

# Geschäftsbericht 2014



---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	3
<b>Unternehmensdaten</b> .....	4
<b>Organe der Genossenschaft</b> .....	5
<b>Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung</b> .....	6
<b>Lagebericht 2014</b>	
1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf .....	9
2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft .....	11
2.1 Vermögenslage .....	11
2.2 Finanzlage .....	12
2.3 Ertragslage .....	14
3. Nachtragsbericht .....	15
4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	15
<b>Jahresabschluss 2014</b>	
1. Bilanz zum 31. Dezember 2014 .....	16
2. Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 .....	18
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang .....	19
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	26

## Vorwort



### Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftsfreunde,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2014 vorlegen zu können und Sie darüber zu informieren, dass die positive Entwicklung der letzten Jahre auch 2014 fortgesetzt wurde. So konnten wir sowohl die Bilanzsumme als auch den Jahresüberschuss weiter steigern. Gleichzeitig wurde der Wohnungsbestand durch nachfrageorientierten Umbau gezielt aufgewertet, hinsichtlich der Energiekostenreduzierung energetisch saniert sowie unter ökologischen und demografischen Gesichtspunkten durch Neubaumaßnahmen, zum Beispiel in der Sehestedter Straße, erweitert.

Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern modernen Wohnraum zu attraktiven Konditionen bereitzustellen. Daher werden erwirtschaftete Gewinne in den Wohnungsbestand und in Neubauprojekte reinvestiert. Eines unserer Schwerpunktthemen im letzten Jahr waren sicherlich die Neubauvorhaben im AnsharPark in Kiel, in der Fischerstraße in Gettorf, in der Rendsburger Straße und im Wulfsteert in Eckernförde. Die Nachfrage bei diesen Projekten ist bereits jetzt so groß, dass diese Investitionen zukünftig ihren Beitrag zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft leisten werden.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang sicherlich der städtebauliche Realisierungswettbewerb zur Wohnbebauung des ehemaligen Campus der Fachhochschule Eckernförde. Auch hier ist das Ziel des GWU, ein lebendiges und attraktives Quartier mit bezahlbarem Wohnraum für Familien, Senioren und Singles unter Berücksichtigung hoher städtebaulicher, architektonischer und umwelttechnischer Anforderungen zu realisieren. Unser Dank geht an dieser Stelle an die teilnehmenden Architekturbüros für ihre hervorragenden Ideen und Entwürfe, an die Jury sowie alle Beteiligten der Stadt Eckernförde.

Nach mehr als 25 Jahren als ehrenamtlicher Vorstandsvorsitzender und fast 35 Jahren im Vorstand des GWU übergab Dr. Jürgen Anbuhl seinen Posten Ende 2014 an seinen langjährigen Weggefährten Klaus Buß, früherer Bürgermeister Eckernfördes und Innenminister Schleswig-Holsteins. An dieser Stelle möchte ich Herrn Dr. Anbuhl noch einmal ausdrücklich für sein großes Engagement für Eckernförde und das GWU danken. Gleichzeitig freue ich mich auf die Zusammenarbeit mit seinem Nachfolger, Herrn Buß, und meinem neuen hauptamtlichen Vorstandskollegen Jan Riecker. Somit sind wir nicht nur ökonomisch, sondern auch personell für die kommenden Aufgaben sehr gut gerüstet.

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



Ihr Dr. Stephan Seliger

## Unternehmensdaten

**Name:** Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

**Sitz:** Saxtorfer Weg 6  
24340 Eckernförde  
Telefon 04351 7575-0  
info@gwu-eckernfoerde.de  
www.gwu-eckernfoerde.de



