

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNUNGSUNTERNEHMEN ECKERNFÖRDE EG, ECKERNFÖRDE

NAME

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG
vormals: Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

HANDELSREGISTER

Amtsgericht Kiel GnR 202 EC

ADRESSE

Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde

GEGENSTAND

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsversorgung, unter Einschluss ihrer sozialen und kulturellen Belange im Rahmen des gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere umfassende wohnungswirtschaftliche Tätigkeit, die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen und wohnungsergänzenden Einrichtungen, Verbesserung der Wohnverhältnisse und der städtebaulichen Umwelt durch Modernisierungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Förderung der Vermögensbildung durch Verschaffung von Eigentum an Haus und Wohnung.

WEITERE INFORMATIONEN

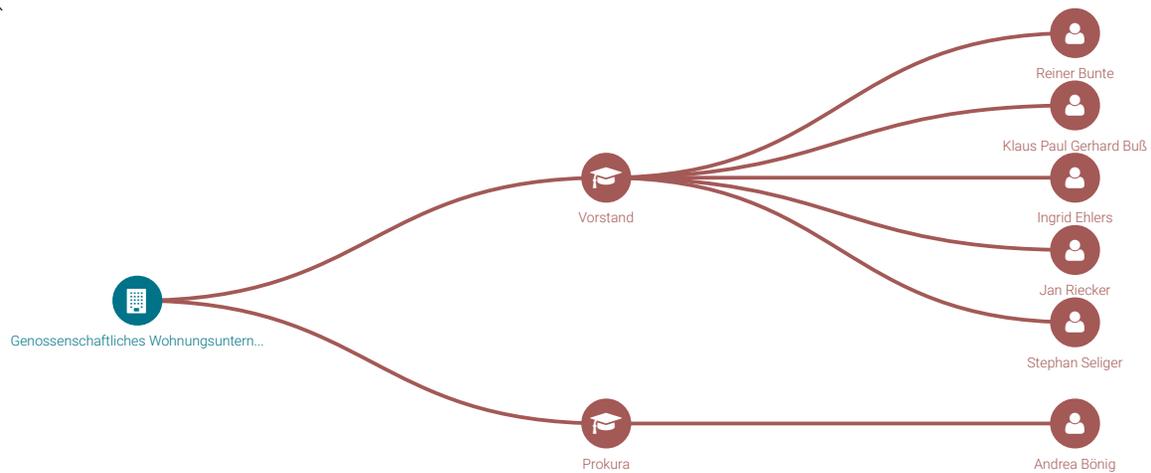
Tel.	+49 49435175750
Fax	+49 49435175755
E-Mail	info@gwu-eckernfoerde.de
Website	http://www.gwu-eckernfoerde.de
Wirtschaftszweig	94.99.9 (Interessenvertretungen und Vereinigungen a. n. g.)
Quelle: Echobot GmbH	

Gesellschaft

HISTORIE



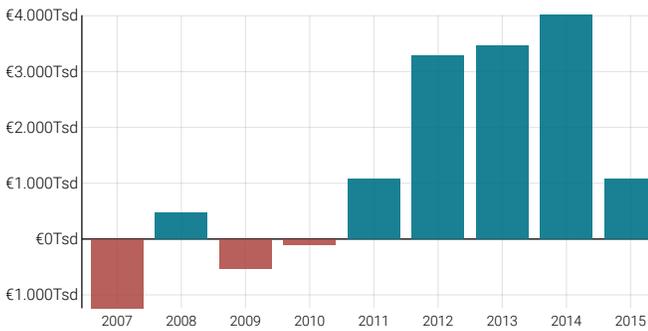
NETZWERK



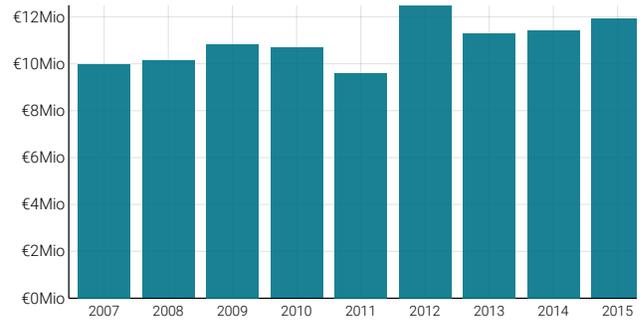
Finanzen

FINANZIELLE ENTWICKLUNG

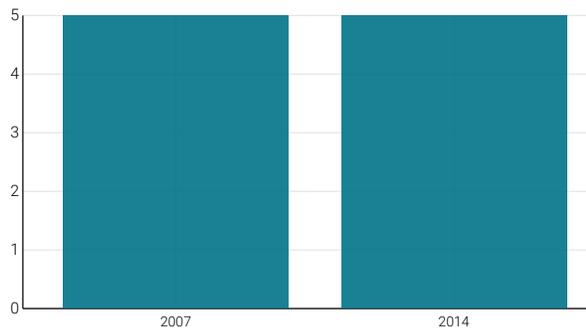
Gewinn



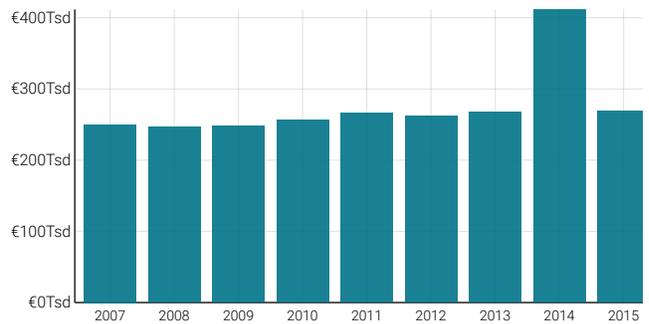
Umsatz



Mitarbeiter



Steuern



FINANZIELLE KENNZAHLEN

	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Bilanzsumme	55 Mio. €	60,9 Mio. €	66,6 Mio. €	73,2 Mio. €	90,5 Mio. €
Gewinn	1.072.907 € (Jahresüberschuß nach HGB)	3.281.044 € (Jahresüberschuß nach HGB)	3.459.357 € (Jahresüberschuß nach HGB)	4.010.630 € (Jahresüberschuß nach HGB)	1.073.483 € (Jahresüberschuß nach HGB)
Gewinn CAGR	N/A	205,8 % (1 Jahr)	79,6 % (2 Jahre)	55,2 % (3 Jahre)	0 % (4 Jahre)
Umsatz	9.602.320 €	12,5 Mio. €	11,3 Mio. €	11,4 Mio. €	11,9 Mio. €
Umsatz CAGR	-1 % (4 Jahre)	5,4 % (4 Jahre)	1,1 % (4 Jahre)	1,7 % (4 Jahre)	5,5 % (4 Jahre)
Umsatzrendite	11,2 %	26,3 %	30,6 %	35,1 %	9 %
Eigenkapital	23,2 Mio. €	31 Mio. €	35 Mio. €	40,4 Mio. €	35,8 Mio. €
EK-Quote	42,3 %	50,9 %	52,5 %	55,2 %	39,5 %
EK-Rendite	4,6 %	10,6 %	9,9 %	9,9 %	3 %
Steuern	265.667 €	261.834 €	267.699 €	411.539 €	268.674 €
Steuer-Quote	24,8 %	8 %	7,7 %	10,3 %	25 %
Kassenbestand	4.132.376 €	3.389.526 €	6.982.064 €	6.724.178 €	5.108.966 €
Personalaufwand	1.470.836 €	1.590.724 €	1.664.358 €	1.507.874 €	1.691.250 €
Pensionsrückstellungen	472.730 €	497.667 €	510.012 €	480.540 €	549.351 €
Immobilien und Grundstücke	41,5 Mio. €	41,9 Mio. €	45,3 Mio. €	46,1 Mio. €	71 Mio. €
Veröffentlichungsdatum	13.11.2013	13.05.2015	25.08.2015	17.10.2016	17.10.2016
Quelle	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

BILANZ

Tsd. EUR	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Aktiva ▾	52.992	54.475	59.832	65.360	88.596
A. Anlagevermögen ▶	44.431	47.452	47.616	52.992	77.759
B. Umlaufvermögen ▶	7.909	6.098	10.300	10.506	9.031
D. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten ▶	124	122	105	88	71
Passiva ▾	54.968	60.867	66.576	73.180	90.503
A. Eigenkapital ▶	23.243	30.952	34.958	40.426	35.757
F. Rückstellungen ▶	1.076	1.124	1.232	1.281	1.068
G. Verbindlichkeiten ▶	30.553	28.691	30.282	31.275	53.407
H. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	96	100	104	199	272
Quelle	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Tsd. EUR	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
1. Umsatzerlöse ▶	9.602	12.497	11.304	11.427	11.914
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen				66	99
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	132	157	128	130	171
4. Sonstige betriebliche Erträge ▶	1.006	1.626	1.935	3.281	626
5. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	607				
6. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen ▶	-6.327	-5.988			
7. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-839	-6		
8. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			-5.239	5.669	-6.504
9. Rohergebnis	5.020	7.453	8.122	9.105	6.306
10. Personalaufwand ▶	-1.471	-1.591	-1.664	-1.508	-1.691
11. Abschreibungen ▶	-1.239	-1.357	-1.413	-1.504	-1.648
12. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-578	-523	-781	-1.057	-897
13. Finanzerträge und -aufwendungen ▶	-394	-440	-536	-613	-728
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.339	3.543	3.727	4.422	1.342
16. Steuern ▶	-266	-262	-268	-412	-269
17. Jahresüberschuß/Jahresfehlbetrag	1.073	3.281	3.459	4.011	1.073
22. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-988	-3.196	-3.372		
23. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen				-3.910	-954
24. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	85	85	88	100	120
Quelle	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015	Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Publikationen



Prokura: Andrea Bönig

Handelsregisterbekanntmachung 14.02.2018 (Veränderung)

GnR 202 EC: **Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG**, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Prokura: 2. Bönig, Andrea**, geb. Jesberg, *21.10.1967, Molfsee; Prokura gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 17.10.2016 (Rechnungslegung/ Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2015

Lagebericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Das GWU mit Sitz in Eckernförde hatte am Bilanzstichtag 2.391 eigene Wohnungen, 8 eigene Gewerbeeinheiten, 558 eigene Garagen und Stellplätze sowie 19 Treuhandwohnungen in der Bewirtschaftung. Aus dem eigenen Wohnungsbestand unterliegen 713 Wohneinheiten einer Sozialbindung mit günstigen Mieten. Im Berichtsjahr sind 273 Wohneinheiten im Bestand zugegangen und 16 Wohneinheiten abgegangen. Insgesamt vermehrt sich der Wohnungsbestand um 257 Einheiten, wie nachfolgend dargestellt:

	Verkauf Abgang	Abbruch Abgang	Ankauf Zugang	Neubau Zugang
Wohnungen	12	2	220	53
Reihenhäuser	2	-	-	-

Der eigene Wohnungsbestand wird ausschließlich an unsere Genossenschaftsmitglieder vermietet. Durch ein umfangreiches Angebot an Service- und Dienstleistungen bieten wir unseren Mitgliedern ein zusätzliches Plus zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Dabei ist es unser Ziel, allen Bevölkerungsschichten in jeder Altersgruppe Wohnraum bereitzustellen. Erwirtschaftete Gewinne werden durch Investitionen in den Wohnungsbestand oder die Wohnungsanschaffung reinvestiert.

In der Region Eckernförde besteht nach wie vor ein ausgeglichener Mietermarkt mit einer stabilen Nachfragesituation und tendenziell steigenden Mieten. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Geschäftsjahr 5,59 € pro m² Wohnfläche (2014: 5,41 € pro m²) - die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen durch Neuvermietung. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2,38 % (2014: 1,70 %), hiervon standen 0,45 % der Wohnungen modernisierungsbedingt leer. Die Fluktuationsquote lag im Berichtszeitraum bei 8,56 % (2014: 10,64 %).

Die wesentlichen Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung sind wie folgt zusammengefasst:

	2015 (PLAN)	2015 (IST)	2014 (IST)
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	8.420	8.566	8.019
Instandhaltungsaufwendungen	2.300	3.099	2.389
Zinsaufwendungen	721	662	570
Jahresüberschuss	1.529	1.073	4.011

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2015 wurden auf der Basis von Vorjahreszahlen sowie unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Unternehmensstrategie geplant. Abgesehen von dem Jahresüberschussergebnis im Geschäftsjahr, ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen.

Für bauliche Instandhaltung wurden durchschnittlich 21,51 € pro m² (Vorjahr: 18,56 € pro m²) aufgewendet. Im Zuge aktivierungspflichtiger Baumaßnahmen wurden 4.341 T€ (Vorjahr: 4.627 T€) aufgewendet.

Die Bauvorhaben Wulfsteert 2-4 mit 40 WE und Rendsburger Straße 61 mit 13 WE wurden fertiggestellt. Im Bau befinden sich die Objekte Fischerstraße 16 in Gettorf (19 WE), Eckernförder Straße 421 in Kiel (17 WE) und das Objekt Anscharpark in Kiel (28 WE). Des Weiteren wurden 8 Bestandsgebäude (Bj. 1996 bis 2000) mit insgesamt 220 Wohneinheiten an den Standorten Schleswig, Rendsburg, Gettorf und Kiel angekauft.

Die Zinsaufwendungen sind durch Finanzierungen für Modernisierung und Neubau gestiegen.

Der Vorstand beurteilt die Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr für unseren Wohnungsbestand positiv. Der Wohnungsbestand wurde weiterhin durch nachfrageorientierten Umbau aufgewertet, zur Energiekostenreduzierung energetisch saniert sowie unter ökologischen und demografischen Gesichtspunkten durch Neubaumaßnahmen erweitert. Der Geschäftsverlauf und die Geschäftslage der Genossenschaft entsprechen der im Vorjahr dargelegten Erwartung.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

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

	2015		2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen (langfristig) und Geldbeschaffungskosten	79.564,5	89,8	54.853,4	83,9	24.711,1	45,0
Umlaufvermögen	9.031,2	10,2	10.506,3	16,1	-1.475,1	-14,0
Summe	88.595,7	100,0	65.359,7	100,0	23.236,0	35,6
Passiva						
Eigenkapital	33.849,0	38,2	32.605,0	49,9	1.244,0	3,8
Rückstellung für Bauinstandhaltung	20,3	0,1	39,0	0,1	-18,7	-47,9
Langfristige Mittel						
Fremdkapital	45.534,0	51,3	27.596,0	42,2	17.938,0	65,0
Rückstellungen	549,3	0,6	480,5	0,7	68,8	14,3
Kurz- und mittelfristige Mittel						

	2015		2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Fremdkapital	8.145,0	9,2	3.877,3	5,9	4.267,7	110,1
Rückstellungen	498,1	0,6	761,9	1,2	-263,8	-34,6
Summe	88.595,7	100,0	65.359,7	100,0	23.236,0	35,6

Das Anlagevermögen beträgt 89,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1,2 Mio. € zu. Davon entfallen 0,9 Mio. € auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende für das Vorjahr, und 0,3 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 35,6 % gestiegener Bilanzsumme 38,2 % (Vorjahr: 49,9 %).

Die Abnahme der liquiden Mittel ist stichtagsbedingt.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur sind solide.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, 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 28 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,03 % nach 2,06 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVAG/SG.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015

	2015 T€
+ / - Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.073,4
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.647,9
+ / - Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	50,2
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	17,0
- / + Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-329,1
= Cashflow nach DVFA/SG	2.459,4
- / + Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-98,3
+ / - Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	267,8
+ / - Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-115,2
+ Zinsaufwendungen	662,5
- Zinserträge	-22,4
+ / - Ertragsteueraufwand/-ertrag	48,3
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.202,1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	534,8
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.526,1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,5
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-207,0
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittel-Anl. i. R. d. kurzfrist. Finanzdisposition	-158,0
+ Erhaltene Zinsen	22,4
- / + Ertragsteuerzahlungen	-157,1
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.490,5
+ / - Veränderungen Geschäftsguthaben	271,0
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	5.907,0
- Planmäßige Tilgungen	-688,1
- Außerplanmäßige Tilgungen	-14,2
- Gezahlte Zinsen	-662,5
- Auszahlungen für Dividenden	-100,3
- / + Ertragsteuerzahlungen	-39,7
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.673,2
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.615,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.724,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.109,0

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßigen Annuitäten und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus auch für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 1,6 Mio. € ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von 6,8 Mio. € erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Es bestehen bei zwei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 4.800 T€, die bis zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

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

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.169,80	1.612,10	-442,30
Bautätigkeit/Modernisierung	-206,70	-154,80	-51,90
Verwaltungsbetreuung	-4,40	-4,90	0,50
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-292,30	-271,90	-20,40
Betriebsergebnis	666,20	1.180,50	-514,30
Neutrales Ergebnis	455,30	3.020,30	-2.565,00
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.121,50	4.200,80	-3.079,30

	2015	2014	Veränderung
	T€	T€	T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-48,20	-190,20	142,00
Jahresüberschuss	1.073,50	4.010,60	-2.937,10

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im neutralen Ergebnis sind Buchgewinne aus der Veräußerung von Doppel- und Reihenhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus aus dem Bestand erfasst (319,4 T€).

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagement umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind neben dem Verkauf der restlichen Reihen- und Doppelhäuser derzeit nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb zusätzlicher Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2016 mit Mieterträgen von 9.886 T€ sowie Zinsaufwendungen von 1.123 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 2.200 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.500 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Eckernförde, 3. Mai 2016

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Der Vorstand

Dr Stephan Seliger

Jan Riecker

Klaus Buß

Reiner Bunte

Ingrid Ehlers

Jahresabschluss 2015

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		180.211,00	67.612,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.042.337,13		46.097.339,75
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.636.548,56		1.674.946,56
3. Grundstücke ohne Bauten	96.215,99		96.215,99
4. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
5. Technische Anlagen und Maschinen	166.971,00		183.476,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.964,00		127.743,00
7. Anlagen im Bau	2.798.171,29		5.156.594,57
8. Bauvorbereitungskosten	2.538.858,37	78.482.691,93	734.447,28
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	826.911,42		619.925,11
2. Sonstige Ausleihungen	4.446,51	831.357,93	4.939,39
Anlagevermögen insgesamt		79.494.260,86	54.765.865,24
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.444.925,37		2.345.860,82
2. Andere Vorräte	8.526,99	2.453.452,36	11.129,10
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	59.341,76		52.727,01
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	256.838,98		505.657,86
3. Sonstige Vermögensgegenstände	635.421,22	951.601,96	507.512,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.108.965,86		6.724.177,52
2. Bausparguthaben	517.157,14	5.626.123,00	359.219,27
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		70.527,00	87.529,00
Bilanzsumme		88.595.965,18	65.359.678,47

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	93.500,00		76.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.249.455,92	3.342.955,92	2.995.428,21
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.044,08 €			(2.071,79)
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.200.128,26		4.092.780,00
2. Andere Ergebnizrücklagen	26.186.386,96	30.386.515,22	25.339.989,71
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.073.482,64		4.010.630,22
2. Einstellung in Ergebnizrücklagen	953.745,51	119.737,13	3.910.314,58
Eigenkapital insgesamt		33.849.208,27	32.605.013,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	549.351,00		480.540,00
2. Steuerrückstellungen	6.945,88		214.456,96
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	20.261,97		38.967,78
4. Sonstige Rückstellungen	491.197,90	1.067.756,75	547.447,09
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.882.138,71		25.937.376,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.785.729,52		1.658.564,59
3. Erhaltene Anzahlungen	2.760.677,13		2.744.827,28
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.600,58		2.386,15
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.852.788,03		873.525,31
6. Sonstige Verbindlichkeiten	119.950,00	53.406.883,97	58.008,14
davon aus Steuern: 75.646,16 €			(18.404,47)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.957,36 €			(1.531,68)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		272.116,19	198.565,40
Bilanzsumme		88.595.965,18	65.359.678,47

2. Gewinn- und Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.906.046,33		11.419.005,47
b) aus Betreuungstätigkeit	8.380,50		8.380,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	11.914.426,83	0,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		99.064,55	65.633,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		170.553,31	130.137,55
4. Sonstige betriebliche Erträge		625.521,76	3.281.436,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.503.691,53	5.668.786,91
Rohergebnis		6.305.874,92	9.104.539,96
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.374.948,24		1.207.631,67
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	316.302,24	1.691.250,48	300.242,59
davon für Altersversorgung: 44.657,60 €			(32.090,77)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.647.945,77	1.504.457,29
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		896.550,91	1.056.869,72
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	224,41		440,83
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.238,30	22.462,71	25.446,87
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		750.433,93	639.057,25
davon aus Aufzinsung: 69.800,11 €			(51.625,53)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.342.156,54	4.422.169,14
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	48.288,92		190.242,21
14. Sonstige Steuern	220.384,98	268.673,90	221.296,71
15. Jahresüberschuss		1.073.482,64	4.010.630,22
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnizrücklagen		953.745,51	3.910.314,58
17. Bilanzgewinn		119.737,13	100.315,64

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss - Anhang

Allgemeine Angaben

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

3.1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung von bis zu 20 % bewertet, sie wurden sämtlich entgeltlich erworben.

Die Bewertung des Sachvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 40 bzw 50 Jahren bei Geschäftsbauten Garagen werden mit 4 % und Außenanlagen mit 5 bis 10 % abgeschrieben. In den Zugängen der Herstellungskosten für Neubauten des Anlagevermögens sind eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen in Höhe von 170,5 T€ enthalten. Andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Beteiligung an der Ansharpark GbR wurde zu Anschaffungskosten abzüglich des in 2015 entstandenen anteiligen Verlustes bewertet. Die Genossenschaft hält 16,6 % der GbR.

Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 1.000,00 € werden ab 2008 auf Sammelposten erfasst und über 5 Jahre linear entsprechend der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wurde vom Wahlrecht der Aktivierung bei den Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht. Sie werden über die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederwertprinzip beachtet wurde.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89 % zum 31.12.2015 zugrunde gelegt. Bei den aktiven Anwärtern wurde das Teilwertverfahren, bei den Rentnern und Anwärtern mit unverfallbarer Versorgungsanwartschaft wurde das Barwertverfahren angewendet. Die Berechnung des Erfüllungsbetrages der Versorgungsverpflichtungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

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

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	202.120,44	137.910,20	10.319,68
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.448.905,77	21.781.388,91	440.407,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.239.506,14	-	-
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	453.920,59	-	-
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	703.447,41	131.506,48	233.376,97
Anlagen im Bau	5.156.594,57	2.536.924,68	-
Bauvorbereitungskosten	734.447,28	1.804.411,09	-
Summe	93.835.663,34	26.254.231,16	673.784,19
Finanzanlagen			
Beteiligungen	600.836,40	226.075,02	-
Sonstige Ausleihungen	6.821,09	-	693,23
Anlagevermögen insgesamt	94.645.441,27	26.618.216,38	684.797,10
	Umbuchungen (+/-) Zuschreibungen Abschreibungen (kumulierte)		
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-	170.139,32
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.895.347,96	-	38.373.419,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	-	602.957,58
Grundstücke ohne Bauten	-	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	-	-	292.057,51
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-	-	400.612,92
Anlagen im Bau	-4.895.347,96	-	-
Bauvorbereitungskosten	-	-	-
Summe	0,00	0,00	39.669.047,23
Finanzanlagen			
Beteiligungen	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	-	204,98	1.886,33
Anlagevermögen insgesamt	0,00	204,98	39.841.072,88
	Buchwert am 31.12.2015 Abschreibungen des Geschäftsjahres		
	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	180.211,00		25.311,20
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.042.337,13		1.512.387,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.636.548,56		38.398,00
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99		-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		-
Technische Anlagen und Maschinen	166.971,00		16.505,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	200.964,00		55.342,65
Anlagen im Bau	2.798.171,29		-
Bauvorbereitungskosten	2.538.858,37		-
Summe	78.482.691,93		1.622.633,57
Finanzanlagen			

Buchwert am 31.12.2015 Abschreibungen des Geschäftsjahres

	€	€
Beteiligungen	826.911,42	-
Sonstige Ausleihungen	4.446,51	-
Anlagevermögen insgesamt	79.494.260,86	1.647.944,77

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich durch die Fertigstellung der Häuser Rendsburger Straße 61 (13 WE) und Wulfsteert 2-4 (40 WE) sowie den Ankauf von 220 WE in Gettorf, Kiel, Rendsburg und Schleswig, die Abgänge durch den Verkauf von 2 Reihen- und Doppelhäusern, einem Mehrfamilienhaus mit 12 WE in Barkelsby sowie den Abriss von 2 WE (L.-v.-Stein-Ring). Der Zugang unter "Beteiligungen" betrifft die Ansharpark GbR, an der die Genossenschaft mit 3 anderen Genossenschaften gemeinsam beteiligt ist. Der Anteil der Genossenschaft beträgt 16,6 %. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25. 10. 2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Ansharparks.

Der Gesellschaftszweck sollte erreicht sein, soweit das Grundvermögen aufgeteilt, vermessen und im Zuge der Auflösung der Gesellschaft auf die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft übertragen und das darüber hinausgehende Grundvermögen veräußert sein würde. Der Gesellschaftszweck wird jetzt dahingehend erweitert, dass die Gesellschaft zur Sicherstellung der Wärmeversorgung in der Liegenschaft über die Nutzung der zentralen Versorgungsstation sowie der nachgelagerten Wärmeverteilnetze (Sekundärnetze) einen Pachtvertrag nebst Anlagen mit der Stadtwerke Kiel AG schließt. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden im Bereich der Forderungen aus Vermietung 38,9 T€ (Vorjahr 49,5 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 254,0 T€.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	4.092.780,00	-	107.348,26	-	4.200.128,26
Andere Ergebnisrücklagen	25.339.989,71	-	846.397,25	-	26.186.386,96

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 20,2 T€ fortgeführt und soll in den kommenden Jahren bestimmungsgemäß vollständig verbraucht werden.

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Schönheitsreparaturen	90,9 T€
Rückstellung für Urlaubsansprüche	67,6 T€
Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	66,4 T€
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	19,4 T€
Rückstellung für Altersteilzeit	222,4 T€

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Insgesamt €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.869.420,84	620.260,40	2.737.914,13	26.511.246,31	29.869.420,84	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.785.729,52	83.229,17	343.103,22	2.359.397,13	2.785.729,52	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.760.677,13	2.760.677,13	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.600,58	5.600,58	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.852.788,03	5.203.445,74	818.411,79	11.830.930,50	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	119.950,00	119.950,00	-	-	-	
Gesamtbetrag	53.394.166,10	8.793.163,02	3.899.429,14	40.701.573,94	32.655.150,36	

* GPR = Buchgrundpfandrecht.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ist der Kaufpreis für die von der Grundstücksgesellschaft Wagner erworbenen 220 WE enthalten (16.838 T€).

3.3. Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 3.361,6 T€ abgerechnete Nebenkosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen vollständig aus eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen im Zuge des Neubaus.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten 3.099,4 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 65,0 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 4,8 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit.

3.4. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Am 01.10.2015 wurde ein Kaufvertrag über das Grundstück Wulfsteert 45 geschlossen. Die Kaufpreisfälligkeit (425 T€) und der wirtschaftliche Eigentumsübergang waren im Februar 2016 gegeben.

