

Geschäftsbericht 2015



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Unternehmensdaten	4
Organe der Genossenschaft	5
Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung	6
Lagebericht 2015	9
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
Jahresabschluss 2015	16
1. Bilanz zum 31. Dezember 2015	16
2. Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015	18
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang	19
Bericht des Aufsichtsrates	26

Vorwort



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Geschäftsfreunde,

Wohnungen für Menschen zu schaffen meint auch die Unterbringung von Flüchtlingen in Eckernförde – eine selbstverständliche Aufgabe für das GWU.

Heute ist kaum noch nachvollziehbar, welche Folgen die Wohnungsnot nach dem Ende des Ersten Weltkrieges für viele Menschen hatte. Flüchtlinge, Vertriebene und Menschen, die während des Krieges alles verloren hatten, waren ohne Wohnung. Um dieser Wohnungsnot aktiv zu begegnen, wurde 1920 das GWU Eckernförde gegründet.

Fast ein Jahrhundert später ist das Thema Wohnungsnot in Verbindung mit der Unterbringung von Flüchtlingen aktueller denn je. Die humanitäre Katastrophe am Rande Europas und die damit verbundenen Folgen machen auch vor Eckernförde nicht Halt.

Das GWU hat sich den daraus entstandenen gesellschaftlichen Verpflichtungen gestellt und entsprechend schnell gehandelt. In 2015 wurden bereits 24 GWU-Wohnungen – in der Stadt Eckernförde bzw. im Amt Dänischer Wohld – für die Unterbringung von Flüchtlingen bereitgestellt. Auf diese Weise konnte das GWU einen großen Beitrag dazu leisten, die Flüchtlinge schnell und dezentral im Stadtgebiet unterzubringen.

Immer im Blick dabei: unsere Mitglieder. Diese möchten und werden wir bei der Wohnungsvergabe jetzt und auch in Zukunft nicht benachteiligen. Aus diesem Grund kommt nur etwa jede zehnte Wohnung Asylsuchenden zu Gute.

Neben der Unterbringung der Flüchtlinge stand 2015 wie auch zuvor die Wirtschaftlichkeit des GWU im Vordergrund unseres Handelns. Wir freuen uns, dass sich die positive Entwicklung des GWU weiterhin fortsetzt.

So konnten wir sowohl die Bilanzsumme als auch die Umsatzerlöse weiter steigern und parallel den Wohnungsbestand durch nachfrageorientierte Neubaumaßnahmen und den Ankauf von 220 Wohneinheiten in Kiel, Gettorf, Rendsburg und Schleswig deutlich erweitern.

Positiv zu vermerken ist darüber hinaus, dass die Nachfrage bei all unseren Neubauprojekten unverändert hoch ist, sodass diese Investitionen zukünftig sicherlich ihren Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung unserer Genossenschaft leisten werden.

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		2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme	T€	88.595,96	65.359,7	59.832,5	54.474,8	52.992,0
Anlagevermögen	T€	74.494,3	54.765,9	49.427,9	48.255,4	44.958,6
Jahresüberschuss	T€	1.073,48	4.010,6	3.459,4	3.281,0	1.072,9
Eigenkapitalquote	%	38,2	49,9	47,2	45,1	40,1
Eigenkapitalrentabilität	%	3,31	12,88	13,7	13,52	5,23
Wohnungsbestand	Anzahl	2.391	2.134	2.190	2.207	2.299
Wohn.-Nutzflächen	m ²	144.066	128.213	131.654	132.562	136.956
Fluktuationsquote	%	8,56	10,6	11,7	11,90	12,91
Leerstandsquote	%	2,38	1,7	1,51	1,70	2,23
Wohnungsmiete	€/m ²	5,59	5,41	5,06	4,95	4,78
Instandhaltungskosten	€/m ²	21,51	18,6	13,5	20,52	23,76
Betriebskosten warm	€/m ²	14,29	15,02	13,7	15,29	12,85
Betriebskosten kalt	€/m ²	12,13	12,69	12,2	12,11	11,89
Endenergieverbrauch	kWh/a	124,77	135,85	163,3	157,65	159,86

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
Perdita Schaarschmidt	Rechtsanwältin und Notarin, Schriftführerin, Wohnungsausschuss
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
Jens-Otto Vollbehr	Beamter, Prüfungsausschuss, Wohnungsausschuss

Vorstand hauptamtlich

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

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

Deutschland

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland ist eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, der die Vermieter, Verwalter, Vermittler sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von rund 11,1 %.