**Gründung:** 21. November 1920

**Genossenschaftsregister:** Amtsgericht Kiel GnR 202 EC

Unternehmenskennzahlen		2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme	T€	<b>65.359,7</b>	59.832,5	54.474,8	52.992,0	43.085,9
Anlagevermögen	T€	<b>54.765,9</b>	49.427,9	48.255,4	44.958,6	37.385,0
Jahresüberschuss	T€	<b>4.010,6</b>	3.459,4	3.281,0	1.072,9	-105,3
Eigenkapitalquote	%	<b>49,9</b>	47,2	45,1	40,1	47,1
Eigenkapitalrentabilität	%	<b>12,88</b>	13,7	13,52	5,23	-0,33
Wohnungsbestand	Anzahl	<b>2.134</b>	2.190	2.207	2.299	2.301
Wohn.-Nutzfläche	m <sup>2</sup>	<b>128.213</b>	131.654	132.562	136.956	137.342
Fluktuationsquote	%	<b>10,6</b>	11,7	11,90	12,91	11,40
Leerstandsquote	%	<b>1,7</b>	1,51	1,70	2,23	2,17
Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	<b>5,41</b>	5,06	4,95	4,78	4,44
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	<b>18,6</b>	13,5	20,52	23,76	34,32
Betriebskosten warm	€/m <sup>2</sup>	<b>15,02</b>	13,7	15,29	12,85	18,14
Betriebskosten kalt	€/m <sup>2</sup>	<b>12,69</b>	12,2	12,11	11,89	11,10

# Organe der Genossenschaft

## Vertreterversammlung

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

## Aufsichtsrat

<b>Jörg Sibbel</b>	Bürgermeister, Vorsitzender des Aufsichtsrates
<b>Klaus Buß</b>	Rechtsanwalt, stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates, Bau-/Prüfungsausschuss (bis 05.11.2014)
<b>Karin Himstedt</b>	Beamtin, Wohnungsausschuss (bis 16.12.2014), stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates (seit 16.12.2014), Vorsitzende Bauausschuss (seit 16.12.2014)
<b>Perdita Schaarschmidt</b>	Rechtsanwältin und Notarin, Schriftführerin, Wohnungsausschuss
<b>Uwe Fischer</b>	Stadtamtmann i. R., Vorsitzender Prüfungsausschuss (seit 16.12.2014)
<b>Uwe Havenstein</b>	Radio-/Fernsehtechnikermeister, Bauausschuss
<b>Günter Horst</b>	Stadtamtmann i. R., Vorsitzender Wohnungsausschuss
<b>Jörg Meyer</b>	Finanzbeamter, Bauausschuss (seit 05.06.2014)
<b>Michael Most</b>	Malermmeister i. R., Vorsitzender Bauausschuss (bis 24.02.2014)
<b>Thomas Petersen</b>	Bankdirektor a. D., Prüfungsausschuss (seit 05.11.2014)
<b>Jens-Otto Vollbeh</b>	Beamter, Prüfungsausschuss, Wohnungsausschuss

## Vorstand hauptamtlich

<b>Dr. Stephan Seliger</b>	Dipl.-Ing./Dipl.-Wirtsch.-Ing.
<b>Jan Riecker</b>	Dipl.-Ing. (seit 01.04.2015)

## Vorstand nebenamtlich

<b>Dr. Jürgen Anbuhl</b>	Oberstudiendirektor a. D., Vorsitzender des Vorstandes (bis 05.11.2014)
<b>Klaus Buß</b>	Rechtsanwalt, Vorsitzender des Vorstandes (seit 05.11.2014)
<b>Reiner Bunte</b>	Pensionär, stellv. Vorsitzender des Vorstandes
<b>Ingrid Ehlers</b>	Rechtspflegerin i. R.

# Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

## Euroraum

In den Eurostaaten ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8 % gestiegen. Gegenüber dem Rückgang von 0,5 % im Jahr 2013 deutet sich eine allmähliche Erholung an. Die Krisenstaaten Griechenland, Irland, Portugal und Spanien zeigen nach langer Rezession wieder Wachstumstendenzen. Sorge bereitet die Stagnation in Frankreich sowie die weiterhin verfestigte Rezession in Italien, Finnland und Zypern. Dennoch sind die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern noch lange nicht behoben. Dies verdeutlicht auch die Entscheidung der EZB vom Jahresanfang 2015, massiv Mittel für den Erwerb von Staatsanleihen zur Verfügung zu stellen. Nach wie vor stellt auch die niedrige Inflation im Euroraum ein Risiko dar. So hat sich der Preisauftrieb von 2,8 % im Januar 2013 auf 0,4 % im Dezember 2014 abgeschwächt. Im Extremfall könnte der Euroraum in die Deflation rutschen.

## Deutschland

Die deutsche Wirtschaft gewinnt allmählich wieder an Schwung nach einer Stagnation im Sommerhalbjahr. 2015 dürfte das reale Bruttoinlandsprodukt nach der ifo-Konjunkturprognose um 1,5 % zulegen. Getragen wird die Erholung durch die Binnenwirtschaft, die vom Rückgang der Rohölpreise profitiert. Der private Konsum wird im Tempo der steigenden Realeinkommen expandieren. Nach Auffassung des ifo-Instituts wird das Wirtschaftswachstum 2015 um 1,2 % zulegen. Im Jahreswirtschaftsbericht 2015 geht die Bundesregierung mittlerweile von einem Wachstum von 1,5 % aus.

Im deutschen Arbeitsmarkt waren im Jahr 2014 weniger Menschen arbeitslos gemeldet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 6,7 %, im Vergleich zum Vorjahr nahm die Arbeitslosenquote um 0,2 Prozentpunkte ab. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt 2014 gegenüber 2013 um 0,9 %. Die moderate Jahresteuerrate 2014 resultiert vor allem aus niedrigen Inflationsraten in der zweiten Jahreshälfte.

## Schleswig-Holstein

Nachdem die wirtschaftliche Entwicklung 2013 einen leichten Dämpfer erhalten hatte, konnte das Wachstum im 1. Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder zulegen (nominal 4,9%, davor 2,3%). Preisbereinigt/real ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 3,0% (davor -0,3%), der somit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 1,7% real liegt. Einen wesentlichen Beitrag lieferte das verarbeitende Gewerbe. Während der Maschinenbau stagnierte und das Ernährungsgewerbe Verluste hinnehmen musste, konnte die chemisch-pharmazeutische Industrie zulegen. Auch im Baugewerbe waren die Zuwächse deutlich.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Diese ist im Jahresvergleich 2013/2014 leicht gesunken (von 6,9% auf 6,8%). Immer noch hoch ist der Anteil von SGB-II-Empfängern. In Schleswig-Holstein erhalten knapp 8% aller Haushalte (in Städten bis zu 15%) Leistungen nach dem SGB II und verfügen dementsprechend nur über eine geringe Wohnkaufkraft.

Die Wohnungsmarktentwicklung verlief 2014 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. 6,40 € (Nettokaltmiete) ermittelt – bei deutlichen regionalen Unterschieden. Die Wohnraumnachfrage wird zunehmend auch durch den stark wachsenden Zustrom Asylsuchender bestimmt. Bundesweit wurden 83.964 Asyl-Erstanträge allein bis zum 31.07.2014 gezählt – ein Anstieg um 59% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Nach Schleswig-Holstein kamen 2014 ca. 7.000 Asylsuchende, für das laufende Jahr wird mit einer Verdopplung gerechnet. 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 zur Jahresmitte 2014 einen leichten Bevölkerungszuwachs um 0,75% durch Zuwanderung verbuchen – auf 2,821 Mio. Wanderungsgewinne konnten die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-5.072) wiederum mehr als ausgleichen (+7.281 im Saldo). Trotz dieser positiven Momentaufnahme ist im Zuge der demografischen Entwicklung mit einer leicht sinkenden Einwohnerzahl zu rechnen, insbesondere regional ist von sehr unterschiedlichen Entwicklungen auszugehen: In den Ober- und Mittelzentren und am Hamburger Rand werden die Einwohnerzahlen weiter steigen, während in der Landesfläche eine gegenläufige Entwicklung herrscht. Die Zahl der Haushalte soll dagegen zumindest bis 2020 noch steigen. Im Vergleich zum letzten veröffentlichten Jahr (2012) war die Zahl 2013 allerdings rückläufig (1,414 auf 1,403 Mio.). Begründet ist dies durch Korrekturen des Zensus.