An Sicherheiten aus Mietkautionen für Wohnungsnutzer wurden bei der Förde Sparkasse treuhänderisch 141,0 T€ auf einem Kapitalkonto angelegt. Mit notariellem Vertrag vom 26.01.2016 wurde die GWU Energiemanagement und Services GmbH mit Sitz in Eckernförde gegründet. Die Genossenschaft hält 100 Prozent der Anteile, das Eigenkapital beträgt 50.000 €.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Außerdem wurden durchschnittlich 1,0 Auszubildende beschäftigt. 2 Mitarbeiterinnen befinden sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	254.277,71 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	254.000,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	3.251.500,00 €
Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.	

Prüfungsverband

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

Hauptamtlicher Vorstand

Dr Stephan Seliger
Jan Riecker seit 01.04.2015

Nebenamtlicher Vorstand

Klaus Buß
Reiner Bunte
Ingrid Ehlers

Gesamtprokura

Gem. § 42 Abs. 1 GenG
Karsten Suhr

Handlungsvollmacht

Gem. § 42. Abs. 2 GenG
Karin Haußmann
Tanja Meyer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jörg Sibbel, Vorsitzender
Karin Himstedt, stellv. Vorsitzende
Perdita Schaarschmidt
Günter Horst
Jörg Meyer
Jens-Otto Vollbehr
Uwe Fischer
Uwe Havenstein
Thomas Petersen

Eckernförde, 3. Mai 2016

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Der Vorstand

Dr Stephan Seliger

Jan Riecker

Klaus Buß

Reiner Bunte

Ingrid Ehlers

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2015 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in 7 gemeinsamen Sitzungen beider Organe umfassend informiert.

Die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen führten die Ausschüsse des Aufsichtsrates durch Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

Das Geschäftsjahr 2014 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2014,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2014,
- den Lagebericht für das Jahr 2014 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom Verband zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Der Aufsichtsrat beriet auch den Jahresabschluss zum 31.12.2015 sowie den Lagebericht des Vorstandes. Die Bilanz des Jahres 2015, die Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2015 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
- den Jahresabschluss 2015 festzustellen,
- eine Dividende von 4 % zu zahlen sowie
- dem Vorstand für das Jahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2015.

Eckernförde, 3 Mai 2016

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jörg Sibbel



**Name: Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG ·
Rechtsverhältnis**

Handelsregisterbekanntmachung 06.10.2016 (Veränderung)

GnR 202 EC: **Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG**, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Name der Firma: Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG; Rechtsform:** Die Satzung ist am 16.06.2016 geändert in § 1 (Firma). Die Firma ist geändert.



Veränderung vom 29.07.2016

Handelsregisterbekanntmachung 11.08.2016 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

GnR 202 EC: **Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG**, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Prokura:** Änderung zu Nr. 1: Suhr, Karsten; Prokura gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied mit der Befugnis zur Veräußerung und Belastung von Grundstücken



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 25.08.2015 (Rechnungslegung/ Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2014 bis zum 31.12.2014

I. Lagebericht 2014

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Das GWU mit Sitz in Eckernförde hatte am Bilanzstichtag 2.134 eigene Wohnungen, 8 eigene Gewerbeeinheiten, 478 eigene Garagen und Stellplätze sowie 30 Treuhandwohnungen in der Bewirtschaftung. Aus dem eigenen Wohnungsbestand unterliegen 526 Wohneinheiten einer Sozialbindung mit günstigen Mieten. Im Berichtsjahr sind 8 Wohnungen im Bestand zugegangen und 64 Wohnungen abgegangen. Insgesamt vermindert sich der Wohnungsbestand um 56 Einheiten, wie nachfolgend dargestellt:

	Verkauf Abgang	Abbruch Abgang	Ankauf Zugang	Neubau Zugang	Umwandlung
Wohnungen	-	5	-	8	-
Reihenhäuser	59	-	-	-	-

Der eigene Wohnungsbestand wird ausschließlich an unsere Genossenschaftsmitglieder vermietet. Durch ein umfangreiches Angebot an Service- und Dienstleistungen bieten wir unseren Mitgliedern ein zusätzliches Plus zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Dabei ist es unser Ziel, allen Bevölkerungsschichten in jeder Altersgruppe Wohnraum bereitzustellen. Erwirtschaftete Gewinne werden durch Investitionen in den Wohnungsbestand oder die Wohnungsanschaffung reinvestiert.

In der Region Eckernförde besteht nach wie vor ein ausgeglichener Mietermarkt mit einer stabilen Nachfragesituation und tendenziell steigenden Mieten. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Geschäftsjahr 5,41 €/m² Wohnfläche (2013: 5,06 €/m²) - die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einer allgemeinen Mieterhöhung zum 01.07.2014 sowie Mieterhöhungen durch Neuvermietung und Neuerstellung von Wohnraum. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 1,7 % (2013: 1,51 %), hiervon standen 0,29 % (2013: 0,22 %) der Wohnungen modernisierungsbedingt leer. Die Fluktuationsquote lag im Berichtszeitraum bei 10,64 % (2013: 11,92 %).

Die wesentlichen Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung sind wie folgt zusammengefasst:

	2014 (PLAN)	2014 (IST)	2013 (IST)
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.937	8.019	7.801
Instandhaltungsaufwendungen	2.200	2.389	1.808

	2014 (PLAN)	2014 (IST)	2013 (IST)
	T€	T€	T€
Zinsaufwendungen	607	570	525
Jahresüberschuss	3.447	4.011	3.459

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2014 wurden auf der Basis von Vorjahreszahlen sowie unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Unternehmensstrategie geplant. Der überplanmäßig hohe Jahresüberschuss resultiert aus dem außerplanmäßigen Bestandsverkauf von Reihen- und Doppelhäusern.

Für bauliche Instandhaltung wurden durchschnittlich 18,56 € pro m² (Vorjahr: 13,49 € pro m²) aufgewendet. Wie im Vorjahr wurden keine aktivierungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Für aktivierungspflichtige Neubaumaßnahmen wurden 4.627 T€ (Vorjahr: 2.891 T€) aufgewendet.

Das Bauvorhaben Sehestedter Straße 19 mit 8 WE wurde fertiggestellt. Im Bau befindlich sind die Objekte Wulfsteert 2-4 (40 WE), Rendsburger Straße 61 (13 WE) und Fischerstraße 16 in Gettorf (19 WE).

Die Zinsaufwendungen sind durch Finanzierungen für Modernisierung und Neubau gestiegen.

Der Vorstand beurteilt die Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr für unseren Wohnungsbestand positiv. Der Wohnungsbestand wurde weiterhin durch nachfrageorientierten Umbau aufgewertet, zur Energiekostenreduzierung energetisch saniert sowie unter ökologischen und demografischen Gesichtspunkten durch Neubaumaßnahmen erweitert. Der Geschäftsverlauf und die -lage der Genossenschaft entsprechen der im Vorjahr dargelegten Erwartung.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2014		2013		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen (langfristig) und Geldbeschaffungskosten	54.853,4	83,9	49.532,4	82,8	5.321,0	10,7
Umlaufvermögen	10.506,3	16,1	10.300,0	17,2	206,3	2,0
Summe	65.359,7	100,0	59.832,4	100,0	5.527,3	9,2
Passiva						
Eigenkapital	32.605,0	49,9	28.215,1	47,2	4.389,9	15,6
Rückstellung für Bauinstandhaltung	39,0	0,1	47,2	0,1	-8,2	-17,4
Langfristige Mittel						
Fremdkapital	27.596,0	42,2	26.190,7	43,8	1.405,3	5,4
Rückstellungen	480,5	0,7	510,0	0,8	-29,5	-5,8
Kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	3.877,3	5,9	4.195,0	7,0	-317,7	-7,6
Rückstellungen	761,9	1,2	674,4	1,1	87,5	13,0
Summe	65.359,7	100,0	59.832,4	100,0	5.527,3	9,2

Das Anlagevermögen beträgt 83,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 4,4 Mio. € zu. Davon entfallen 3,9 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 0,4 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 9,2 % gestiegener Bilanzsumme 49,9 % (Vorjahr: 47,2 %).

Die Abnahme der liquiden Mittel ist stichtagsbedingt.

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

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 22 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,06 % nach 1,94 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVAG/SG (siehe Tabelle rechts).

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014

	2014
	T€
+/- Jahresüberschuss /-fehlbetrag	4.010,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.504,4
+/- Zunahme /Abnahme langfristiger Rückstellungen	-37,7
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	17,0
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-156,9
= Cashflow nach DVFA/SG	5.337,4
+/- Zunahme /Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	87,5
-/+ Gewinn /Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.002,2
-/+ Zunahme /Abnahme sonstiger Aktiva	-464,1
+/- Zunahme /Abnahme sonstiger Passiva	-317,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.640,9
Planmäßige Tilgungen	-458,3
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.182,6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.134,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.374,7

	2014
	T€
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-600,8
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.839,8
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.020,0
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	467,0
- Auszahlungen für Dividenden	-87,8
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.399,2
- Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-257,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.982,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.724,2

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 0,26 Mio. € ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von 3,05 Mio. € erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Es besteht bei einem Kreditinstitut weiterhin eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 300 T€, die bisher nicht in Anspruch genommen wurde. Die Investitionstätigkeit in den Neubau wurde unter anderem auch durch den Verkauf von Sachanlagevermögen finanziert.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2014	2013	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	1.612,10	2.063,10	- 451,00
Bautätigkeit/Modernisierung	-154,80	-121,00	- 33,80
Verwaltungsbetreuung	-4,90	- 4,10	- 0,80
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-271,90	-208,00	- 63,90
Betriebsergebnis	1.180,50	1.730,00	- 549,50
Neutrales Ergebnis	3.020,30	1.775,00	1.245,30
Ergebnis vor Ertragssteuern	4.200,80	3.505,00	695,80
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-190,20	-45,60	- 144,60
Jahresüberschuss	4.010,60	3.459,40	551,20

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert. Ursächlich sind bei gestiegenen Sollmieten und leicht gesunkenen Umlagen gestiegene Instandhaltungskosten. Im neutralen Ergebnis sind Buchgewinne aus der Veräußerung von Doppel- und Reihenhäusern aus dem Bestand erfasst (3.027,3 T€).

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2014 nicht eingetreten.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagement umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind neben dem Verkauf der restlichen Reihen- und Doppelhäuser derzeit nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2015 mit Mieterträgen von 8.419 T€, Zinsaufwendungen von 726 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 2.300 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.500 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Eckernförde, 13. Mai 2015

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Der Vorstand

Dr. Stephan Seliger

Jan Riecker

Klaus Buß

Reiner Bunte

Ingrid Ehlers

II. Jahresabschluss 2014

1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva

Geschäftsjahr

Vorjahr

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		67.612,00	75.827,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.097.339,75		45.322.697,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.674.946,56		1.713.345,56
3. Grundstücke ohne Bauten	96.215,99		96.215,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
5. Technische Anlagen und Maschinen	183.476,00		200.710,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.743,00		149.109,00
7. Anlagen im Bau	5.156.594,57		1.552.192,11
8. Bauvorbereitungskosten	734.447,28	54.073.388,74	290.555,05
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	619.925,11		19.088,71
2. Sonstige Ausleihungen	4.939,39	624.864,50	5.546,44
Anlagevermögen insgesamt		54.765.865,24	49.427.912,74
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.345.860,82		2.411.493,94
2. Andere Vorräte	11.129,10	2.356.989,92	16.277,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	52.727,01		56.108,07
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	505.657,86		244.229,54
3. Sonstige Vermögensgegenstände	507.512,65	1.065.897,52	366.587,27
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.724.177,52		6.982.063,85
2. Bausparguthaben	359.219,27	7.083.396,79	223.283,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		87.529,00	104.530,00
Bilanzsumme		65.359.678,47	59.832.485,64

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.500,00		94.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.995.428,21	3.071.928,21	2.510.391,18
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.071,79 €			(2.108,92)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.092.780,00		3.691.716,98
2. Andere Ergebnismrücklagen	25.339.989,71	29.432.769,71	21.830.738,15
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.010.630,22		3.459.357,24
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	3.910.314,58	100.315,64	3.371.563,74
Eigenkapital insgesamt		32.605.013,56	28.215.139,81
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	480.540,00		510.012,00
2. Steuerrückstellungen	214.456,96		49.007,34
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	38.967,78		47.198,13
4. Sonstige Rückstellungen	547.447,09	1.281.411,83	625.356,92
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.937.376,21		24.790.084,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.658.564,59		1.412.502,73
3. Erhaltene Anzahlungen	2.744.827,28		3.354.681,85
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.386,15		2.349,32
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	873.525,31		666.517,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	58.008,14	31.274.687,68	55.749,88
davon aus Steuern: 18.404,47 €			(22.281,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.531,68 €			(691,03)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		198.565,40	103.885,64
Bilanzsumme		65.359.678,47	59.832.485,64

2. Gewinn- und Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.419.005,47		11.295.780,99
b) aus Betreuungstätigkeit	8.380,50		7.926,60
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	11.427.385,97	51,00
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		65.633,12	6.282,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		130.137,55	127.791,09
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.281.436,47	1.935.100,45
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.668.786,91	5.238.585,83
Rohergebnis		9.104.539,96	8.121.781,88
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.207.631,67		1.362.929,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	300.242,59	1.507.874,26	301.428,61

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
davon für Altersversorgung: 32.090,77 €			(29.335,33)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.504.457,29	1.412.895,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.056.869,72	781.311,94
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	440,83		463,95
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.446,87	25.887,70	34.181,01
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		639.057,25	570.804,50
davon aus Aufzinsung: 51.625,53 €			(44.366,76)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		4.422.169,14	3.727.056,38
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	190.242,21		39.695,21
14. Sonstige Steuern	221.296,71	411.538,92	228.003,93
15. Jahresüberschuss		4.010.630,22	3.459.357,24
16. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		3.910.314,58	3.371.563,74
17. Bilanzgewinn		100.315,64	87.793,50

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss - Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet.

3.1 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung von bis zu 20 % bewertet, sie wurden sämtlich entgeltlich erworben.

Die Bewertung des Sachvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 40 bzw. 50 Jahren bei Geschäftsbauten. Garagen werden mit 4 % und Außenanlagen mit 5 bis 10 % abgeschrieben. In den Zugängen der Herstellungskosten für Neubauten des Anlagevermögens sind eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen in Höhe von 130,1 T€ enthalten. Andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Beteiligung an der Ansharppark GbR wurde zu Anschaffungskosten abzüglich des 2014 entstandenen anteiligen Verlustes bewertet. Die Genossenschaft hält 16,6 % der GbR.

Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 1.000,00 € werden seit 2008 auf Sammelposten erfasst und über 5 Jahre linear entsprechend der neuen steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wurde vom Wahlrecht der Aktivierung bei den Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht, sie werden über die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederwertprinzip beachtet wurde.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurden zur Ermittlung des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,58 % zum 31.12.2014 zugrunde gelegt. Bei den aktiven Anwärtern wurde das Teilwertverfahren, bei den Rentnern und Anwärtern mit unverfallbarer Versorgungsanwartschaft wurde das Barwertverfahren angewendet. Die Berechnung des Erfüllungsbetrages der Versorgungsverpflichtungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

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

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2 Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	195.158,94	6.961,50				134.508,44
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.706.731,55	595.727,45	538.161,86	1.684.608,63		38.351.566,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.239.506,14	-	-	-	-	564.559,58
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99	-	-	-	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59	-	-	-	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	453.920,59	5.107,92	-	-	-	275.552,51
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	724.857,34	33.983,05	55.392,98			575.704,41
Anlagen im Bau	1.552.192,11	4.627.240,08		-1.022.837,62		-
Bauvorbereitungskosten	290.555,05	1.105.663,24		-661.771,01		-
Summe	88.066.604,36	6.721.745,93	554,84	0,00	0,00	39.767.382,52
Finanzanlagen						

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen, Zuschreibungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €
Beteiligungen	19.088,71	600.836,40	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	7.834,30	-	1.013,21	-	2.287,86
Anlagevermögen insgesamt	88.288.686,31	600.836,40	1.013,21	0,00	39.904.178,82
Buchwert am 31.12.2014 Abschreibungen des Geschäftsjahres					
				€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände			67.612,00		15.176,50
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten			46.097.339,75		1.373.190,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten			1.674.946,56		38.399,00
Grundstücke ohne Bauten			96.215,99		-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter			2.625,59		-
Technische Anlagen und Maschinen			183.476,00		22.341,92
Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung			127.743,00		55.392,98
Anlagen im Bau			5.156.594,57		-
Bauvorbereitungskosten			734.447,28		-
Summe			54.073.388,74		1.489.324,72
Finanzanlagen					
Beteiligungen			619.925,11		-
Sonstige Ausleihungen			4.939,39		-
Anlagevermögen insgesamt			54.765.865,24		1.504.501,22

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich durch die Fertigstellung des Hauses Sehestedter Straße 19 (8 WE), die Abgänge durch den Verkauf von 59 Reihen- und Doppelhäusern sowie den Rückbau eines zu Abrisszwecken erworbenen Gebäudes (5 WE).

Der Zugang unter "Beteiligungen" betrifft die Anscharkpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften gemeinsam beteiligt ist. Der Anteil der Genossenschaft beträgt 1 6,6 %. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25.10.2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Anscharkparks. Der Gesellschaftszweck ist erreicht, soweit das Grundvermögen aufgeteilt, vermessen und im Zuge der Auflösung der Gesellschaft auf die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft übertragen und das darüber hinausgehende Grundvermögen veräußert wurde. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden im Bereich der Forderungen aus Vermietung i. H. v. 49,5 T€ (Vorjahr: 47,9 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die Geschäftsguthaben erhöhen sich insgesamt um 485,0 T€.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	3.691.716,98	-	401.063,02	-	4.092.780,00
Anderere Ergebnisrücklagen	21.830.738,15	-	3.509.251,56	-	25.339.989,71

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 39,0 T€ fortgeführt und soll in den kommenden Jahren bestimmungsgemäß vollständig verbraucht werden.

In den sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Schönheitsreparaturen	75,3 T€
Rückstellung für Urlaubsansprüche	57,6 T€
Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	65,9 T€
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	19,4 T€
Rückstellung für Altersteilzeit	286,4 T€

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Insgesamt €	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr €	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.937.376,21	540.916,31	2.669.018,34	22.727.441,56	25.937.376,21	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.658.564,59	54.085,32	217.833,35	1.386.645,92	1.658.564,59	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.744.827,28	2.744.827,28	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.386,15	2.386,15	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	873.525,31	873.525,31	-	-	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	58.008,14	58.008,14	-	-	-	
Gesamtbetrag	31.274.687,68	4.273.748,51	2.886.851,69	24.114.087,48	27.696.940,80	

* GPR = Buchgrundpfandrecht

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, bestehen wie im Vorjahr nicht.

3.3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 3.323,9 T€ abgerechnete Nebenkosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen vollständig aus eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen im Zuge der energetischen Gebäudesanierungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten 2.390,8 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten aus dem Verkauf von 59 Doppel- und Reihenhäusern aus dem Bestand Erträge in Höhe von 3.027,3 T€.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 39,3 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 12,3 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit.

3.4 Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist mit 16,6 % an der "Anscharpark GbR" mit Sitz in Kiel beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten wird nicht gerechnet.

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Für ein per 09.01.2015 erworbenes Grundstück in Kiel-Suchsdorf ist ein Kaufpreis von 178 T€ zu zahlen.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Außerdem wurden durchschnittlich 0,5 Auszubildende beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich

Im Geschäftsjahr vermehrt um	485.037,13 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	485.500,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	2.998.000,00 €
Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.	

Prüfungsverband

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Hauptamtlicher Vorstand

Dr. Stephan Seliger

Jan Riecker (seit 01.04.2015)

Nebenamtlicher Vorstand

Dr. Jürgen Anbuhl (bis 05.11.2014)

Klaus Buß (seit 05.11.2014)

Reiner Bunte Ingrid Ehlers

Gesamtprokura

Gem. § 42 Abs. 1 GenG

Karsten Suhr

Handlungsvollmacht

Gem. § 42. Abs. 2 GenG

Gudrun Grimm (bis 30.06.2014)

Karin Haußmann (seit 01.07.2014)

Tanja Meyer

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jörg Sibbel, Vorsitzender

Klaus Buß, stellv. Vorsitzender (bis 05.11.2014)

Karin Himstedt, stellv. Vorsitzende (seit 16.12.2014)

Perdita Schaarschmidt

Günter Horst

Michael Most (bis 24.02.2014)

Jörg Meyer (seit 05.06.2014)

Jens-Otto Vollbehrr

Uwe Fischer

Eckernförde, 13. Mai 2015

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Der Vorstand

Dr. Stephan Seliger

Jan Riecker

Klaus Buß

Reiner Bunte

Ingrid Ehlers

III. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2014 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in sieben gemeinsamen Sitzungen beider Organe umfassend informiert.

Die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen führten die Ausschüsse des Aufsichtsrates durch. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

Das Geschäftsjahr 2013 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2013,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2013,
- den Lagebericht für das Jahr 2013
- sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom Verband zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Der Aufsichtsrat beriet auch den Jahresabschluss zum 31.12.2014 sowie den Lagebericht des Vorstandes. Die Bilanz des Jahres 2014, die Gewinn-und-Verlust-Rechnung 2014 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
- den Jahresabschluss 2014 festzustellen,
- eine Dividende von 4 % zu zahlen,
- dem Vorstand für das Jahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2014.

Eckernförde, 13. Mai 2015

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jörg Sibbel



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 16.06.2015 (Rechnungslegung/ Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Bericht AR 2013

VI. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2013 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in vier gemeinsamen Sitzungen beider Organe umfassend informiert.

Die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen führten die Ausschüsse des Aufsichtsrates durch. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

Das Geschäftsjahr 2012 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2012,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2012,
- den Lagebericht für das Jahr 2012
- sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom Verband zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Der Aufsichtsrat beriet auch den Jahresabschluss zum 31.12.2013 sowie den Lagebericht des Vorstandes. Die Bilanz des Jahres 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung 2013 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
- den Jahresabschluss 2013 festzustellen,
- eine Dividende von 4 % zu zahlen,
- dem Vorstand für das Jahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2013.

Eckernförde, 14. Mai 2014

Vorsitzender des Aufsichtsrates, Sibbel



Vorstand: Jan Riecker

Handelsregisterbekanntmachung 19.05.2015 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

GnR 202 EC: **Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG**, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Vorstand:** Vorstandsmitglied: 9. **Riecker, Jan**, *08.10.1968, Melsdorf



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 13.05.2015 (Rechnungslegung/ Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss 2013

I. Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20.

Das GWU mit Sitz in Eckernförde hatte am Bilanzstichtag 2.190 eigene Wohnungen, 8 eigene Gewerbeeinheiten, 478 eigene Garagen und Stellplätze sowie 30 Treuhandwohnungen in der Bewirtschaftung. Aus dem eigenen Wohnungsbestand unterliegen 526 Wohneinheiten einer Sozialbindung mit günstigen Mieten. Im Berichtsjahr sind 32 Wohnungen im Bestand zugegangen und 49 Wohnungen abgegangen. Insgesamt vermindert sich der Wohnungsbestand um 17 Einheiten, wie nachfolgend dargestellt:

	Verkauf (Abgang)	Abbruch (Abgang)	Ankauf (Zugang)	Neubau (Zugang)	Nutzungsänderung
Wohnungen		20	5	26	1
Doppel-/ Reihenhäuser	29				

Der eigene Wohnungsbestand wird ausschließlich an unsere Genossenschaftsmitglieder vermietet. Durch ein umfangreiches Angebot an Service- und Dienstleistungen bieten wir unseren Mitgliedern ein zusätzliches Plus zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Dabei ist es unser Ziel, allen Bevölkerungsschichten in jeder Altersgruppe Wohnraum bereit zu stellen. Erwirtschaftete Gewinne werden durch Investitionen in den Wohnungsbestand oder Wohnungsanschaffung reinvestiert.

In der Region Eckernförde besteht nach wie vor ein ausgeglichener Mietermarkt mit einer stabilen Nachfragesituation und tendenziell steigenden Mieten. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Geschäftsjahr 5,06 €/m² Wohnfläche (2012: 4,95 €/m²) -die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen durch Neuvermietung. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 1,51 % (2012: 1,71 %), hiervon standen 0,22 % (2012: 0,12 %) der Wohnungen modernisierungsbedingt leer. Die Fluktuationsquote lag im Berichtszeitraum bei 11,74 % (2012: 11,92 %).

Die wesentlichen Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung sind wie folgt zusammengefasst:

	2013 (PLAN)	2013 (IST)	2012 (IST)
Umsatzerlöse aus Mieten T€	7.868	7.801	7.740
Instandhaltungsaufwendungen T€	2.400	1.808	2.672
Zinsaufwendungen T€	568	525	477
Jahresüberschuss T€	2.382	3.459	3.281

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2013 wurden auf der Basis von Vorjahreszahlen sowie unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Unternehmensstrategie geplant. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Der überplanmäßige Jahresüberschuss ist auf Buchgewinne aus dem Verkauf von Reihen- und Doppelhäusern zurückzuführen.

Für bauliche Instandhaltung wurden durchschnittlich 13,49 €/qm (Vorjahr: 20,47 €/qm) aufgewendet. Für energetische Großsanierungen wurden im Geschäftsjahr keine Investitionen getätigt (Vorjahr: 1.256 T€). Für aktivierungspflichtige Neubaumaßnahmen wurden 2.891,1 T€ (Vorjahr: 3.768,2 T€) aufgewendet. Die Bauvorhaben Rendsburger Straße 62 und das Bürgerzentrum wurden fertiggestellt.

Die Zinsaufwendungen sind durch Finanzierungen für Modernisierung und Neubau gestiegen.

Der Vorstand beurteilt die Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr für unseren Wohnungsbestand positiv. Der Wohnungsbestand wurde weiterhin durch nachfrageorientierten Umbau aufgewertet sowie unter ökologischen Gesichtspunkten durch Neubaumaßnahmen erweitert. Der Geschäftsverlauf und die -lage der Genossenschaft entsprechen der im Vorjahr dargelegten Erwartung.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

	2013		2012		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen (langfristig)	49.532,4	82,8	48.376,9	88,8	1.155,5	2,4
Umlaufvermögen	10.300,0	17,2	6.097,9	11,2	4.202,1	68,9
	59.832,4	100,00	54.474,8	100,0	5.357,6	9,8
Passiva						
Eigenkapital	28.215,1	47,2	24.560,2	45,1	3.654,9	14,9
Rückstellung für Bauinstandhaltung	47,2	0,1	54,6	0,1	-7,4	-13,6
langfristige Mittel						
Fremdkapital	26.190,7	43,8	25.255,8	46,4	934,9	3,7
Rückstellungen	510,0	0,8	497,7	0,9	12,3	2,5
kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	4.869,4	8,1	4.106,5	7,5	762,9	18,6
	59.832,4	100,0	54.474,8	100,0	5.357,6	9,8

Das Anlagevermögen beträgt 82,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3,7 Mio. € zu. Davon entfallen 3,4 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 0,3 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 9,8 % gestiegener Bilanzsumme 47,2 % (Vorjahr 45,1 %).

Die Zunahme der Liquiden Mittel ist stichtagsbedingt.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur sind solide.