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft war in 2015 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 % höher als im Vorjahr. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum 2015 wieder über dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1,3 % lag. Der verhaltene Aufschwung wird sich fortsetzen. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsproduktes beitragen. Die Verbraucherpreise stiegen auf niedrigem Niveau im Jahresdurchschnitt 2015 gegenüber 2014 um 0,3 %. Damit ist die Jahresteuerrate seit 2011 rückläufig.

Nach den Prognosen der Wirtschaftsinstitute zu Jahresanfang ist in 2016 mit einem Wachstum zwischen 1,6 % und 1,9 % zu rechnen.

Arbeitsmarkt

Im deutschen Arbeitsmarkt waren im Jahr 2015 weniger Menschen arbeitslos gemeldet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 6,4 %, im Vergleich zum Vorjahr nahm die Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte ab. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Kapitalmarkt

Die zurückgehenden Preise und eine sich abschwächende Konjunktur in Europa veranlasseten die EZB, den Leitzins im September 2014 auf 0,05 % und im März 2016 weiter auf 0,0 % abzusenken. So sollte der Markt mit entsprechend hoher Liquidität versorgt sowie die europäische Wirtschaft stimuliert werden. Zusätzlich wird seit März 2015 versucht, mit einem gewaltigen Kaufprogramm in Staatsanleihen und Wertpapieren die Wirtschaft zu stützen.

Immobilienmarkt

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin günstig – bedingt durch niedrige Zinsen für Baugeld. Zusätzlich wird die Wohnungsnachfrage durch hohe Nettozuwanderung und positive Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten beflügelt.

In Deutschland wurde von Januar bis September 2015 der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 4,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Nach Einschätzung des GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 im bezahlbaren Wohnungssegment.

Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen, in 2014 155.427 Erstanträge; dies bedeutet ein Anstieg um 152,2%.

Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2015 eine Fortsetzung. Allerdings fiel das Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum schwächer aus (nominal +2,3%, davor 4,9%). Preisbereinigt/Real ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,5% (davor 3,0%) und somit unter dem Bundesdurchschnitt mit 3,5% nominal, 1,4% real. Einen Rückgang der Wirtschaftsleistung gab es im verarbeitenden Gewerbe, ebenso im Ernährungsgewerbe und beim Maschinenbau. Noch einmal zulegen konnte die chemisch-pharmazeutische Industrie. Auch im Baugewerbe waren die Zuwächse deutlich.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Sie ist im Jahresvergleich 2014/2015 wieder leicht gesunken (von 6,8% auf 6,5%). Immer noch hoch ist der Anteil von SGB-II-Empfängern. In Schleswig-Holstein erhalten knapp 8% aller Haushalte, in Städten bis zu 15%, Leistung nach dem SGB II und verfügen dementsprechend nur über eine geringe Wohnkaufkraft.

Die Wohnungsmarktentwicklung verlief in 2015 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. 6,61 € netto, kalt, ermittelt (im Vorjahr 6,40 €) – bei deutlichen regionalen Unterschieden.

Die Wohnraumnachfrage wird zunehmend auch durch den stark wachsenden Zustrom Asyl-suchender bestimmt. Bundesweit wurden 441.889 Asyl-Erstanträge gezählt – ein Anstieg um 61% im Vergleich zum Vorjahr. Nach Schleswig-Holstein kamen 2015 ca. 55.000 Asylsuchende. Für das laufende Jahr wird – der geopolitischen Lage geschuldet – weiter mit hohen Zahlen gerechnet. Bis Februar 2016 kamen mit 3.400 neuen Flüchtlingen fast so viele wie im Gesamtjahr 2013.

