

GESCHÄFTSBERICHT

2016



INHALT

Vorwort	05
Unternehmensdaten	06
Organe der Genossenschaft	07
Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung	08
Lagebericht	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	19
1. Bilanz zum 31. Dezember 2016	20
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016	22
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang	23

VORWORT

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftsfreunde,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen. Insbesondere in Zeiten, in denen sich die Schere zwischen Arm und Reich weiter auseinanderentwickelt, bemerken wir eine stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Unser Ziel ist es, dieser Nachfrage durch gezielten Neubau gerecht zu werden.

Die rege Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt spiegelt sich auch in einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2016 des GWU wieder. Durch kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsimmobilien konnte der Leerstand auf niedrigem Niveau gehalten und in Teilen sogar abgebaut werden.

Gleichfalls ist der Bedarf an neuem Wohnraum ungebrochen. Die Zahl der erteilten Baugenehmigungen ist in Schleswig-Holstein massiv angestiegen. Daher wird das GWU auch zukünftig in den Neubau in geeigneten Ortslagen investieren. Zu schaffen machen uns jedoch die steigenden Kosten. Das Bauen hat sich seit dem Jahr 2000 um durchschnittlich 49% verteuert. Neben den gestiegenen Bodenpreisen für Bauland und den verteuerten Materialkosten sind hier vor allem die ordnungsrechtlichen Verschärfungen des Baurechts zu nennen. Ständig wachsende energetische Anforderungen machen das Bauen einfach teurer. Zusammen mit anderen Organisationen setzen wir uns dafür ein, die Baukosten zu minimieren.

Um langfristig die Kosten der GWU-eigenen Bauvorhaben zu reduzieren, haben wir uns bereits jetzt dazu entschieden, in Zukunft noch stärker auf bereits entwickelte und bewährte Wohnkonzepte zu setzen. Die Wiederholung von Baukonzepten bei entsprechender Anpassung auf die zu bebauenden Grundstücke ist dabei nicht neu. Bereits nach dem Zweiten Weltkrieg bewährte sich die Nutzung von bereits vorhandenen Baukonzepten, um schnell und effizient der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden.

Die Zahlen des vergangenen Jahres zeigen, dass wir den seit 2010 verfolgten Wachstumskurs erfolgreich fortsetzen konnten. Wir freuen uns über die positive Entwicklung des GWU und werden diese auch weiterhin mit gezielten Maßnahmen vorantreiben.

Auf den folgenden Seiten berichten wir detailliert über die wirtschaftliche Entwicklung des vergangenen Geschäftsjahres.



Ihr Dr. Stephan Seliger

UNTERNEHMENS DATEN

Name: Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen
Eckernförde eG

Sitz: Saxtorfer Weg 6
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		2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	T€	96.984,7	88.596,0	65.359,7	59.832,5	54.474,8
Anlagevermögen	T€	90.847,7	74.494,3	54.853,4	49.427,9	48.255,4
Jahresüberschuss	T€	2.779,5	1.073,5	4.010,6	3.459,4	3.281,0
Eigenkapitalquote	%	37,9	38,2	49,9	47,2	45,1
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5	3,3	12,9	13,7	13,5
Wohnungsbestand	Anzahl	2.421	2.391	2.134	2.190	2.207
Wohnfläche	m ²	144.626	144.066	128.213	131.654	132.562
Fluktuationsquote	%	9,9	8,6	10,6	11,7	11,9
Leerstandsquote	%	2,5	2,4	1,7	1,5	1,7
Wohnungsmiete	€/m ²	5,69	5,59	5,41	5,06	4,95
Instandhaltungskosten	€/m ² /a	16,24	21,51	18,60	13,5	20,52
Betriebskosten warm	€/m ² /a	14,82	14,29	15,02	13,7	15,29
Betriebskosten kalt	€/m ² /a	13,80	12,13	12,69	12,19	12,11
Endenergieverbrauch	kWh/a	148,9	124,8	135,9	163,3	157,65

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

Deutschland

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland ist eine der wichtigsten Branchen der deutschen Wirtschaft. Ihr Kernbereich, welche die Vermieter, Verwalter, Vermittler sowie den Immobilienhandel durch Bauträger umfasst, erzielt eine Bruttowertschöpfung von rund 307 Mrd. €. Dies entspricht einem Bruttowertschöpfungsanteil von 10,9%.