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. Zudem sind 68 % des Gesamtwohnungsbestandes älter als 35 Jahre, was u. a. mit Blick auf eine alternde Gesellschaft Anpassungsbedarf erwarten lässt. Die zuletzt wieder positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen stagnierte 2014. Die Genehmigungszahlen zeigen sich zeitversetzt in Baufertigstellungszahlen: Für 2014 liegen noch keine Zahlen vor, 2013 waren es 8.525 Wohnungen (Vorjahr: 8.378), was im Vergleich zu 2010 ein Plus von 22 % bedeutet.

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau deutlich gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und dadurch steigende Preise auf Material und Ausbaugewerke. Bauen hat sich seit 2000 durchschnittlich um 29 % verteuert. Die schleswig-holsteinischen Wohnungsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich in die Modernisierung, Instandsetzung, den 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. 2014 waren 15.684 Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistungen bei der IHK Kiel im Kreis Rendsburg-Eckernförde gemeldet, eine Zunahme von 2 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Kaufkraftindex 2014 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt mit 101,3 % (2013: 101,1 %) leicht über dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote 2014 für Eckernförde liegt mit 5,9 % (2013: 6,3 %) deutlich unter dem Landeswert Schleswig-Holsteins. Die Bevölkerungszahl ist mit rund 21.800 nach dem Zensus 2011 gegenüber den Vorjahren konstant und ist somit als stabil zu bezeichnen, die Bevölkerungsstruktur folgt dem allgemeinen Trend einer alternden Gesellschaft. In Verbindung mit einer guten Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungsquote, Schulbildungs- sowie Freizeitangeboten kann Eckernförde als krisensicherer Wohnstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung angesehen werden.



# 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:

	<b>Verkauf</b> Abgang	<b>Abbruch</b> Abgang	<b>Ankauf</b> Zugang	<b>Neubau</b> Zugang	<b>Umwand- lung</b>
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 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2013: 5,06 €/m<sup>2</sup>) – 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:

	<b>2014 (PLAN)</b>	<b>2014 (IST)</b>	<b>2013 (IST)</b>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	7.937	8.019	7.801
Instandhaltungsaufwendungen	2.200	2.389	1.808
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 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 13,49 € pro m<sup>2</sup>) 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€	%
<b>Aktiva</b>						
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
<b>Summe</b>	<b>65.359,7</b>	<b>100,0</b>	<b>59.832,4</b>	<b>100,0</b>	<b>5.527,3</b>	<b>9,2</b>
<b>Passiva</b>						
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
<b>Summe</b>	<b>65.359,7</b>	<b>100,0</b>	<b>59.832,4</b>	<b>100,0</b>	<b>5.527,3</b>	<b>9,2</b>

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
<b>= Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>5.337,4</b>
+/- 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
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.640,9</b>
- Planmäßige Tilgungen	-458,3
<b>= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen</b>	<b>1.182,6</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.134,7
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.374,7
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-600,8
<b>= Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.839,8</b>
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.020,0
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	467,0
- Auszahlungen für Dividenden	-87,8
<b>= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.399,2</b>
<b>= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>-257,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.982,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>6.724,2</b>

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 T€	2013 T€	Veränderung 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
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.010,60</b>	<b>3.459,40</b>	<b>551,20</b>