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass 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 23 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,94 % nach 1,83 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG:

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2013

	2013
	T€
+/- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.459,4
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.412,8
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	4,9
+ Abschreibungen bei Geldbeschaffungskosten	17,0
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-170,1
= Cashflow nach DVFA/SG	4.724,0
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	102,4
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.499,2
+/- Zunahme/Abnahme Sonstiger Aktiva	-609,6
+/- Zunahme/Abnahme Sonstiger Passiva	648,4
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.366,0
- planmäßige Tilgungen	-363,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	3.302,6
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.624,6
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.586,7
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	894,2
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-16,6
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.084,5
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.726,9
- außerplanmäßige Tilgungen	-256,7
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	280,8
- Auszahlungen für Dividenden	-85,1
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.665,9
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.584,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.386,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.970,3

Zusammensetzung Finanzmittelfonds

	2013	Vj.
	T€	T€
+ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.982,1	3.389,5
- Kontokorrentkredite	-11,8	-3,2
= Finanzmittelbestand	6.970,3	3.386,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 3,5 Mio. € zu. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von 4,15 Mio. € erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Es besteht bei einem Kreditinstitut weiterhin eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 300 T€, die bisher nicht in Anspruch genommen wurde.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2013 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2013	2012	Veränderung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.063,1	2.020,7	42,4
Bautätigkeit/Modernisierung	-121,0	-117,7	-3,3
Verwaltungsbetreuung	-4,1	-3,6	-0,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-208,0	-44,2	-163,8
Betriebsergebnis	1.730,0	1.855,2	-125,2
Neutrales Ergebnis	1.775,0	1.464,3	310,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.505,0	3.319,5	185,5
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-45,6	-38,5	-7,1
Jahresüberschuss	3.459,4	3.281,0	178,4

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im neutralen Ergebnis sind Buchgewinne aus der Veräußerung von Doppel- und Reihenhäusern aus dem Bestand erfasst (1.490,3 T€).

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2013 eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Unser Risikomanagement erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen wahrnehmen. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind neben dem Verkauf der restlichen Reihen- und Doppelhäuser derzeit nicht geplant.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2014 mit Mieterträgen von 7.900 T€ , Zinsaufwendungen von 610 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 2.200 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 3.400 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Eckernförde, 14. Mai 2014

Der Vorstand

Dr. Seliger

Dr. Anbuhl Bunte Ehlers

II. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		75.827,00	34.476,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	45.322.697,29		41.936.535,47
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.713.345,56		704.986,56
3. Grundstücke ohne Bauten	96.215,99		96.215,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
5. Technische Anlagen und Maschinen	200.710,00		222.170,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.109,00		136.133,00
7. Anlagen im Bau	1.552.192,11		3.768.174,08
8. Bauvorbereitungskosten	290.555,05		153.468,31
9. Geleistete Anzahlungen	0,00	49.327.450,59	300.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	19.088,71		0,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		894.150,00
3. Sonstige Ausleihungen	5.546,44	24.635,15	6.458,66
Anlagevermögen insgesamt		49.427.912,74	48.255.393,66
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.411.493,94		2.417.776,36
2. Andere Vorräte	16.277,16	2.427.771,10	14.092,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Forderungen aus Vermietung	56.108,07		58.485,80
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	244.229,54		78.000,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	366.587,27	666.924,88	33.631,47
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.982.063,85		3.389.525,75
2. Bausparguthaben	223.283,07	7.205.346,92	106.404,21
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		104.530,00	121.532,00
Bilanzsumme		59.832.485,64	54.474.841,36

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.500,00		127.312,21
2. der verbleibenden Mitglieder	2.510.391,18	2.604.891,18	2.196.837,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.108,92		(2.350,45)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.691.716,98		3.345.781,26
2. Andere Ergebnisrücklagen	21.830.738,15	25.522.455,13	18.805.110,13
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.459.357,24		3.281.044,17
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.371.563,74	87.793,50	3.195.900,75
Eigenkapital insgesamt		28.215.139,81	24.560.184,36
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	510.012,00		497.667,00
2. Steuerrückstellungen	49.007,34		47.705,69
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	47.198,13		54.553,96
4. Sonstige Rückstellungen	625.356,92	1.231.574,39	524.325,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.790.084,35		23.789.541,21
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.412.502,73		1.466.294,67
3. Erhaltene Anzahlungen	3.354.681,85		2.781.897,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.349,32		2.587,12
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	666.517,67		595.307,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	55.749,88	30.281.885,80	55.212,21
davon aus Steuern	22.281,80		(27.096,86)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	691,03		(1.829,55)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		103.885,64	99.564,00
Bilanzsumme		59.832.485,64	54.474.841,36

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.295.780,99		12.489.602,92
b) aus Betreuungstätigkeit	7.926,60		6.900,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	51,00	11.303.758,59	105,00
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		6.282,42	838.939,34
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		127.791,09	156.790,45
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.935.100,45	1.626.011,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.238.585,83	5.987.753,73
Rohergebnis		8.121.781,88	7.452.716,60
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.362.929,81		1.275.188,69
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	301.428,61	1.664.358,42	315.535,38
davon für Altersversorgung	29.335,33		(41.217,36)
7. Abschreibungen für immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.412.895,60	1.356.910,05
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		781.311,94	522.590,02
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	463,95		48.205,22
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.181,01	34.644,96	32.536,18
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		570.804,50	520.355,66
davon aus Aufzinsung	44.366,76		(39.715,00)
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.727.056,38	3.542.878,20
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	39.695,21		38.496,99
14. Sonstige Steuern	228.003,93	267.699,14	223.337,04
15. Jahresüberschuss		3.459.357,24	3.281.044,17
16. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		3.371.563,74	3.195.900,75
17. Bilanzgewinn		87.793,50	85.143,42

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss - Anhang -

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet.

3.1 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung von bis zu 20 % p.a. bewertet, sie wurden sämtlich entgeltlich erworben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten. Garagen werden mit 4 % und Außenanlagen mit 5 bis 10 % abgeschrieben. In den Zugängen der Herstellungskosten für Neubauten des Anlagevermögens sind eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen in Höhe von 127,8 T€ enthalten. Andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Beteiligung an der Ansharpark GbR wurde zu Anschaffungskosten abzüglich des in 2013 entstandenen anteiligen Verlustes bewertet. Die Genossenschaft hält 16,6 % der GbR.

Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bewegliche Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 1.000,00 € werden ab 2008 auf Sammelposten erfasst und über 5 Jahre linear entsprechend der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wurde vom Wahlrecht der Aktivierung bei den Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht, sie werden über die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,88 % zum 31.12.2013 zugrunde gelegt. Bei den aktiven Anwärtern wurde das Teilwertverfahren, bei den Rentnern und Anwärtern mit unverfallbarer Versorgungsanwartschaft wurde das Barwertverfahren angewendet. Die Berechnung des Erfüllungsbetrages der Versorgungsverpflichtungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

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

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2 Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

	An-		Abgänge	Umbuchungen (+ / -)	Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen (kumu- lierte)
	schaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge				
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	141.493,07	53.665,87				119.331,94
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.562.852,58	250.626,28	557.532,97	4.450.785,86		37.384.034,26
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.398.838,94	179.210,00	294.952,51	956.409,71		526.160,58
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99					
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59					
Technische Anlagen und Maschinen	449.818,71	4.101,88				253.210,59
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	712.087,03	70.983,75	58.213,44			575.748,34
Anlagen im Bau	3.768.174,08	2.891.213,60		-5.107.195,57		
Bauvorbereitungskosten	153.468,31	137.086,74				
Geleistete Anzahlungen	300.000,00			-300.000,00		
	85.444.081,23	333.222,25	910.698,92	0,00	0,00	38.739.153,77
Finanzanlagen						
Beteiligungen	0,00	19.088,71				
Wertpapiere des Anlagevermögens	894.150,00		894.150,00			
Sonstige Ausleihungen	6.458,66		1.332,27		420,05	2.707,91
Anlagevermögen insgesamt	86.486.182,96	3.605.976,83	1.806.181,19	0,00	420,05	38.861.193,62
						Abschrei- bungen des
						Buchwert
						am 31.12.2013
						€
Immaterielle Vermögensgegenstände						75.827,00
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten						45.322.697,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten						1.713.345,56
Grundstücke ohne Bauten						96.215,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter						2.625,59
Technische Anlagen und Maschinen						200.710,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung						149.109,00
Anlagen im Bau						1.552.192,11
						Geschäfts- jahres
						€

	Buchwert am 31.12.2013 €	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres €
Bauvorbereitungskosten	290.555,05	
Geleistete Anzahlungen	0,00	
	49.327.450,59	1.400.580,73
Finanzanlagen		
Beteiligungen	19.088,71	
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	
Sonstige Ausleihungen	5.546,44	
Anlagevermögen insgesamt	49.427.912,74	1.412.895,60

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich durch die Fertigstellung des Hauses Rendsburger Straße 62 und die Abgänge durch den Verkauf von 29 Reihen- und Doppelhäusern. Der Zugang bei den Geschäftsbauten betrifft u.a. die Fertigstellung des Bürgerzentrums.

Der Zugang unter "Beteiligungen" betrifft die Ansharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften zusammen beteiligt ist. Der Anteil der Genossenschaft beträgt 16,6 %. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25. Oktober 2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Ansharparks. Der Gesellschaftszweck ist erreicht, soweit das Grundvermögen aufgeteilt, vermessen und im Zuge der Auflösung der Gesellschaft auf die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft übertragen und das darüber hinausgehende Grundvermögen veräußert wurde. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden im Bereich der Forderungen aus Vermietung 47,9 T€; (Vorjahr 34,6 T€).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 280,7 T€.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Bestand am Ende des Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahre €
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	3.345.781,26	-,-	345.935,72	-,-	3.691.716,98
Andere Ergebnisrücklagen	18.805.110,13	-,-	3.025.628,02	-,-	21.830.138,15

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 47,2 T€ fortgeführt und soll in den kommenden Jahren bestimmungsgemäß vollständig verbraucht werden.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Schönheitsreparaturen: 60,9 T€

Rückstellung für Urlaubsansprüche: 75,8 T€

Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses: 60,1 T€

Rückstellung für Altersteilzeit: 335,3 T€

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Insgesamt		Restlaufzeit		Gesichert €	Art der Sicherung €
	€	bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.778.288,23 (23.786.308,76)	411.196,63 (4.348.569,43)	2.478.508,27 (2.404.278,36)	21.888.583,33 (17.033.460,97)	24.778.288,23 (23.786.308,76)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.412.502,73 (1.466.294,67)	53.938,14 (53.791,94)	217.234,53 (216.639,72)	1.141.330,06 (1.195.863,01)	1.412.502,73 (1.195.863,01)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.354.681,85 (2.781.897,71)	3.354.681,85 (2.781.897,71)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.349,32 (2.587,12)	2.349,32 (2.587,12)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	666.517,67 (595.307,80)	666.517,67 (595.307,80)				
Sonstige Verbindlichkeiten	55.749,88 (55.212,21)	55.749,88 (55.212,21)				
Gesamtbetrag	30.270.089,68 (28.687.608,27)	4.544.433,49 (7.837.366,21)	2.695.742,80 (2.620.918,08)	23.029.913,39 (18.229.323,98)	26.190.790,96 (24.982.171,77)	

* GPR = Grundpfandrecht

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, bestehen wie im Vorjahr nicht.

3.3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 3.431,0 T€ abgerechnete Nebenkosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen vollständig aus eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen im Zuge der Neubautätigkeit.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten 1.808,3 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 32,5 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 11,9 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit.

3.4 Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist mit 16,6 % an der "Anscharpark GbR" mit Sitz in Kiel beteiligt, die aus einem Grundstückserwerb und Bauvorbereitungskosten finanzielle Verpflichtungen in der Höhe von ca. 4,0 Mio. € eingegangen ist. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an der GbR hinaus wird nicht gerechnet.

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Grundstückserwerb und Bauvorbereitungskosten Anscharpark rd. 664 T€

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in der Aktivphase (ab 01.12.2009) der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Anfang 2013	3.888
Zugang 2013	289
Abgang 2013	231
Ende 2013	3.946
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	313.553,74 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	568.500,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	2.512.500,00 €
Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.	

Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Stephan Seliger
Dr. Jürgen Anbuhl
Reiner Bunte
Ingrid Ehlers

hauptamtlich
ehrenamtlich
ehrenamtlich
ehrenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jörg Sibbel
Klaus Buß
Perdita Schaarschmidt
Günter Horst
Jens-Otto Vollbeh
Michael Most (bis 24.02.2014)
Karin Himstedt
Uwe Fischer
Uwe Havenstein

Vorsitzender
stellv. Vorsitzender

Gesamtprokura

Gem. § 42 Abs. 1 GenG

Karsten Suhr

Handlungsvollmacht

Gem. § 42 Abs. 2 GenG

Gudrun Grimm

Kay Simon (bis 28.02.2013)

Tanja Meyer (ab 01.03.2013)

Eckernförde, 14. Mai 2014

Der Vorstand

Dr. Seliger

Dr. Anbuhl Bunte Ehlers



Vorstand: Klaus Buß · Nicht mehr Vorstand: Jürgen Anbuhl

Handelsregisterbekanntmachung 15.12.2014 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

GnR 202 EC: **Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG**, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Vorstand:** Vorstandsmitglied: 8. **Buß, Klaus, *15.03.1942**, Eckernförde; **Nicht mehr Vorstandsmitglied:** 1. Dr. **Anbuhl, Jürgen**



Vorstand: Stephan Seliger · Unternehmensgegenstand · Rechtsverhältnis

Handelsregisterbekanntmachung 14.11.2014 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

GnR 202 EC: **Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG**, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Gegenstand der Firma:** Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute und sichere Wohnungsverorgung, unter Einschluss ihrer sozialen und kulturellen Belange im Rahmen des gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebs. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere umfassende wohnungswirtschaftliche Tätigkeit, die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen und wohnungsergänzenden Einrichtungen, Verbesserung der Wohnverhältnisse und der städtebaulichen Umwelt durch Modernisierungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Förderung der Vermögensbildung durch Verschaffung von Eigentum an Haus und Wohnung. Die Genossenschaft kann Inh.schuldverschreibungen ausgeben und Genussrechte, die keinen unbedingten Rückzahlungsanspruch beinhalten, gewähren. Nichtmitgliedergeschäfte und Beteiligungen sind zulässig, soweit sie dem Unternehmenszweck dienen. **Vorstand:** Änderung zu Nr. 7: Vorstandsmitglied: Dr. **Seliger, Stephan, *10.07.1968**, Bensheim; **Rechtsform:** Die Satzung ist am 12.11.2013 geändert in § 33 (Zusammensetzung der Vertreterversammlung und Stellung der Vertreter).



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 13.11.2013 (Rechnungslegung/ Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012

I. Lagebericht des Vorstandes

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Das GWU mit Sitz in Eckernförde hatte am Bilanzstichtag 2.207 eigene Wohnungen, 8 eigene Gewerbeeinheiten, 297 eigene Garagen und Stellplätze sowie 30 Treuhandwohnungen in der Bewirtschaftung -hiervon stehen 36 eigene Wohnungen mit 2.005,92 qm Wohnfläche zur Verwertung leer. Aus dem eigenen Wohnungsbestand unterliegen 526 Wohneinheiten einer Sozialbindung mit günstigen Mieten. Im Berichtsjahr sind 2 Wohnungen im Bestand zugegangen und 94 Wohnungen abgegangen. Insgesamt vermindert sich der Wohnungsbestand um 92 Einheiten.

Der eigene Wohnungsbestand wird ausschließlich an unsere Genossenschaftsmitglieder vermietet. Durch ein umfangreiches Angebot an Service- und Dienstleistungen bieten wir unseren Mitgliedern ein zusätzliches Plus zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität. Dabei ist es unser Ziel, allen Bevölkerungsschichten in jeder Altersgruppe Wohnraum bereit zu stellen. Erwirtschaftete Gewinne werden durch Investitionen in den Wohnungsbestand oder Wohnungsanschaffung reinvestiert.

In der Region Eckernförde besteht nach wie vor ein ausgeglichener Mietermarkt mit einer stabilen Nachfragesituation und tendenziell steigenden Mieten. Die durchschnittliche monatliche Grundmiete betrug im Geschäftsjahr 4,95 €/qm Wohnfläche (2011: 4,78 €/qm) -die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 1,70 % (2011: 2,23 %), hiervon standen 0,12 % der Wohnungen modernisierungsbedingt leer. Die Fluktuationsquote lag im Berichtszeitraum bei 11,92 % (2011: 12,91 %).

Die wesentlichen Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung sind wie folgt zusammengefasst:

	2012	2011	2010
Sollmietenerlöse T€	7.692,4	7.559,5	7.300,7
Erlösschmälerungen T€	130,6	168,8	158,4
Instandhaltungsaufwendungen T€	2.671,9	3.256,6	4.656,2
Zinsaufwendungen T€	461,3	360,9	260,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag T€	3.281,0	1.072,9	-105,3

Für bauliche Instandhaltung wurden durchschnittlich 20,47 €/qm (Vorjahr: 23,78 €/qm) aufgewendet. Im Zuge energetischer Großsanierungen wurden 1.256,8 T€ (Vorjahr: 5.728,9 T€) als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert. Für aktivierungspflichtige Neubaumaßnahmen wurden 3.768,2 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind durch Finanzierungen für Modernisierung und Neubau gestiegen.

Der Vorstand beurteilt die Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr für unseren Wohnungsbestand positiv. Der Wohnungsbestand wurde weiterhin durch nachfrageorientierten Umbau aufgewertet, energetisch saniert zur Energiekostenreduzierung sowie unter ökologischen Gesichtspunkten durch Neubaumaßnahmen im Passivhausstandard erweitert. Der Geschäftsverlauf und die -lage der Genossenschaft entsprechen der im Vorjahr dargelegten Erwartung.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

	2012		2011		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Aktiva						
Anlagevermögen (langfristig)	48.376,9	88,8	45.082,9	85,1	3.294,0	7,3
Umlaufvermögen	6.097,9	11,2	7.909,1	14,9	-1.811,2	-22,9
	54.474,8	100,00	52.992,0	100,0	1.482,8	2,8
Passiva						
Eigenkapital	24.560,2	45,1	21.267,2	40,1	3.293,0	15,5
Rückstellung für Bauinstandhaltung	54,5	0,1	114,0	0,2	-59,5	-52,1
längerfristige Mittel						
Fremdkapital	25.252,6	46,3	23.561,6	44,5	1.691,0	7,2
Rückstellungen	497,7	0,9	472,7	0,9	25,0	5,3
kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	3.537,8	6,5	7.087,4	13,4	-3.549,6	-50,1

	2012		2011		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Rückstellungen	572,0	1,1	489,1	0,9	82,9	16,9
	54.474,8	100,0	52.992,0	100,0	1.482,8	2,8

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 1.482,8 T€ auf 54.474,8 T€. Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten, die Aktivierung von Modernisierungen (1.256,8 T€), die Neubautätigkeit (3.768,2 T€) und der Erwerb von Grundstücken (1.409,7 T€) wirkten sich auf das Gesamtvermögen aus, die Abgänge aus den Hausverkäufen belaufen sich auf 695,7 T€.

Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals entstand durch Tilgungen und Tilgungszuschüssen in Höhe von 528,7 T€ sowie Darlehensvaluierungen 2.231,1 T€.

Das Eigenkapital unserer Genossenschaft steigt auf 24,56 Mio. €, der Eigenkapitalanteil steigt auf 45,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr 40,1 %).

2.2 Finanzlage

Die Finanzlage unserer Genossenschaft ist als gesichert zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die Liquidität war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben und ist auch im Folgejahr gewährleistet. Für den Fall eines vorübergehenden Liquiditätsbedarfs stehen eingeräumte Kontokorrentkredite ausreichend zur Verfügung.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2012

	2012	2011
+/- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	3.281,0	1.072,9
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.356,9	1.239,3
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-34,4	-17,3
+ Abschreibungen bei Geldbeschaffungskosten	16,0	11,9
- Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-239,0	-134,3
= Cashflow nach DVFA/SG	4.380,5	2.172,5
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	82,9	24,4
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.205,2	-721,8
-/+ Zunahme/Abnahme Sonstiger Aktiva	2.378,4	-1.152,1
+/- Zunahme/Abnahme Sonstiger Passiva	-3.552,8	2.378,7
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.083,8	2.701,7
- planmäßige Tilgungen	-253,7	-240,9
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	1.830,1	2.460,8
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.901,0	854,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.966,0	-6.439,1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	307,9	4,9
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-1.200,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.757,1	-6.779,5
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.231,1	6.904,3
- außerplanmäßige Tilgungen	-37,5	-1,3
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	96,9	3,2
- Auszahlungen für Dividenden	-85,0	-85,0
- Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	-13,2	-62,6
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.192,3	6.758,6
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-734,7	2.439,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.121,0	1.692,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.386,3	4.132,4
Zusammensetzung Finanzmittelfonds		
+ Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.389,5	4.132,4
- Kontokorrentkredite	-3,2	-11,4
= Finanzmittelbestand	3.386,3	4.121,0

2.3 Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr wiederum durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Durch im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Instandhaltungskosten ergab sich ein Jahresüberschuss von 3.281,0 T€ (Vorjahr: 1.072,9 T€).

Die Ertragslage wurde durch die Einnahmen aus dem Verkauf von 9 Reihen- bzw. Doppelhäusern und 71 Mietwohnungen in Höhe von 1.202,0 T€ positiv beeinflusst.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2012 nicht eingetreten.

4. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Auf die Tätigkeit der Genossenschaft hat die Entwicklung der Nachfrage für Wohnraum entscheidenden Einfluss. Eckernförde gehört zu den attraktiven Standorten in Schleswig-Holstein und kann daher mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung rechnen. Diese positiven Prognosen bilden einen guten Rahmen für die Tätigkeit der Genossenschaft. Die Genossenschaft beschränkt sich auf ihre Kernkompetenz zur Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die stabile Erlössituation erlaubt ein hohes Investitionsniveau, das im Branchenvergleich überdurchschnittlich ist. Die kontinuierlichen Wohnwertverbesserungsmaßnahmen durch Modernisierung und Neubau ermöglichen eine gute Wettbewerbsposition.

Das interne Risikomanagement und -controlling wurden zur weiteren Optimierung der notwendigen unternehmerischen Sicherheit fortgesetzt und weiterentwickelt. Die aktuellen Entwicklungen und potentiellen Risiken im Unternehmen, aber auch auf dem Immobilienmarkt der Region wurden beobachtet, analysiert und in entsprechenden Entscheidungen umgesetzt. In die mittel- und langfristigen Finanzpläne sind die Ergebnisse der technischen Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Modernisierungs- und Instandhaltungserfordernisse eingebunden.

Die Genossenschaft hat Darlehen aus niedrig verzinsten öffentlichen Mitteln, KfW-Förderdarlehen und günstige Kapitalmarktdarlehen aufgenommen. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Ein derzeit günstiges Zinsniveau und der Abschluss von langfristigen Verträgen führen zu einem optimal

ausgestatteten Kreditportfolio für die nächsten Jahre. Durch die langfristig abgeschlossenen Verträge werden Zinsänderungsrisiken ausgeschlossen.

In der Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2013 und 2014 ist weiterhin ein hohes Investitionsniveau berücksichtigt. Die kontinuierliche Entwicklung des eigenen Bestandes, die sowohl Modernisierung als auch Abbruch und nachfrageorientierten Neubau umfasst, gewährleistet ein zukunftsfähiges Immobilienportfolio.

Für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 wird weiterhin eine stabile Ertragslage erwartet. Die Leerstandssituation wird sich aufgrund konstanter Nachfrage tendenziell nicht verändern.

Planung - Gewinn- und Verlustrechnungen

	2014	2015
	T€	T€
Umsatzerlöse	12.125	12.321
Bestandsveränderungen	-92	26
Andere aktivierte Eigenleistungen	135	137
Sonstige betriebliche Erträge	803	341
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.989	-6.071
Personalaufwand	-1.661	-1.694
Afa	-1.554	-1.709
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-530	-536
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51	51
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-710	-810
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-42	-42
Sonstige Steuern	-227	-227
Jahresüberschuss	2.309	1.787

Weiterhin wird für das GWU eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, hohe Dienstleistungsqualität und eine Stärkung der Stellung am Wohnungsmarkt angestrebt.

Im Sinne der Erreichung der gesteckten unternehmerischen Ziele ist auch für das Jahr 2013 mit der Fortsetzung der positiven Vermögens-, Finanz- und Ertragsentwicklung zu rechnen.

Eckernförde, 25. April 2013

Der Vorstand

Seliger

Dr. Anbuhl

Bunte

Ehlers

II. Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2012

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr EUR
	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		34.476,00	30.626,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.936.535,47		41.503.030,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	704.986,56		429.198,56
3. Grundstücke ohne Bauten	96.215,99		96.215,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
5. Technische Anlagen und Maschinen	222.170,00		247.389,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.133,00		132.404,00
7. Anlagen im Bau	3.768.174,08		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	153.468,31		0,00
9. Geleistete Anzahlungen	300.000,00	47.320.309,00	1.310.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens		894.150,00	1.200.000,00
2. Sonstige Ausleihungen		6.458,66	7.125,48
Anlagevermögen insgesamt		48.255.393,66	44.958.615,05
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.417.776,36		3.256.715,70
2. Andere Vorräte	14.092,11	2.431.868,47	32.479,46
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	58.485,80		100.585,22
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	78.000,00		183.460,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	33.631,47	170.117,27	203.419,22
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.389.525,75		4.132.375,76
2. Bausparguthaben	106.404,21	3.495.929,96	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten			

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Geldbeschaffungskosten		121.532,00	124.308,00
Bilanzsumme		54.474.841,36	52.991.958,41
Passiva			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	127.312,21		96.111,03
2. der verbleibenden Mitglieder	2.196.837,34		2.131.085,30
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.324.149,55	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.350,45		(3.303,67)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.345.781,26		3.017.676,84
2. Andere Ergebnisrücklagen	18.805.110,13	22.150.891,39	15.937.313,80
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.281.044,17		1.072.906,76
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	3.195.900,75	85.143,42	987.906,46
Eigenkapital insgesamt		24.560.184,36	21.267.187,27
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	497.667,00		472.730,00
2. Steuerrückstellungen	47.705,69		26.200,93
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	54.553,96		113.955,56
4. Sonstige Rückstellungen	524.325,63	1.124.252,28	462.854,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.789.541,21		21.995.936,60
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.466.294,67		1.565.684,53
3. Erhaltene Anzahlungen	2.781.897,71		5.907.606,23
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.587,12		13.524,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	595.307,80		1.027.869,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	55.212,21	28.690.840,72	42.459,19
davon aus Steuern	27.096,86		(17.779,42)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.829,55		(2.359,25)
Rechnungsabgrenzungsposten		99.564,00	95.949,98
Bilanzsumme		54.474.841,36	52.991.958,41

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.489.602,92		9.595.283,89
b) aus Betreuungstätigkeit	6.900,00		6.900,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	105,00	12.496.607,92	136,00
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		838.939,34	607.330,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		156.790,45	131.879,24
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.626.011,30	1.006.138,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.987.753,73	6.327.380,91
6. Rohergebnis		7.452.716,60	5.020.287,88
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.275.188,69		1.205.006,79
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	315.535,38	1.590.724,07	265.828,84
davon für Altersversorgung	41.217,36		(21.681,20)
8. Abschreibungen für immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.356.910,05	1.239.201,15
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		522.590,02	577.671,80
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	48.205,22		160,67
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.536,18	80.741,40	35.135,60
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		520.355,66	429.302,10
davon aus Aufzinsung	39.715,00		(33.475,72)
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.542.878,20	1.338.573,47
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	38.496,99		38.432,28
15. Sonstige Steuern	223.337,04	261.834,03	227.234,43
16. Jahresüberschuss		3.281.044,17	1.072.906,76
17. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		3.195.900,75	987.906,46
18. Bilanzgewinn		85.143,42	85.000,30

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss - Anhang -

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet.

