im neutralen Ergebnis wirken sich im Wesentlichen periodenfremde Erträge aus Teilschulderlass und Auflösungen von sonstigen Rückstellungen aus.

03.3 PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

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

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

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Grundsätzlich ist aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Unter Berücksichtigung von steigenden Nutzungsgebühren, weiterhin nicht deutlich ansteigenden Zinsen und der Fortführung der Instandhaltung und Modernisierung auf dem Niveau des Vorjahres rechnen wir für 2017 mit Umsatzerlösen aus Mieten von 6.100 Tsd.€ Zinsaufwendungen in Höhe von 900 Tsd.€ und Instandhaltungskosten von 1.915 Tsd.€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 440 Tsd.€.

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

Kiel, 14. März 2017



Doris Schwentkowski

Vorstand



Horst Herchenröder

04 JAHRESABSCHLUSS

04.1 HANDELSBILANZ ZUM 31.12.2016

AKTIVSEITE	31.12.2016		VORJAHR
	€	€	€
ANLAGEVERMÖGEN:			
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		13.003,00	19.231,00
SACHANLAGEN			
Grundstücke mit Wohnbauten	45.807.780,90		45.744.188,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	32.926,52		37.414,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
Technische Anlagen und Maschinen	608,10		1.051,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.818,62		66.993,62
Bauvorbereitungskosten	311.906,18	46.238.040,83	0,00
FINANZANLAGEN			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
Andere Finanzanlagen	5.580,00	31.150,00	2.580,00
SUMME ANLAGEVERMÖGEN		46.282.193,83	45.897.029,59
UMLAUFVERMÖGEN:			
ZUM VERKAUF BESTIMMTE GRUNDSTÜCKE UND ANDERE VORRÄTE			
Grundstücke ohne Bauten	205.080,00		205.080,00
Unfertige Leistungen	2.636.368,28		2.608.171,57
Andere Vorräte	32.994,30	2.874.442,58	36.402,73
FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
Forderungen aus Vermietung	36.230,26		36.443,78
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	69.589,37		34.656,06
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.234,03		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	279.154,64	386.208,30	100.064,03
FLÜSSIGE MITTEL			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.938.130,90	3.475.826,93
SUMME UMLAUFVERMÖGEN		6.198.781,78	6.496.645,10
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		2.096,30	2.096,89
BILANZSUMME		52.483.071,91	52.395.771,58

PASSIVSEITE	31.12.2016		VORJAHR
	€	€	€
EIGENKAPITAL:			
GESCHÄFTSGUTHABEN			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	123.360,00		147.360,00
der verbleibenden Mitglieder	1.828.626,00		1.831.680,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.951.986,00	1.280,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.614,00 € (8.160,00 €)			
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklage	1.546.175,75		1.481.855,64
Andere Ergebnisrücklagen	7.989.958,92	9.536.134,67	7.459.958,92
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	23.875,75		35.320,27
Jahresüberschuss	643.201,08		902.529,96
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-594.320,11	72.756,72	-840.253,00
SUMME EIGENKAPITAL		11.560.877,39	11.019.731,79
RÜCKSTELLUNGEN:			
Steuerrückstellungen	83.623,46		101.379,05
Sonstige Rückstellungen	561.923,04	645.546,50	573.261,83
VERBINDLICHKEITEN:			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.400.438,26		36.802.957,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	243.574,27		264.090,07
Erhaltene Anzahlungen	2.918.491,58		2.890.181,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.778,31		46.773,25
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		717,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	507.464,77		551.781,99
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4,94		4,94
Sonstige Verbindlichkeiten	95.590,73	40.208.342,86	74.914,66
davon aus Steuern: 29.535,65 € (20.765,89 €)		68.305,16	69.977,42
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 852,38 € (732,19 €)			
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		68.305,16	69.977,42
BILANZSUMME		52.483.071,91	52.395.771,58

04.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
FÜR DIE ZEIT VOM 01.01.2016 – 31.12.2016