Gesamtwirtschaftliche Lage und voraussichtliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft war auch in 2016 durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,9% höher als im Vorjahr. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum 2016 über dem Durchschnitt der letzten sieben Jahre von 1,6% lag. Der robuste Aufschwung wird sich fortsetzen. Grund der positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben Konsum stützen vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2% über dem Vorjahr. Die des Staates stiegen um 4,2%, bedingt durch die hohe Zahl der Asylsuchenden. Die Verbraucherpreise stiegen auf niedrigem Niveau im Jahresdurchschnitt 2016 gegenüber 2015 um 0,5%. Nach den Prognosen der Wirtschaftsinstitute zu Jahresanfang ist in 2017 mit einem Wachstum von etwa 1,5% zu rechnen.

Arbeitsmarkt

Im deutschen Arbeitsmarkt waren im Jahr 2016 wiederholt weniger Menschen arbeitslos gemeldet. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote belief sich auf 6,1%; im Vergleich zum Vorjahr nahm die Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte ab. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit einen neuen Höchststand seit der Wiedervereinigung.

Kapitalmarkt

Die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) wurde weiter fortgesetzt. Die EZB hält den Leitzins seit März 2016 weiter auf 0,0%, um mit günstigem Kapital Konjunktur und Inflation in der Eurozone anzukurbeln. Auch die Wertpapierkäufe wurden vorangetrieben, um die Wirtschaft zu stützen. Nach Einschätzung von Ökonomen und Analysten ist frühestens 2018 mit einer Zinsanhebung zu rechnen, da die wirtschaftliche Entwicklung im Euroland noch relativ schwach ist.

Immobilienmarkt

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind weiterhin, bedingt durch niedrige Zinsen, für Baugeld günstig. Zusätzlich wird die Wohnungsnachfrage durch eine hohe 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 375.000 Wohnungen genehmigt. Das sind 19,7% mehr als im Vorjahreszeitraum. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet, 2015 waren es 247.000. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 im bezahlbaren Wohnungsmarktsegment.

Bevölkerung

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht (+1,2% im Vorjahresvergleich). Die Einwohnerzahl verteilte sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war erneut negativ (-188.000).

Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im ersten Halbjahr 2016 eine Fortsetzung. Das Wirtschaftswachstum fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kräftiger aus (nominal +3,6%; Vorjahr: +2,3%). Preisbereinigt (real) ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um 2,0% (Vorjahr: 0,5%) und somit unter dem Bundesdurchschnitt mit 3,9% nominal und 2,3% real. Einen Rückgang der Wirtschaftsleistung gab es erneut im verarbeitenden Gewerbe, ebenso im Ernährungsgewerbe und beim Maschinenbau sowie der chemischen Industrie. Auch im Baugewerbe gab es einen Rückgang. Noch einmal zulegen konnten die pharmazeutische Industrie und der Handels- und Dienstleistungssektor, darunter das Gastgewerbe. Die relativ gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich auch in der jahresdurchschnittlichen Arbeitslosenquote wieder: Diese ist im Jahresvergleich 2015/2016 wieder leicht gesunken (von 6,5% auf 6,3%). Weiterhin 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 2016 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. 6,84€ netto kalt ermittelt (Vorjahr: 6,61€) – bei deutlichen regionalen Unterschieden.

Wurde die Wohnraumnachfrage auch in Schleswig-Holstein 2015 noch durch starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck 2016 stark nachgelassen. Nach ca. 55.000 Asylsuchenden in 2015 wurden in 2016 noch 9.960 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904.

Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, gefolgt von Irak, Afghanistan, Armenien, Russland und Eritrea. Die weitere Entwicklung ist mit Verweis auf die geopolitische Lage kaum abzuschätzen.