3.1 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung von bis zu 20 % bewertet, sie wurden sämtlich entgeltlich erworben.

Die Bewertung des Sachvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten. Garagen werden mit 4 % und Außenanlagen mit 5 bis 10 % abgeschrieben. In den Zugängen nachträglicher Herstellungskosten im Zuge umfangreicher Modernisierungen und in den Herstellungskosten für Neubauten des Anlagevermögens sind eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen in Höhe von 156,8 T€ enthalten.

Andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren Zeitwert bewertet.

Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000 € werden ab 2008 auf Sammelposten erfasst und über 5 Jahre linear entsprechend der neuen steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wurde vom Wahlrecht der Aktivierung bei den Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht, sie werden über die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde.

Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,04 % zum 31.12.2012 zugrunde gelegt. Bei den aktiven Anwärtern wurde das Teilwertverfahren, bei den Rentnern und Anwärtern mit unverfallbarer Versorgungsanwartschaft wurde das Barwertverfahren angewendet. Die Berechnung des Erfüllungsbetrages der Versorgungsverpflichtungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

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

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2 Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	127.300,53	14.192,54		
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.698.263,50	2.366.544,40	1.501.955,32	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.244.937,94	300.001,00	146.100,00	
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59			
Technische Anlagen und Maschinen	446.649,03	3.169,68		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	704.564,97	60.416,16	52.894,10	
Anlagen im Bau		0,00	3.768.174,08	
Bauvorbereitungskosten	0,00	153.468,31		
Geleistete Anzahlungen	1.310.000,00	300.000,00		-1.300.000,00
	81.503.257,02	26.951.773,63	1.700.949,42	-1.310.000,00
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.200.000,00		305.850,00	
Sonstige Ausleihungen	10.393,69		1.227,12	
Anlagevermögen insgesamt	82.840.951,24	26.965.966,17	2.008.026,54	-1.310.000,00
	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2012 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände		107.017,07	34.476,00	10.342,54
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		36.626.317,11	41.936.535,47	1.237.278,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		693.852,38	704.986,56	24.213,00
Grundstücke ohne Bauten			96.215,99	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter			2.625,59	
Technische Anlagen und Maschinen		227.648,71	222.170,00	28.388,68
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		575.954,03	136.133,00	56.687,16
Anlagen im Bau			3.768.174,08	
Bauvorbereitungskosten			153.468,31	
Geleistete Anzahlungen			300.000,00	
	0,00	38.123.772,23	47.320.309,00	1.346.567,51
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens			894.150,00	
Sonstige Ausleihungen	560,30	3.268,21	6.458,66	

	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2012 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Anlagevermögen insgesamt	560,30	38.234.057,51	48.255.393,66	1.356.910,05

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten sind zum überwiegenden Teil durch die energetischen Sanierungen entstanden, die Abgänge durch den Verkauf von 9 Reihen- und Doppelhäusern und 71 Mietwohnungen.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden im Bereich der Forderungen aus Vermietung 34,6 T€; (Vorjahr 31,4 T€).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 65,7 T€.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	3.017.676,84	-,-	328.104,42	-,-	3.345.781,26
Andere Ergebnisrücklagen	15.937.313,80	-,-	2.867.796,33	-,-	18.805.110,13

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 54,5 T€ fortgeführt und soll in den kommenden Jahren bestimmungsgemäß vollständig verbraucht werden.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Schönheitsreparaturen: 67,8 T€

Rückstellung für Urlaubsansprüche: 48,5 T€

Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses: 60,1 T€

Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen: 19,4 T€

Rückstellung für Altersteilzeit: 282,7 T€

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit				Davon Gesichert	
	Insgesamt EUR	bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.786.308,76	4.348.569,43	2.404.278,36	17.033.460,97	23.786.308,76	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.466.294,67	53.791,94	216.639,72	1.195.863,01	1.195.863,01	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.781.897,71	2.781.897,71				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.587,12	2.587,12				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	595.307,80	595.307,80				
Sonstige Verbindlichkeiten	55.212,21	55.212,21				
Gesamtbetrag	28.687.608,27	7.837.366,21	2.620.918,08	18.229.323,98	24.982.171,77	

* GPR = Buchgrundpfandrecht

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, bestehen wie im Vorjahr nicht.

3.3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 4.798,4 T€ abgerechnete Nebenkosten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen vollständig aus eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen im Zuge der energetischen Gebäudesanierungen und Neubaumaßnahmen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten 2.672,0 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 29,5 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 10,2 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit.

3.4 Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen).

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in der Arbeitsphase (ab 01.12.2009) der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Zugang 2012	224
Abgang 2012	299
Ende 2012	3.888
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	65.752,04 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	37.500,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.944.000,00 €
Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.	

Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Stephan Seliger	hauptamtlich
Dr. Jürgen Anbuhl	ehrenamtlich
Reiner Bunte	ehrenamtlich
Ingrid Ehlers	ehrenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jörg Sibbel	Vorsitzender
Klaus Buß	stellv. Vorsitzender

Perdita Schaarschmidt

Günter Horst

Jens-Otto Vollbehre

Michael Most

Karin Himstedt

Uwe Fischer

Uwe Havenstein

Gesamtprokura

Gem. § 42 Abs. 1 GenG

Karsten Suhr

Handlungsvollmacht

Gem. § 42 Abs. 2 GenG

Gudrun Grimm

Kay Simon (bis 28.02.2003)

Tanja Meyer (ab 01.03.2013)

Eckernförde, 25. April 2013

Der Vorstand

Seliger

Dr. Anbuhl

Bunte

Ehlers



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 02.11.2012 (Rechnungslegung/ Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss 31.12.2011

Vorwort

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftsfreunde,

umfangreiche Investitionen in unserem Bestand prägen das abgelaufene Geschäftsjahr. Unser Ziel war dabei stets klar gesteckt: mehr Energieeffizienz und mehr barrierearmer Wohnraum für unsere Mitglieder.

Unser GWU ist ein solides Wohnungsunternehmen in einer der attraktivsten Regionen in Schleswig-Holstein. Wir freuen uns, Ihnen dies anhand des aktuellen Geschäftsberichts zu belegen.

Ihr Stephan Seliger

I. Unternehmensdaten

Name:	Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG		
Sitz:	Saxtorfer Weg 6, 24340 Eckernförde 04351/75 75-0 info@gwu-eckernfoerde.de www.gwu-eckernfoerde.de		
Gründung:	21. November 1920		
Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Kiel GnR 202 EC		
Eigene Objekte			
Genossenschaftswohnungen			2299
davon freifinanziert	1711		
öffentlich gefördert bzw. steuerbegünstigt (104)	588		
Gewerbliche Objekte			8
Garagen			297
Fremde Objekte			
Mietwohnungen			30
Wohn- und Nutzflächen		136.956,01 m ²	
Investitionen			
Energetische Modernisierungen			5,729 Mio €
Instandhaltung			3,257 Mio €
Durchschnittliche Nutzungsgebühr		4,78 € pro m ² / Monat	
Durchschnittliche Größe je WE			59,57 m ²
Eigenkapitalquote			40,1 %
Fluktuationsquote			12,91 %
Leerstandsquote			2,23 %

II. Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

gewählt am 11. November 2009, bestehend aus 50 Vertreterinnen und Vertretern aus 14 Wahlbezirken.

Aufsichtsrat	
Jörg Sibbel	Bürgermeister Vorsitzender des Aufsichtsrates
Klaus Buß	Rechtsanwalt stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates, Bau-/Prüfungsausschuss
Perdita Schaarschmidt	Rechtsanwältin & Notarin Schriftführerin, Wohnungsausschuss
Karin Himstedt	Beamtin, Wohnungsausschuss
Günter Horst	Stadtamtmann, Wohnungsausschuss
Peter Kraack	Vermessungstechniker i. R., Bauausschuss, bis 24.06.2011
Michael Most	Malermeister i. R., Bauausschuss
Jens-Otto Vollbehre	Beamter, Prüfungsausschuss
Uwe Fischer	Stadtamtmann i.R., Prüfungsausschuss
Uwe Havenstein	Radio-/Fernsehtechnikermeister, Bauausschuss, ab 15.06.2011
Vorstand	
Dr. Jürgen Anbuhl	Oberstudiendirektor a.D., Vorsitzender des Vorstandes, ehrenamtlich
Reiner Bunte	Pensionär, stellv. Vorsitzender des Vorstandes, ehrenamtlich
Ingrid Ehlers	Rechtspflegerin i. R., ehrenamtlich
Stephan Seliger	Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch. Ing., hauptamtlich

III. Lagebericht des Vorstandes

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nach einem rasanten Wachstumsaufschwung in 2010 ist die deutsche Wirtschaft im Jahr 2011 wieder kräftig gewachsen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 3 % höher als im Vorjahr. Damit setzt sich der konjunkturelle Aufholprozess der deutschen Wirtschaft auch im zweiten Jahr nach der Wirtschaftskrise fort. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung erwartet für 2011 ein Wachstum von 3 %, für 2012 einen von 0,6 %. Die europäische Schuldenkrise belastet dabei die deutsche Konjunktur. Der deutsche Arbeitsmarkt hat sich auch im Jahr 2011 positiv entwickelt. Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung haben sich im Jahresdurchschnitt 2011 erhöht und die Arbeitslosigkeit ist gesunken. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 7,1 %, im Vergleich zum Vorjahr nahm die Arbeitslosenquote um 0,6 Prozentpunkte ab. Die Verbraucherpreise sind im Jahresdurchschnitt 2011 gegenüber 2010 um 2,3 % gestiegen. Für den deutlichen Anstieg waren vor allem die Energiepreise verantwortlich - Energie insgesamt verteuerte sich 2011 spürbar um 10 %.

In Schleswig-Holstein liegt das reale Wirtschaftswachstum leicht unter dem Bundesschnitt. Allerdings hat die Wirtschaft in Schleswig-Holstein wegen ihrer Struktur im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise geringere Verluste erlitten als die in anderen Bundesländern. Somit war auch weniger zu kompensieren. Die relativ gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote 2011 von 7,2 % wieder, während in 2010 noch 8,5 % errechnet wurden. Die Wohnungsmarktentwicklung verlief in 2011 allgemein wieder stabil. Durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnte der Leerstand auf niedrigem Niveau gehalten und in Teilen auch abgebaut werden, Fluktuation blieb weitgehend unverändert. Auch das Niveau der Nettokaltmieten ist stabil geblieben, höhere Mieten wurden in der Regel nur im Zuge der Erstvermietung von Neubauten bzw. sanierten Beständen realisiert. Dämpfend hingegen wirkt sich der hohe Anteil von SGB II-Empfängern auf die Mietentwicklung aus. In Schleswig-Holstein erhalten 10 % der Haushalte, in Städten bis zu 20 %, Leistung nach dem SGB II und verfügen dementsprechend nur über eine geringe Wohnkaufkraft. Die Einwohnerzahl mit 2,835 Mio. hatte in 2008 ihren bisherigen Höchststand erreicht und war seither leicht rückläufig. In 2011 konnte durch Zuwanderungsgewinne an den Höchststand des Jahres 2008 angeknüpft werden. Trotz dieser positiven Momentaufnahme ist mit einer leicht sinkenden Einwohnerzahl zu rechnen. Die Zahl der Haushalte soll dagegen zumindest bis 2020 noch steigen und begründet somit regional Ersatzbedarf durch Neubauten. Die EnEV 2009 hat im Vergleich zur EnEV 2007 zu einem Baukostenanstieg von durchschnittlich 5 % geführt. Der Bund will bis zum Sommer 2012 über eine ambitionierte Erhöhung der Effizienzstandards von Gebäuden entscheiden. Eine weitere Verschärfung der Gebäudeenergieeffizienzstandards wird zu einem weiteren Baukostenanstieg führen. So wächst die Gefahr, dass die Wohnungsunternehmen notwendige Investitionen in Klimaschutz aus wirtschaftlichen Gründen zurückstellen müssen.

Eckernförde ist mit einer Einwohnerzahl von 22.550 ein Mittelzentrum, das die zentralörtliche Funktion für ländliches Umland übernimmt und auch als regionales Arbeits- und Versorgungszentrum von überlokaler Bedeutung ist. Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt durch Mittel- und Kleinbetriebe im Handwerks- und Produktionsbereich, durch den Marinestandort mit ca. 2800 Bediensteten ist die Bundeswehr mit militärischen und zivilen Einrichtungen der größte Arbeitgeber. Der Tourismus und Einzelhandel sind durch gut ausgebaute Infrastruktur und attraktiver Freizeit- und Kulturangebote eine Branche mit stetigem Wachstum.

Der Kaufkraftindex 2011 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt mit 101,9 % leicht über dem Bundesdurchschnitt und die Arbeitslosenquote 2011 für Eckernförde liegt mit 6,01 % deutlich unter dem Landeswert Schleswig-Holsteins. Die Bevölkerungszahl ist gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % gesunken und ist somit als weitgehend stabil zu bezeichnen, die demografische Entwicklung folgt dem allgemeinen Trend einer alternden Gesellschaft. Durch Veränderung der Altersstruktur und damit verbundenem Nachfrageanstieg von 1- und 2-Personen Haushalten ist die Wohnungsnachfrage als ausgeglichen zu bezeichnen. In Eckernförde wird die Wohnortattraktivität und die

Infrastruktur durch die Bebauung der Hafenspitze und Binnenhafen-Nooröffnung weiter gesteigert werden - in Verbindung mit einer guten Beschäftigungsquote, Schulbildungsangebote und Verkehrsinfrastruktur kann Eckernförde als krisensicher angesehen werden. Die positiven Stadtentwicklungsaussichten lassen auf eine positive Nachfrageentwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt schließen.

2. Wirtschaftsbericht

a) Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

Das GWU hat im Geschäftsjahr 2011 bei Umsatzerlösen von 9,6 Mio. € (im Vorjahr 10,7 Mio. €) ein Ergebnis in Höhe von +1,07 Mio. € (im Vorjahr -105,3 Tsd. €) erzielt. Die gesunkenen Umsatzerlöse sind auf Abrechnung der Heizkosten 2010/2011 (1,36 Mio. €) außerhalb des laufenden Geschäftsjahres, im Geschäftsjahr 2012 zurückzuführen. Die Ergebnisverbesserung ist im Wesentlichen auf gesunkene Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Die Investitionstätigkeit der Genossenschaft wurde durch Weiterführung der Sanierung und Aufwertung der Wohnungsbestände mit Schwerpunkt bei der energetischen Sanierung und einem marktorientierten Umbau gekennzeichnet. Zu diesem Zweck und zur Sicherung der Vermietbarkeit der Objekte wurde ein Betrag von 8,99 Mio. € (im Vorjahr 8,575 Mio. €) aufgewendet.

Das Investitionsvolumen für energetische Gebäudesanierung wurde mit Tilgungszuschüssen von 230 Tsd. € der KfW-Bank gefördert. Die Finanzierung der Investition erfolgt durch KfW-Mittelaufnahme in der Höhe von 5,294 Mio. € (im Vorjahr 5,035 Mio. €). Für Wohnungsmodernisierung/-instandhaltung wurden 3,257 Mio. € (Vorjahr 4,656 Mio. €) aufgewendet.

Im Berichtsjahr wurden 18 Doppel- bzw. Reihenhäuser veräußert. Zum 01.04.2011 wurden 4 Mehrfamilienhäuser mit 16 WE erworben.

Zum 01.01.2012 wurden 11 Mehrfamilienhäuser in den Umlandgemeinden mit 71 Wohnungen veräußert. Mit Stichtag zum 02.01.2012 erwarb die Genossenschaft das Gelände der ehemaligen Fachhochschule im Lorenz-von-Stein-Ring mit Lehranstaltsgebäuden und einer Grundstücksfläche von 25.424 m².

Liegenschaftsankäufe wurden mit Eigenkapital finanziert.

Der Vorstand kommt aufgrund der geordneten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu einer günstigen Beurteilung der Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr. Der Geschäftsverlauf und die -lage der Genossenschaft entsprechen der im Vorjahr dargelegten Erwartung.

b) Wohnungsbestand und Geschäftsbereiche

Am 31.12.2011 betrug der Wohnungsbestand 2.299 Wohnungen (im Vorjahr 2.301 Wohnungen) mit einer Wohnfläche von insgesamt 136.956,01 m² (im Vorjahr 137.337,74 m²). Die durchschnittliche Wohnfläche beläuft sich auf rd. 59,57 m² (im Vorjahr: 59,69 m²).

Am 31.12.2011 betrug der Gewerbestand 8 Einheiten (im Vorjahr 8 Einheiten).

Die durchschnittliche monatliche Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) ist im Jahr 2011 um 7,66 % gestiegen und beläuft sich Ende 2011 auf 4,78 € pro m² Wohnfläche (2010: 4,44 € pro m²). Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen.

Auf Mietforderungen wurden im Jahr 2011 rd. 32 Tsd. € abgeschrieben (im Vorjahr 9 Tsd. €).

Die Wertberichtigung vermindert sich um 50 Tsd. € auf 30 Tsd. € (Vorjahr 80 Tsd. €). Dies entspricht ca. 0,53 % der Sollmieten, Gebühren und Umlagen (im Vorjahr 0,78 %).

Die Erlösschmälerungen belaufen sich auf 188 Tsd. € (im Vorjahr 178 Tsd. €), auf die Einräumung von Mietminderung entfallen 16 Tsd. €, auf den allgemeinen Leerstand bei Wohnungen, Stellplätzen und Gewerbeeinheiten 172 Tsd. € (im Vorjahr 164 Tsd. €).

Für die bauliche Instandhaltung sind im Berichtsjahr an Fremdkosten 2.377,9 Tsd. € (im Vorjahr 3.963,1 Tsd. €) aufgewendet worden.

Von besonderer Bedeutung waren die energetischen Großsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich Saxtorfer Weg 55 - 73 mit 44 Wohnungen, im Bereich Breslauer Straße 13 - 17 mit 21 Wohneinheiten sowie der Norderstraße 51 + 53 mit 64 Wohnungen. Für die energetischen Sanierungen mit Instandhaltungskostenanteil wurden 6.580.000 € (im Vorjahr 4.569.000 €) aufgewendet.

Neben den geschilderten Großsanierungen wurden im Zuge von Mieterwechseln im Berichtsjahr 29 Wohnungen durch Einzelmodernisierungen in einen zeitgemäßen Zustand versetzt und die Vermietbarkeit verbessert. Hierfür wurden im Berichtsjahr 247.200 € (im Vorjahr 1.050.000 € für 57 Wohnungen) aufgewendet.

Im Berichtsjahr vergab der Vorstand 297 frei gewordene Wohnungen neu, dies ergibt eine Fluktuationsquote von 12,91 % (im Vorjahr 11,4 %). Von den frei gewordenen Wohnungen wurden 64 Wohnungen von bereits vorgemerkten Mitgliedern bezogen. Bei 72 Wohnungen wechselten die Mitglieder von der bisherigen in eine bedarfsgerechtere Genossenschaftswohnung. 161 Wohnungen waren von den vorhandenen Mitgliedern nicht nachgefragt und konnten daher an neu gewonnene Mitglieder überlassen werden. Über das gesamte Jahr betrachtet, standen aber auch 146 Wohnungen zeitweilig leer (im Vorjahr zeitweiser Leerstand von 154 Wohnungen). In 58 dieser Fälle ergab sich ein Leerstand durch Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten in den Wohnungen.

In 5 Fällen war das GWU gezwungen die Nutzungsverhältnisse nicht nur fristlos zu kündigen, sondern tatsächlich auch zu beenden. Insgesamt belaufen sich noch bestehende Forderungen gegenüber Wohnungsnutzern auf 11.776,96 € (Vorjahr 3.250,92 €). Aufgrund von Zahlungsausständen von Mietern wurden 54 Mahnbescheide (Vorjahr 40) verschickt.

Neben der Bewirtschaftung des Eigenbestandes verwaltet das GWU eine Wohnanlage mit 30 Wohnungen in der Cäcilienstraße 60 - 68. Die Gesamtanlage befindet sich im Besitz eines Eigentümers. Das GWU ist Inkasso bevollmächtigt.

c) Mitgliederentwicklung

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um 4, die Anzahl der Geschäftsanteile erhöht sich um 11.

d) Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr wiederum durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Durch im Vergleich zum Vorjahr gesunkene Instandhaltungskosten ergab sich ein Jahresüberschuss von 1.072,9 T€ (Vorjahr: Jahresfehlbetrag von 105,3 T€).

Die Ertragslage wurde durch die Einnahmen aus dem Verkauf von 18 Reihen- bzw. Doppelhäusern in Höhe von 789,2 T€ positiv beeinflusst.

e) Finanzlage

Die Finanzlage unserer Genossenschaft ist als gesichert zu bezeichnen. Unser Finanzmanagement ist darauf ausgerichtet, Verbindlichkeiten innerhalb der Zahlungsfrist zu begleichen und Forderungen innerhalb der Zahlungsziele zu vereinnahmen.

Die Liquidität war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben und ist auch im Folgejahr gewährleistet. Für den Fall eines vorübergehenden Liquiditätsbedarfs stehen eingeräumte Kontokorrentkredite ausreichend zur Verfügung.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

	2011 T€	2010 T€
+/- Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.072,9	-105,3
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.239,3	1.208,3
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-17,3	-253,8
+ Abschreibungen bei Geldbeschaffungskosten	11,9	6,4
- sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-134,3	
= Cashflow nach DVFA/SG	2.172,5	855,6
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	24,4	139,9
-/+ Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-721,8	-497,1
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-1.152,1	-677,7
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	2.378,7	1.352,5
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.701,7	1.173,2
- planmäßige Tilgungen	-240,9	-239,1
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	2.460,8	934,1
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	854,7	310,3
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.439,1	-4.258,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	4,9	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.200,0	0,0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.779,5	-3.948,6
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.904,3	3.283,5
- außerplanmäßige Tilgungen	-1,3	-0,2
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	3,2	13,9
- Auszahlungen für Dividenden	-85,0	-84,6
- Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	-62,6	-53,8
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.758,6	3.158,8
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.439,9	144,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.692,5	1.548,1
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.132,4	1.692,4

f) Vermögenslage

Aktiva

	2011		2010		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (langfristig)	45.082,9	85,1	37.458,6	86,9	7.624,3	20,4
Umlaufvermögen	7.909,1	14,9	5.627,3	13,1	2.281,8	40,6
	52.992,0	100,00	43.085,9	100,0	9.906,1	23,0

Passiva

	2011		2010		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	21.267,2	40,1	20.276,1	47,1	991,1	4,9
Rückstellung für Bauinstandhaltung längerfristige Mittel	114,0	0,2	132,7	0,3	-18,7	-14,1
Fremdkapital	23.561,6	44,5	17.032,3	39,5	6.529,3	38,3
Rückstellungen	472,7	0,9	471,3	1,1	1,4	0,3
kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	7.087,4	13,4	4.708,8	10,9	2.378,6	50,5
Rückstellungen	489,1	0,9	464,7	1,1	24,4	5,3
	52.992,0	100,0	43.085,9	100,0	9.906,1	23,0

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 9.906,1 T€ auf 52.992,0 T€. Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten, die Aktivierung von Modernisierungen (5.729,0 T€) und der Erwerb von Grundstücken mit Wohnbauten (666 T€) wirkten sich auf das Gesamtvermögen aus, die Abgänge aus den Hausverkäufen belaufen sich auf 65,6 T€. Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals entstand durch Tilgungen in Höhe von 240,9 T€ sowie Darlehensvalutierungen 6.904,3 T€. Das Eigenkapital unserer Genossenschaft steigt auf 21,27 Mio. €, der Eigenkapitalanteil sinkt auf 40,1 % der Bilanzsumme (Vorjahr 47,1 %).

3. Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken

Auf die Tätigkeit der Genossenschaft hat die Entwicklung der Nachfrage für Wohnraum entscheidenden Einfluss. Eckernförde gehört zu den attraktiven Standorten in Schleswig-Holstein, das mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung rechnen kann. Diese positiven Prognosen bilden einen guten Rahmen für die Tätigkeit der Genossenschaft.

a) Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetroffen.

b) Risikobericht

Die Genossenschaft beschränkt sich auf ihre Kernkompetenz zur Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Die stabile Erlössituation erlaubt ein hohes Investitionsniveau, das im Branchenvergleich überdurchschnittlich ist. Die kontinuierlichen Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen eine gute Wettbewerbsposition.

Das interne Risikomanagement und -controlling wurden zur weiteren Optimierung der notwendigen unternehmerischen Sicherheit fortgesetzt und weiterentwickelt. Die aktuellen Entwicklungen und potentiellen Risiken im Unternehmen, aber auch auf dem Immobilienmarkt der Region wurden beobachtet, analysiert und in entsprechenden Entscheidungen umgesetzt.

In die mittel- und langfristigen Finanzpläne sind die Ergebnisse der technischen Bestandsaufnahme und der daraus abgeleiteten Modernisierungs- und Instandhaltungserfordernisse eingebunden.

Die Genossenschaft hat lediglich Darlehen aus niedrig verzinsten öffentlichen Mitteln und im Rahmen des energieeffizienten Gebäudesanierungsprogramms der KfW zu Niedrigstzinsen Darlehen aufgenommen.

Zurzeit sind für das GWU keine wesentlichen Risiken erkennbar.

Dem Aufsichtsrat wird regelmäßig über die wichtigsten Bereiche der Genossenschaft berichtet. Fehlentwicklungen und Chancen können rechtzeitig erkannt werden. Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und, soweit erforderlich, hierzu Beschlüsse gefasst.

c) Prognosebericht

In der Wirtschaftsplanung für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 ist weiterhin ein hohes Investitionsniveau berücksichtigt. Die kontinuierliche Entwicklung des eigenen Bestandes, die sowohl Modernisierung als auch Abbruch und nachfrageorientierten Neubau einfasst, gewährleistet ein zukunftsfähiges Immobilienportfolio.

Für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 wird weiterhin eine stabile Ertragslage erwartet. Die Leerstandssituation wird sich aufgrund konstanter Nachfrage tendenziell nicht verändern.

Planung - Gewinn- und Verlustrechnungen

	2012	2013
	T€	T€
Umsatzerlöse	11.864	11.252
Bestandsveränderungen	-741	24
Andere aktivierte Eigenleistungen	35	0
Sonstige betriebliche Erträge	438	610
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-6.271	-6.303
Personalaufwand	-1.505	-1.535
Afa	-1.392	-1.593
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-527	-529
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	76	77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-474	-612
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-42	-42
Sonstige Steuern	-218	-218
Jahresüberschuss	1.243	1.131

Weiterhin wird für das GWU eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände, hoher Dienstleistungsqualität und eine Stärkung der Stellung am Wohnungsmarkt angestrebt.

Im Sinne der Erreichung der gesteckten unternehmerischen Ziele ist auch für das Jahr 2012 mit der Fortsetzung der positiven Vermögens-, Finanz- und Ertragsentwicklung zu rechnen.

Eckernförde, 03. Mai 2012

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Bunte

Ehlers

Seliger

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2011 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in vier gemeinsamen Sitzungen beider Organe umfassend informiert.