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	€	€	€
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.614.001,35		8.386.789,55
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		150.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	324.771,19		322.854,58
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	183.068,88	9.121.841,42	65.954,50
VERÄNDERUNGEN DES BESTANDES AN ZUM VERKAUF BESTIMMTEN GRUNDSTÜCKEN SOWIE UNFERTIGEN LEISTUNGEN		28.196,71	61.017,20
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE		363.322,39	584.709,07
AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.491.915,84		4.162.075,09
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.389,66		5.847,93
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.922,47	4.503.227,97	4.544,86
ROHERGEBNIS		5.010.132,55	5.398.857,02
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	970.319,22		948.726,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	191.632,51	1.161.951,73	193.287,40
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.392.928,50	1.392.928,50	1.533.955,11
Sonstige betriebliche Aufwendungen		706.025,74	529.412,12
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	42,00		32,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.687,94	2.729,94	8.182,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 84,14 € (144,21 €)	815.541,87	815.541,87	982.621,56
Steuern vom Einkommen und Ertrag		16.608,47	33.332,64
ERGEBNIS NACH STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG		919.806,18	1.185.736,40
Sonstige Steuern		276.605,10	283.206,44
JAHRESÜBERSCHUSS		643.201,08	902.529,96
GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR		23.875,75	35.320,27
EINSTELLUNGEN IN ERGEBNISRÜCKLAGEN			
a) in die gesetzliche Rücklage		64.320,11	90.253,00
b) in andere Ergebnisrücklagen		530.000,00	750.000,00
BILANZGEWINN		72.756,72	97.597,23

04.3 ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 31. DEZEMBER 2016

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 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Sat-

zungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (Formblatt VO) beachtet.

Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung benannt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das Sachanlagevermögen wurde unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen und erhaltener Zuschüsse zu Anschaffungs- und Herstellkosten angesetzt. 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 Aktivierungs- und Modernisierungskosten wurden 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, mit 20 % abgeschrieben.

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

Die Forderungen wurden zum Nennwert bilanziert. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden zusätzlich Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

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

Der Ausweis der Steuerrückstellungen in Höhe von 83.623,46 € beinhaltet die Ausschüttungsbelastung für die Dividenden 2014, 2015 und 2016.

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

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

Mit der Inanspruchnahme einer im Jahr 2013 gebildeten Rückstellung, für einen Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung, wird in 2017 gerechnet.

Die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten wurde um die zu erwartenden offenen Instandhaltungsaufträge und einer Aufwandsentschädigung eines Partneringvertrages erhöht.

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

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins

der vergangenen sieben Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- 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 2.636.368,28 € (Vorjahr 2.608.171,57 €).
- In dem Posten „sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
- Die Fristigkeiten der Forderungen können der beigefügten Anlage B entnommen werden.
- Es wurden 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit erhöhte sie sich um 64.320,11 € auf 1.546.175,75 € und in die anderen Ergebnissrücklagen wurden 530.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 7.989.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnissrücklagen enthalten somit insgesamt 9.536.134,67 €.
- 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	7.000,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	30.030,00 €
Rückstellungen für Urlaubskosten	9.445,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	17.600,00 €
Rückstellung für Archivierung	30.200,00 €
Drohverlustrückstellung für schwebende Geschäfte	2.181,00 €
Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung	760,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten	48.162,71 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	416.544,33 €
GESAMT	561.923,04 €

- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in den Anlagen C und D im Einzelnen dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstigen betrieblichen Erträgen sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen in Höhe von 8.950.022,82€ und sonstigen betrieblichen Erträgen von 560.284,88€ ergeben.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. 33.741,80€ aus der Auflösung von Rückstellungen, 24.479,34€ aus Lohnkostenerstattungen der Krankenkassen, 9.843,60€ aus der Veräußerung eines Teilstücks des Mietobjektes Ostring 231–237 und 227.055,000€ aus Tilgungszuschüssen der KfW-Bankengruppe enthalten.
3. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 512.118,74€ Verwaltungskosten, 12.474,76€ periodenfremden Aufwand und 69.174,77€ Abbruchkosten der Mietobjekte Peter-Hansen-Straße 122–124 und 126. Die Position enthält außerdem 28.618,00€ aus dem Abgang des Buchwertes nach Abriss des Mietobjekts Peter-Hansen-Straße 122–124, 22.000,00€ einer Aufwandsentschädigung nach Ausfall eines Partnering-Vertrages mit einem Generalunternehmer und 4.200,00€ einer Vertragsstrafe der Stadt Kiel.
4. Die sonstigen Zinserträge enthalten keine Abzinsungen aus langfristigen Rückstellungen.
5. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 84,14€ aus der Aufzinsung einer Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	76.693,78 €
Diese Position hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 400.000,00€ vermindert, da das Darlehen, das die WTC Wohnen & TeleCommunication GmbH & Co KG zur Finanzierung der Netzinvestitionen bei einer in Abstimmung mit der Genossenschaft auszuwählenden Bank aufgenommen hatte, zurückgezahlt wurde. Die Genossenschaft wurde daraufhin aus dem Sicherungsvertrag entlassen.	
Der Betrag in Höhe von 76.693,78€ ergibt sich aus einer Grundschuld (ursprünglich 150.000,00 DM), die bezüglich des Umbaus des Objekts Peter-Hansen-Straße 126–130 zum Betreuten Wohnen für die Landeshauptstadt Kiel 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	8.088.093,82 €
3. Die Genossenschaft besitzt 100 Prozent der Kapitalanteile der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost mbH mit Sitz in 24148 Kiel, Poppenrade 5.

Eigenkapital zum 31.12.2016	61.026,25 €
davon:	
Stammkapital zum 31.12.2016	25.570,00 €
Gewinnvortrag zum 31.12.2016	35.674,36 €
Jahresfehlbetrag zum 31.12.2016	-218,11 €

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

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

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende von Januar bis Dezember 2016 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	2.761
Zugang 2016	138
Abgang 2016	220
Ende 2016	2.679

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 3.054,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes:

Doris Schwentkowski, Horst Herchenröder

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Michael Koops, Vorsitzender
Dr. Inken Fuhrmann, Peter Jessen, Thorsten Stich, Christian Uthmöller

Kiel, den 14. März 2017



Doris Schwentkowski

Der Vorstand



Horst Herchenröder

Anlage A

Entwicklung des Anlagevermögens:

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN			
	AK/HK PER 31.12.2015 €	AK/HK ZUGÄNGE DES GJ €	AK/HK ABGÄNGE DES GJ €	NEUE AK/HK PER 31.12.2016 €
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	125.635,10	2.478,98	0,00	128.114,08
SACHANLAGEN				
Grundstücke mit Wohnbauten	73.400.223,75	1.452.885,07	130.560,69	74.722.548,13
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39	0,00	0,00	144.210,39
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	75.713,45	0,00	0,00	75.713,45
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	328.880,38	36.596,91	718,97	364.758,32
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	311.906,18	0,00	311.906,18
SUMME SACHANLAGEN	73.949.028,48	1.801.388,16	131.279,66	75.619.136,98
FINANZANLAGEN				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00	0,00	25.570,00
Andere Finanzanlagen	2.580,00	3.000,00	0,00	5.580,00
SUMME FINANZANLAGEN	28.150,00	3.000,00	0,00	31.150,00
ANLAGEVERMÖGEN GESAMT	74.102.813,58	1.806.867,14	131.279,66	75.778.401,06