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 2015 einen leichten Bevölkerungszuwachs um 2,1% durch Zuwanderung verbuchen – auf 2,859 Mio. Wanderungsgewinne konnten die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-10.114) wiederum mehr als ausgleichen (+37.500, davon 31.000 aus dem Ausland). 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. 1,419 Mio. Haushalte gibt es nach dem letzten Datenstand – 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 77% die Haushaltsstruktur. Diese Entwicklung hat bereits zu Nachfrageverschiebungen in den Wohnungsteilmärkten geführt. Denn die wachsende Nachfrage nach kleineren Wohnungen trifft zunehmend auf ein nicht unbedingt passendes wohnflächenmäßiges Angebot.

Die positive Entwicklung der Baugenehmigungen setzt sich fort. Zahlen liegen derzeit bis November vor (insgesamt 14.523, Vorjahreszeitraum 11.112, eine Zunahme von 30,7%). Die Genehmigungszahlen zeigen sich zeitversetzt in Baufertigstellungszahlen wieder: für 2016 liegen noch keine Zahlen vor, in 2015 waren es 10.293 Wohnungen (Vorjahr: 10.464). Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und dadurch steigende Preise auf Material und Ausbaugewerke. Bauen hat sich seit 2000 bis 2016 durchschnittlich um 49% 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, bezahlbarem Wohnraum infrage.

Die schleswig-holsteinischen Wohnungsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich in die 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 2016 waren 16.277 Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistungen bei der IHK Kiel im Kreis Rendsburg-Eckernförde gemeldet, eine Zunahme von 3,58% gegenüber dem Vorjahr. Der Kaufkraftindex 2016 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde liegt mit 100,7% (Vorjahr: 100,9%) leicht über dem Bundesdurchschnitt, für die Stadt Eckernförde beträgt der Kaufpreisindex 94,3% (Vorjahr: 94,4%). Die Arbeitslosenquote 2016 für Eckernförde liegt mit 4,9% (Vorjahr: 5,2%) deutlich unter dem Landeswert Schleswig-Holsteins. Die Bevölkerungszahl ist mit 22.704 gegenüber dem Vorjahr um 4,2% gestiegen (2015: 21.784). Für den Bevölkerungsanstieg ist die Flüchtlingswelle mit verantwortlich; während in 2015 Eckernförde 245 Asylbewerber zugewiesen wurden, waren es in 2016 nur noch 91 Asylbewerber.

In Verbindung mit einer guten Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungsquote, Schulbildungs- sowie Freizeitangeboten kann Eckernförde als krisensicherer Wohnstandort mit stabiler Bevölkerungsentwicklung angesehen werden. Insbesondere das von der Marine angekündigte Investitionsvolumen von rund 400 Mio. € in Liegenschaften der Marine am Standort Eckernförde bis zum Jahr 2028 und eine Truppenstärkung von derzeit rund 2.350 Soldaten und zivilen Beschäftigten auf rund 3.000 lassen positiv in die Zukunft blicken.

LAGEBERICHT

DES VORSTANDES 2016

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Das GWU mit Sitz in Eckernförde verzeichnete am Bilanzstichtag 2.421 eigene Wohnungen, 8 eigene Gewerbeeinheiten, 581 eigene Garagen und Stellplätze sowie 30 Treuhandwohnungen in der Bewirtschaftung. Aus dem eigenen Wohnungsbestand unterliegen 746 Wohneinheiten einer Sozialbindung mit günstigen Mieten. Im Berichtsjahr sind 41 Wohneinheiten im Bestand zugegangen und 11 Wohneinheiten abgegangen. Insgesamt vermehrt sich der Wohnungsbestand um 30 Einheiten, wie nachfolgend dargestellt:

Anzahl	Abgang		Zugang	
	Verkauf	Abbruch	Ankauf	Neubau
Wohnungen	-	5	13	28
Reihenhäuser	6	-	-	-

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 2016 5,69 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 5,59 €/m²) – die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Mieterhöhungen durch Neuvermietung. Die Leerstandsquote betrug zum Jahresende 2,45% (Vorjahr: 2,38%), hiervon standen 0,45% der Wohnungen modernisierungsbedingt leer. Die Fluktuationsquote lag im Berichtszeitraum bei 9,91% (Vorjahr: 8,56%).