Die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen führten die Ausschüsse des Aufsichtsrates durch. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

Das Geschäftsjahr 2010 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2010,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2010,
- den Lagebericht für das Jahr 2010
- sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom Verband zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Der Aufsichtsrat beriet auch den Jahresabschluss zum 31.12.2011 sowie den Lagebericht des Vorstandes. Die Bilanz des Jahres 2011, die Gewinn- und Verlustrechnung 2011 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
- den Jahresabschluss 2011 festzustellen,
- dem Vorstand für das Jahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2011.

Eckernförde, 09. Mai 2012

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2011**Aktiva**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		30.626,00	28.094,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.503.030,43		36.273.657,16
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	429.198,56		529.842,56
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99		96.215,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
Technische Anlagen und Maschinen	247.389,00		276.259,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.404,00		167.870,00
Geleistete Anzahlungen	1.310.000,00	43.720.863,57	0,00
Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens		1.200.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen		7.125,48	10.474,84
Anlagevermögen insgesamt		44.958.615,05	37.385.039,38
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.256.715,70		2.649.384,84
Andere Vorräte	32.479,46	3.289.195,16	52.456,97
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	100.585,22		74.582,06
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	183.460,00		42.790,00
Sonstige Vermögensgegenstände	203.419,22	487.464,44	1.115.578,60
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.132.375,76	1.692.452,91
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		124.308,00	73.596,00
Bilanzsumme		52.991.958,41	43.085.880,76

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.111,03		98.500,00
der verbleibenden Mitglieder	2.131.085,30		2.125.507,13
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.227.196,33	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile.....	3.303,67		(3.992,87)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.017.676,84		2.910.386,16
Andere Ergebnisrücklagen	15.937.313,80	18.954.990,64	15.056.698,02
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.072.906,76		-105.284,50
Zuführung zu/Entnahme aus den Ergebnisrücklagen	987.906,46	85.000,30	190.309,74
Eigenkapital insgesamt		21.267.187,27	20.276.116,55
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	472.730,00		471.296,00
Steuerrückstellungen	26.200,93		64.012,88
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	113.955,56		132.690,48
Sonstige Rückstellungen	462.854,40	1.075.740,89	400.660,85
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.995.936,60		15.405.727,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.565.684,53		1.626.612,05
Erhaltene Anzahlungen	5.907.606,23		2.802.733,30
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.524,02		5.347,65
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.026,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.027.869,70		1.689.588,61
Sonstige Verbindlichkeiten	42.459,19	30.553.080,27	124.604,65
davon aus Steuern	17.779,42		(102.346,15)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.359,25		(1.989,52)
Rechnungsabgrenzungsposten		95.949,98	85.464,27
Bilanzsumme		52.991.958,41	43.085.880,76

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.595.283,89		10.664.522,92
b) aus Betreuungstätigkeit	6.900,00		6.973,05
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	136,00	9.602.319,89	11.077,42
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		607.330,86	285.291,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		131.879,24	135.509,42
Sonstige betriebliche Erträge		1.006.138,80	979.445,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.327.380,91	8.222.701,20

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Rohergebnis		5.020.287,88	3.860.118,73
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.205.006,79		1.170.115,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	265.828,84	1.470.835,63	281.983,78
davon für Altersversorgung 21.681,20			(33.831,39)
Abschreibungen für immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.239.201,15	1.208.253,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen		577.671,80	673.978,24
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	160,67		82,56
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.135,60	35.296,27	14.485,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		429.302,10	315.100,87
davon aus Aufzinsung 33.475,72			(47.906,46)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.338.573,47	225.255,08
Außerordentliche Aufwendungen		0,00	73.674,00
Außerordentliches Ergebnis		0,00	-73.674,00
Steuern vom Einkommen und Ertrag	38.432,28		38.443,56
Sonstige Steuern	227.234,43	265.666,71	218.422,02
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.072.906,76	-105.284,50
Zuführung zu/Entnahme aus den Ergebnismittelrücklagen		987.906,46	190.309,74
Bilanzgewinn		85.000,30	85.025,24

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2011 wurde nach den Vorschriften des HGB aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 beachtet.

1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung von bis zu 20 % bewertet, sie wurden sämtlich entgeltlich erworben.

Die Bewertung des Sachvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten. Garagen werden mit 4 % und Außenanlagen mit 5 bis 10 % abgeschrieben. Seit dem 01.01.1991 hergestellte Wohnbauten werden gemäß § 7 EStG degressiv abgeschrieben. In den Zugängen nachträglicher Herstellungskosten im Zuge umfangreicher Modernisierungen sind eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen in Höhe von 131,9 T€ enthalten. Die Nutzungsdauer wurde bei diesen Objekten auf bis zu 40 Jahre festgelegt.

Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000,- € werden ab 2008 auf Sammelposten erfasst und über 5 Jahre linear entsprechend der neuen steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wurde vom Wahlrecht der Aktivierung bei den Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht, sie werden über die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde.

Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,14 % zum 31.12.2011 zugrunde gelegt. Bei den aktiven Anwärtern wurde das Teilwertverfahren, bei den Rentnern und Anwärtern mit unverfallbarer Versorgungsanwartschaft wurde das Barwertverfahren angewendet. Die Berechnung des Erfüllungsbetrages der Versorgungsverpflichtungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

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

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

2. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden abgebildeten Anlagegitter.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	119.488,68	15.137,40	7.325,55	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.530.530,06	6.395.020,34	227.286,90	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.312.361,94		67.424,00	
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99			
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59			
Technische Anlagen und Maschinen	446.649,03			
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	686.463,51	29.043,11	10.941,65	
Geleistete Anzahlungen		0,00	1.310.000,00	
	74.074.846,12	734.063,45	305.652,55	-,-

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens		0,001.200.000,00		
Sonstige Ausleihungen	15.203,04		4.809,35	
Anlagevermögen insgesamt	74.209.537,84	848.949.200,85	317.787,45	-,-
	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2011 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	96.674,53		30.626,00	12.605,40
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.195.233,07		41.503.030,43	1.100.179,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	815.739,38		429.198,56	33.220,00
Grundstücke ohne Bauten			96.215,99	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter			2.625,59	
Technische Anlagen und Maschinen	199.260,03		247.389,00	28.870,24
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	572.160,97		132.404,00	64.509,11
Geleistete Anzahlungen			1.310.000,00	
	-,-	37.782.393,45	43.720.863,57	1.226.778,60
Finanzanlagen				
Wertpapiere des Anlagevermögens			1.200.000,00	
Sonstige Ausleihungen	1.459,99	4.728,20	7.125,48	
Anlagevermögen insgesamt	1.459,99	37.883.796,18	44.958.615,05	1.239.384,00

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten sind zum überwiegenden Teil durch die energetischen Sanierungen entstanden, die Abgänge durch den Verkauf von 18 Reihen- und Doppelhäusern.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden im Bereich der Forderungen aus Vermietung 31,4 T€; (Vorjahr 80,3 T€).

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 5,5 T€.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	2.910.386,16	-,-	107.290,68	-,-	3.017.676,84
Andere Ergebnisrücklagen	15.056.698,02	-,-	880.615,78	-,-	15.937.313,80

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird in Höhe von 114,0 T€ fortgeführt und soll in den kommenden Jahren bestimmungsgemäß vollständig verbraucht werden.

In den "sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Schönheitsreparaturen:	71,2 T€
Rückstellung für Urlaubsansprüche:	42,8 T€
Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses:	59,0 T€
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen:	19,4 T€
Rückstellung für Altersteilzeit:	236,1 T€

Die Rückstellung für Altersteilzeit wurde mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Davon						Art der Sicherung
	Insgesamt		Restlaufzeit		Gesichert		
	bis zu 1 Jahr EUR	zwischen 1 und 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.984.485,33	183.801,52	1.559.965,96	20.240.717,85	21.984.485,33	GPR*	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.565.684,53	59.971,51	238.859,81	1.266.853,21	1.538.552,53	GPR*	
Erhaltene Anzahlungen	5.907.606,23	5.907.606,23					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.524,02	13.524,02					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.027.869,70	1.027.869,70					
Sonstige Verbindlichkeiten	42.459,19	42.459,19					
Gesamtbetrag	30.541.629,00	7.235.232,17	1.798.825,77	21.507.571,06	23.523.037,86		

* GPR = Buchgrundpfandrecht

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstanden sind, bestehen wie im Vorjahr nicht.

3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 2.020,0 T€ abgerechnete Nebenkosten. Der starke Rückgang resultiert aus der Abrechnung von Heizkosten (1.355,3 T€) nach dem Bilanzstichtag.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen vollständig aus eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen im Zuge der energetischen Gebäudesanierungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten 3.256,6 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 24,9 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 8,5 T€ aus der Aufzinsung der Rückstellung für Altersteilzeit.

4. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen). Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Außerdem wurde durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in der Arbeitsphase (ab 01.12.2009) der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Anfang 2011	3.967
Zugang 2011	220
Abgang 2011	224
Ende 2011	3.963
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	5.578,17 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	2.000,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.981.500,00 €
Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.	

Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Jürgen Anbuhl	Vorsitzender
Ingrid Ehlers	
Reiner Bunte	stellv. Vorsitzender
Stephan Seliger	

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jörg Sibbel	Vorsitzender
Klaus Buß	stellv. Vorsitzender
Perdita Schaarschmidt	
Günter Horst	
Jens-Otto Vollbehre	
Michael Most	
Peter Kraack (bis 24.06.2011)	
Karin Himstedt	
Uwe Fischer	
Uwe Havenstein (ab 15.06.2011)	

Gesamtprokura

Gem. § 42 Abs. 1 GenKarsten Suhr

Handlungsvollmacht

Gem. § 42 Abs. 2 GenG

Gudrun Grimm

Kay Simon

Eckernförde, 03. Mai 2012

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Bunte

Ehlers

Seliger



Vorstand: Stephan Seliger

Handelsregisterbekanntmachung 08.02.2011 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Vorstandsmitglied**: 7. Seliger, Stephan, *10.07.1968, Bensheim.



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 08.11.2010 (Rechnungslegung/Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009

Geschäftsbericht 2009

Gegründet 21. November 1920, Amtsgericht Kiel GnR 202 EC

ehemals als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt durch Bescheid des Preußischen Justizministers in Berlin Ia 24. 4.b JM II C 3685 F.M. vom 12.12.1925 und des Regierungspräsidenten in Schleswig I BPIA 18-17/35 vom 15.1.1934

Organe der Genossenschaft

Mitglieder der Vertreterversammlung

gewählt am 11. November 2009

Wahlbezirk 1	1. Anke Häuser 2. Uwe Schumacher 3. Lothar Wiese 4. Adolf Jung	Eckernförde, Doroteenstraße 57 Eckernförde, Doroteenstraße 1 Eckernförde, Marienstraße 5 Eckernförde, Doroteenstraße 74
Wahlbezirk 2	1. Michael Klameth 2. Marion Pinn 3. Jens-Uwe Rathke 4. Heike Schmalstieg	Eckernförde, Irenestraße 4 Eckernförde, Cäcilienstraße 58 Eckernförde, Cäcilienstraße 63 Eckernförde, Prinzenstraße 68
Wahlbezirk 3	1. Hartmut Steins 2. Horst Eickstädt	Eckernförde, Gothaer Straße 22 Eckernförde, Feldweg 66
Wahlbezirk 4	1. Sven Sell 2. Christel Ehm 3. Norbert Ströh 4. Claudia Christensen 5. Petra Kühne 6. Marko Budewig	Eckernförde, Ostlandstraße 16 Eckernförde, Saxtorfer Weg 81 Eckernförde, Saxtorfer Weg 10 a Eckernförde, Saxtorfer Weg 79 Eckernförde, Danziger Straße 1 Eckernförde, Danziger Straße 41
Wahlbezirk 5	1. Uwe Havenstein 2. Carmen Grötzner 3. Uwe Wintjen 4. Horst Ottsen 5. Michael Hansen	Eckernförde, Riesebyer Straße 22 Eckernförde, Dietr.-Bonhoeffer-Straße 19 Eckernförde, Hasenheide 18 Eckernförde, Riesebyer Straße 41 Eckernförde, Dietr.-Bonhoeffer-Straße 17
Wahlbezirk 6	1. Carmen Mohr-Steingraber 2. Martina Witt 3. Horst Klingelhöller 4. Ralf Wiebenson 5. Dieter Staack 6. Gerhard Sieland	Eckernförde, Gorch-Fock-Straße 17 Eckernförde, Käthe-Kollwitz-Straße 18 d Eckernförde, Bystedtredder 21 Eckernförde, Käthe-Kollwitz-Straße 12 d Eckernförde, Schleswiger Straße 25 Eckernförde, Gorch-Fock-Straße 7
Wahlbezirk 7	1. Gerd Jacobsen 2. Hans Nissen	Eckernförde, Kieler Straße 88 Eckernförde, Berliner Straße 88
Wahlbezirk 8	1. Anke Maes 2. Gerhard Weihs 3. August Gatzke	Eckernförde, Wulfsteert 19 Eckernförde, Wulfsteert 15 Eckernförde, Diestelkamp 106
Wahlbezirk 9	1. Karin Grimm 2. Dr. Jens Meier 3. Alexander Hesse 4. Egon Peetz 5. Gabriele Varchmin-Lempke	Eckernförde, Domstag 52 b Eckernförde, Domstag 30 Eckernförde, Domstag 24 Eckernförde, Rendsburger Straße 70 Eckernförde, Rendsburger Straße 76
Wahlbezirk 10	1. Bernd Kunze 2. Frauke Brekenkamp 3. Renate Wenger 4. Gunther Bilz	Eckernförde, Brookhörn 15 Eckernförde, Am Eichberg 59 Eckernförde, Am Eichberg 25 Eckernförde, Am Eichberg 1
Wahlbezirk 11	1. Katrin Paasch 2. Hans-Dietrich Mass 3. Silke Jankowski	Groß Wittensee, Habyer Straße 10 Groß Wittensee, Mühlenstraße 34 Windeby, Ringweg 37
Wahlbezirk 12	1. Marga Hannemann 2. Klaus Nitschke	Gettorf, Bergstraße 20 Gettorf, Ringweg 36
Wahlbezirk 13	1. Holger Hamann 2. Dieter Manß	Barkelsby, Westerschauer Weg 6 Hemmelmarm, An der Schmiede
Wahlbezirk 14	1. Brigitte Blauhut 2. Thorsten Wolke	Stexwig, Dorfstraße 16 Nortorf, Schweriner Straße 39

Aufsichtsrat

Jörg Sibbel	Bürgermeister, Eckernförde Vorsitzender des Aufsichtsrates Rechtsanwalt & Notar i. R., Eckernförde stellv.	im Aufsichtsrat seit: 25.06.2007
Klaus Buß	Vorsitzender des Aufsichtsrates	25.06.2007

im Aufsichtsrat seit:

Torsten Dehn	Rechtsanwalt und Notar i. R., Eckernförde Schriftführer im Aufsichtsrat bis 01.04.2009	02.06.1982
Perdita Schaarschmidt	Rechtsanwältin & Notarin, Eckernförde Schriftführerin	29.06.2009
Karin Himstedt	Beamtin, Eckernförde Stadtamtmann, Eckernförde	24.06.2008 16.06.1992
Günter Horst	Vermessungstechniker i. R., Eckernförde	26.06.2002
Peter Kraack	Malermeister i. R., Eckernförde	20.06.2001
Michael Most	Beamter, Eckernförde Stadtinspektor, Eckernförde	25.06.2007 29.06.2009
Jens-Otto Vollbeh		
Uwe Fischer		

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss:	Michael Most Klaus Buß Peter Kraack
Prüfungsausschuss:	Klaus Buß Jens-Otto Vollbeh Uwe Fischer
Wohnungsausschuss:	Günter Horst Karin Himstedt Perdita Schaarschmidt

Vorstand

		Im Vorstand seit:
Dr. Jürgen Anbuhl	Oberstudiendirektor a.D., Eckernförde Vorsitzender des Vorstandes, ehrenamtlich Pensionär, Eckernförde stellv.	17.01.1980
Reiner Bunte	Vorsitzender des Vorstandes ehrenamtlich Rechtspflegerin i. R., Eckernförde	02.10.2006 05.03.2008
Ingrid Ehlers	ehrenamtlich Wohnungswirt, Eckernförde	
Volker Hesse	hauptamtlich, bis 10.11.2009	05.10.1994

Gesamtprokura

Gem. § 42 Abs. 1 GenG Karsten Suhr

Handlungsvollmacht

Gem. § 42 Abs. 2 GenG Gudrun Grimm
Kay Simon

Wir gedenken unserer im Jahre 2009 verstorbenen Mitglieder

ALT, ANNA	KUHNKE, HANNELORE
ANDERSEN, CHRISTEL	KUSS, HORST-DIETER
BONCZEK, LEONHARD	LIPKOWSKI, DAGMAR
BRAUBURGER, WALTER	MARTEN, HANS DETLEF
BRAUN, MONIKA	MISCHKE, ELISABETH
BRUEGGEMANN, HENNY	MUECKE, HANS
BUDEWIG, UWE	MUELLER, HARALD
DELFS, RÜDIGER	NEVE, REGINA
DESSELBERGER, ROSEMARIE	PAULSEN, HARALD
DUBIL, GUENTER	PAULSEN, LISBETH
DUEHRING, HANS	PETERSEN, PETER
FABIAN, IRMA	PETRAUSCH, BERTA
FABIAN, WOLFGANG	QUADE, WILHELM
FINK, JOSEF	RABE, FRITZ
GERLACH, GUENTER	REETZE, ERNST-UWE
GOOS, ADOLF	ROHDE, UWE
GRABIETZ, CHRISTEL	RUESTER, GERHARD

GROTH, WERNER
 HARDT, GERTRUD
 HASS, HANS-PETER
 HOANG, SON
 HORLITZ, ELSA
 JENSEN, WILHELM
 JOHN, DR. HANS-ADOLF
 KINSKY, EMMA
 KIRCHNER, HEINRICH
 KLATT, DIETRICH
 KLIMMECK, GUENTER
 KLUG, INGO
 KNECHT, CHRISTEL
 KUHBERG, CHRISTA

SCHNEIDER, ILSE
 SCHNOOR, EMIL
 SCHOELER, GUENTER
 SCHRAMM, JENS-UWE
 SCHWENZITZKI, IRMGARD
 SEIDENSCHNUR, PETER
 SELL, HANS
 SIENKNECHT, JONNI
 SPRUNG, KATHARINA
 THIRAN, HERTA
 TOBIS, DORA
 WACKER, DIETMAR
 WESTERHOLD, WILFRIED

Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Zum 31.12.09 bewirtschaftete die Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde eG in Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde 111 Wirtschaftseinheiten.

Eigene Objekte:

Genossenschaftswohnungen	2303
davon freifinanziert	1703
öffentlich gefördert bzw. steuerbegünstigt (104)	600
Gewerbliche Objekte	8
Garagen	297

14 Familienhäuser wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Der eigene Bestand umfasste 144.367 m² Wohn- und Nutzfläche.

Fremde Objekte:

Mietwohnungen	30
Eigentumswohnungen	12
Inkasso-Eigentumsobjekte nach Auflassung	1

Der Gemeinschaftsraum wurde an 43 Tagen (Vorjahr 68 Tagen) vermietet.

Im Geschäftsjahr wurden 170 Wohnungen frei (2008 = 236), dies ergibt eine Fluktuationsrate von 7 % (2008 = 10 %).

Unter anderem wechselten

30 Mieter ihre Wohnung innerhalb unseres Bestandes,

20 Mieter verstarben,

30 Mieter zogen in ein Senioren- oder Pflegeheim,

24 Mieter zogen zu ihrem Partner,

5 Mieter trennten sich von diesem,

12 Mieter wechselten ihre Wohnung aus beruflichen Gründen,

11 Mieter erwarben Eigentum, davon 7 vom GWU.

Es wurden 29 fristlose Kündigungen (2008 = 16) ausgesprochen, davon sind 9 Mieter freiwillig ausgezogen, sechs Mietverhältnisse werden mit Ratenzahlung des Rückstandes fortgesetzt. 14 Mieter glichen ihre Rückstände aus, sodass das Mietverhältnis fortgesetzt werden konnte.

Im Laufe des Jahres 2009 waren insgesamt 77 (Vorjahr 87) Wohnungen von zeitweiligem Leerstand betroffen. Die Ertragsminderung durch Leerstände belief sich auf 209.000,- € (Vorjahr 272.000,- €). Am 31.12.2009 standen 27 Wohnungen leer (Vorjahr 28), davon 12 infolge durchzuführender Modernisierungsmaßnahmen.

Unser Wohnungsleerstand lag im Jahr 2009 bei durchschnittlich 0,9 % (Vorjahr 1,9 %).

Zum 31.12.2009 waren bei unserem Unternehmen 403 Wohnungssuchende (2008 = 316), davon 44 Nichtmitglieder, gemeldet. 186 (Vorjahr 194) Bewerber wollen ihre Wohnung innerhalb unseres Bestandes tauschen, evtl. Neumieter einer Wohnung sind damit 217 Bewerber (2008 = 122), davon 44 Nichtmitglieder.

Für einen Teil unserer Wohnungen wurde eine Anpassung der Mieten notwendig infolge von durchgeführten Modernisierungen und Wertverbesserungen sowie Bad- und Küchenmodernisierungen gemäß Vereinbarungen.

Im Berichtsjahr wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 1.567.000,- € (Vorjahr 1.403.800,- €) aufgewandt. Für Modernisierungsmaßnahmen und Großinstandsetzungen wandten wir 3.633.000,- € (Vorjahr 4.079.600,- €) auf, hierin sind die Kosten für die Modernisierung von 69 Wohnungen mit 1.060.500,- € (Vorjahr 86 Wohnungen = 1.631.400,- €) enthalten.

Für die Modernisierung von 4 Wohnungen sowie die Erstellung von 4 Dachgeschosswohnungen im Objekt Sehestedter Str. 21/23 wurden im Berichtsjahr 1.120 T€ aufgewandt. Die Wohnungen des Objektes waren per 01.03.2010 bezugsfertig, die Arbeiten an den Außenanlagen wurden im Frühjahr 2010 abgeschlossen. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Bgm.-Heldman-Str. 8-10 wurde im Dezember 2009 fertig gestellt (160 T€). Beide Maßnahmen wurden vollständig mit Eigenkapital finanziert.

Zum Ende des Berichtsjahres betrug die unbebaute Fläche des Unternehmens, ausschließlich mit eigenen Mitteln finanziert, 144.208 m².

Mitgliederwesen

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 14, die Anzahl der Geschäftsanteile ebenso.

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder		Anteile	
Bestand am 01.01.2009		3.963		4.257
Zugang				
mit Wohnung versorgt	151		153	
Wohnungssuchende	52		52	
Übernahme bei Ableben des Ehegatten (mit Wohnung versorgt)	10		10	
und im selben Jahr gekündigt oder ausgeschieden	4	217	4	219
Abgang				
Kündigung der Mitgliedschaft	118		118	
Kündigung einzelner Anteile				
Tod	61		62	
Tod früherer Jahre	5		5	
Übertragung	17		18	
Ausschluss	2	203	2	205
Bestand am 31.12.2009		3.977		4.271

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am Ende des Geschäftsjahres 2,127 Mio € .

Haftsummen

Die Haftsumme ist satzungsgemäß auf 500,- € je Mitglied beschränkt, sie beträgt 1,99 Mio. €.

2. Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr wiederum durch die Hausbewirtschaftung bestimmt, wobei Erträge aus Hausverkäufen in Höhe von 675 T€ erzielt wurden. Es ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 530,2 T€ (Vorjahr: Jahresüberschuss 467,8 T€).

Für Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 5.222 T€ gegenüber 5.870 T€ im Vorjahr aufgewendet. Zuführungen zur Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden wiederum nicht getätigt.

Auch für die kommenden Jahre werden Modernisierungs- und Instandhaltungskosten auf hohem Niveau erwartet.

Die Mieterhöhungen aus abgeschlossenen energetischen Modernisierungen erbrachten im Geschäftsjahr Mehreinnahmen in Höhe von 9.800 €, die Einzelmodernisierung von Bädern und Küchen 17.000 €. Die Vollausswirkung der Mieterhöhung per 01.11.08 erbrachte im Geschäftsjahr Mehreinnahmen in Höhe von 120.000,- €, die aus Mieterwechseln (Anpassung an Wohnwertmieten) 12.000 € sowie die aus Modernisierungen 6.300 € . Die Mietmindereinnahmen aus dem Verkauf von Halb- und Reihenhäusern in 2009 betragen 14.600,- €, die Vollausswirkung aus Verkäufen in 2008 59.000 €.

3. Finanzlage

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken konnten weiterhin aus eigenen Mitteln der Genossenschaft beglichen werden. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

Da sämtliche Verbindlichkeiten in EURO-Währung bestehen, ist ein Währungsrisiko nicht gegeben. Die Fälligkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Ein Zinsänderungsrisiko wird z.Zt. nicht gesehen, da der überwiegende Teil der Verbindlichkeiten aus niedrig verzinsten öffentlichen Mitteln oder bis 2018 festgeschriebenen KfW-Mitteln besteht.

Kapitalflussrechnung

	2009	2008
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-530,2	467,8
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.128,3	1.052,3
Abschreibungen bei Geldbeschaffungskosten	3,3	1,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	26,0	-66,8
Cashflow nach DVAG/SG	627,4	1.454,5
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	203,8	-49,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-676,4	-2.001,0
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	355,4	-290,6
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	13,9	-104,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	524,1	-990,8
planmäßige Tilgungen	-266,8	-192,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	257,3	-1.183,7
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	702,4	2.056,5
Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten u.a.	-2.611,5	-2.616,7
Anschaffung Geschäftsausstattung u.a.	-134,9	-112,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.044,0	-672,9
III. Finanzierungsbereich		
Rückzahlung von Darlehen	-1,7	-4,5
Darlehensvalutierungen	0,0	3.423,9
Geldbeschaffungskosten	0,0	-30,7
Veränderung des Geschäftsguthaben	-15,9	-20,5
Auszahlungen für Dividenden	-85,4	-43,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-103,0	3.325,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.889,7	1.468,5
IV. Finanzmittelfonds		

	2009	2008
	T€	T€
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-1.889,7	1.468,5
Finanzmittelbestand am 31.12.2008/2007	3.437,7	1.969,2
Finanzmittelbestand am 31.12.2009/2008	1.548,0	3.437,7

4. Vermögenslage

Aktiva	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (langfristig)	34.377,8	88,2	32.790,1	82,7	1.587,7	4,9
Umlaufvermögen	4.602,6	11,8	6.847,6	17,3	-2.245,0	-32,8
	38.980,4	100,0	39.637,7	100,0	-657,3	-1,6
Passiva	31.12.2009		31.12.2008		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	20.452,1	52,5	21.083,8	53,2	-631,7	3,0
Rückstellung für Bauinstandhaltung längerfristige Mittel	508,3	1,3	498,5	1,3	9,8	2,0
Fremdkapital	13.988,1	35,9	14.256,6	36,0	-268,5	-1,9
Rückstellungen	350,8	0,9	335,5	0,8	15,3	4,6
kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	3.356,3	8,6	3.342,4	8,4	13,9	0,4
Rückstellungen	324,8	0,8	120,9	0,3	203,9	268,7
	38.980,4	100,0	39.637,7	100,0	-657,3	-1,6

Die Bilanzsumme sank um 657,3 T€ auf 38.980,4 T€. Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten und die Aktivierung von Modernisierungen (2.559,6 T€) wirkten sich auf das Gesamtvermögen aus, die Abgänge aus den Hausverkäufen belaufen sich auf 26,1 T€. Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals entstand durch Tilgungen in Höhe von 268,5 T€. Das Eigenkapital unserer Genossenschaft sinkt betragsmäßig auf 20,45 Mio. €, der Eigenkapitalanteil auf 52,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 53,2 %).

