

GESCHÄFTSBERICHT

2017



INHALT

Vorwort	05
Unternehmensdaten	06
Organe der Genossenschaft	07
Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung	08
Lagebericht des Vorstandes 2017	11
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	12
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	14
2.1. Vermögenslage	14
2.2. Finanzlage	15
2.3. Ertragslage	17
3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	18
Jahresabschluss 2017	19
1. Bilanz zum 31. Dezember 2017	20
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	22
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang	23
3.1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
3.2. Erläuterungen zur Bilanz	24
3.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	28
3.4. Sonstige Angaben	28



VORWORT

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftsfreunde,

Wohnraum für jedermann schaffen – auch im Jahr 2017 war dieser Leitgedanke das Ziel des GWU. Durch Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung, aber auch in diverse Neubauprojekte verfolgte das GWU seinen Grundgedanken konsequent: mit einem breit strukturierten Wohnungsbestand allen Bevölkerungsschichten in jeder Altersgruppe ein attraktives Wohnerlebnis anzubieten. 60 Neubauwohnungen wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt, 57 Wohneinheiten sind in 2018 bereits realisiert und 119 Neubauwohnungen befinden sich derzeit in der Bauphase. Das Wachstum des GWU ist weiterhin deutlich zu erkennen.

In Eckernförde wurde beispielsweise der Spatenstich für das umfangreiche Neubauvorhaben am Noorblick gesetzt. 91 Wohneinheiten entstehen in den kommenden Jahren und bieten den Bürgerinnen und Bürgern modernen, altersgerechten sowie vor allem bezahlbaren Wohnraum. Direkt nebenan hat das GWU seinen neuen Verwaltungsstandort bezogen. Die ehemalige Fachhochschule bietet genügend Platz für das Wachstum, welches das GWU auch personell verzeichnen darf. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter heißen ihre Mitglieder, Interessenten und Geschäftspartner in den teils denkmalgeschützten Räumlichkeiten seit September willkommen und haben aufgrund

der Vielfalt die Möglichkeit, separate Mietergespräche, Sitzungen und sogar Veranstaltungen vor Ort durchzuführen.

Den Blick über den Tellerrand Eckernfördes wagte das GWU mit weiteren Neubauvorhaben. Sowohl in Kronshagen als auch in Gettorf entsteht neuer Wohnraum für Jung und Alt. Die örtliche Ausdehnung der Wohnungsangebote ist eine bewusste Entscheidung, die auf die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Kiel und Umgebung zurückzuführen ist.

Wir freuen uns, dass sich die positive Entwicklung des GWU fortsetzt, und werden auch zukünftig unseren Grundsatz – die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – für Sie forcieren. Als regional verbundene Genossenschaft handeln wir dabei stets menschlich, verlässlich und serviceorientiert.

Auf den folgenden Seiten berichten wir Ihnen nun ausführlich über die wirtschaftlichen Entwicklungen des vergangenen Geschäftsjahres.



Ihr Dr. Stephan Seliger
Vorstandsvorsitzender

UNTERNEHMENS DATEN

Name: Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Sitz: Lorenz-von-Stein-Ring 7-9

24340 Eckernförde

Telefon 04351 7575-0

info@gwu-eck.de

www.gwu-eck.de

Gründung: 21. November 1920

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel, GnR 202 EC

Unternehmenskennzahlen		2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme	T€	117.899,1	96.984,7	88.596,0	65.359,7	59.832,5
Anlagevermögen	T€	109.833,9	90.847,7	74.494,3	54.853,4	49.427,9
Jahresüberschuss	T€	2.091,7	2.779,5	1.073,5	4.010,6	3.459,4
Eigenkapitalquote	%	33,2	37,9	38,2	49,9	47,2
Eigenkapitalrentabilität	%	5,4	7,5	3,3	12,9	13,7
Wohnungsbestand	Anzahl	2.479	2.421	2.391	2.134	2.190
Wohnfläche	m ²	148.430	144.626	144.066	128.213	131.654
Fluktuationsquote	%	7,3	9,9	8,6	10,6	11,7
Leerstandsquote	%	0,41	2,5	2,4	1,7	1,5
Wohnungsmiete	€/m ²	6,02	5,69	5,59	5,41	5,06
Instandhaltungskosten	€/m ² /a	10,85	16,24	21,51	18,60	13,5
Betriebskosten warm	€/m ² /a	10,31	14,82	14,29	15,02	13,7
Betriebskosten kalt	€/m ² /a	14,98	13,80	12,13	12,69	12,19
Endenergieverbrauch	kWh/m ² /a	147,8	148,9	124,8	135,9	163,3

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreterversammlung

Gewählt am 25.06.2014, bestehend aus 56 Vertreterinnen und Vertretern aus 14 Wahlbezirken