Die wesentlichen Kennzahlen zur Unternehmensentwicklung sind wie folgt zusammengefasst:

T€	2016 (PLAN)	2016 (IST)	2015 (IST)
Umsatzerlöse aus Mieten	9.886	9.948	8.566
Instandhaltungsaufwendungen	2.200	2.349	3.099
Zinsaufwendungen	1.123	968	662
Jahresüberschuss	2.536	2.779	1.073

Die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2016 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 auf Buchgewinne durch den außerplanmäßigen Bestandsverkauf von Wohnungen und Reihenhäusern zurückzuführen.

Für bauliche Instandhaltung wurden durchschnittlich 16,24 €/m² (Vorjahr: 21,51 €/m²) aufgewendet. Im Zuge aktivierungspflichtiger Baumaßnahmen wurden 6.860 T€ (Vorjahr: 4.341 T€) aufgewendet.

Die Bauvorhaben Fischerstraße 16 in Gettorf mit 19 Wohneinheiten und Eckernförder Straße 421 in Kiel wurden im Februar 2017 fertiggestellt. (Der 1. BA – Hausnummer 421c mit 8 Wohneinheiten – wurde 2016, der 2. BA – Eckernförder Straße 421a mit 9 Wohneinheiten – im Februar 2017 fertiggestellt.) Im Bau befinden sich die Objekte Ansharpark in Kiel (28 Wohneinheiten), Bgm.-Drews-Straße in Kronshagen (36 Wohneinheiten), Doroteenstraße 48a in Eckernförde (17 Wohneinheiten) sowie das Revitalisierungsobjekt ehemalige FH in Eckernförde (31 Wohneinheiten, 12 App., 2 Gewerbe). Des Weiteren wurde ein Bestandsgebäude (Bj. 1992) mit 13 Appartements im Wulfsteert 45 in Eckernförde angekauft.

Die Zinsaufwendungen sind durch Finanzierungen für 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 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen (langfristig)	90.901,3	93,7	79.564,5	89,8	11.336,8	14,2
Umlaufvermögen	6.083,4	6,3	9.031,2	10,2	- 2.947,8	- 32,6
Summe	96.984,7	100,0	88.595,7	100,0	8.389,0	9,5
Passiva						
Eigenkapital	36.791,5	37,9	33.849,0	38,2	2.942,5	8,7
Rückstellung für Bauinstandhaltung	17,4	0,1	20,3	0,1	- 2,9	- 14,3
Längerfristige Mittel						
Fremdkapital	50.912,9	52,4	45.534,0	51,3	5.378,9	11,8
Rückstellungen	574,6	0,6	549,3	0,6	25,3	4,6
Kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	8.203,5	8,5	8.145,0	9,2	58,5	0,7
Rückstellungen	484,8	0,5	498,1	0,6	- 13,3	- 2,7
Summe	96.984,7	100,0	88.595,7	100,0	8.389,0	9,5

Das Anlagevermögen beträgt 93,7% 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 2,9 Mio. € zu. Davon entfallen 2,6 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 0,3 Mio. € auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 9,5% gestiegener Bilanzsumme 37,9% (Vorjahr: 38,2%).

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 Wohnungsbestands 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 1,92% nach 2,03% im Vorjahr.

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

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2016

T€

+ / -	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.779,5
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.914,8
+ / -	Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	22,4
+	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	16,9
- / +	Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 552,7
=	Cashflow nach DVFA/SG	4.180,9
- / +	Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	- 1.192,0
+ / -	Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	- 2.721,6
+ / -	Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 13,3
=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	254,0
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	743,1
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 13.387,8
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	1,3
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 72,3
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittel-Anl. i. R. d. kurzfrist. Finanzdisposition	- 583,7
=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 13.229,4
+ / -	Veränderungen Geschäftsguthaben	412,6
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	6.794,1
-	Planmäßige Tilgungen	- 1.077,2
-	Auszahlungen für Dividenden	- 119,7
=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.009,8
=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 7.035,6
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.096,3
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	- 1.939,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßigen Annuitäten und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 7,0 Mio. € ab. Mit Ausnahme der planmäßigen Finanzierung der Neubauten, für die wir die Valutierung von Darlehen in Höhe von 2,4 Mio. € erwarten, sind zusätzliche Darlehen nicht vorgesehen. Es bestehen bei zwei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 4,8 Mio. €, von denen per 31.12.2016 2,5 Mio. € 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 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