5. Nachtragsbericht

Bis zum Zeitpunkt dieser Lageberichterstattung fanden nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge besonderer Bedeutung statt.

6. Risikobericht

In unvorhersehbaren Instandhaltungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sind mögliche Risiken zu sehen. Zurzeit sind keinerlei weitere größere Risiken erkennbar.

Weiterhin positiv wirkt sich das im Unternehmen eingeführte System der Budgetplanung und -kontrolle sowie des Risikofrüherkennungssystems aus. Maßnahmen wie energetische Gebäudesanierung, Wohnungsmodernisierungen und im Rahmen unserer Möglichkeiten, Beibehaltung des niedrigen Mietniveaus, sollen fortgeführt werden, um die Wohnungsleerstandsquote weiter zu senken.

7. Prognosebericht

Der Neubau von Mietwohnungen ist bis auf Weiteres nicht vorgesehen, da es in Eckernförde zurzeit keinen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gibt.

Zurzeit laufen die Planungen zur Durchführung energetischer Gebäudesanierungen bei unseren Miethäusern Breslauer Straße 1 - 11, Wulfsteert 15 - 29 und Bgm.-Heldman-Straße 8 und 10. Der voraussichtliche Aufwand für diese Maßnahmen wird sich auf circa 4,8 Mio.€ belaufen. Damit wird die beschlossene mehrjährige Planung konsequent weitergeführt. Wir wollen durch die vorgesehenen Maßnahmen erreichen, dass aufgrund guten Zustandes unser Wohnungsbestand ohne Schwierigkeiten vermietbar ist und Leerstände von Wohnungen weitestgehend vermieden werden können. Die Mieteinnahmen sollen durch diese Maßnahmen erhöht, zumindest gehalten werden. Durch die beschriebenen Investitionen und Maßnahmen wollen wir unsere Marktposition in Eckernförde halten. Risiken bestehen unseres Erachtens in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung. In 2010 sind weiterhin Verkäufe von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant.

Wir erwarten für 2010 einen Überschuss von ca. 550.000,- Euro, darin enthalten Erlöse von ca. 400.000,- Euro durch Hausverkäufe.

Eckernförde, 31. Mai 2010

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Bunte

Ehlers

Bilanz zum 31. Dezember 2009

der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		31.048,00	36.807,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.331.523,12		31.750.962,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	563.063,56		583.971,56
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99		96.215,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
Technische Anlagen und Maschinen	150.439,00		62.139,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.908,00	34.308.775,26	215.105,00

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		11.782,54	12.742,32
Anlagevermögen insgesamt		34.351.605,80	32.760.569,03
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.364.093,26		2.629.708,63
Andere Vorräte	264.526,31	2.628.619,57	490.383,79
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	91.604,83		41.201,95
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	77.560,00		110.070,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		11,76
Sonstige Vermögensgegenstände	256.686,31	425.851,14	138.519,97
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.548.085,49	3.437.672,67
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		26.210,00	29.486,00
Bilanzsumme		38.980.372,00	39.637.623,80

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen			
Mitglieder	83.000,00		107.492,82
der verbleibenden Mitglieder	2.127.130,50		2.118.555,53
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.210.130,50	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	8.369,50		(9.944,47)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.910.386,16		2.910.386,16
Andere Ergebnisrücklagen	15.247.007,76	18.157.393,92	15.861.894,10
Bilanzgewinn			
Jahresfehlbetrag / -überschuss	-530.244,12		467.806,57
Zuführung zu den Ergebnisrücklagen	614.886,34	84.642,22	382.366,61
Eigenkapital insgesamt :		20.452.166,64	21.083.768,57
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche			
Verpflichtungen	350.786,00		335.532,00
Steuerrückstellungen	37.148,38		8.193,55
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	508.274,74		498.466,21
Sonstige Rückstellungen	287.626,77	1.183.835,89	112.741,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.299.124,90		12.506.172,73
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.688.939,47		1.750.386,19
Erhaltene Anzahlungen	2.663.846,50		2.609.266,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.038,61		3.770,68
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	491,75		1.352,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	570.581,52		626.316,16
Sonstige Verbindlichkeiten	39.334,10	17.266.356,85	36.045,97
davon aus Steuern	19.438,12		(19.438,12)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.081,95		(1.081,95)
Rechnungsabgrenzungsposten		78.012,62	65.612,03
Bilanzsumme		38.980.372,00	39.637.623,80

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.819.354,67		10.121.286,40
b) aus Betreuungstätigkeit	10.237,05		10.320,30
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	200,36	10.829.828,08	0,00
Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen			
Leistungen		-265.615,37	409.998,51
Andere aktivierte Eigenleistungen		88.062,89	81.138,54
Sonstige betriebliche Erträge		887.485,49	2.310.784,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.343.028,35	9.199.287,93
Rohergebnis		3.196.732,74	3.734.240,43
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.396.015,33		1.153.080,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und Unterstützung	266.272,60	1.662.287,93	268.598,73
davon für Altersversorgung	23.353,65		(24.957,10)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.128.265,77	1.052.296,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		522.137,77	522.810,70
Erträge aus Ausleihungen des Anlagevermögens	89,69		86,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	30.210,25	30.299,94	94.477,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		196.195,33	117.273,45
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-281.854,12	714.745,18

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Steuern vom Einkommen und Ertrag	38.270,38		38.631,07
Sonstige Steuern	210.119,62	248.390,00	208.307,54
Jahresfehlbetrag /-Überschuss		-530.244,12	467.806,57
Entnahme/Zuführung aus/zu den Ergebnissrücklagen		614.886,34	382.366,61
Bilanzgewinn		84.642,22	85.439,96

Anhang

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt: Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung von 20 % bewertet. Die Bewertung des Sachvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten. Garagen werden mit 4 % und Außenanlagen mit 5 bis 10 % abgeschrieben.

Seit dem 01.01.1991 hergestellte Wohnbauten werden gem. § 7 EStG degressiv abgeschrieben. In den Zugängen nachträglicher Herstellungskosten im Zuge umfangreicher Modernisierungen sind eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen enthalten. Die Nutzungsdauer wurde bei diesen Objekten auf 40 Jahre festgelegt. Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000,-€ werden ab 2008 auf Sammelposten erfasst und über 5 Jahre linear entsprechend der neuen steuerlichen Regelung abgeschrieben.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wurde vom Wahlrecht der Aktivierung bei den Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht, sie werden über die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben. Die sonstigen Ausleihungen werden mit dem Barwert unter Anwendung eines Zinssatzes von 5,5 % angesetzt. Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Der Barwert der Pensionsrückstellungen wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung eines Rechnungszinssatzes von 6 % ermittelt. Wie im Vorjahr wurden den Rückstellungen für Bauinstandhaltung keine Beträge zugeführt. Die Rückstellung für Schönheitsreparaturen erhöhte sich um 36,8 T€. In den "sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Urlaubsansprüche	T€ 35,9
Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses:	T€ 33,9
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen:	T€ 19,3
Rückstellung für Altersteilzeit:	T€ 173,3

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31.12.2009 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	123.726,55	12.235,10						
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	65.079.871,36	2.599.619,81	107.688,43					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.300.521,44	11.840,50						
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99							
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59							
Technische Anlagen und Maschinen	192.972,69	104.800,40						
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	642.934,16	17.835,23	25.990,51					
	67.315.141,23	232.734.095,94	133.678,94	--				
Finanzanlagen								
Sonstige Ausleihungen	18.656,73		1.421,86					
Anlagevermögen insgesamt	67.457.524,51	2.746.331,04	135.100,80	--				
Immaterielle Vermögensgegenstände	104.913,65	31.048,-		17.994,10				
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.240.279,62	33.331.523,12		992.990,54				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	749.298,38	563.063,56		32.748,50				
Grundstücke ohne Bauten		96.215,99						
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		2.625,59						
Technische Anlagen und Maschinen	147.334,09	150.439,-		16.500,40				
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	469.870,88	164.908,-		68.032,23				
	--	35.606.782,97	34.308.775,26	1.110.271,67				
Finanzanlagen								
Sonstige Ausleihungen	462,08	5.914,41	11.782,54					
Anlagevermögen insgesamt	462,08	35.717.611,03	34.351.605,80	1.128.265,77				

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.364.093,26 € (Vorjahr 2.629.708,63 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

4. Rücklagenspiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Anpassung an Werte aus der FiBu EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen						
Gesetzl. Rücklage	2.863.605,50	46.780,66	-,-	-,-	-,-	2.910.386,16
Andere Ergebnisrücklagen	15.908.674,76	-46.780,66	-,-	-,-	614.886,34	15.247.007,76

5. In den erhaltenen Anzahlungen sind 84,0 T€ freiwillige Heizkostenvorauszahlungen enthalten.

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Von den Forderungen aus Vermietung haben 17.246,21 T eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon		Gesichert EUR	Art der Sicherung EUR
	bis zu 1 Jahr EUR		Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.299.124,90	180.434,32	872.699,67	11.245.990,91	12.299.124,90	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.688.939,47	60.676,93	240.386,75	1.387.875,79	1.650.977,14	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.663.846,50	2.663.846,50				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.058,61	4.058,61				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	491,75	491,75				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	570.581,52	570.581,52				
Sonstige Verbindlichkeiten	39.334,10	39.334,10				
Gesamtbetrag	17.266.376,85	3.519.423,73	1.113.086,42	12.338.866,70	13.950.102,04	

* GPR = Buchgrundpfandrecht

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

Verbindlichkeiten

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	180.434,32	133.925,16
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.676,93	60.151,09
Erhaltene Anzahlungen	2.663.846,50	2.609.266,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.058,61	3.770,68
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	491,75	1.352,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	570.581,52	626.316,16
Sonstige Verbindlichkeiten	39.334,10	36.042,86
Gesamtbetrag	3.519.423,73	3.470.824,66

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8,5	2,75
Technische Mitarbeiter	6	
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, etc.	9,75	

Außerdem wurde durchschnittlich 0,5 Auszubildende beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in der Arbeitsphase (ab 01.12.2009) der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Anfang 2009	3.963
Zugang 2009	217
Abgang 2009	203
Ende 2009	3.977
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	8.574,97 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	7.000,00 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.988.500,00 EUR

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Prüfungsverband:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Jürgen Anbuhl
Ingrid Ehlers
Reiner Bunte
Volker Hesse

Vorsitzender
stellv. Vorsitzender
bis 10.11.2009

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Jörg Sibbel	Vorsitzender
Klaus Buß	stellv. Vorsitzender
Perdita Schaarschmidt	(seit 29.06.2009)
Torsten Dehn	(bis 01.04.2009)
Günter Horst	
Jens-Otto Vollbehr	
Michael Most	
Peter Kraack	
Karin Himstedt	
Uwe Fischer	(seit 29.06.2009)

Eckernförde, 31. Mai 2010

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Ehlers

Bunte

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2009 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in vier gemeinsamen Sitzungen beider Organe umfassend informiert.

Die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen führten die Ausschüsse des Aufsichtsrates durch. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

Das Geschäftsjahr 2008 wurde vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auf

die Geschäftsführung,

die Buchführung des Jahres 2008,

den Jahresabschluss zum 31.12.2008,

den Lagebericht für das Jahr 2008

sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom Verband zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Der Aufsichtsrat beriet auch den Jahresabschluss zum 31.12.2009 sowie den Lagebericht des Vorstandes. Die Bilanz des Jahres 2009, die Gewinn- und Verlustrechnung 2009 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,

den Jahresabschluss 2009 festzustellen,

dem Vorstand für das Jahr 2009 Entlastung zu erteilen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2009.

Eckernförde, 10. Juni 2010

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sibbel



Vorstand: Jürgen Anbuhl - Rechtsverhältnis

Handelsregisterbekanntmachung 06.10.2010 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Nachschusspflicht**: Die Nachschusspflicht der Mitglieder ist auf die Haftsumme beschränkt. Die Haftsumme für jeden Geschäftsanteil beträgt 500,00 EUR. **Vorstand**: Die Eintragung zu Nr. 1 ist von Amts wegen wie folgt berichtigt: geändert gem. GenRegV: Vorstandsmitglied: **Dr. Anbuhl, Jürgen, *05.05.1940**, Eckernförde Rechtsform: Die Satzung ist am 30.06.2010 geändert und neu gefasst, insbesondere § 19 (Nachschusspflicht).



Nicht mehr Vorstand: Volker Hesse

Handelsregisterbekanntmachung 07.01.2010 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Nicht mehr Vorstandsmitglied**: 4. Hesse, Volker.



Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis zum 31.12.2008

Bericht über das Geschäftsjahr 2008

Gegründet 21. November 1920, Amtsgericht Kiel GnR 202 EC

ehemals als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen anerkannt durch Bescheid des Preußischen Justizministers in Berlin Ia 24. 4.b JM II C 3685 F.M. vom 12.12.1925 und des Regierungspräsidenten in Schleswig I BPIA 18-17/35 vom 15.1.1934

Organe der Genossenschaft

Mitglieder der Vertreterversammlung

gewählt am 19. November 2004

Wahlbezirk 1	1. Uwe Schumacher 2. Elke Ivers 3. Renate Wenger 4. Jürgen Ecklund	Eckernförde, Doroteenstraße 1 Eckernförde, Marienstraße 3 Eckernförde, Am Eichberg 25 Eckernförde, Doroteenstraße 105
Wahlbezirk 2	1. Norbert Kossakowski 2. Heike Schmalstieg 3. Marion Tokonou 4. Friedrich Bagge	Eckernförde, Cäcilienstraße 56 Eckernförde, Prinzenstraße 68 Eckernförde, Prinzenstraße 56 Eckernförde, Cäcilienstraße 56
Wahlbezirk 3	1. Horst Eickstädt 2. Horst Franck	Eckernförde, Feldweg 66 Eckernförde, Meininger Str. 18 a
Wahlbezirk 4	1. Christel Ehm 2. Sven Sell 3. Irene Waligora 4. Dietmar Woyth 5. Alexander Rüb	Eckernförde, Saxtorfer Weg 81 Eckernförde, Ostlandstraße 16 Eckernförde, Danziger Straße 3 Eckernförde, Saxtorfer Weg 57 Eckernförde, Ostlandstr. 10
Wahlbezirk 5	1. Uwe Havenstein 2. Horst Ottsen 3. Renate Reese 4. Gerhard Hamann 5. Jens Rethwisch	Eckernförde, Riesebyer Straße 22 Eckernförde, Riesebyer Straße 41 Eckernförde, Bgm.-Heldman-Straße 10 Eckernförde, Bgm.-Heldman-Straße 8
Wahlbezirk 6	1. Gerhard Sieland 2. Jürgen Frank 3. Dieter Staack 4. Ralf Wiebenson 5. Carmen Mohr-Steingräber 6. Horst Klingelhöller 7. Martina Witt	Eckernförde, Dietr.-Bonhoeffer-Str. 1 Eckernförde, Gorch-Fock-Straße 7 Eckernförde, Käthe-Kollwitz-Straße 12 b Eckernförde, Schleswiger Straße 25 Eckernförde, Käthe-Kollwitz-Straße 12 d Eckernförde, Gorch-Fock-Straße 17 Eckernförde, Bystedtredder 21 Eckernförde, Käthe-Kollwitz-Str. 18 d
Wahlbezirk 7	1. Gerd Jacobsen 2. Johannes Föh	Eckernförde, Kieler Straße 88 Eckernförde, Berliner Str.46
Wahlbezirk 8	1. August Gatzke 2. Ingeborg Anthony 3. Hans Sell	Eckernförde, Diestelkamp 106 Eckernförde, Wulfsteert 17 Eckernförde, Wulfsteert 29
Wahlbezirk 9	1. Karin Grimm 2. Dr. Jens Meier 3. Uwe Rohlf 4. Gabriele Varchmin-Lem 5. Hans-Otto Gerda	Eckernförde, Domstag 52 b Eckernförde, Domstag 30 Eckernförde, Brennofenweg 38 Eckernförde, Rendsburger Straße 76
Wahlbezirk 10	1. Frauke Brekenkamp 2. Bernd Kunze 3. Bernd Sienknecht 4. Harald Mentrup	Eckernförde, Sehestedter Straße 66 Eckernförde, Am Eichberg 59 Eckernförde, Brookhörn 15 Eckernförde, Krokusweg 13
Wahlbezirk 11	1. Bernd Richter 2. Hans-Dietrich Mass 3. Walter Wendt	Eckernförde, Am Eichberg 23 Goosefeld, Dorfstraße 36 Groß Wittensee, Mühlenstraße 34 Kosel, Schmiederedder 10
Wahlbezirk 12	1. Bernd Kahlo 2. Klaus Nitschke	Gettorf, Ringweg 36 Gettorf, Ringweg 36
Wahlbezirk 13	1. Elke Thietje 2. Holger Hamann	Eckernförde, Lütthörn 22 Barkelsby, Westerschauer Weg 6
Wahlbezirk 14	1. Antje-Maren Beck 2. Brigitte Blauhut 3. Güde Schröder	Flensburg, Beethovenstr. 37 Stexwig, Dorfstraße 16 Pinneberg, Wittekstr. 67

Aufsichtsrat

Jörg Sibel
Klaus Buß

Bürgermeister, Eckernförde Vorsitzender des Aufsichtsrates
Rechtsanwalt & Notar i. R., Eckernförde stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates

im Aufsichtsrat seit:
25.06.2007
25.06.2007

Torsten Dehn	Rechtsanwalt und Notar i. R., Eckernförde Schriftführer im Aufsichtsrat bis 01.04.2009
Karin Himstedt	Beamtin, Eckernförde
Günter Horst	Stadtamtmann, Eckernförde
Peter Kraack	Vermessungstechniker i. R., Eckernförde
Michael Most	Malermeister i. R., Eckernförde
Jens-Otto Vollbeh	Beamter, Eckernförde

im Aufsichtsrat seit:
02.06.1982
24.06.2008
16.06.1992
26.06.2002
20.06.2001
25.06.2007

Ausschüsse des Aufsichtsrates

Bauausschuss:	Michael Most Klaus Buß Peter Kraack
Prüfungsausschuss:	Günter Horst Klaus Buß Jens-Otto Vollbeh
Wohnungsausschuss:	Günter Horst Karin Himstedt Jens-Otto Vollbeh

Vorstand

Dr. Jürgen Anbuhl	Oberstudiendirektor a.D., Eckernförde Vorsitzender des Vorstandes, ehrenamtlich	Im Vorstand seit: 17.01.1980
Reiner Bunte	Pensionär, Eckernförde stellv. Vorsitzender des Vorstandes ehrenamtlich	02.10.2006
Ingrid Ehlers	Rechtspflegerin i. R., Eckernförde ehrenamtlich	05.03.2008
Volker Hesse	Wohnungswirt, Eckernförde hauptamtlich	05.10.1994

Gesamtprokura

Gem. §42 Abs. 1 GenG Karsten Suhr

Handlungsvollmacht

Gem. §42 Abs. 2 GenG Gudrun Grimm
Kay Simon

Wir gedenken unserer im Jahre 2008 verstorbenen Mitglieder

BEIER, LOTTE	KLISCH, HORST
BOOCK, ELLEN	KOCH, HORST
BRAESECKE, JOHANNA	KRUSE, MARIANNE
BRIX, GISELA	LAFFRENZEN, HANS
BRÜCKER, ELISE	LASSMANN, ROLAND
BUTTKEREIT, LIESA	LOLL, CHRISTIANE
DANISMAN, NAFIYE	LORENZEN, ERICH
FABIK, WERNER	MARQUARDSEN, CLAUS
FISCHER, CHRISTINE	MATZEN, GÜNTER
FISCHER, HEDWIG	NIEMEZYK, GERTRAUDE
FÖRSTER, HANS-JOACHIM	PARPART, ROSEMARIE
GRELLE, HELMUT	PETERSEN, GÜNTHER
GRENSEMANN, RUTH	PUDLAS, REINHARD
GRÖHNKE, BERND	RECKEN, GRETE
GRUNWALD, ERNA	SCHENDEL, JOHANN
HANSEN,PETER	SCHMIDT, JOHANNES
HANSEN,RENATE	SCHULZE, NORBERT
HANSEN, WILLI	SIERKS, ADOLF
HEIDENREICH, HEINZ	STERK, PETER
HENNINGSSEN, ERNST-GÜNTER	STÖLTING, HERMANN
HILLER, MAX	SYMNICK, ALOIS
HINRICHSEN, OTTO	THIES, ELSE
HOPPE, WILHELM	THIETJE, HEINZ-ADOLF
JASPER, THEODOR	WIEHLE, GERDA
KLEINHEMPEL, WALTER	WOLF, ANNAMARIA
KLINKHAMMER, WERNER	WOLTER, RIA

Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Zum 31.12.08 bewirtschaftete die Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Eckernförde eG in Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde 111 Wirtschaftseinheiten.

Eigene Objekte:

Genossenschaftswohnungen		2315
davon freifinanziert	1640	
öffentlich gefördert	675	
Gewerbliche Objekte		8
Garagen		297

43 Einfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Der eigene Bestand umfasste 148.180 m2 Wohn- und Nutzfläche.

Fremde Objekte:

Mietwohnungen		30
Eigentumswohnungen		12

Im Geschäftsjahr wurden 236 Wohnungen frei (2007 = 281), dies ergibt eine Fluktuationsrate von 10 % (2007 = 11,9 %).

Unter anderem wechselten

42 Mieter ihre Wohnung innerhalb unseres Bestandes,

17 Mieter verstarben,

26 Mieter zogen in ein Senioren- oder Pflegeheim,

19 Mieter zogen zu ihrem Partner,

5 Mieter trennten sich von diesem,

26 Mieter wechselten ihre Wohnung aus beruflichen Gründen,

52 Mieter erwarben Eigentum, davon 35 vom GWU.

Es wurden 16 fristlose Kündigungen (2007 = 10) ausgesprochen, davon sind 4 Mieter freiwillig ausgezogen, drei Mietverhältnisse werden mit Ratenzahlung des Rückstandes fortgesetzt. 9 Mieter glichen ihre Rückstände aus, so dass das Mietverhältnis fortgesetzt werden konnte.

Im Laufe des Jahres 2008 waren insgesamt 87 (Vorjahr 71) Wohnungen von zeitweiligem Leerstand betroffen. Die Ertragsminderung durch Leerstände belief sich auf 272.000,- € (Vorjahr 246.600,- €). Am 31.12.2008 standen 28 Wohnungen leer (Vorjahr 47), davon 9 infolge durchzuführender Modernisierungsmaßnahmen.

Unser Wohnungsleerstand lag im Jahr 2008 bei durchschnittlich 1,9 % (Vorjahr 1,6%).

Zum 31.12.2008 waren bei unserem Unternehmen 316 Wohnungssuchende (2007 = 229) gemeldet. 194 (Vorjahr 149) Bewerber wollen ihre Wohnung innerhalb unseres Bestandes tauschen, evtl. Neumieter einer Wohnung sind damit 122 Bewerber (2007 = 80).

Für einen Teil unserer Wohnungen wurde eine Anpassung der Mieten notwendig infolge von durchgeführten Modernisierungen und Wertverbesserungen im Rahmen von BGB und II. BV (Zweite Berechnungsverordnung).

Im Berichtsjahr wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 1.403.800,- € (Vorjahr 1.521.300,-€) aufgewandt. Für Modernisierungsmaßnahmen und Großinstandsetzungen wandten wir 4.079.600,- € (Vorjahr 5.932.400,- €) auf, hierin sind die Kosten für die Einzelmodernisierung von 86 Wohnungen mit 1.631.400,- € (Vorjahr 75 Wohnungen = 1.367.500,- €) enthalten.

Anlässlich des Einstiegs in die energetische Gebäudesanierung wurden im Berichtsjahr 2.935.400,- € aufgewandt. Die im Berichtsjahr begonnenen energetischen Gebäudesanierungen waren zum Frühjahr 2009 abgeschlossen. Sämtliche Maßnahmen dienten der Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit unserer Genossenschaftswohnungen.

Zum Ende des Berichtsjahres betrug die ausschließlich mit eigenen Mitteln finanzierte unbebaute Fläche des Unternehmens 144.208 m².

Mitgliederwesen

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 17, die Geschäftsanteile verminderten sich um 25.

Mitgliederbewegung:	Mitglieder		Anteile	
Bestand am 01.01.2008		3.980		4.282
Zugang				
mit Wohnung versorgt	150		151	
Wohnungssuchende	61		62	
Übernahme bei Ableben des Ehegatten (mit Wohnung versorgt)	10		10	
und im selben Jahr gekündigt oder ausgeschieden	3	224	3	226
Abgang				
Kündigung der Mitgliedschaft	161		162	
Kündigung einzelner Anteile	0		0	
Tod	53		62	
Übertragung	24		24	
Ausschluss	3	241	3	251
Bestand am 31.12.2008		3.963		4.257

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am Ende des Geschäftsjahres 2.118 T€.

Haftsummen

Die Haftsumme ist satzungsgemäß auf 500,- € je Mitglied beschränkt, sie beträgt 1.980 T€.

2. Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr wiederum durch die Hausbewirtschaftung bestimmt.

Durch die im Vergleich zum Vorjahr gesunkenen Instandhaltungskosten ergab sich ein Jahresüberschuss von 467,8 T€ (Vorjahr: -1.259,6 T€).

Für Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 5.870 T€ gegenüber 7.478 T€ im Vorjahr aufgewendet. Zuführungen zur Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden wiederum nicht getätigt.

Auch für die kommenden Jahre werden Modernisierungs- und Instandhaltungskosten auf hohem Niveau erwartet. Der Instandhaltungs- und Modernisierungstau soll weiter abgebaut werden.

Zum 01.01.08 wurde die Miete der öffentlich geförderten Wohnungen wegen gestiegener Verwaltungskosten- und Instandhaltungskostensätzen erhöht und zum 01.11.08 wurde eine moderate allgemeine Mieterhöhung der freifinanzierten Wohnungen durchgeführt. Sie erbringen 2008 85.500,- € Die Vollausswirkung der Mieterhöhung aus dem Jahr 2007 erbringt im Geschäftsjahr Mehreinnahmen in Höhe von 77.000,- € Die Mietmindereinnahmen aus dem Verkauf von Halb- und Reihenhäusern in 2008 ergaben 80.000,- €.

Finanzlage

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken konnten weiterhin aus eigenen Mitteln der Genossenschaft beglichen werden. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

Da sämtliche Verbindlichkeiten in EURO-Währung bestehen, ist ein Währungsrisiko nicht gegeben. Die Fälligkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich für den überwiegenden Teil der Verbindlichkeiten auf 0,5%. Im Geschäftsjahr wurden KfW-Mittel aufgenommen, diese haben eine Zinsbindung von 10 Jahren. Ein Zinsänderungsrisiko wird daher vorerst weiter nicht gesehen.