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein mit 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend von dieser Erhebung konnte Schleswig-Holstein bis zur Jahresmitte 2015 einen leichten Bevölkerungszuwachs um 1,44% durch Zuwanderung verbuchen – auf 2.841 Mio. Wanderungsgewinne konnten die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-6.233) wiederum mehr als ausgleichen (+9.928 im Saldo). Trotz dieser positiven Momentaufnahme ist im Zuge der demografischen Entwicklung mit einer leicht sinkenden Einwohnerzahl zu rechnen, insbesondere regional ist von sehr unterschied-

lichen Entwicklungen auszugehen: In den Ober- und Mittelzentren und am Hamburger Rand werden die Einwohnerzahlen weiter steigen, während in den Landesflächen eine gegenläufige Entwicklung herrscht.

Die Zahl der Haushalte soll dagegen zumindest bis 2030 noch steigen. Im Vergleich der zuletzt veröffentlichten Zahlen für die Jahre 2013/2014 nahm die Zahl der Haushalte zu (von 1.403 auf 1.419 Mio.). Entsprechend der demografischen Entwicklung steigt der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte weiter an und bestimmt mit 77% 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. Infolge der hohen Flüchtlingszahlen ist hier auch sehr kurzfristig mit einem deutlich steigenden Bedarf zu rechnen.

Die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen setzt sich fort. Zahlen liegen derzeit bis November vor (insgesamt 11.112, Vorjahreszeitraum 10.735, eine Zunahme von 3,5%). Die Genehmigungszahlen spiegeln sich zeitversetzt in Baufertigstellungszahlen wider: Für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, in 2014 waren es 10.464 Wohnungen (Vorjahr 12.000) und im Vergleich zu 2012 bedeutet das ein Plus von 20%. 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 von 2000 bis 2014 durchschnittlich um 40% verteuert. Infolge der gerade eingeführten EnEV-2016 wird mit weiteren Kostensteigerungen um rund 7% gerechnet.

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 2015 waren 15.714 Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistungen bei der IHK-Kiel im Kreis Rendsburg-Eckernförde gemeldet, das bedeutet eine Zunahme von 0,2% gegenüber dem Vorjahr. Der Kaufkraftindex 2015 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt mit 100,9% (2014: 101,3%) leicht über dem Bundesdurchschnitt, für die Stadt Eckernförde beträgt der Kaufpreisindex 94,4% (2014: 93,7%). Die Arbeitslosenquote 2015 für Eckernförde liegt mit 5,2% (2014: 5,9%) deutlich unter dem Landeswert Schleswig-Holsteins. Die Bevölkerungszahl ist mit rund 21.800 gegenüber den Vorjahren konstant und ist somit als stabil zu bezeichnen. Die Flüchtlingswelle ist auch in Eckernförde angekommen – im letzten Jahr wurden 245 Flüchtlinge in Eckernförde mit GWU-Unterstützung gut untergebracht. Das GWU konnte als größter Wohnungsanbieter vor Ort ausreichend Wohnungen im Stadtgebiet verteilt bereitstellen, sodass auf Massenunterkünfte verzichtet werden konnte. In Verbindung mit einer guten Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungsquote, Schulbildungs- sowie Freizeitangeboten kann Eckernförde als krisensicherer Wohnstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung angesehen werden.

Lagebericht 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Das GWU mit Sitz in Eckernförde hatte am Bilanzstichtag 2.391 eigene Wohnungen, 8 eigene Gewerbeeinheiten, 558 eigene Garagen und Stellplätze sowie 30 Treuhandwohnungen in der Bewirtschaftung. Aus dem eigenen Wohnungsbestand unterliegen 713 Wohneinheiten einer Sozialbindung mit günstigen Mieten. Im Berichtsjahr sind 273 Wohneinheiten im Bestand zugegangen und 16 Wohneinheiten abgegangen. Insgesamt vermehrt sich der Wohnungsbestand um 257 Einheiten, wie nachfolgend dargestellt:

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

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

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

Die wesentlichen Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung sind wie folgt zusammengefasst:

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

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

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

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

Die Zinsaufwendungen sind durch Finanzierungen für Modernisierung und Neubau gestiegen.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