ABSCHREIBUNGEN					
AFA KUMULIERT PER 31.12.2015	AFA DES GJ	ABGÄNGE VERÄND. AFA	AFA KUMULIERT PER 31.12.2016	BUCHWERT AM 31.12.2016	BUCHWERT AM 31.12.2015
€	€	€	€		
106.404,10	8.706,98	0,00	115.111,08	13.003,00	19.231,00
27.656.034,91	1.360.519,61	101.787,29	28.914.767,23	45.807.780,90	45.744.188,84
106.795,87	4.488,00	0,00	111.283,87	32.926,52	37.414,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
74.662,35	443,00	0,00	75.105,35	608,10	1.051,10
261.886,76	18.770,91	717,97	279.939,70	84.818,62	66.993,62
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	311.906,18	0,00
28.099.379,89	1.384.221,52	102.505,26	29.381.096,15	46.238.040,83	45.849.648,59
0,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00	25.570,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.580,00	2.580,00
0,00	0,00	0,00	0,00	31.150,00	28.150,00
28.205.783,99	1.392.928,50	102.505,26	29.496.207,23	46.282.193,83	45.897.029,59

Anlage B

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

FORDERUNGEN	INSGESAM	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON MEHR ALS 1 JAHR	VORJAHR
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	36.230,26	0,00	36.443,78
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	69.589,37	0,00	34.656,06
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.234,03	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	279.154,64	0,00	100.064,03
GESAMTBETRAG	386.208,30	0,00	171.163,87

Anlage C

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT €	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT VON BIS ZU 1 JAHR €	VORJAHR €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.400.438,26	1.491.238,00	36.802.957,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	243.574,27	15.699,67	264.090,07
Erhaltene Anzahlungen	2.918.491,58	2.918.491,58	2.890.181,73
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.778,31	42.778,31	46.773,25
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	0,00	717,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	507.464,77	388.942,80	551.781,99
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4,94	4,94	4,94
Sonstige Verbindlichkeiten	95.590,73	95.590,73	74.914,66
GESAMTBETRAG	40.208.342,86	4.952.746,03	40.631.421,49

Anlage D

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAM	DAVON RESTLAUFZEIT BIS ZU 1 JAHR
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.400.438,26 (36.802.957,85)	1.491.238,00 (1.546.081,12)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	243.574,27 (264.090,07)	15.699,67 (16.053,76)
Erhaltene Anzahlungen	2.918.491,58 (2.890.181,73)	2.918.491,58 (2.890.181,73)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.778,31 (46.773,25)	42.778,31 (46.773,25)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	507.464,77 (551.781,99)	388.942,80 (436.330,49)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4,94 (4,94)	4,94 (4,94)
Sonstige Verbindlichkeiten	95.590,73 (74.914,66)	95.590,73 (74.914,66)
GESAMTBETRAG	40.208.342,86 (40.631.421,49)	4.952.746,03 (5.011.056,95)

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (8.314.265,27 € nominal/Restkapital 3.852.578,11 €) und Buchgrundschulden (46.413.101,13 € nominal/Restkapital 32.511.868,25 €).

DAVON RESTLAUFZEIT ZWISCHEN 1 UND 5 JAHRE	DAVON RESTLAUFZEIT ÜBER 5 JAHRE	DAVON GESICHERT	ART DER SICHERUNG
€	€	€	
5.283.244,31	29.625.955,95	36.400.438,26	GPR
(5.005.374,71)	(30.251.502,02)	(36.802.957,85)	
69.311,77	158.562,83	233.985,30	GPR
(65.288,27)	(182.748,04)	(247.975,88)	
118.521,97			
(115.451,50)			
5.471.078,05	29.784.518,78	36.634.423,56	GPR
(5.186.114,48)	(30.434.250,06)	(37.050.933,73)	

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,15 € nominal/Restkapital 233.985,30 €). Die Mieterdarlehen sind ohne grundbuchliche Absicherung.