Aufsichtsrat

Jörg Sibbel Bürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Karin Himstedt Beamtin, stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates, Vorsitzende Bauausschuss

Uwe Fischer Stadtamtmann i. R., Vorsitzender Prüfungsausschuss

Uwe Havenstein Radio-/Fernsehtechnikermeister, Bauausschuss

Günter Horst Stadtamtmann i. R., Vorsitzender Wohnungsausschuss

Jörg Meyer Finanzbeamter, Bauausschuss

Thomas Petersen Bankdirektor a. D., Prüfungsausschuss

Perdita Schaarschmidt Rechtsanwältin und Notarin, Schriftführerin, Wohnungsausschuss

Jens-Otto Vollbeh Beamter, Prüfungsausschuss, Wohnungsausschuss

Vorstand hauptamtlich

Dr. Stephan Seliger Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing.

Jan Riecker Dipl.-Ing.

Vorstand nebenamtlich

Klaus Buß Rechtsanwalt, Vorsitzender des Vorstandes

Reiner Bunte Pensionär, stellv. Vorsitzender des Vorstandes

Ingrid Ehlers Rechtspflegerin i. R.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Globales Umfeld

Insgesamt bekam die Weltwirtschaft vor allem in der zweiten Jahreshälfte spürbar mehr Schwung. Die entwickelten Volkswirtschaften blieben auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr 2017 wird mit einem Anstieg der globalen Wirtschaftsleistung um 3,5% gerechnet (3% im Vorjahr). China sorgte durch eine fortgesetzte expansive Wirtschaftspolitik für eine Stützung der Nachfrage. Für Unsicherheit sorgt weiter die politische Landschaft: Der Brexit, in diese Richtung gerichtete Bestrebungen in weiteren EU-Mitgliedsstaaten und die zunehmende protektionistische Wirtschaftspolitik insbesondere in den USA werfen Fragen auf, die zumindest perspektivisch Konsequenzen für die wirtschaftliche Entwicklung haben könnten.

Europäisches Umfeld

In den EU-Ländern hat sich die moderate Erholung fortgesetzt. Mit 2,2% war die wirtschaftliche Entwicklung 2017 deutlich positiv (nach 1,8% im Vorjahr). Auch Mitgliedsländer mit zuletzt schwieriger Wirtschaftslage haben sich nach letzten Berechnungen 2017 positiver entwickelt (Griechenland 1,6%; Italien 1,5%; Frankreich 1,6%). Leicht gedämpft, doch noch überdurchschnittlich verlief die wirtschaftliche Entwicklung in Spanien (3,1%, im Vorjahr 3,3%). Im Vereinigten Königreich belastet der Brexit die wirtschaftliche Entwicklung.

Deutschland

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland ist eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welcher die Vermieter, Verwalter, Vermittler sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielte eine Bruttowertschöpfung von rund 317,8 Mrd. €. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 10,8% mit einem Wachstum von 1,4% (Vorjahr: 0,8%).

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch in 2017 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 2,2% höher als im Vorjahr. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 lag (2,04%). Gründe für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2017 waren die starke Binnennachfrage und der weiter gut laufende Export. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen um 1,4% nur unterdurchschnittlich gegenüber dem Vorjahr mit 3,7%. Die Verbraucherpreise stiegen auf niedrigem Niveau im Jahresdurchschnitt 2017 gegenüber 2016 um 1,8%. Nach den Prognosen der Wirtschaftsinstitute zum Jahresanfang ist in 2018 mit einem Wachstum von etwa 2% bis 2,5% zu rechnen.

Arbeitsmarkt

Im deutschen Arbeitsmarkt waren im Jahr 2017 wiederholt weniger Menschen arbeitslos gemeldet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 5,7%, im Vergleich zum Vorjahr nahm die Arbeitslosenquote um 0,4 Prozentpunkte ab. Damit erreichte die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Kapitalmarkt

Die Europäische Zentralbank (EZB) setzte die Nullzinspolitik trotz gestiegener Inflation weiter fort. Die EZB hält den Leitzins seit März 2016 weiter auf 0,0%, um mit günstigem Kapital Konjunktur und Inflation in der Eurozone anzukurbeln. Die Wertpapierkäufe wurden ab Januar 2018 mit halbierten Investitionsvolumen weitergeführt, um die Wirtschaft zu stützen. Nach Einschätzung von Ökonomen und Analysten ist mit einer Zinsanhebung frühestens Ende 2019 zu rechnen, da die wirtschaftliche Entwicklung im Euroland noch zu schwach ist.

Immobilienmarkt

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin, bedingt durch (noch) niedrige Zinsen für Baugeld, günstig. Zusätzlich wird die Wohnungsnachfrage durch eine Nettozuwanderung und positive Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten beflügelt. Gerade in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Wohnraumnachfrage hoch. In Deutschland wurde nach bisherigem Stand der Bau von 313.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 7,8% weniger als im Vorjahreszeitraum. 2017 wird mit rund 320.000 Fertigstellungen gerechnet, 2016 waren es 277.700. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 im bezahlbaren Wohnungssegment.

Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich bis Ende 2016 auf 82,5 Mio. erhöht (+ 0,4 % im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (– 118.000 (Vorjahr: – 188.000)).

Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im ersten Halbjahr 2017 eine Fortsetzung. Das Wirtschaftswachstum fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum leicht schwächer aus (nominal + 3,2%, Vorjahr: 3,6%). Preisbereinigt (real) ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,7% (Vorjahr: 2,0%) und somit unter dem Bundesdurchschnitt mit 3,2% nominal und 2,0% real. Starke Wachstumsbeiträge kamen vom verarbeitenden Gewerbe – nach einem Rückgang im Vorjahreszeitraum. Auch das Ernährungsgewerbe, die pharmazeutische/chemische Industrie, die Metallverarbeitung sowie die Herstellung optischer/elektronischer Geräte haben positive Wachstumsimpulse beigesteuert. Leichte Rückgänge verzeichneten erneut der Maschinenbau und die Energieversorgung. Hingegen konnte das Baugewerbe im Vorjahreszeitraum wieder deutlich zulegen – ebenso der Handels- und Dienstleistungssektor.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wider. Die ist im Jahresvergleich 2016/2017 wieder leicht gesunken (von 6,3% auf 6,0%). Immer noch hoch ist die Zahl von Sozialleistungsempfängern. In Schleswig-Holstein erhalten knapp 11% aller Haushalte, in Städten bis zu 18% der Mieterhaushalte, Sozialleistungen und verfügen dementsprechend nur über eine geringe Wohnkaufkraft.

Die Wohnungsmarktentwicklung verlief auch in 2017 allgemein wieder stabil. Durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnte der Leerstand auf niedrigem Niveau gehalten und in Teilen auch abgebaut werden, die 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. Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietdurchschnitt i. H. v. 7,01€ netto kalt ermittelt (Vorjahr: 6,84€) – bei deutlichen regionalen Unterschieden. Das Niveau der Nettomieten im Bestand ist mit 5,41€ weitgehend stabil geblieben (Vorjahr: 5,38€).

Wurde die Wohnraumnachfrage auch in Schleswig-Holstein 2015 noch durch starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck 2016 stark nachgelassen. 2017 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 in 2016 wurden 2017 5.214 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2004 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Afghanistan, Armenien, Irak, Iran, Jemen und Armenien.

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend von dieser Erhebung konnte Schleswig-Holstein bis Jahresende 2016 einen weiteren Bevölkerungszuwachs um 0,8% durch Zuwanderung verbuchen – auf 2,882 Mio. Wanderungsgewinne konnten die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung wiederum mehr als ausgleichen. Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein insgesamt die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. 2016 hat das Land dazu in

Anbetracht der hohen Zuwanderung eine Aktualisierung vorgenommen (Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2020 noch einmal zulegen (auf 2,904 Mio.). Hierbei ist regional von sehr unterschiedlichen Entwicklungen auszugehen: in den Ober- und Mittelzentren und am Hamburger Rand werden die Einwohnerzahlen weiter steigen, während in den Landesflächen eine gegenläufige Entwicklung herrscht. Infolge einer im Weiteren unterstellten nicht mehr so hohen Zuwanderung verliert das Land bis 2030 gut 30.000 Einwohner.

Die Zahl der Haushalte soll dagegen zumindest bis 2025 noch steigen, danach wird mit einem Rückgang gerechnet. 1,437 Mio. Haushalte gibt es nach dem letzten Datenstand 2016 – darunter 40 % mit nur einer Person. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt zwei Personen. Entsprechend der demografischen Entwicklung wachsen die Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter an und bestimmen mit einem Anteil von 76 % die Haushaltsstruktur. Diese Entwicklung hat bereits zu Nachfrageverschiebungen in den Wohnungsteilmärkten geführt. Denn die wachsende Nachfrage nach kleineren Haushalten trifft zunehmend auf ein nicht unbedingt passendes wohnflächenmäßiges Angebot. Die zuletzt positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat an Fahrt verloren. Zahlen liegen derzeit bis November 2017 vor (insgesamt 12.898, Vorjahreszeitraum 14.523, ein Rückgang von 11,2 %). Die Genehmigungszahlen zeigen sich zeitversetzt in Baufertigstellungszahlen wieder: Für 2017 liegen noch keine Zahlen vor, in 2016 waren es 13.803 Wohnungen (Vorjahr: 10.293). Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Preise auf Material und Ausbaugewerke. Bauen hat sich seit 2000 bis 2017 durchschnittlich um 55 % verteuert. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zusätzlich wird das Investitionsklima durch wiederkehrende politische Bestrebungen zur Verschärfung des Mietrechts belastet. Die Summe der Anforderungen, damit verbundenen Kosten und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem, aber bezahlbarem Wohnraum infrage.