T€	2016	2015	Veränderung
Hausbewirtschaftung	2.514,0	1.169,8	1.344,2
Bautätigkeit/Modernisierung	- 228,0	- 206,7	- 21,3
Verwaltungsbetreuung	- 4,4	- 4,4	-
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 7,3	- 292,3	285,0
Betriebsergebnis	2.274,3	666,4	1.607,9
Neutrales Ergebnis	559,2	455,3	103,9
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.833,5	1.121,7	1.711,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 54,0	- 48,2	- 5,8
Jahresüberschuss	2.779,5	1.073,5	1.706,0

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands. Im neutralen Ergebnis sind Buchgewinne aus der Veräußerung von Doppel- und Reihenhäusern aus dem Bestand erfasst (552,5 T€).

3. 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 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 2017 mit Mieterträgen von 10.385 T€, Zinsaufwendungen von 1.145 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 2.600 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.385 T€. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Eckernförde, 22. Mai 2017

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Der Vorstand

Dr. Stephan Seliger

Jan Riecker

Klaus Buß

Reiner Bunte

Ingrid Ehlers

JAHRESABSCHLUSS

2016

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		263.223,51	180.211,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.407.979,74		71.042.337,13
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.597.831,56		1.636.548,56
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	5.041,00		166.971,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.772,00		200.964,00
7. Anlagen im Bau	6.038.810,85		2.798.171,29
8. Bauvorbereitungskosten	2.678.676,58		2.538.858,37
9. Geleistete Anzahlungen	1.686.309,10	89.682.262,41	-
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	899.181,55		826.911,42
2. Sonstige Ausleihungen	3.052,47	902.234,02	4.446,51
Anlagevermögen insgesamt		90.847.719,94	79.494.260,86
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	3.817.887,45		2.444.925,37
2. Andere Vorräte	11.911,42	3.829.798,87	8.526,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	55.948,64		59.341,76
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	427.774,61		256.838,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	108.365,45	592.088,70	635.421,22
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	560.717,99		5.108.965,86
2. Bausparguthaben	1.100.806,23	1.661.524,22	517.157,14
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		53.599,00	70.527,00
Bilanzsumme		96.984.730,73	88.595.965,18

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.500,00		93.500,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.646.973,72	3.755.473,72	3.249.455,92
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.526,28		(2.044,08)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	4.478.079,92		4.200.128,26
2. Andere Ergebnisrücklagen	28.558.033,67	33.036.113,59	26.186.386,96
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.779.516,61		1.073.482,64
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.649.598,37	129.918,24	953.745,51
Eigenkapital insgesamt		36.921.505,55	33.849.208,27
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	574.611,00		549.351,00
2. Steuerrückstellungen	34.796,95		6.945,88
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	17.351,62		20.261,97
4. Sonstige Rückstellungen	449.952,00	1.076.711,57	491.197,90
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.301.255,84		29.882.138,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.111.635,71		2.785.729,52
3. Erhaltene Anzahlungen	4.256.788,77		2.760.677,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.145,51		5.600,58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	932.551,00		17.852.788,03
6. Sonstige Verbindlichkeiten	78.839,10	58.688.215,93	119.950,00
davon aus Steuern	21.659,42		(75.646,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.292,52		(1.957,36)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
		298.297,68	272.116,19
Bilanzsumme		96.984.730,73	88.595.965,18

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.264.815,66		11.906.046,33
b) aus Betreuungstätigkeit	8.380,50		8.380,50
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	289,00	12.273.485,16	-
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		1.372.962,08	99.064,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		204.900,57	170.553,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		777.960,59	625.521,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.042.247,34	6.503.691,53
b) Aufwand für andere Lieferungen und Leistungen		171.397,52	
Rohergebnis		8.415.663,54	6.305.874,92
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.482.570,76		1.374.948,24
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	326.032,29	1.808.603,05	316.302,24
davon für Altersversorgung	45.171,30		(44.657,60)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.914.969,60	1.647.945,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		638.533,43	896.550,91
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	547,59		224,41
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.397,80	17.945,39	22.238,30
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und andere Wertpapiere des Umlaufvermögens		611,00	
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		967.643,20	750.433,93
davon aus Aufzinsung	24.521,06		(69.800,11)
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.103.248,65	1.342.156,54
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	53.985,29		48.288,92
15. Sonstige Steuern	269.746,75	323.732,04	220.384,98
16. Jahresüberschuss		2.779.516,61	1.073.482,64
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		2.649.598,37	953.745,51
18. Bilanzgewinn		129.918,24	119.737,13