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

# Jahresabschluss 2014

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2014

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>67.612,00</b>	75.827,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
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	<b>54.073.388,74</b>	290.555,05
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	619.925,11		19.088,71
2. Sonstige Ausleihungen	4.939,39	<b>624.864,50</b>	5.546,44
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>54.765.865,24</b>	49.427.912,74
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.345.860,82		2.411.493,94
2. Andere Vorräte	11.129,10	<b>2.356.989,92</b>	16.277,16
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
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	<b>1.065.897,52</b>	366.587,27
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.724.177,52		6.982.063,85
2. Bausparguthaben	359.219,27	<b>7.083.396,79</b>	223.283,07
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten		<b>87.529,00</b>	104.530,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>65.359.678,47</b>	<b>59.832.485,64</b>



Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.500,00		94.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.995.428,21	<b>3.071.928,21</b>	2.510.391,18
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.071,79 €			(2.108,92)
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	4.092.780,00		3.691.716,98
2. Andere Ergebnismrücklagen	25.339.989,71	<b>29.432.769,71</b>	21.830.738,15
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	4.010.630,22		3.459.357,24
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	3.910.314,58	<b>100.315,64</b>	3.371.563,74
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>32.605.013,56</b>	28.215.139,81
<b>B. Rückstellungen</b>			
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	<b>1.281.411,83</b>	625.356,92
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
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	<b>31.274.687,68</b>	55.749,88
davon aus Steuern: 18.404,47 €			(22.281,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.531,68 €			(691,03)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		<b>198.565,40</b>	103.885,64
<b>Bilanzsumme</b>		<b>65.359.678,47</b>	<b>59.832.485,64</b>

## 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
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.104.539,96</b>	<b>8.121.781,88</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.207.631,67		1.362.929,81
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 32.090,77 €	300.242,59	1.507.874,26	301.428,61 (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 davon aus Aufzinsung: 51.625,53 €		639.057,25	570.804,50 (44.366,76)
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>4.422.169,14</b>	<b>3.727.056,38</b>
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	190.242,21		39.695,21
14. Sonstige Steuern	221.296,71	<b>411.538,92</b>	228.003,93
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>4.010.630,22</b>	<b>3.459.357,24</b>
16. Einstellung in die Ergebnsrücklagen		3.910.314,58	3.371.563,74
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>100.315,64</b>	<b>87.793,50</b>

### 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 Ansharpark 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 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 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:

	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten</b> €	<b>Zugänge</b> €	<b>Abgänge</b> €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	195.158,94	6.961,50	–
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	82.706.731,55	595.727,45	538.161,86
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	5.107,92	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	724.857,34	33.983,05	55.392,98
Anlagen im Bau	1.552.192,11	4.627.240,08	–
Bauvorbereitungskosten	290.555,05	1.105.663,24	–
<b>Summe</b>	<b>88.066.604,36</b>	<b>6.367.721,74</b>	<b>593.554,84</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	19.088,71	600.836,40	–
Sonstige Ausleihungen	7.834,30	–	1.013,21
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>88.288.686,31</b>	<b>6.975.519,64</b>	<b>594.568,05</b>

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
-	-	134.508,44	67.612,00	15.176,50
1.684.608,63	-	38.351.566,02	46.097.339,75	1.373.190,82
-	-	564.559,58	1.674.946,56	38.399,00
-	-	-	96.215,99	-
-	-	-	2.625,59	-
-	-	275.552,51	183.476,00	22.341,92
-	-	575.704,41	127.743,00	55.392,98
-1.022.837,62	-	-	5.156.594,57	-
-661.771,01	-	-	734.447,28	-
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.767.382,52</b>	<b>54.073.388,74</b>	<b>1.489.324,72</b>
-	-	-	619.925,11	-
-	406,16	2.287,86	4.939,39	-
<b>0,00</b>	<b>406,16</b>	<b>39.904.178,82</b>	<b>54.765.865,24</b>	<b>1.504.501,22</b>

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 Anscharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei 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 Anscharparks. 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:

	<b>Bestand am Ende des Vorjahres</b>	<b>Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres</b>	<b>Einstellung aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres</b>	<b>Entnahme für das Geschäftsjahr</b>	<b>Bestand am Ende des Geschäftsjahres</b>
	€	€	€	€	€
<b>Ergebnisrücklagen</b>					
Gesetzliche Rücklage	3.691.716,98	–	401.063,02	–	4.092.780,00
Andere 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:

	<b>Insgesamt</b>	<b>Restlaufzeit bis zu 1 Jahr</b>	<b>Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren</b>	<b>Restlaufzeit über 5 Jahre</b>	<b>Gesichert</b>	<b>Art der Sicherung</b>
	€	€	€	€	€	
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	–	–	–	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>31.274.687,68</b>	<b>4.273.748,51</b>	<b>2.886.851,69</b>	<b>24.114.087,48</b>	<b>27.959.940,80</b>	

\*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

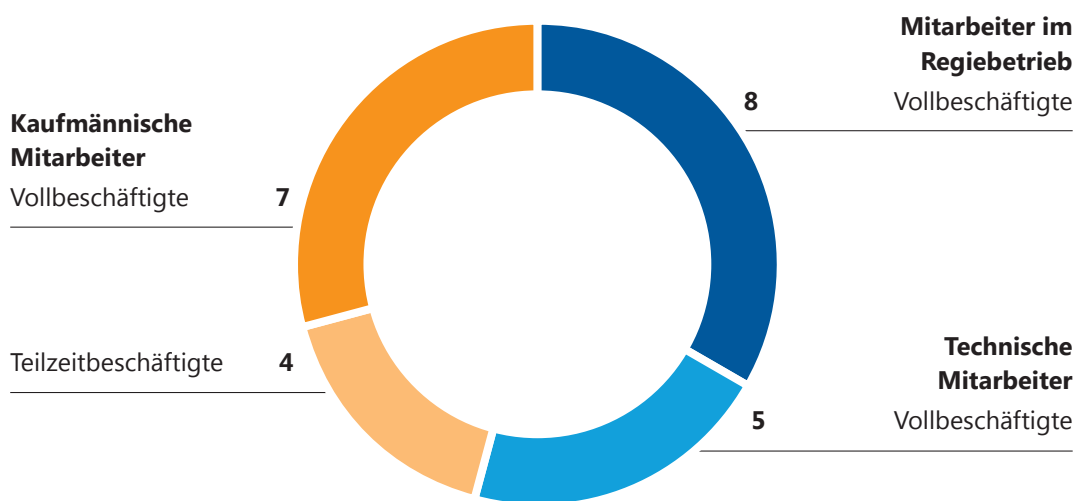
Die Genossenschaft ist mit 16,6% an der „Anscharpark GbR“ mit Sitz in Kiel beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten wird nicht gerechnet.

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

<b>Anfang 2014</b>	<b>3.946</b>
Zugang 2014	+278
Abgang 2014	-198
<b>Ende 2014</b>	<b>4.026</b>

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  
Uwe Havenstein  
Thomas Petersen (seit 05.11.2014)

Eckernförde, 13. Mai 2015

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Der Vorstand

Dr. Stephan Seliger

Jan Riecker

Klaus Buß

Reiner Bunte

Ingrid Ehlers

## 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

**Bildnachweis**

Porträt Dr. Seliger: Anna Leste-Matzen

**Konzept & Gestaltung**

Lürssen Brüggmann Werbeagentur GmbH, [www.lbwa.de](http://www.lbwa.de)

**Druck**

oeding print GmbH



ClimatePartner<sup>o</sup>  
klimaneutral

Druck | ID: 11339-1505-1007

**Gemeinnütziges  
Wohnungsunternehmen  
Eckernförde eG**

Saxtorfer Weg 6  
24340 Eckernförde  
Telefon 04351 7575-0  
[info@gwu-eckernfoerde.de](mailto:info@gwu-eckernfoerde.de)

[www.gwu-eckernfoerde.de](http://www.gwu-eckernfoerde.de)