Die schleswig-holsteinischen Wohnungsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich in Modernisierung, Instandsetzung, Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen. Weit überwiegend vergeben die Wohnungsunternehmen entsprechende Aufträge an regionale Handwerksunternehmen und stärken somit den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Eckernförde

Eckernförde ist eine zentralörtliche Mittelstadt für das ländliche Umland und als regionales Arbeits- und Versorgungszentrum von überlokaler Bedeutung. Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt durch mittlere und kleinere Handwerks- und Produktionsbetriebe, Tourismus und Einzelhandel sowie den Marinestandort mit militärischen und zivilen Einrichtungen als größte Arbeitgeber. In 2017 waren 16.675 Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistungen bei der IHK Kiel im Kreis Rendsburg-Eckernförde gemeldet, wieder eine Zunahme von 0,24 % gegenüber dem Vorjahr. Der Kaufkraftindex 2017 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt mit 100,3 % (Vorjahr: 100,7%) auf dem Bundesdurchschnitt, für die Stadt Eckernförde beträgt der Kaufpreisindex 95,6 % (Vorjahr: 94,3 %). Die Arbeitslosenquote 2017 für Eckernförde liegt mit 4,7 % (Vorjahr: 4,9 %) deutlich unter dem Landeswert Schleswig-Holsteins. Das Niveau der Nettokaltmieten auf der Angebotsseite ist nach Marktbeobachtung wiederholt gestiegen – im Bestand auf 7,12 €/m² (Vorjahr: 7,01 €/m²) und im Neubau auf 10,03 €/m² (Vorjahr: 9,93 €/m²).

Die Bevölkerungszahl ist mit 22.753 gegenüber dem Vorjahr um 0,2 % gestiegen (2016: 22.704). Für den Bevölkerungsanstieg ist die Flüchtlingswelle 2015 mit verantwortlich; während in 2016 Eckernförde 93 Asylbewerber zugewiesen wurden (2015: 245 Asylbewerber), waren es in 2017 nur noch 55 Asylbewerber.

In Verbindung mit einer guten Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungsquote, Schulbildungs- sowie Freizeitangebote kann Eckernförde als krisensicherer Wohnstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung angesehen werden.

LAGEBERICHT

DES VORSTANDES 2017

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Das GWU mit Sitz in Eckernförde hatte am Bilanzstichtag 2.479 eigene Wohnungen, 12 eigene Gewerbeeinheiten, 610 eigene Garagen und Stellplätze sowie 30 Treuhandwohnungen in der Bewirtschaftung. Aus dem eigenen Wohnungsbestand unterliegen 699 Wohneinheiten einer Sozialbindung mit günstigen Mieten. Im Berichtsjahr sind 60 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten im Bestand zugegangen und 2 Wohneinheiten abgegangen. Insgesamt vermehrte sich der Wohnungsbestand um 58 Einheiten, wie nachfolgend dargestellt:

Anzahl	Abgang		Zugang	
	Verkauf	Abbruch	Ankauf	Neubau
Wohnungen	-	-	-	60
Reihenhäuser	2	-	-	-
Gewerbe	-	-	-	4

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 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 6,02 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,69 €/m²) – die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach BGB und Neuvermietung. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 0,41% (Vorjahr: 2,45%), hiervon standen 0,04% der Wohnungen modernisierungsbedingt leer. Die Fluktuationsquote lag im Berichtszeitraum bei 7,34% (Vorjahr: 9,91%).

Die wesentlichen Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung sind wie folgt zusammengefasst:

T€	2017 (PLAN)	2017 (IST)	2016 (IST)
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	14.851	14.157	12.265
Instandhaltungsaufwendungen	2.600	1.610	2.349
Zinsaufwendungen	1.145	1.250	968
Jahresüberschuss	2.265	2.092	2.779

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2017 wurden auf der Basis von Vorjahreszahlen sowie unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Unternehmensstrategie geplant. Abgesehen von dem Jahresüberschussergebnis im Geschäftsjahr, ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Der positive Jahresüberschuss ist überwiegend auf die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes zurückzuführen.

Für bauliche Instandhaltung wurden durchschnittlich 10,85 €/m² (Vorjahr: 16,24 €/m²) aufgewendet. Im Zuge aktivierungspflichtiger Baumaßnahmen wurden 8.956 T€ (Vorjahr: 6.860 T€) aufgewendet.