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM JAHRESABSCHLUSS – ANHANG

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss des GWU Eckernförde eG mit Sitz in Eckernförde, Registergericht Kiel GnR 202 EC, zum 31.12.2016 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 17.07.2015 beachtet. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB weiterhin nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Jahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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. 204,9 T€ enthalten. Andere Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. zu dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die Beteiligung an der Anscharpark 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 Niederwertprinzip beachtet wurde. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages eine Gehaltssteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren i. H. v. 4,01 % zum 31.12.2016 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. 60.976 €. 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 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
Immaterielle Vermögensgegenstände:	329.710,96	140.248,65	-	-	149.499,96	57.236,14	206.736,10	263.223,51	180.211,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	329.710,96	140.248,65	-	-	149.499,96	57.236,14	206.736,10	263.223,51	180.211,00
Sachanlagen:									
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.685.235,44	4.162.208,65	19.712,75	3.970.912,71	39.640.085,12	1.747.766,00	41.387.851,12	77.407.979,74	71.042.337,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.239.506,14	-	-	-	602.957,58	38.717,00	641.674,58	1.597.831,56	1.636.548,56
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	96.215,99	-	-	-	-	-	-	96.215,99	96.215,99
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59	-	-	-	-	-	-	2.625,59	2.625,59
Technische Anlagen und Maschinen	459.028,51	-	152.981,50	-	219.881,62	8.948,50	228.830,12	5.041,00	166.971,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	601.577,41	47.764,96	17.655,00	-	374.650,41	62.301,96	436.952,37	168.772,00	200.964,00
Anlagen im Bau	2.798.171,29	4.884.124,35	-	-1.643.484,79	-	-	-	6.038.810,85	2.798.171,29
Bauvorbereitungskosten	2.678.676,58	2.116.046,13	-	-1.976.227,92	-	-	-	2.678.676,58	2.538.858,37
Geleistete Anzahlungen	-	1.686.309,10	-	-	-	-	-	1.686.309,10	-
Sachanlagen insgesamt	119.561.036,95	12.896.453,19	190.349,25	351.200,00	40.837.574,73	1.857.733,46	42.695.308,19	89.682.262,41	78.482.691,93
Finanzanlagen:									
Beteiligungen	826.911,42	423.470,13	-	-351.200,00	-	-	-	899.181,55	826.911,42
Sonstige Ausleihungen	4.446,51	530,47	-	-	-	1.924,51	-	3.052,47	4.446,51
Finanzanlagen insgesamt	831.357,93	424.000,60	-	-351.200,00	-	1.924,51	-	902.234,02	831.357,93
Anlagevermögen insgesamt	120.722.105,84	13.460.702,44	190.349,25	-	40.987.074,69	1.916.894,11	42.902.044,29	90.847.719,94	79.494.260,86

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten ergeben sich durch die Fertigstellung der Häuser Fischerstraße 16 in Gettorf (19 Wohneinheiten) und Eckernförder Straße 421 c in Kiel (8 Wohneinheiten) sowie den Ankauf einer Unterkunft mit 13 Apartments (Wulfsteert 45), die Abgänge durch den Verkauf von 6 Reihen- und Doppelhäusern. Der Zugang unter „Beteiligungen“ betrifft die Ansharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften zusammen beteiligt ist. Der Anteil der Genossenschaft beträgt 16,6%. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25. Oktober 2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des 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 dahin gehend 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. Als weiterer Zugang erfolgte die mit notariellem Vertrag vom 26.01.2016 gegründete GWU Energiemanagement und Services GmbH (GWU EuS GmbH). Die Genossenschaft hält 100% der Anteile, das Eigenkapital beträgt 236,7 T€. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses des GWU Eckernförde eG lag der Jahresabschluss der GWU EuS GmbH noch nicht vor.