BERICHT DES AUF SICHTSRATES

01

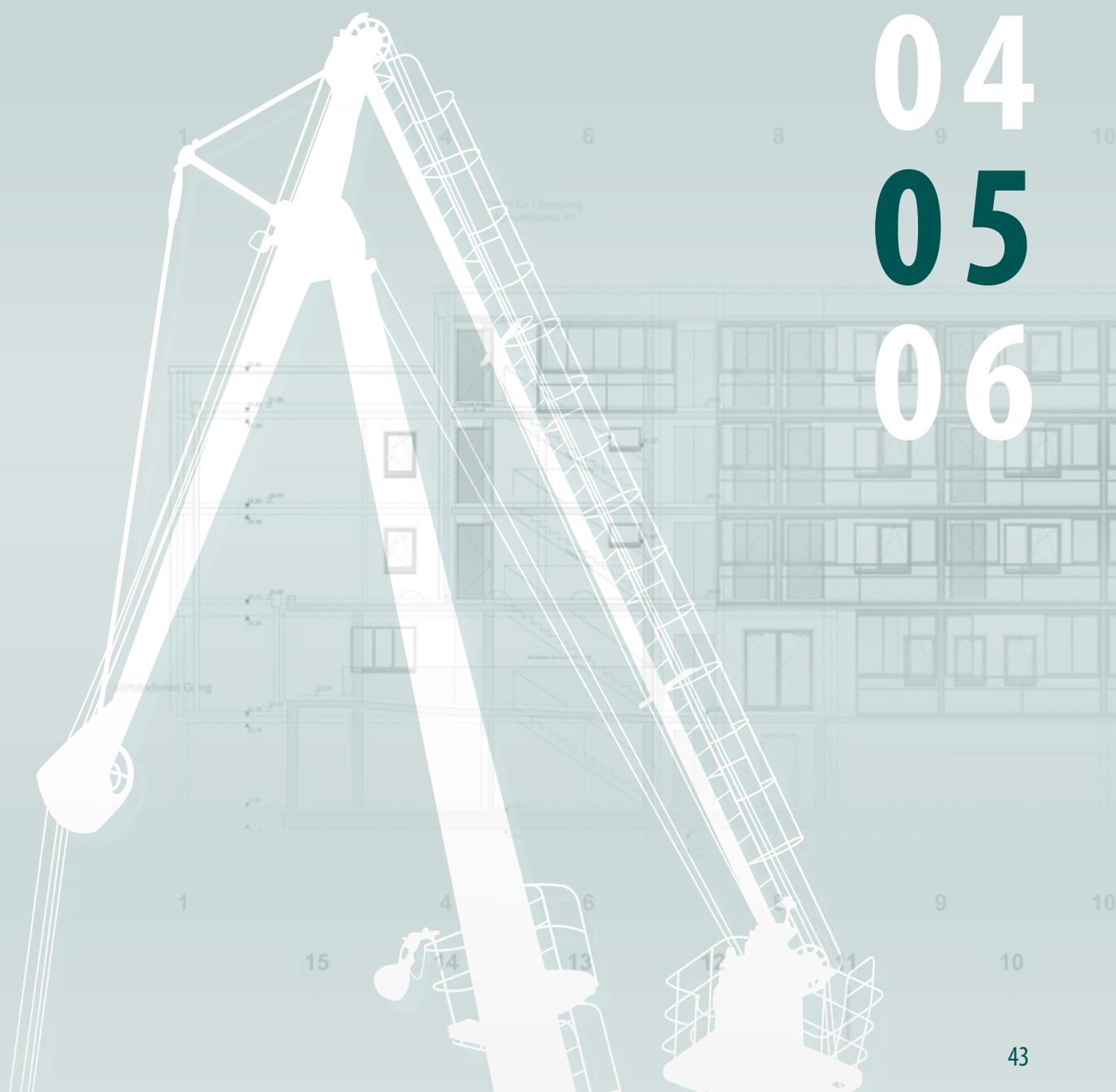
02

03

04

05

06



05 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 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.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Vorstand beraten und ihn bei der Geschäftsführung überwacht. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat eingebunden und hat bei allen zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Im abgelaufenen Jahr standen die Schlussabrechnung der Modernisierungsmaßnahme Poppenrade 1–25, der geplante Neubau von 54 Wohnungen und einer Tagespflege in der Peter-Hansen-Straße 122–126 sowie die Vertreterwahlen auf der Agenda des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2016 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 17. März 2017 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2016 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 09. bis 18. Januar 2017 und 27. März bis 06. April 2017 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 geprüft. Der Aufsichtsrat hat in einer Sitzung am 06.04.2017 das vorläufige Prüfungsergebnis mit dem Verbandsprüfer ausführlich diskutiert und keine Einwendungen gegen die Prüfungsergebnisse erhoben. Der Verband hat der Genossenschaft den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, 26. April 2017



Michael Koops,
Vorsitzender des Aufsichtsrates

06 VERZEICHNIS DER GEWÄHLTEN VERTRETER

Gewählt ab 15. Juni 2016

WAHLBEZIRK 01 – PLZ 24148

Nr.	Name, Vorname	Straße	Ort
1	Anders, Björn	Nissenstr. 10	24148 Kiel
2	Böhnke, Freddy	Hagener Str. 26	24148 Kiel
3	Bohnstengel, Christel	Poppenrade 37	24148 Kiel
4	Braun, Corinne-Maureen	Selenter Str. 9	24148 Kiel
5	Dr. Gehler, Jörg	Stille Gasse 4	24148 Kiel
6	Herchenröder, Sylvia	Hagener Str. 26	24148 Kiel
7	Herchenröder, Sven	Julius-Brecht-Str. 16	24148 Kiel