Das Bauvorhaben Eckernförder Straße 421 in Suchsdorf (2. BA mit 9 Wohneinheiten), das Revitalisierungsobjekt ehemalige FH in Eckernförde (15 Wohneinheiten, 12 App., 4 Gewerbe) und die Bgm.-Drews-Straße 56–56 a in Kronshagen (1. BA mit 24 Wohneinheiten) wurden in 2017 fertiggestellt. Die Neubauwohnungen 2. BA – Bgm.-Drews-Straße 54 – in Kronshagen (12 Wohneinheiten) wurden im Februar 2018, im Ansharpark in Kiel (28 Wohneinheiten) im März 2018 und in der Doroteenstraße 48 a in Eckernförde (17 Wohneinheiten) im April 2018 fertiggestellt. Im Bau befinden sich die Objekte Triangel 1 in Gettorf (28 Wohneinheiten) und das Wohnquartier Noorblick (91 Wohneinheiten) in Eckernförde.

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 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen (langfristig)	109.833,9	93,2	90.901,3	93,7	18.932,6	20,8
Umlaufvermögen	8.065,2	6,8	6.083,4	6,3	1.981,8	32,6
Summe	117.899,1	100,0	96.984,7	100,0	20.914,4	21,6
Passiva						
Eigenkapital	39.106,5	33,2	36.791,5	37,9	2.315,0	6,3
Rückstellung für Bauinstandhaltung	15,1	0,1	17,4	0,1	- 2,3	- 13,2
Längerfristige Mittel						
Fremdkapital	66.902,1	56,6	50.912,9	52,4	15.989,2	31,4
Rückstellungen	631,4	0,5	574,6	0,6	56,8	9,9
Kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	10.554,9	9,0	8.203,5	8,5	2.351,4	28,7
Rückstellungen	689,1	0,6	484,8	0,5	204,3	42,1
Summe	117.899,1	100,0	96.984,7	100,0	20.914,4	21,6

Das Anlagevermögen beträgt 93,2% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich abgeschlossener und nicht voll valutierter Kreditverträge sowie langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,3 Mio. € zu. Davon entfallen 2,1 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 0,2 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 21,6% gestiegener Bilanzsumme 33,2% (Vorjahr: 37,9%).

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% auf Pflichtanteile und 2% auf freiwillige Anteile weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

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 Zinsbindungsfristen bis zu 41 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,46% nach 1,92% im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2017		T€
+ / -	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.091,8
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.002,5
+ / -	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	54,5
+	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	17,0
- / +	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 93,2
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.072,6
- / +	Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	201,3
+ / -	Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	560,3
+ / -	Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	204,3
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.038,5
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	263,0
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 21.687,2
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,8
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 112,2
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen i. R. d. kurzfristigen Finanzdisposition	- 571,1
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 22.106,7
+ / -	Veränderungen Geschäftsguthaben	223,3
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	17.717,8
-	Planmäßige Tilgungen	- 1.802,6
-	Außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	- 5,1
+	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	597,5
-	Auszahlungen für Dividenden	- 129,9
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.601,0
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 467,2
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	- 1.939,3
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	- 2.406,5

Zusammensetzung Finanzmittelfonds

		2017 (T€)	Vorjahr (T€)
+	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.093,5	560,7
-	Kontokorrentkredite	- 4.500,0	- 2.500,0
=	Finanzmittelbestand	- 2.406,5	- 1.939,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 467,2 T€ ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von 13,2 Mio. € erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Es besteht bei zwei Kreditinstituten weiterhin eine zusätzliche Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 6.000 T€, von denen per 31.12.2017 4.500 T€ 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 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

T€	2017	2016	Veränderung
Hausbewirtschaftung	2.449,3	2.514,0	- 64,7
Bautätigkeit/Modernisierung	- 212,8	- 228,0	15,2
Verwaltungsbetreuung	- 10,3	- 4,4	- 5,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 203,0	- 7,3	- 195,7
Betriebsergebnis	2.023,2	2.274,3	- 251,1
Neutrales Ergebnis	122,5	559,2	- 436,7
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.145,7	2.833,5	-687,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 53,9	- 54,0	0,1
Jahresüberschuss	2.091,8	2.779,5	- 687,7

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 (93 T€).

3. 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 aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung ist 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 2018 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von 16.098 T€, Zinsaufwendungen von 1.378 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 2.300 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 3.483 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Eckernförde, 2. Mai 2018