Kapitalflussrechnung

	2008 T€	2007 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis	467,80	-1.259,60
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.052,30	1.080,60
Abschreibungen bei Geldbeschaffungskosten	1,20	0,00
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-66,80	-151,40
Cashflow nach DVAG/SG	1.454,50	-330,40
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	-49,40	-50,70
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-2.001,00	-1.877,00
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-290,60	96,80
Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-104,30	321,10
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-990,80	-1.840,20
Planmäßige Tilgungen	-192,90	-192,50
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	-1.183,70	-2.032,70
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus		
Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	2.056,50	1.953,30
Ausgaben für		
nachträgliche Herstellungskosten u.a.	-2.616,70	0,00
Anschaffung Geschäftsausstattung u.a.	-112,70	-61,70
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-672,90	1.891,60
III. Finanzierungsbereich		
Rückzahlung von Darlehen	-4,50	-6,80
Darlehensvaluierungen	3.423,90	0,00
Geldbeschaffungskosten	-30,70	0,00
Veränderung des Geschäftsguthaben	-20,50	-18,80
Auszahlungen für Dividenden	-43,10	-87,20
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.325,10	-112,80
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.468,50	-253,90
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	1.468,50	-253,90
Finanzmittelbestand am 31.12.2007/2006	1.969,20	2.223,10
Finanzmittelbestand am 31.12.2008/2007	3.437,70	1.969,20

4. Vermögenslage

	31.12.2008		31.12.2007		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen (langfristig)	32.790,1	82,7	31.140,7	85,6	1.649,4	5,3
Umlaufvermögen	6.847,6	17,3	5.088,5	14,4	1.759,1	34,6
	39.637,7	100,0	36.229,2	100,0	3.408,5	9,4
Passiva						
Eigenkapital	21.083,8	53,2	20.679,6	57,0	404,2	2,0
Rückstellung für Bauinstandhaltung längerfristige Mittel	498,5	1,3	586,7	1,6	-88,2	-15,0
Fremdkapital	14.256,6	36,0	11.030,0	30,5	3.226,6	29,3
Rückstellungen	335,5	0,8	315,8	0,9	19,7	6,3
kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	3.342,4	8,4	3.446,7	9,5	-104,3	-3,0
Rückstellungen	120,9	0,3	170,4	0,5	-49,5	-29,0
	39.637,7	100,0	36.229,2	100,0	3.408,5	9,4

Die Bilanzsumme erhöhte sich um 3.408,5 T€ auf 39.637,7 T€ Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten und die Aktivierung energetischer Modernisierungen (2.616,6 T€) wirkten sich auf das Gesamtvermögen aus, die Abgänge aus den Hausverkäufen belaufen sich auf 55,5 T€ Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals entstand durch Tilgungen in Höhe von 197,4 T€ und Kreditaufnahmen in Höhe von 3.423,9 T€ Das Eigenkapital unserer Genossenschaft steigt betragsmäßig auf 2.108,3 T€ Dabei sinkt der Eigenkapitalanteil auf 53,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr 57,0 %).

5. Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung keine Vorgänge besonderer Bedeutung ergeben.

6. Risikobericht

Eventuelle Risiken werden in unvorhersehbaren Instandsetzungsmaßnahmen gesehen. Weitere größere Risiken sind zurzeit nicht erkennbar.

Das im Unternehmen eingeführte System der Budgetplanung und -kontrolle sowie des Risikofrüherkennungssystems wirkt sich weiterhin positiv aus. Der Vorstand verfolgt weiterhin konsequent Maßnahmen wie energetische Gebäudesanierung, Wohnungsmodernisierungen sowie, soweit möglich, Beibehaltung des niedrigen Mietniveaus, um die Wohnungsleerstandsquote weiter zu senken.

7. Prognosebericht

In Eckernförde gibt es zurzeit keinen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, daher ist der Neubau von weiteren Mietwohnungen nicht vorgesehen.

Derzeit laufen die Planungen zum Dachgeschoßausbau mit 14 Wohnungen in der Sehestedter Straße und im Wulfsteert.

Die vom Vorstand beschlossene mehrjährige Planung wird konsequent weitergeführt. Für die nächsten Jahre sind weiterhin Modernisierungen unserer Wohnungen und energetische Gebäudesanierungen geplant.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wollen wir erreichen, dass unser Wohnungsbestand aufgrund guten Zustandes ohne Schwierigkeiten vermietbar ist und Leerstände von Wohnungen weitgehend vermieden werden. Die Mieteinnahmen sollen durch diese Maßnahmen erhöht, zumindest gehalten werden.

Unsere Marktposition in Eckernförde wollen wir durch die beschriebenen Investitionen absichern. Risiken bestehen in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

In 2009 sind weiterhin Verkäufe von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant.

Eckernförde, 18. Mai 2009

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Bunte

Ehlers

Hesse

Bilanz zum 31. Dezember 2008

der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Aktiva

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		36.807,00	52.747,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.750.962,57		30.118.336,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	583.971,56		618.053,56
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99		96.215,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
Technische Anlagen und Maschinen	62.139,00		77.749,00
Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	215.105,00	32.711.019,71	160.520,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		12.742,32	14.461,26
Anlagevermögen insgesamt		32.760.569,03	31.140.709,23
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.629.708,63		2.219.710,12
Anderere Vorräte	490.383,79	3.120.092,42	346.710,97
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	41.201,95		46.843,85
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	110.070,00		170.880,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11,76		621,24
Sonstige Vermögensgegenstände	138.519,97	289.803,68	334.518,68
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.437.672,67	1.969.216,98
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		29.486,00	0,00
Bilanzsumme		39.637.623,80	36.229.211,07

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		107.492,82		107.799,32
der verbleibenden Mitglieder		2.118.555,53		2.135.999,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen		0,00	2.226.048,35	2.801,61
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.944,47			(4.902,06)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.863.605,50		2.863.605,50

EUR	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Andere Ergebnisrücklagen	15.908.674,76	18.772.280,26	15.526.308,15
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	467.806,57		-1.240.141,71
Zuführung zu den Ergebnisrücklagen	382.366,61	85.439,96	1.283.260,60
Eigenkapital insgesamt:		21.083.768,57	20.679.632,77
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	335.532,00		315.807,00
Steuerrückstellungen	8.193,55		0,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	498.466,21		586.681,81
Sonstige Rückstellungen	112.741,00	954.932,76	170.348,32
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.506.172,73		9.215.502,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.750.386,19		1.814.529,27
Erhaltene Anzahlungen	2.609.266,70		2.634.883,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.770,68		3.360,96
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.352,01		969,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	626.316,16		701.431,13
Sonstige Verbindlichkeiten	36.045,97	17.533.310,44	53.314,21
davon aus Steuern	19.438,12		(36.998,19)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.081,95		(1.551,67)
Rechungsabgrenzungsposten		65.612,03	52.749,51
Bilanzsumme		39.637.623,80	36.229.211,07

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008

EUR	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.121.286,40		9.983.742,44
b) aus Betreuungstätigkeit	10.320,30		10.371,87
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	10.131.606,70	0,00
Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		409.998,51	-62.315,44
Andere aktivierte Eigenleistungen		81.138,54	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.310.784,61	2.325.274,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.199.287,93	10.278.200,95
Rohergebnis		3.734.240,43	1.978.872,91
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.153.080,62		1.120.465,72
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	268.598,73	1.421.679,35	266.361,23
davon für Altersversorgung	24.957,10		(19.468,88)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.052.296,15	1.080.606,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen		522.810,70	505.565,16
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	86,74		110,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	94.477,66	94.564,40	87.339,34
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		117.273,45	83.485,42
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		714.745,18	-990.161,38
Steuern vom Einkommen und Ertrag	38.631,07		38.628,44
Sonstige Steuern	208.307,54	246.938,61	211.351,89
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		467.806,57	-1.240.141,71
Zuführung/Entnahme zu/aus den Ergebnisrücklagen		382.366,61	1.283.260,60
Bilanzgewinn		85.439,96	43.118,89

Anhang

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung von 20 % bewertet.

Die Bewertung des Sachvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten. Garagen werden mit 4 % und Außenanlagen mit 10 % abgeschrieben. Seit dem 01.01.1991 hergestellte Wohnbauten werden gem. § 7 EStG degressiv abgeschrieben. In den Zugängen nachträglicher Herstellungskosten im Zuge umfangreicher Modernisierungen sind eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen enthalten. Die Nutzungsdauer wurde bei diesen Objekten auf 40 Jahre festgelegt.

Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten bis 1.000,- € werden ab 2008 auf Sammelposten erfasst und über 5 Jahre linear entsprechend der neuen steuerlichen Regelung abgeschrieben. Bei den Rechnungsabgrenzungsposten wurde vom Wahlrecht der Aktivierung bei den Geldbeschaffungskosten Gebrauch gemacht, sie werden über die Dauer der Zinsbindung abgeschrieben.

Die sonstigen Ausleihungen werden mit dem Barwert unter Anwendung eines Zinssatzes von 5,5 % angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederwertprinzip beachtet wurde.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Barwert der Pensionsrückstellungen wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung eines Rechnungszinssatzes von 6 % ermittelt.

Wie im Vorjahr wurden den Rückstellungen für Bauinstandhaltung keine Beträge zugeführt. Die Rückstellung für Schönheitsreparaturen erhöhte sich um 10,5 T€.

In den "sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Urlaubsansprüche:	T€ 36,5
Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses:	T€ 33,8
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen;	T€ 19,3

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen- (+/-)Zuschreibungen- EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	122.774,55	952,-			86.919,55
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.777.238,53	238.616.656,59	314.023,76		33.328.908,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.300.521,44				716.549,88
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99				
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59				
Technische Anlagen und Maschinen	192.972,69				130.833,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	601.698,20	111.724,72	70.488,76		427.829,16
	64.971.272,44	728.381,31	384.512,52	-,-	-,-
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen	20.974,18		2.317,45		598,51
Anlagevermögen insgesamt	65.115.021,17	729.333,31	386.829,97	-,-	598,51
				Buchwert am 31.12.2008 EUR	Abschreibungen Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände				36.807,-	16.892,-
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten				31.750.962,57	928.572,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten				583.971,56	34.082,00
Grundstücke ohne Bauten				96.215,99	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter				2.625,59	
Technische Anlagen und Maschinen				62.139,-	15.610,-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung				215.105,-	57.139,72
				32.711.019,71	1.035.404,15
Finanzanlagen					
Sonstige Ausleihungen				12.742,32	
Anlagevermögen insgesamt				32.760.569,03	1.052.296,15

2. In der Position "Unfertige Leistungen" sind 2.629.708,63 € (Vorjahr 2.219.710,12 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

4. Rücklagenpiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen					
Gesetzl. Rücklage	2.863.605,50	-,-	-,-	-,-	2.863.605,50
Andere Ergebnisrücklagen	15.526.308,15	-,-	382.366,61	-,-	15.908.674,76

5. In den erhaltenen Anzahlungen sind 42,0 T€ freiwillige Heizkostenvorauszahlungen enthalten.

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

7. Von den Forderungen aus Vermietung haben 5.640,54 € keine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon	Restlaufzeit		Gesichert	Art der Sicherung
			zwischen 1 und 5 Jahren			
			bis 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.506.172,73	133.925,16	591.208,08	1.781.039,49	12.506.172,73	GPR*

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon bis zu 1 Jahr EUR	Restlaufzeit		Gesichert EUR	Art der Sicherung
			zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahre		
			EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.750.386,19	60.151,09	240.564,55	1.449.670,55	1.706.975,53	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.609.266,70	2.609.266,70				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.770,68	3.770,68				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.352,01	1.352,01				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	626.316,16	626.316,16				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.042,86	36.042,86				
Gesamtbetrag	17.533.307,33	3.470.824,66	831.772,63	13.230.710,04	14.213.148,26	

* GPR = Buchgrundpfandrecht

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.925,16	133.259,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	60.151,09	63.255,47
Erhaltene Anzahlungen	2.609.266,70	2.634.883,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.770,68	3.360,96
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.352,01	969,93
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	626.316,16	701.431,13
Sonstige Verbindlichkeiten	36.042,86	53.314,21
Gesamtbetrag	3.470.824,66	3.590.474,57

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen).

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	2
Technische Mitarbeiter	6	
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, etc.	10	

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt. Weiter befinden sich zwei Mitarbeiterinnen in der Freistellungsphase (bis 30.11. bzw. 31.12.08) der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Anfang	2008	3.980
Zugang	2008	224
Abgang	2008	241
Ende	2008	3.963

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um

17.443,77 EUR

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um

8.500,00 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

1.981.500,00 EUR

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Jürgen Anbuhl	Vorsitzender
Kurt Schulz	stellv. Vorsitzender (bis 5.3.08)
Ingrid Ehlers	(seit 05.03.08)
Reiner Bunte	stellv. Vorsitzender
Volker Hesse	

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Jörg Sibbel	Vorsitzender
Klaus Buß	stellv. Vorsitzender
Karl-Arthur Jäger-Volk	stellv. Vorsitzender (bis 24.06.2008)
Torsten Dehn	(bis 01.04.2009)
Günter Horst	
Jens-Otto Vollbehre	
Michael Most	
Peter Kraack	
Karin Himstedt	(seit 24.06.2008)
Ingrid Ehlers	(bis 05.03.2008)

Eckernförde, 18. Mai 2009

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Ehlers

Bunte

Hesse

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2008 anhand regelmäßiger Berichte des Vorstandes in fünf gemeinsamen Sitzungen beider Organe über die Geschäftsführung pflichtgemäß umfassend informiert.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrates führten entsprechend der Satzung fünf Prüfungen durch. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

Das Geschäftsjahr 2007 wurde vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen in Bezug auf die Geschäftsführung, die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31.12.2007, den Lagebericht für das Jahr 2007 sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens geprüft.

Der Aufsichtsrat beriet das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes, der keine Beanstandungen enthält.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2008 und der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2008 wurden vom Aufsichtsrat beraten. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss mit Gewinn- und Verlustrechnung 2008 und stimmt dem Lagebericht zu.

Der Vertreterversammlung empfiehlt der Aufsichtsrat daher,

den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,

den Jahresabschluss 2008 festzustellen,

dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und

dem Vorstand für das Jahr 2008 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2008 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Eckernförde, 11. Juni 2009

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sibbel



Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 13.02.2009 (Rechnungslegung/Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss zum Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis zum 31.12.2007

Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Zum 31.12.2007 bewirtschaftete die Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG in Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde 111 Wirtschaftseinheiten.

Eigene Objekte:

Genossenschaftswohnungen		2358
davon freifinanziert	1630	
öffentlich gefördert	728	
Gewerbliche Objekte		8
Garagen		297

37 Einfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Der eigene Bestand umfasste 148.355 m² Wohn- und Nutzfläche

Fremde Objekte:

Mietwohnungen		30
Eigentumswohnungen		12
Inkasso-Eigentumsobjekte nach Auflassung		3

Der Gemeinschaftsraum wurde an 65 Tagen (Vorjahr 68 Tagen) vermietet.

Im Geschäftsjahr wurden 281 Wohnungen frei (2006 = 214), dies ergibt eine Fluktuationsrate von 11,9 % (2006 = 8,9 %).

Unter anderem wechselten

56 Mieter ihre Wohnung innerhalb unseres Bestandes,
 20 Mieter verstarben,
 33 Mieter zogen in ein Senioren- oder Pflegeheim,
 22 Mieter zogen zu ihrem Partner,
 11 Mieter trennten sich von diesem,
 37 Mieter wechselten ihre Wohnung aus beruflichen Gründen,
 43 Mieter erwarben Eigentum, davon 32 vom GWU.

Es wurden 10 fristlose Kündigungen ausgesprochen, davon sind 4 Mieter freiwillig ausgezogen, drei Mietverhältnisse werden mit Ratenzahlung des Rückstandes fortgesetzt. 3 Zwangsräumungen wurden durchgeführt.

Im Laufe des Jahres 2007 waren insgesamt 71 (Vorjahr 87) Wohnungen nicht vermietet. Die Ertragsminderung durch Leerstände belief sich auf 246.600,- € (Vorjahr 182.500,- €). Am 31.12.2007 standen 47 Wohnungen leer (Vorjahr 25). Darunter befanden sich etliche Wohnungen, die instandgesetzt werden mussten.

Unser Wohnungsleerstand lag im Jahr 2007 bei durchschnittlich 1,6 %.

Zum 31.12.2007 waren bei unserem Unternehmen 229 Wohnungssuchende (2006 = 379) gemeldet. 149 (Vorjahr 152) Bewerber wollen ihre Wohnung innerhalb unseres Bestandes tauschen, evtl. Neumieter einer Wohnung sind damit 80 Bewerber (2006 = 114).

Modernisierungen und Wertverbesserungen im Rahmen von BGB und II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) machten eine Anpassung der Mieten für einen Teil unserer Wohnungen notwendig.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 1,5 Mio. € (Vorjahr 1,6 Mio. €) aufgewandt, für Modernisierungsmaßnahmen und Großinstandsetzungen 5,9 Mio. € (Vorjahr 4,1 Mio. €).

Zum Ende des Berichtsjahres verfügte das Unternehmen über 144.208,00 m² unbebauter Fläche, die ausschließlich mit eigenen Mitteln finanziert sind.

Mitgliederwesen

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 74, die Geschäftsanteile verminderten sich um 37.

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile	
Bestand am 01.01.2007	4.054		4.319
Zugang			
mit Wohnung versorgt	102	102	
Wohnungssuchende (davon 3/3 Übernahme durch Erben)	59	109	
Übernahme bei Ableben des Ehegatten (mit)Wohnung versorgt und im selben Jahr gekündigt oder ausgeschieden	7	12	
	2	170	225
Abgang			
Kündigung der Mitgliedschaft	161	168	
Kündigung einzelner Anteile		6	
Tod	55	60	
Übertragung	23	23	
Ausschluss	5	5	262
Bestand am 31.12.2006		3.980	4.282

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am Ende des Geschäftsjahres 2,135 Mio. €.

Haftsummen

Die Haftsumme ist satzungsgemäß auf 500,- € je Mitglied beschränkt, sie beträgt 1,990 Mio. €.

2. Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr wiederum durch die Hausbewirtschaftung bestimmt.

Durch die weiter gestiegenen Instandhaltungskosten ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 1.240,1 T€ (Vorjahr: 971,5 T€).

Für Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 7.478 T€ gegenüber 6.151 T€ im Vorjahr aufgewendet. Zuführungen zur Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden wiederum nicht getätigt.

Auch für die kommenden Jahre werden Modernisierungs- und Instandhaltungskosten auf hohem Niveau erwartet. Der Instandhaltungs- und Modernisierungsstau soll weiter abgebaut werden.

Zum 01.01. und 01.07.2007 wurde eine moderate allgemeine Mieterhöhung durchgeführt. Sie erbringt 2007 83.800,- €. Die Vollausswirkung der Mieterhöhung per 01.04.2006 erbringt im Geschäftsjahr Mehreinnahmen in Höhe von 60.000,- €.

3. Finanzlage

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken konnten weiterhin aus eigenen Mitteln der Genossenschaft beglichen werden. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

Da sämtliche Verbindlichkeiten in EURO-Währung bestehen, ist ein Währungsrisiko nicht gegeben. Die Fälligkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich für den überwiegenden Teil der Verbindlichkeiten auf 0,5%, da ausschließlich Darlehen aus dem geförderten Bereich gehalten werden. Ein Zinsänderungsrisiko wird daher nicht gesehen.

Kapitalflussrechnung

	2007	2006
	T€	T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		

	2007	2006
	T€	T€
Jahresfehlbetrag	- 1.240,10	- 971,50
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.080,60	1.096,30
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 151,40	- 297,50
Cashflow nach DVAG/SG	- 310,90	- 172,70
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 63,20	39,30
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.877,00	- 200,00
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	89,90	- 523,60
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	321,10	371,80
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 1.840,10	- 485,20
planmäßige Tilgungen	- 192,50	- 216,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	- 2.032,60	- 701,20
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	1.953,30	202,90
Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten u.a.	0,00	- 35,30
Anschaffung Geschäftsausstattung u.a.	- 61,70	- 69,80
Cashflow aus Investitionstätigkeit	1.891,60	97,80
III. Finanzierungsbereich		
Rückzahlung von Darlehen	- 6,80	- 4,90
Veränderung des Geschäftsguthaben	- 18,80	- 67,20
Auszahlungen für Dividenden	- 87,20	0,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 112,80	- 72,10
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 253,80	- 675,50
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 253,80	- 675,50
Finanzmittelbestand am 31.12.2006/2005	2.223,10	2.898,50
Finanzmittelbestand am 31.12.2007/2006	1.969,30	2.223,00

4. Vermögenslage

Wirtschaftliche Lage Vermögenslage

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen (langfristig) Umlaufvermögen	31.140,7	86,0	32.236,2	85,6	- 1.095,5	- 3,4
	5.088,5	14,0	5.432,2	14,4	- 343,7	- 6,5
	36.229,2	100,0	37.668,4	100,0	- 1.439,2	- 3,8

Passiva

	31.12.2007		31.12.2006		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	20.679,6	57,0	22.025,9	58,5	- 1.346,3	- 6,1
Rückstellung für Bauinstandhaltung längerfristige Mittel	586,7	1,6	752,6	2,0	- 165,9	- 22,0
Fremdkapital	11.030,0	30,5	11.229,3	29,8	- 199,3	- 1,8
Rückstellungen	315,8	0,9	301,5	0,8	14,3	4,7
kurz- und mittelfristige Mittel Fremdkapital	3.446,7	9,5	3.125,6	8,3	321,1	10,3
Rückstellungen	170,4	0,5	233,5	0,6	- 63,1	- 27,1
	36.229,2	100,0	37.668,4	100,0	- 1.439,2	- 3,0

Die Bilanzsumme ermäßigte sich um 1.439,2 T€ auf 36.229,2 T€. Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten wirkten sich auf das Gesamtvermögen aus, die Abgänge aus den Hausverkäufen belaufen sich auf 75,8 T€. Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals entstand durch Tilgungen in Höhe von 199,3 T€. Das Eigenkapital unserer Genossenschaft sinkt betragsmäßig auf 20,68 Mio. €. Damit sinkt der Eigenkapitalanteil auf 57,0 % der Bilanzsumme (Vorjahr 58,5 %).

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

Die wesentlichen Risiken werden in unvorhersehbaren Instandsetzungen gesehen.

Das vom Vorstand eingeführte System der Budgetplanung und -kontrolle und des Risikofrüherkennungssystems wirkt sich positiv aus und ermöglicht dem Vorstand rechtzeitig zu reagieren.

Auf Grund der sehr niedrigen Fremdkapitalzinsen sind weitere Ablösungen nicht vorgesehen. Die hochverzinslichen Darlehen sind alle abgelöst.

Der Vorstand verfolgt weiterhin konsequente Maßnahmen, um die Wohnungsleerstandsquote zu senken.

7. Prognosebericht

Da es zurzeit in Eckernförde keinen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gibt, ist der Bau von weiteren Mietwohnungen nicht vorgesehen.

Für die nächsten Jahre sind weiterhin Modernisierungen unserer Wohnungen und Gebäudeinstandhaltungen geplant im Rahmen energetischer Gebäudesanierungen. Der Vorstand hat dafür eine mehrjährige Planung beschlossen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wollen wir erreichen, dass unser Wohnungsbestand aufgrund eines guten Zustandes künftig ohne Schwierigkeiten vermietbar ist und dadurch Leerstände von Wohnungen weitgehend vermieden und die Mieteinnahmen erhöht bzw. gehalten werden.

Wir werden durch Investitionen in die Modernisierung unseres Bestandes unsere Marktposition absichern. Ein Risiko besteht in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes beabsichtigen wir durch Verbesserung und Erneuerung der technischen Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechsel und im Übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

In 2008 sind weiterhin Verkäufe von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant.

Der Vorstand**Dr. Anbuhl****Bunte****Ehlers****Hesse****Bilanz zum 31. Dezember 2007****Aktiva**

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände			52.747,00	60.433,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		30.118.336,83		31.157.025,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		618.053,56		652.314,56
Grundstücke ohne Bauten		96.215,99		96.215,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		2.625,59		2.625,59
Technische Anlagen und Maschinen		77.749,00		64.652,00
Anderer Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		160.520,00	31.073.500,97	188.204,00
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen			14.461,26	14.774,60
Anlagevermögen insgesamt			31.140.709,23	32.236.245,62
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.219.710,12		2.282.025,56
Anderer Vorräte		346.710,97	2.566.421,09	455.681,36
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung		46.843,85		90.942,43
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken		170.880,00		95.450,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		621,24		619,15
Sonstige Vermögensgegenstände		334.518,68	552.863,77	284.425,30
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			1.969.216,98	2.223.083,29
Bilanzsumme			36.229.211,07	37.668.472,71

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		107.799,32		108.500,00
der verbleibenden Mitglieder		2.135.999,30		2.156.444,48
aus gekündigten Geschäftsanteilen		2.801,61	2.246.600,23	500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	4.902,06			(3.055,52)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.863.605,50		2.863.605,50
Anderer Ergebnisrücklagen		15.526.308,15	18.389.913,65	16.809.568,75
Bilanzgewinn				
Jahresfehlbetrag		- 1.240.141,71		- 971.543,37
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		1.283.260,60	43.118,89	1.058.786,52
Eigenkapital insgesamt:			20.679.632,77	22.025.861,88
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		315.807,00		301.633,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		586.681,81		752.595,79
Sonstige Rückstellungen		170.348,32	1.072.837,13	233.546,08
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.215.502,42		9.348.080,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.814.529,27		1.881.183,53
Erhaltene Anzahlungen		2.634.883,74		2.574.839,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.360,96		4.097,11
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		969,93		374,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		701.431,13		462.200,16
Sonstige Verbindlichkeiten		53.314,21	14.423.991,66	34.037,54
davon aus Steuern	36.998,19			(21.242,52)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.551,67			(1.787,45)
Rechnungsabgrenzungsposten			52.749,51	50.023,60
Bilanzsumme			36.229.211,07	37.668.472,71

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr
EUR	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.983.742,44		9.905.784,8
b) aus Betreuungstätigkeit	10.371,87		10.376,31
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	9.994.114,31	0,00
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 62.315,44	237.542,86
Sonstige betriebliche Erträge		2.325.274,99	766.226,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.278.200,95	8.625.827,03
Rohergebnis		1.978.872,91	2.294.103,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.120.465,72		1.174.004,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	266.361,23	1.386.826,95	291.329,22
davon Altersversorgung	19.468,88		(33.864,81)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.080.606,56	1.096.329,84
Sonstige betriebliche Aufwendungen		505.565,16	495.480,35
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	110,46		117,61
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	87.339,34	87.449,80	66.061,70
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		83.485,42	84.290,63
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 990.161,38	- 781.151,49
Sonstige Steuern		249.980,33	190.391,88
Jahresfehlbetrag		- 1.240.141,71	- 971.543,37
Entnahme aus den Ergebnismrücklagen		1.283.260,60	1.058.786,52
Bilanzgewinn		43.118,89	87.243,15

Anhang

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung von 20 % bewertet.

Die Bewertung des Sachvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten. Garagen werden mit 4 % und Außenanlagen mit 10 % abgeschrieben. Seit dem 01.01.1991 hergestellte Wohnbauten werden gem. § 7 EStG degressiv abgeschrieben.

Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Die sonstigen Ausleihungen werden mit dem Barwert unter Anwendung eines Zinssatzes von 5,5 % angesetzt.

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, wobei das Niederstwertprinzip beachtet wurde.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Barwert der Pensionsrückstellungen wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung eines Rechnungszinssatzes von 6 % ermittelt.

Wie im Vorjahr wurden den Rückstellungen für Bauinstandhaltung keine Beträge zugeführt. Die Rückstellung für Schönheitsreparaturen erhöhte sich um 54 T€.