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 40,8 T€ (Vorjahr: 38,9 T€).

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

Das Geschäftsguthaben erhöhte sich um 397,5 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	4.200.128,26	-	277.951,66	-	4.478.079,92
Andere Ergebnisrücklagen	26.186.386,96	-	2.371.646,71	-	28.558.033,67

Die in den Vorjahren gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wird i. H. v. 17,4 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 Schönheitsreparaturen	116,6
Rückstellung für Urlaubsansprüche	66,8
Rückstellung für Aufstellung und Veröffentlichung des Jahresabschlusses	50,3
Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	19,4
Rückstellung für Altersteilzeit	144,9

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		Gesichert	Art der Sicherung	
		bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr			
€				davon über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.301.255,84	3.616.712,85	46.684.542,99	41.690.960,21	47.801.255,84	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.111.635,71	100.493,45	3.011.142,26	2.596.999,51	3.111.635,71	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.256.788,77	4.256.788,77	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.145,51	7.145,51	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	932.551,00	932.551,00	818.411,79	11.830.930,50	-	
Sonstige Verbindlichkeiten	78.839,10	78.839,10	-	-	-	
Gesamtbetrag	58.688.215,93	8.992.530,68	3.899.429,14	40.701.573,94	32.655.150,36	

*GPR = Buchgrundpfandrecht

3.3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen 2.616,9 T€ abgerechnete Nebenkosten. Diese liegen durch die Umstellung der Abrechnungsperiode der Heizkosten auf das Geschäftsjahr niedriger als im Vorjahr, da bisher lediglich das zweite Halbjahr 2015 abgerechnet wurde. Die anderen aktivierten Eigenleistungen bestehen vollständig aus eigenen Architekten- und Verwaltungsleistungen im Zuge des Neubaus.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten 2.349,4 T€ Instandhaltungsaufwendungen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 20,8 T€ aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und 3,8 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 139,4T€ auf einem Kapitalkonto angelegt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9,25	3,25
Technische Mitarbeiter	4,50	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6,00	-

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

Mitgliederbewegung

Anfang 2016	4.105
Zugang 2016	425
Abgang 2016	201
Ende 2016	4.329

€

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um	397.517,80
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	398.000,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	3.649.500,00

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

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

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

Gesamtprokura

Gem. §42 Abs.1 GenG
Karsten Suhr

Handlungsvollmacht

Gem. §42. Abs. 2 GenG
Karin Haußmann
Andrea Bönig (ab 01.01.2017)
Claudia Weiß (ab 15.05.2017)

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag

Dem Aufsichtsrat wird vorgeschlagen, von dem Jahresüberschuss i. H. v. 2.779.516,61€ 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	2.779.516,61
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	277.951,66
Einstellung in die freie Rücklage	2.371.646,71
Bilanzgewinn	129.918,24

Dem Aufsichtsrat wird in der Sitzung am 22. Mai 2017 empfohlen, diesen Bilanzgewinn als Dividende von 4 % auszuschütten.

Eckernförde, 22. Mai 2017

Der Vorstand

Dr. Stephan Seliger

Jan Riecker

Klaus Buß

Reiner Bunte

Ingrid Ehlers

Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2016 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in vier gemeinsamen Sitzungen beider Organe umfassend informiert.

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

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst. Das Geschäftsjahr 2015 wurde vom Verband nord-deutscher Wohnungsunternehmen geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2015,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2015,
- den Lagebericht für das Jahr 2015 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 31.12.2016 sowie den Lagebericht des Vorstandes. Die Bilanz des Jahres 2016, die Gewinn- und Verlustrechnung 2016 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
- den Jahresabschluss 2016 festzustellen,
- eine Dividende von 4 % zu zahlen sowie
- dem Vorstand für das Jahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016.

Eckernförde, 22. Mai 2017

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Jörg Sibbel

Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG

Saxtorfer Weg 6 | 24340 Eckernförde

Telefon 04351 7575-0 | Telefax 04351 7575-75



Bezahlbarer
Wohnraum



Ganzheitlicher
Service



Lebenslanges
Wohnrecht



Starke
Gemeinschaft

www.gwu-eck.de