Der Vorstand



Dr. Stephan Seliger



Andrea Bönig

JAHRESABSCHLUSS

2017

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		226.758,04	263.223,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.798.840,17		77.407.979,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.321.203,52		1.597.831,56
3. Grundstücke ohne Bauten	2.203.216,00		96.215,99
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
5. Technische Anlagen und Maschinen	125.844,00		5.041,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	685.471,53		168.772,00
7. Anlagen im Bau	12.998.705,46		6.038.810,85
8. Bauvorbereitungskosten	362.325,12		2.678.676,58
9. Geleistete Anzahlungen	102.170,91	108.600.402,30	1.686.309,10
III. Finanzanlagen			
1. Verbundene Unternehmen		338.871,17	
2. Beteiligungen		665.519,73	899.181,55
3. Sonstige Ausleihungen		2.320,73	3.052,47
Anlagevermögen insgesamt		109.833.871,97	90.847.719,94
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		3.743.151,20	3.817.887,45
2. Andere Vorräte		8.231,50	11.911,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		48.836,69	55.948,64
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken		180.270,20	427.774,61
3. Sonstige Vermögensgegenstände		150.639,78	108.365,45
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.093.482,23	560.717,99
2. Bausparguthaben		1.671.930,81	1.100.806,23
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten		36.600,00	53.599,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		132.074,65	
Bilanzsumme		117.899.089,03	96.984.730,73

Passiva		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		94.514,73		108.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder		3.884.247,28	3.978.762,01	3.646.973,72
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	6.752,72		(2.526,28)
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		4.687.245,85		4.478.079,92
2. Andere Ergebnismrücklagen		30.324.408,05	35.011.653,90	28.558.033,67
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss		2.091.659,26		2.779.516,61
2. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.975.540,31	116.118,95	2.649.598,37
Eigenkapital insgesamt			39.106.534,86	36.921.505,55
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		631.425,00		574.611,00
2. Steuerrückstellungen		86.649,28		34.796,95
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		15.114,67		17.351,62
4. Sonstige Rückstellungen		602.467,91	1.335.656,86	449.952,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		68.394.246,27		50.301.255,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		3.007.916,09		3.111.635,71
3. Erhaltene Anzahlungen		4.406.774,69		4.256.788,77
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		11.222,30		7.145,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.145.667,03		932.551,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten		105.431,22	77.071.257,60	78.839,10
	davon aus Steuern	52.741,94		(21.659,42)
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	1.579,06		(2.292,52)
D. Rechnungsabgrenzungsposten				
			385.639,71	298.297,68
Bilanzsumme			117.899.089,03	96.984.730,73

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.157.055,91		12.264.815,66
b) aus Betreuungstätigkeit	8.538,90		8.380,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	14.165.594,81	289,00
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		71.432,74	1.372.962,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	204.900,57
4. Sonstige betriebliche Erträge		291.596,01	777.960,59
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.507.018,42	6.042.247,34
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen		136.276,17	171.397,52
Rohergebnis		8.885.328,97	8.415.663,54
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.636.627,88		1.482.570,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	371.895,44	2.008.523,32	326.032,29
davon für Altersversorgung	77.381,23		(45.171,30)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.002.454,63	1.914.969,60
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.170.499,68	638.533,43
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		11.747,89	547,59
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15.064,66	17.397,80
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und andere Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	611,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.252.147,76	967.643,20
davon aus Aufzinsung	23.178,83		(24.521,06)
13. Außerordentliche Aufwendungen		13.674,95	0,00
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.464.841,18	3.103.248,65
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		53.925,40	53.985,29
15. Sonstige Steuern		319.256,52	269.746,75
16. Jahresüberschuss		2.091.659,26	2.779.516,61
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.975.540,31	2.649.598,37
18. Bilanzgewinn		116.118,95	129.918,24

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS – ANHANG

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss des GWU Eckernförde eG mit Sitz in Eckernförde, Registergericht Kiel GNR 202 EC, zum 31.12.2017 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 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 i. H. v. 146,2 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 2016 entstandenen anteiligen Verlustes bewertet. Die Genossenschaft hält 16,6 % der GbR. Die Genossenschaft hält 100 % der Anteile an der GWU Energiemanagement und Services GmbH; diese wurde zu den Buchwerten der übertragenen Vermögensgegenstände bewertet.

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 fünf 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 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 2,2 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren i. H. v. 3,68 % zum 31.12.2017 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. Aus der

Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag i. H. v. 82.703 €. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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- und Herstellungskosten zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge
Immaterielle Vermögensgegenstände	469.959,61	34.648,23	6.066,95
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	469.959,61	34.648,23	6.066,95
Sachanlagen:			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.795.830,86	3.147.248,08	136.846,27
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.239.506,14	7.678.354,95	1,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	96.215,99	206.355,76	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	233.871,12	125.062,21	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	605.724,37	655.215,36	124.901,23
Anlagen im Bau	6.038.810,85	8.956.564,17	291,52
Bauvorbereitungskosten	2.678.676,58	141.576,74	-
Geleistete Anzahlungen	1.686.309,10	102.170,91	-
Sachanlagen insgesamt	132.377.570,60	21.012.548,18	262.040,02
Finanzanlagen:			
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	102.128,97	-
Beteiligungen	899.181,55	-	-
Sonstige Ausleihungen	3.052,47	-	-
Finanzanlagen insgesamt	902.234,02	102.128,97	-
Anlagevermögen insgesamt	133.749.764,23	21.149.325,38	268.106,97