In den "sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen:	T€ 56,0
Rückstellung für Urlaubsansprüche:	T€ 35,4
Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses:	T€ 32,9

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumulierte) EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	169.795,40	8.118,18	55.139,03			70.027,55
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.058.942,15		281.703,62			32.658.901,70

	Anschaffungs- Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbu- chungen (+/-) EUR	Zuschrei- bungen EUR	Abschrei- bungen (kumulierte) EUR
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsun- d anderen Bauten	1.300.521,44					682.467,88
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99					
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59					
Technische Anlagen und Maschinen	166.215,52	26.757,17				115.223,69
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	671.021,16	26.805,13	96.128,09			441.178,20
Finanzanlagen	65.295.541,85	53.562,30	377.831,71	-,-	-,-	33.897.771,47
Sonstige Ausleihungen	22.446,85		1.472,67		1.159,33	7.672,25
Anlagevermögen insgesamt	65.487.784,10	61.680,48	434.443,41	-,-	1.159,33	33.975.471,27
					Buchwert am 31.12.2006 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					52.747,-	15.804,18
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten					30.118.336,83	962.920,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsun- d anderen Bauten					618.053,56	34.261,00
Grundstücke ohne Bauten					96.215,99	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter					2.625,59	
Technische Anlagen und Maschinen					77.749,-	13.660,17
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung					160.520,-	53.961,13
Finanzanlagen					31.073.500,97	1.064.802,38
Sonstige Ausleihungen					14.461,26	
Anlagevermögen insgesamt					31.140.709,23	1.080.606,56

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.219.710,12 € (Vorjahr 2.282.025,56 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

4. Rücklagenpiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR	Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
Ergebnisrücklagen					
Gesetzl. Rücklage	2.863.605,50	-,-	-,-	-,-	2.863.605,50
Andere Ergebnisrücklagen	16.809.568,75	-,-	-,-	1.283.260,60	15.526.308,15

5. In den erhaltenen Anzahlungen sind 37,1 T€ freiwillige Heizkostenvorauszahlungen enthalten.

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag

7. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt EUR	Davon Restlaufzeit Zwischen			gesichert EUR	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr EUR	1 u. 5 Jahre EUR	Über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.215.502,42	133.259,13	539.763,95	8.542.479,34	9.215.502,42	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.814.529,27	63.255,47	240.492,70	1.510.781,10	1.762.832,60	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.634.883,74	2.634.883,74				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.360,96	3.360,96				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	969,93	969,93				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701.431,13	701.431,13				
Sonstige Verbindlichkeiten	53.314,21	53.314,21				
Gesamtbetrag	14.423.991,66	3.590.474,57	780.256,65	10.053.260,44	10.978.335,02	

* GPR = Buchgrundpfandrecht

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	133.259,13	132.600,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	63.255,47	61.462,60
Erhaltene Anzahlungen	2.634.883,74	2.574.839,14
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.360,96	4.097,11
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	969,93	374,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	701.431,13	462.200,16

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EUR	EUR
Verbindlichkeiten		
Sonstige Verbindlichkeiten	53.314,21	34.037,54
Gesamtbetrag	3.590.474,57	3.269.611,86

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10,25	2
Technische Mitarbeiter	6	
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, etc.	10,75	

Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt. Weiter befinden sich zwei Mitarbeiterinnen in der Freistellungsphase der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Anfang 2007	4.054
Zugang 2007	170
Abgang 2007	244
Ende 2007	3.980
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	20.445,18 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	37.000,00 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	1.990.000,00 EUR

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Jürgen Anbuhl

Vorsitzender

Kurt Schulz

stellv. Vorsitzender (bis 05.03.08)

Ingrid Ehlers

(seit 05.03.08)

Reiner Bunte

stellv. Vorsitzender

Volker Hesse

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Susanne Jeske Paasch

Vorsitzende (bis 25.06.07)

Jörg Sibbel

Vorsitzender (seit 25.06.07)

Karl-Arthur Jäger-Volk

stellv. Vorsitzender

Torsten Dehn

Elfriede Beltermann

(bis 25.06.07)

Günter Horst

Klaus Buß

(seit 25.06.07)

Jens-Otto Vollbehrr

(seit 25.06.07)

Michael Most

Peter Kraack

Ingrid Ehlers

(bis 05.03.08)

Eckernförde, 29. Mai 2008

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Ehlers

Bunte

Hesse

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2007 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in fünf Sitzungen umfassend informiert.

Die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen führten die Ausschüsse des Aufsichtsrates durch, Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst. Das Geschäftsjahr 2006 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf:

die Geschäftsführung,
die Buchführung des Jahres 2006,
den Jahresabschluss zum 31.12.2006,
den Lagebericht für das Jahr 2006 sowie
die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom Verband zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Der Aufsichtsrat beriet auch den Jahresabschluss zum 31.12.2007 sowie den Lagebericht des Vorstandes.

Die Bilanz des Jahres 2007, die Gewinn- und Verlustrechnung 2007 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
den Jahresabschluss 2007 festzustellen,
dem Vorstand für das Jahr 2007 Entlastung zu erteilen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2007.

Eckernförde, 11. Juni 2008

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Sibbel



Vorstand: Ingrid Ehlers · Nicht mehr Vorstand: Kurt Schulz

Handelsregisterbekanntmachung 02.04.2008 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Vorstand:** Nicht mehr Vorstandsmitglied: 2. **Schulz, Kurt**, **Vorstandsmitglied:** 6. **Ehlers, Ingrid**, *23.01.1940, Eckernförde.



Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006

Veröffentlichung im Bundesanzeiger 11.03.2008 (Rechnungslegung/Finanzberichte) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Eckernförde

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006

Lagebericht des Vorstandes

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Zum 31.12.2006 bewirtschaftete die Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG in Eckernförde und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde 112 Wirtschaftseinheiten.

Eigene Objekte:

Genossenschaftswohnungen	2398
davon freifinanziert 1663	
Öffentlich gefördert 735	
Gewerbliche Objekte	8
Garagen	298

3 freifinanzierte Wohnungen werden zur Zeit als Hausmeisterbüros genutzt.

3 Einfamilienhäuser wurden im Geschäftsjahr verkauft.

Der eigene Bestand umfasste 151.816 m²Wohn- und Nutzfläche.

Fremde Objekte:

Mietwohnungen	30
Eigentumswohnungen	12
Inkasso-Eigentumsobjekte nach Auflassung	3

Der Gemeinschaftsraum wurde an 68 Tagen (Vorjahr 65 Tagen) vermietet.

Im Geschäftsjahr wurden 214 Wohnungen frei (2005 = 264), dies ergibt eine Fluktuationsrate von 8,9 % (2005 = 11 %).

Unter anderem wechselten

46 Mieter ihre Wohnung innerhalb unseres Bestandes,

12 Mieter verstarben,

18 Mieter zogen in ein Senioren- oder Pflegeheim,

26 Mieter zogen zu ihrem Partner,

8 Mieter trennten sich von diesem,

26 Mieter wechselten ihre Wohnung aus beruflichen Gründen,

14 Mieter erwarben Eigentum.

Es wurden 24 Räumungsklagen (Vorjahr 38) eingereicht. Die Verfahren sind abgeschlossen.

Im Laufe des Jahres 2006 waren insgesamt 87 (Vorjahr 72) Wohnungen nicht vermietet, davon waren 36 (Vorjahr 39) öffentlich gefördert, 51 (Vorjahr 33) freifinanziert. Die Ertragsminderung durch Leerstände belief sich auf 182.500,-€ (Vorjahr 175.100,-€). Am 31.12.2006 standen 25 Wohnungen leer (Vorjahr 28). Darunter befanden sich etliche Wohnungen, die instandgesetzt werden mussten.

Unser Wohnungsleerstand lag im Jahr 2006 bei durchschnittlich 1,4 %.

Zum 31.12.2006 waren bei unserem Unternehmen 379 Wohnungssuchende (2005 = 221) gemeldet. Davon bewarben sich 113 ausschließlich um ein Haus (Vorjahr 101), weitere 152 (Vorjahr 67) Bewerber wollen ihre Wohnung innerhalb unseres Bestandes tauschen, evtl. Neumieter einer Wohnung sind damit 114 Bewerber (2005 = 53).

Modernisierungen und Wertverbesserungen im Rahmen von BGB und II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) machten eine Anpassung der Mieten für einen Teil unserer Wohnungen notwendig.

Für die öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungen mussten ebenfalls Mieterhöhungen ausgesprochen werden.

Für Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 1,6 Mio. € (Vorjahr 3,1 Mio. €) aufgewandt, für Modernisierungsmaßnahmen und Großinstandsetzungen 4,1 Mio. € (Vorjahr 3,0 Mio. €).

Zum Ende des Berichtsjahres verfügte das Unternehmen über 144.399,00 m²unbebaute Fläche, die ausschließlich mit eigenen Mitteln finanziert sind.

Mitgliederwesen

Mitglieder

Die Anzahl der Mitglieder verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 45, die Geschäftsanteile verminderten sich um 54.

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder		Anteile
Bestand am 01.01.2006	4.099		4.373
Zugang			
mit Wohnung versorgt	134	135	
Wohnungssuchende (davon 3/3 Übernahme durch Erben)	42	42	
Übernahme bei Ableben des Ehegatten (mit Wohnung versorgt)	11	12	
und im selben Jahr gekündigt oder ausgeschieden	9	196	9
Abgang			
Kündigung der Mitgliedschaft	168	177	
Kündigung einzelner Anteile			1
Tod	45	46	
Übertragung	15	15	
Ausschluss	13	13	
Bestand am 31.12.2006	4.054	241	252

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen am Ende des Geschäftsjahres 2,156 Mio. €.

Haftsummen

Die Haftsumme ist satzungsgemäß auf 500,- € je Mitglied beschränkt, sie beträgt 2,027 Mio. €.

2. Ertragslage

Die Ertragslage war im Berichtsjahr wiederum durch die Hausbewirtschaftung bestimmt. Durch die weiter gestiegenen Instandhaltungskosten ergab sich ein Jahresfehlbetrag von 971,5 T€ (Vorjahr: 1.211,5 T€).

Für Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 5.820 T€ gegenüber 6.151 T€ im Vorjahr aufgewendet. Zuführungen zur Rückstellung für Bauinstandhaltung wurden wiederum nicht getätigt.

Auch für die kommenden Jahre werden Modernisierungs- und Instandhaltungskosten auf hohem Preisniveau erwartet. Notwendige Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollen weiter forciert werden.

Zum 01.04.2006 wurde eine moderate allgemeine Mieterhöhung durchgeführt. Sie erbrachte 2006 186.000,- €.

Weitere Mieterhöhungen wurden in 2006 beschlossen, die sich ab 01.01.07 (öffentlich geförderte Wohnungen) und 01.07.07 (freifinanzierte Wohnungen) auswirken werden.

3. Finanzlage

Sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken konnten weiterhin aus eigenen Mitteln der Genossenschaft beglichen werden. Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben.

Da sämtliche Verbindlichkeiten in EURO-Währung bestehen, ist ein Währungsrisiko nicht gegeben. Die Fälligkeit ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich für den überwiegenden Teil der Verbindlichkeiten auf 0,5%, da ausschließlich Darlehen aus dem geförderten Bereich gehalten werden. Ein Zinsänderungsrisiko ist nicht zu erwarten.

Kapitalflussrechnung

	2006 T€	2005 T€
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresfehlbetrag	- 971,5	- 1.211,50
Abschreibungen beim Anlagevermögen	1.096,3	1.148,10
Abahme langfristiger Rückstellungen	- 297,5	- 691,60
Cashflow nach DVAG/SG	- 172,70	- 755,00
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	39,3	68,60
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 200,0	
Zunahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	- 523,6	159,70
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	371,8	- 165,60
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	- 485,2	- 692,30
planmäßige Tilgungen	- 216,0	- 215,20
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	- 701,2	- 907,50
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	202,9	0,00
Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten u.a.	- 35,3	- 0,40
Anschaffung Geschäftsausstattung u.a.	- 69,8	- 267,30
Cashflow aus Investitionstätigkeit	97,8	- 267,70
III. Finanzierungsbereich		
Rückzahlung von Darlehen	- 4,9	- 168,60
Veränderung des Geschäftsguthaben	- 67,2	- 19,10
Auszahlungen für Dividenden	0,0	- 90,60
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 72,1	- 278,30
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 675,5	- 1.453,50
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 675,5	- 1.453,50
Finanzmittelbestand am 31.12.2005/2004	2.898,5	4.352,00
Finanzmittelbestand am 31.12.2006/2005	2.223,0	2.898,50

4. Vermögenslage

Wirtschaftliche Lage Vermögenslage

Aktiva

	31.12.2006		31.12.2005		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (langfristig)	32.236,2	85,6	33.230,9	85,6	- 994,7	- 3,0
Umlaufvermögen	5.432,3	14,4	5.584,1	14,4	- 151,8	- 2,7
	37.668,5	100,0	38.815,0	100,0	- 1.146,5	- 3,0

Passiva

	31.12.2006		31.12.2005		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Eigenkapital	22.025,9	58,5	23.064,5	59,4	1.038,6	- 4,5
Rückstellung für Bauinstandhaltung	752,6	2,0	1.076,5	2,8	- 323,9	- 30,1
längerfristige Mittel	11.229,3	29,8	11.450,2	29,5	- 220,9	- 1,9
Fremdkapital	301,6	0,8	275,7	0,7	25,9	9,4
Rückstellungen kurz- und mittelfristige Mittel	3.125,6	8,3	2.753,8	7,1	371,8	13,5
Fremdkapital	233,5	0,6	194,3	0,5	39,2	20,2
	37.668,5	100,0	38.815,0	100,0	- 1.146,5	- 3,0

Die Bilanzsumme ermäßigte sich um 1.146.500,- € auf 37.668.400,- €. Die Abschreibungen auf Wohn- und Geschäftsbauten wirkten sich auf das Gesamtvermögen aus. Die Veränderung des langfristigen Fremdkapitals entstand durch Tilgungen in Höhe von 220,9 T€. Das Eigenkapital unserer Genossenschaft sinkt betragsmäßig auf 22,02 Mio. €. Damit sinkt der Eigenkapitalanteil auf 58,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 59,4 %).

5. Nachtragsbericht

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

6. Risikobericht

Die wesentlichen Risiken werden durch die Instandsetzungen einschließlich der Modernisierungen gesehen. Das vom Vorstand eingeführte System der Budgetplanung und -kontrolle und des Risikofrüherkennungssystems wirken sich positiv aus und ermöglichen dem Vorstand rechtzeitig zu reagieren.

Auf Grund der sehr niedrigen Fremdkapitalzinsen sind weitere Ablösungen nicht vorgesehen. Die hochverzinslichen Darlehen sind alle abgelöst.

7. Prognosebericht

Der Bau von Mietwohnungen ist weiterhin nicht vorgesehen, da der Wohnungsbestand in Eckernförde zur Zeit ausreichend ist. Geplant sind weiterhin Modernisierungen von Wohnungen und Gebäudeinstandhaltungen sowie damit verbundene Wohnwertverbesserungen des Mietwohnungsbestandes. Dafür wird der Vorstand eine mehrjährige Planung erarbeiten, sobald die Feststellungen dazu abgeschlossen sind.

Für das Jahr 2007 sind Aufwendungen vorgesehen, die zunächst denen des Berichtsjahres entsprechen. Im Oktober wird ein Nachtrag zum Wirtschaftsplan erarbeitet.

Der Vorstand will durch die vorgesehenen Maßnahmen erreichen, dass unser Immobilienbestand aufgrund eines guten und modernen Zustandes künftig ohne Schwierigkeiten vermietet ist. Nur so können Leerstände von Wohnungen weitgehend vermieden und die Mieteinnahmen dadurch erhöht bzw. gehalten werden.

Wir werden durch Investitionen in die Modernisierung unseres Bestandes unsere Marktposition absichern. Latente Risiken sind die allgemeine wirtschaftliche Lage, die aber alle Unternehmen trifft.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes beabsichtigen wir durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Mieterwechsel und im übrigen durch Modernisierungen entgegenzuwirken. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden in 2007 weiter veräußert, so weit die jetzigen Mieter sie erwerben wollen oder sie durch Beendigung des Mietverhältnisses frei werden.

Eckernförde, 04. Juni 2007

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Schulz

Bunte

Hesse

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände			60.433,00	46.837,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		31.157.025,88		32.101.417,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		652.314,56		686.576,56
Grundstücke ohne Bauten		96.215,99		96.215,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		2.625,59		2.625,59
Technische Anlagen und Maschinen		64.652,00		51.931,00
Anderere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		188.204,00	32.161.038,02	230.019,00
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen			14.774,60	15.315,06
Anlagevermögen insgesamt			32.236.245,62	33.230.938,10
Umlaufvermögen Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen		2.282.025,56		2.044.482,70
Anderere Vorräte		455.681,36	2.737.706,92	321.936,62
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung		90.942,43		67.072,31
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken		95.450,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		619,15		619,95
Sonstige Vermögensgegenstände		284.425,30	471.436,88	251.389,79
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			2.223.083,29	2.898.544,39
Bilanzsumme			37.668.472,71	38.814.983,06

Passiva

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		108.500,00		150.478,57
der verbleibenden Mitglieder		2.156.444,48		2.181.578,72
aus gekündigten Geschäftsanteilen		500,00	2.265.444,48	500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.055,52			(4.921,28)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		2.863.605,50		2.863.605,50
Anderere Ergebnisrücklagen		16.809.568,75	19.673.174,25	17.868.355,27
Bilanzgewinn				
Jahresfehlbetrag		- 971.543,37		- 1.211.465,71
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		1.058.786,52	87.243,15	1.211.465,71
Eigenkapital insgesamt:			22.025.861,88	23.064.518,06
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		301.633,00		275.709,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung		752.595,79		1.076.544,60
Sonstige Rückstellungen		233.546,08	1.287.774,87	194.249,02
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		9.348.080,50		9.480.007,06
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.881.183,53		1.970.160,38
Erhaltene Anzahlungen		2.574.839,14		2.415.878,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.097,11		6.169,98
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		374,38		104,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		462.200,16		257.833,49
Sonstige Verbindlichkeiten		34.037,54	14.304.812,36	30.573,07
davon aus Steuern	21.242,52			(16.502,12)

	EUR	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.787,45			(1.160,93)
Rechnungsabgrenzungsposten			50.023,60	43.235,83
Bilanzsumme			37.668.472,71	38.814.983,06

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr EUR	EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.905.784,80		9.622.230,19
b) aus Betreuungstätigkeit	10.376,31		11.421,90
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	9.916.161,11	442,00
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		237.542,86	- 156.060,04
Sonstige betriebliche Erträge		766.226,71	972.416,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.625.827,03	8.514.319,12
Rohergebnis		2.294.103,65	1.936.131,88
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.174.004,41		1.149.132,35
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	291.329,22	1.465.333,63	247.100,03
davon Altersversorgung 33.864,81			(19.746,43)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.096.329,84	1.136.417,24
Sonstige betriebliche Aufwendungen		495.480,35	409.358,46
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	117,61		116,70
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.061,70	66.179,31	74.950,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		84.290,63	91.329,09
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		- 781.151,49	- 1.022.137,65
Sonstige Steuern		190.391,88	189.328,06
Jahresfehlbetrag		- 971.543,37	- 1.211.465,71
Entnahme aus den Ergebnisrücklagen		1.058.786,52	1.211.465,71
Bilanzgewinn		87.243,15	0,00

Anhang

A. Allgemeine Angaben

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger, linearer Abschreibung von 20 % bewertet.

Die Bewertung des Sachvermögens erfolgt zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung entsprechend einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren bei Wohnbauten und von 50 Jahren bei Geschäftsbauten. Garagen werden mit 3 % bzw. 4 % und Außenanlagen mit 10 % abgeschrieben. Seit dem 01.01.1991 hergestellte Wohnbauten werden gem. § 7 EStG degressiv abgeschrieben.

Technische Anlagen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear gemäß der steuerlichen Regelung abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahre des Zugangs voll abgeschrieben und als Abgang erfasst.

Die sonstigen Ausleihungen werden mit dem Barwert unter Anwendung eines Zinssatzes von 5,5 % angesetzt.

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Der Barwert der Pensionsrückstellungen wurde aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Anwendung eines Rechnungszinssatzes von 6 % ermittelt.

Wie im Vorjahr wurden den Rückstellungen für Bauinstandhaltung keine Beträge zugeführt. Die Rückstellung für Schönheitsreparaturen erhöhte sich um 48.152,63 €.

Für zwei im Jahr 2004 abgeschlossene Altersteilzeitarbeitsverhältnisse wurden die entsprechenden Rückstellungen gebildet. Zu den Sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen in Höhe von 19.350,- € zugeführt worden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten		Umbuchungen		
	EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	(+/-)Zuschreibungen EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	142.816,84	26.978,56			
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.051.356,27	35.336.452	750,57		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.300.521,44				
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99				
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59				
Technische Anlagen und Maschinen	146.125,15	23.261,23	3.170,86		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	665.231,99	19.550.601	3.761,43		

	Anschaffungs- / Herstellungskosten		Umbuchungen	
	Zugänge EUR	Abgänge EUR	(+/-)Zuschreibungen EUR	
	65.262.076,43	78.148,28	44.682,86	--
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	23.912,38	1.465,53		925,07
Anlagevermögen				
insgesamt	65.428.805,65	105.126,84	44.682,86	--
	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2006		Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR		EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	109.362,40	60.433,00		13.382,56
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.901.916,27	31.157.025,88		976.779,45
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	648.206,88	652.314,56		34.262,00
Grundstücke ohne Bauten		96.215,99		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		2.625,59		
Technische Anlagen und Maschinen	101.563,52	64.652,00		10.540,23
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.817,16	188.204,00		61.365,60
	33.134.503,83	32.161.038,02		1.082.947,28
Finanzanlagen				
Sonstige Ausleihungen	8.597,32	14.774,60		
Anlagevermögen				
insgesamt	33.252.463,55	32.236.245,62		1.096.329,84

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.282.025,56 € (Vorjahr € 2.044.482,70) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

4. Rücklagenpiegel:

	Bestand am Ende des Vorjahres EUR	Einstellung aus dem		Entnahme für das Geschäftsjahr EUR	Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR
		Bilanzgewinn des Vorjahres EUR	Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR		
Ergebnisrücklagen Gesetzl. Rücklage	2.863.605,50	--	--	--	2.863.605,50
Andere Ergebnisrücklagen	17.868.355,27	--	--	1.058.786,52	16.809.568,75

5. Für Verpflichtungen in Höhe von € 290,40 aus vor dem 01. Januar 1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten wurden keine Rückstellungen gebildet.

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen		
Forderungen aus Vermietung	12.828,40	23.649,84
Gesamtbetrag	12.828,40	23.649,84

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

Verbindlichkeiten	Davon Restlaufzeit					
	Insgesamt bis zu 1 Jahr zwischen 1 u. 5 Jahre		über 5 Jahre		gesichert	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR/Art der Sicherung	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.348.080,50	132.600,93	537.075,69	8.678.403,88	9.348.080,50 GPR*	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.881.183,53	61.462,60	242.445,35	1.577.275,58	1.818.549,29 GPR*	
Erhaltene Anzahlungen	2.574.839,14	2.574.839,14				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.097,11	4.097,11				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	374,38	374,38				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462.200,16	462.200,16				
Sonstige Verbindlichkeiten	34.037,54	34.037,54				
Gesamtbetrag	14.304.812,36	3.269.611,86	779.521,04	10.255.679,46	11.166.629,79	

* GPR = Buchgrundpfandrecht

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.600,93	131.940,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	61.462,60	86.451,11
Erhaltene Anzahlungen	2.574.839,14	2.415.878,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.097,11	6.169,98
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	374,38	104,57
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	462.200,16	257.833,49
Sonstige Verbindlichkeiten	34.037,54	30.573,07
Gesamtbetrag	3.269.611,86	2.928.950,72

D. Sonstige Angaben

Es bestanden keine Haftungsverhältnisse.

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	2
Technische Mitarbeiter	6	
Mitarbeiter im Regiebetrieb Hauswarte, etc.	12,25	

Außerdem wurden durchschnittlich 1,5 Auszubildende beschäftigt. Weiter befindet sich seit dem 30.11.06 eine Mitarbeiterin in der Freistellungsphase der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Anfang	2006	4.099
Zugang	2006	196
Abgang	2006	241
Ende	2006	4.054

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 25.134,24 EUR
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 22.500,00 EUR
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 2.027.000,00 EUR
Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Dr. Jürgen Anbuhl

Vorsitzender
Kurt Schulz

stellv. Vorsitzender
Jonni Sienknecht (bis 02.10.06)
Reiner Bunte (seit 02.10.06)
Volker Hesse

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Susanne Jeske-Paasch

Vorsitzende
Karl-Arthur Jäger-Volk

stellv. Vorsitzender
Torsten Dehn
Elfriede Beltermann
Günter Horst
Reiner Bunte (bis 02.10.06)
Michael Most
Peter Kraack
Ingrid Ehlers (seit 27.06.06)

Eckernförde, 04. Juni 2007

Der Vorstand

Dr. Anbuhl

Schulz

Bunte

Hesse

Bericht des Aufsichtsrates

Auch im Berichtsjahr 2006 hat der Aufsichtsrat die ihm nach der Satzung obliegenden Aufgaben, den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, sorgfältig und gewissenhaft erfüllt.

In vier gemeinsamen Sitzungen ließ sich der Aufsichtsrat vom Vorstand unter anderem über die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und die wichtigsten Geschäftsvorfälle umfassend informieren.

Von den Ausschüssen des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr drei nach Gesetz und Satzung vorgeschriebene Prüfungen durchgeführt. Diese Prüfungen umfassten die Vermietungssituation, den Wirtschaftsplan, das Budget für Instandhaltungsmaßnahmen sowie darüber hinaus den technisch-baulichen Zustand des Wohnungsbestandes.

Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen prüfte den Jahresabschluss 2005, die Prüfung erstreckte sich auf:

die Geschäftsführung,
die Buchführung des Jahres 2005,
den Jahresabschluss zum 31.12.2005,
den Lagebericht für das Jahr 2005
sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Das vom Verband zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat nach Beratung zur Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat beriet auch den Jahresabschluss zum 31.12.2006 sowie den Lagebericht des Vorstandes.

Die Bilanz des Jahres 2006, die Gewinn- und Verlustrechnung 2006 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung.

den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
den Jahresabschluss 2006 festzustellen,
dem Vorstand für das Jahr 2006 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand des Gemeinnützigen Wohnungsunternehmens e.G. für die im Geschäftsjahr 2006 geleistete Arbeit.

Eckernförde, 13. Juni 2007

Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jeske-Paasch



Vorstand: Reiner Bunte

Handelsregisterbekanntmachung 29.09.2006 (Veränderung) als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, Eckernförde (Saxtorfer Weg 6, D-24340 Eckernförde). **Ausgeschieden**: Vorstand 3. Sienknecht, Jonni;
Vorstandsmitglied: Bunte, Reiner, *07.02.1945, Eckernförde.

Die Informationen dieser Seite wurden durch Analyse öffentlicher Quellen mittels eines voll-automatischen Algorithmus erstellt, und können teils oder weitgehend fehlerbehaftet sein. Die öffentlichen Quellen stehen erst seit 2007 vollständig in elektronischer Form zur Verfügung. Daher fehlen in der Regel Angaben zu gesetzlichen Vertretern (Geschäftsführern, etc.), die vor 2007 berufen wurden.

Erstellt am 10.04.2018