8	Klose, Hartmut	Poppenrade 7	24148 Kiel
9	Knobloch, Brigitte	Schwanenseeplatz 1	24148 Kiel
10	Köhler, Werner	Hagener Str. 2	24148 Kiel
11	Kokocinski, Peter	Flüggendorfer Str. 1	24148 Kiel
12	Kroll, Wilfried	Julius-Brecht-Str. 24	24148 Kiel
13	Kühl, Sabine	Klingenbergstr. 101	24222 Schwentinental
14	Künstler, Reinhard	Grabastr. 71	24148 Kiel
15	Lau, Rolf	Wischhofstr. 76	24148 Kiel
16	Lütjohann, Klaus	Federmannstr. 32	24148 Kiel
17	Möser, Klaus-Dieter	Hagener Str. 10	24148 Kiel
18	Dr. Nolte, Andreas	Lütjenburger Str. 88	24148 Kiel
19	Pagel, Rainer	Wohldkoppel 29	24148 Kiel
20	Pollmann, Daniel	Nissenstr. 23	24148 Kiel
21	Prade, Thomas	Willy-Jacob-Weg 7	24148 Kiel
22	Puhlmann, Lutz	Mühlenredder 18	24582 Wattenbek
23	Rave, Klaus-Peter	Grebener Weg 24	24148 Kiel

WAHLBEZIRK 01 – PLZ 24148

24	Scheil, Helmut	Hagener Str. 11	24148 Kiel
25	Schlüter, Lothar	Willy-Jacob-Weg 4	24148 Kiel
26	Shapiro, Yuliya	Poppenrade 5	24148 Kiel
27	Tiefensee, Jan	Grabastr. 95	24148 Kiel
28	Witt, Florian	Poppenrade 5	24148 Kiel
29	Wolf, Markus	Poppenrade 7	24148 Kiel
30	Zigelski, Michael	Nissenstr. 25	24148 Kiel

WAHLBEZIRK 02 – SONSTIGE

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

IMPRESSUM

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG
Gegründet 1889

Poppenrade 5
24148 Kiel

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

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

Registergericht: Amtsgericht Kiel
Registernummer: GnR 409 KI

Fotos: WbG Kiel-Ost eG, Minka Nieswand, HEMPELS e.V., Adobe Stock

Layout: bdrops GmbH, Kiel

Druck: A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH, Kiel



Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG
Gegründet 1889

Poppenrade 5 · 24148 Kiel

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

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