	Umbuchungen	Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen kumuliert	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
	-	-	271.782,85	71.113,70	226.758,04	263.223,51
	-	-	271.782,85	71.113,70	226.758,04	263.223,51
	- 23.668,31	-	42.983.724,19	1.599.820,90	78.798.840,17	77.407.979,74
	4.253.639,40	-	850.295,97	208.621,39	13.321.203,52	1.597.831,56
	1.900.644,25	-	-	-	2.203.216,00	96.215,99
	-	-	-	-	2.625,59	2.625,59
	-	-	233.089,33	4.259,21	125.844,00	5.041,00
	-	-	450.566,97	111.704,30	685.471,53	168.772,00
	- 1.996.378,04	-	-	-	12.998.705,46	6.038.810,85
	- 2.457.928,20	-	-	-	362.325,12	2.678.676,58
	- 1.686.309,10	-	-	-	102.170,91	1.686.309,10
	- 10.000,00	-	44.517.676,46	1.924.405,80	108.600.402,30	89.682.262,41
	236.742,20	-	-	-	338.871,17	-
	- 226.742,20	-	6.919,62	6.919,62	665.519,73	899.181,55
	-	224,55	-	956,29	2.320,73	3.052,47
	10.000,00	224,55	6.919,62	7.875,91	1.006.711,63	902.234,02
	-	224,55	44.796.378,93	2.003.395,41	109.833.871,97	90.847.719,94

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich durch die Fertigstellung der Häuser Eckernförder Straße 421c in Kiel (9 Wohneinheiten), Bgm.-Drews-Str. 56–56a in Kronshagen (24 Wohneinheiten) sowie das Revitalisierungsobjekt H-Gebäude ehemalige FH (15 Wohneinheiten, 12 App. und 4 Gewerbe), die Abgänge durch den Verkauf von zwei Doppelhäusern. Mit notariellem Kaufvertrag vom 02.11.2017 erwarb die Genossenschaft 128 Wohneinheiten und 3 Gewerbeobjekte zum Kaufpreis von 14.715,7 T€; der wirtschaftliche Eigentumsübergang war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht erfolgt. 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 25.10.2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Ansharparcs. 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. Des Weiteren hält die Genossenschaft seit 2016 100 % der Anteile der GWU Energiemanagement und Services GmbH (GWU EuS GmbH), das Eigenkapital beträgt 338,9 T€. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der GWU Eckernförde eG lag der Jahresabschluss der GWU EuS GmbH noch nicht vor. Weiter hält die Genossenschaft 10 % an der GbR Hörnbebauung, das Eigenkapital beträgt 51,0 T€.

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 57,4 T€ (Vorjahr: 40,8 T€) sowie aus dem Ratenkauf von Häusern i. H. v. 168,4 T€ (179,5 T€).

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

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 237,3 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	4.478.079,92	–	209.165,93	–	4.687.245,85
Andere Ergebnisrücklagen	28.558.033,67	–	1.766.374,38	–	30.324.408,05

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird i. H. v. 15,1 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:

T€

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	126,0
Rückstellung für Schönheitsreparaturen	165,2
Rückstellung für Urlaubsansprüche	86,0
Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	64,5
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	22,5
Rückstellung für Altersteilzeit	60,9

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

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit		Restlaufzeit davon über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr			
€						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.315.095,76	6.070.763,61	62.244.332,15	53.223.102,78	63.815.095,76	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.007.916,09	99.551,46	2.908.364,63	2.501.748,84	3.007.916,09	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten – Abgrenzungsp.	79.150,51	79.150,51	–	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	4.406.774,69	4.406.774,69	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.222,30	11.222,30	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.145.667,03	1.145.667,03	–	–	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten	105.431,22	105.431,22	–	–	–	–
Gesamtbetrag	77.071.257,60	11.918.560,82	65.152.696,78	55.724.851,62	66.823.011,85	

*GPR = Buchgrundpfandrecht

3.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 3.841,7 T€ abgerechnete Nebenkosten.

In den Bestandserhöhungen sind eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen im Zuge des Neubaus i. H. v. 146,2 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten 1.610,9 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 22,4 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 0,8 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:

An Sicherheiten aus Mietkautionen für Wohnungsnutzer wurden bei der Förde Sparkasse treuhänderisch 165,2 T€ auf einem Kapitalkonto angelegt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12,25	3,75
Technische Mitarbeiter	3,50	–
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4,75	–

Außerdem wurden durchschnittlich 3,0 Auszubildende beschäftigt. Zwei Mitarbeiterinnen befinden sich in der Freistellungsphase der Altersteilzeit (Blockmodell).