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

	2015		2014		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktiva						
Anlagevermögen (langfristig) und Geldbeschaffungskosten	79.564,5	89,8	54.853,4	83,9	24.711,1	45,0
Umlaufvermögen	9.031,2	10,2	10.506,3	16,1	-1.475,1	-14,0
Summe	88.595,7	100,0	65.359,7	100,0	23.236,0	35,6
Passiva						
Eigenkapital	33.849,0	38,2	32.605,0	49,9	1.244,0	3,8
Rückstellung für Bauinstandhaltung	20,3	0,1	39,0	0,1	-18,7	-47,9
Langfristige Mittel						
Fremdkapital	45.534,0	51,3	27.596,0	42,2	17.938,0	65,0
Rückstellungen	549,3	0,6	480,5	0,7	68,8	14,3
Kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	8.145,0	9,2	3.877,3	5,9	4.267,7	110,1
Rückstellungen	498,1	0,6	761,9	1,2	-263,8	-34,6
Summe	88.595,7	100,0	65.359,7	100,0	23.236,0	35,6

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

Die Abnahme der liquiden Mittel ist stichtagsbedingt.

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

2.2 Finanzlage

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 28 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,03% nach 2,06% im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2015

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

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

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

2.3. Ertragslage

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

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.169,80	1.612,10	-442,30
Bautätigkeit/Modernisierung	-206,70	-154,80	-51,90
Verwaltungsbetreuung	-4,40	-4,90	0,50
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-292,30	-271,90	-20,40
Betriebsergebnis	666,20	1.180,50	-514,30
Neutrales Ergebnis	455,30	3.020,30	-2.565,00
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.121,50	4.200,80	-3.079,30
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-48,20	-190,20	142,00
Jahresüberschuss	1.073,50	4.010,60	-2.937,10

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

3. Nachtragsbericht

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

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

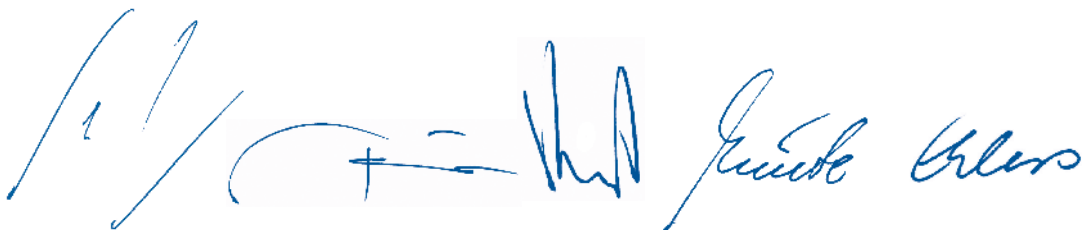
Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb zusätzlicher Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die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

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

Eckernförde, 3. Mai 2016

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Der Vorstand



Dr. Stephan Seliger Jan Riecker Klaus Buß Reiner Bunte Ingrid Ehlers

Jahresabschluss 2015

1. Bilanz zum 31. Dezember 2015

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

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

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

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

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang

Allgemeine Angaben

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

3.1. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	202.120,44	137.910,20	10.319,68
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.448.905,77	21.781.388,91	440.407,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.239.506,14	–	–
Grundstücke ohne Bauten	96.215,99	–	–
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59	–	–
Technische Anlagen und Maschinen	453.920,59	–	–
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	703.447,41	131.506,48	233.376,97
Anlagen im Bau	5.156.594,57	2.536.924,68	–
Bauvorbereitungskosten	734.447,28	1.804.411,09	–
Summe	93.835.663,34	26.254.231,16	673.784,19
Finanzanlagen			
Beteiligungen	600.836,40	226.075,02	–
Sonstige Ausleihungen	6.821,09	–	693,23
Anlagevermögen insgesamt	94.645.441,27	26.618.216,38	684.797,10

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich durch die Fertigstellung der Häuser Rendsburger Straße 61 (13 WE) und Wulfsteert 2–4 (40 WE) sowie den Ankauf von 220 WE in Gettorf, Kiel, Rendsburg und Schleswig, die Abgänge durch den Verkauf von 2 Reihen- und Doppelhäusern, einem Mehrfamilienhaus mit 12 WE in Barkelsby sowie den Abriss von 2 WE (L.-v.-Stein-Ring). Der Zugang unter „Beteiligungen“ betrifft die Anscharkpark GbR, an der die Genossenschaft mit 3 anderen Genossenschaften gemeinsam beteiligt ist. Der Anteil der Genossenschaft beträgt 16,6%. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25.10.2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Anscharkparks.

Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€	€
-	-	170.139,32	180.211,00	25.311,20
4.895.347,96	-	38.373.419,22	71.042.337,13	1.512.387,92
-	-	602.957,58	1.636.548,56	38.398,00
-	-	-	96.215,99	-
-	-	-	2.625,59	-
-	-	292.057,51	166.971,00	16.505,00
-	-	400.612,92	200.964,00	55.342,65
-4.895.347,96	-	-	2.798.171,29	-
-	-	-	2.538.858,37	-
0,00	0,00	39.669.047,23	78.482.691,93	1.622.633,57
-	-	-	826.911,42	-
-	204,98	1.886,33	4.446,51	-
0,00	204,98	39.841.072,88	79.494.260,86	1.647.944,77

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

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

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

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

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 254,0 T€.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

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

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

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

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

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

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

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

*GPR = Buchgrundpfandrecht.

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

3.3. Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

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

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

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

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

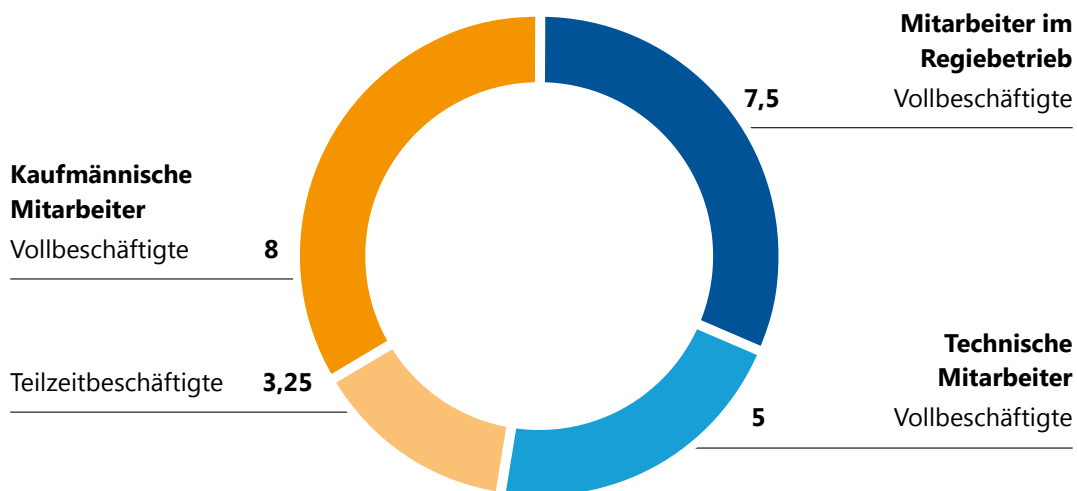
3.4. Sonstige Angaben

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

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

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:



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

Mitgliederbewegung

Anfang 2015	4.026
Zugang 2015	+292
Abgang 2015	-213
Ende 2015	4.105

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	254.027,71 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	254.000,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	3.251.500,00 €

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

Prüfungsverband

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

Hauptamtlicher Vorstand

Dr. Stephan Seliger
Jan Riecker (seit 01.04.2015)

Nebenamtlicher Vorstand

Klaus Buß
Reiner Bunte
Ingrid Ehlers

Gesamtprokura

Gem. § 42 Abs. 1 GenG
Karsten Suhr

Handlungsvollmacht

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Eckernförde, 3. Mai 2016

Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Der Vorstand



Dr. Stephan Seliger

Jan Riecker

Klaus Buß

Reiner Bunte

Ingrid Ehlers

Bericht des Aufsichtsrates

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

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

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst.

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

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

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

Eckernförde, 3. Mai 2016

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jörg Sibbel

Bildnachweis

Porträt Dr. Seliger: Anna Leste-Matzen

Konzept & Gestaltung

Lürssen Brüggmann Werbeagentur GmbH, www.lbwa.de

Druck

oeding print GmbH



ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID: 11339-1505-1007

**Gemeinnütziges
Wohnungsunternehmen
Eckernförde eG**

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

www.gwu-eckernfoerde.de