Mitgliederbewegung

Anfang 2017	4.329
Zugang 2017	282
Abgang 2017	213
Ende 2017	4.398

€

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	237.273,56
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	241.500,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	3.891.000,00

Mitglieder des Vorstandes

Dr. Stephan Seliger	hauptamtlich
Jan Riecker	hauptamtlich (bis 30.04.2018)
Klaus Buß	nebenamtlich (bis 12.03.2018)
Reiner Bunte	nebenamtlich (bis 12.03.2018)
Ingrid Ehlers	nebenamtlich (bis 12.03.2018)
Andrea Bönig	Interimsvorstand (ab 01.05.2018)

Gesamtprokura

Gem. § 42 Abs. 1 GenG

Karsten Suhr	(bis 31.03.2018)
Andrea Bönig	(ab 01.01.2018 bis 30.04.2018)
Corinna Kohrt	(ab 01.06.2018)

Handlungsvollmacht

Gem. § 42. Abs. 2 GenG

Karin Haußmann	(bis 31.12.2017)
Arne Mantey	(ab 01.01.2018)
Corinna Kohrt	(ab 01.08.2017)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jörg Sibbel	Vorsitzender
Karin Himstedt	stellv. Vorsitzende
Perdita Schaarschmidt	
Günter Horst	
Jörg Meyer	
Jens-Otto Vollbehr	(bis 29.06.2017)
Uwe Fischer	
Uwe Havenstein	(bis 29.06.2017)
Thomas Petersen	

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Dem Aufsichtsrat wird vorgeschlagen, von dem Jahresüberschuss i. H. v. 2.091.659,26 € laut § 42 der Satzung 10 % der gesetzlichen Rücklage zuzuführen, bis diese 50 % der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten erreicht hat.

Daraus ergibt sich die folgende Gewinnverwendung:

€

Jahresüberschuss	2.091.659,26
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	209.165,93
Einstellung in die freie Rücklage	1.766.374,38
Bilanzgewinn	116.118,95

Dem Aufsichtsrat wird in der Sitzung am 2. Mai 2018 empfohlen, diesen Bilanzgewinn als Dividende von 4 % auf die Pflichtanteile und 2 % auf die freiwilligen Anteile auszuschütten.

Eckernförde, 2. Mai 2018

Der Vorstand



Dr. Stephan Seliger



Andrea Bönig

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2017 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in 4 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 2016 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2016,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2016,
- den Lagebericht für das Jahr 2016 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 31.12.2017 sowie den Lagebericht des Vorstandes. Die Bilanz des Jahres 2017, die Gewinn- und Verlustrechnung 2017 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
- den Jahresabschluss 2017 festzustellen,
- eine Dividende von 4 % auf Pflichtanteile und 2 % auf weitere freiwillige Anteile zu zahlen sowie
- dem Vorstand für das Jahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017.

Eckernförde, 2. Mai 2018

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jörg Sibbel

Mitgliedschaften

- **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**
 Verband der Wohnungsunternehmen bundesweit. www.gdw.de
- **VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.**
 Interessen- und Prüfungsverband der Mitgliedsunternehmen aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. www.vnw.de
- **VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V.**
 Vereinigung der Wohnungsunternehmen, die im Lande Schleswig-Holstein ihren Sitz haben und Mitglied des VNW sind. www.vnw.de
- **Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.**
 Deutschlandweiter Zusammenschluss von rd. 410 Genossenschaften mit dem Ziel bundesweiter Marketingaktivitäten. www.wohnungsbaugenossenschaften.de
- **Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein**
 Zusammenschluss von 18 Genossenschaften Schleswig-Holsteins. www.wohnungsbaugenossenschaften-sh.de
- **ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.**
 Arbeitsgemeinschaft für die Förderung von Wissenschaft und Forschung sowie des Umweltschutzes im Bereich des Bauwesens. www.arge-sh.de
- **FfG Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e. V.**
 Der Forschungsgesellschaft gehören alle Spitzenverbände des deutschen Genossenschaftswesens, regionale Genossenschaftsverbände und weit über 100 Genossenschaften insbesondere des nordwestdeutschen Raumes an.
- **Gästewohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft**
 Zu Gast bei den Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland. Städtereise oder Strandurlaub? Hier können Sie eine der rund 120 voll ausgestatteten Gästewohnungen zu einem günstigen Preis buchen. www.wohnungsbaugenossenschaften.de/gaestewohnung-finden
- **IHK Schleswig-Holstein**
www.ihk-schleswig-holstein.de
- **AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.**
www.agv-online.de

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Lorenz-von-Stein-Ring 7-9 | 24340 Eckernförde | Telefon 04351 7575-0 | Telefax 04351 7575-75



Bezahlbarer
Wohnraum



Ganzheitlicher
Service



Lebenslanges
Wohnrecht



Starke
Gemeinschaft

www.gwu-eck.de