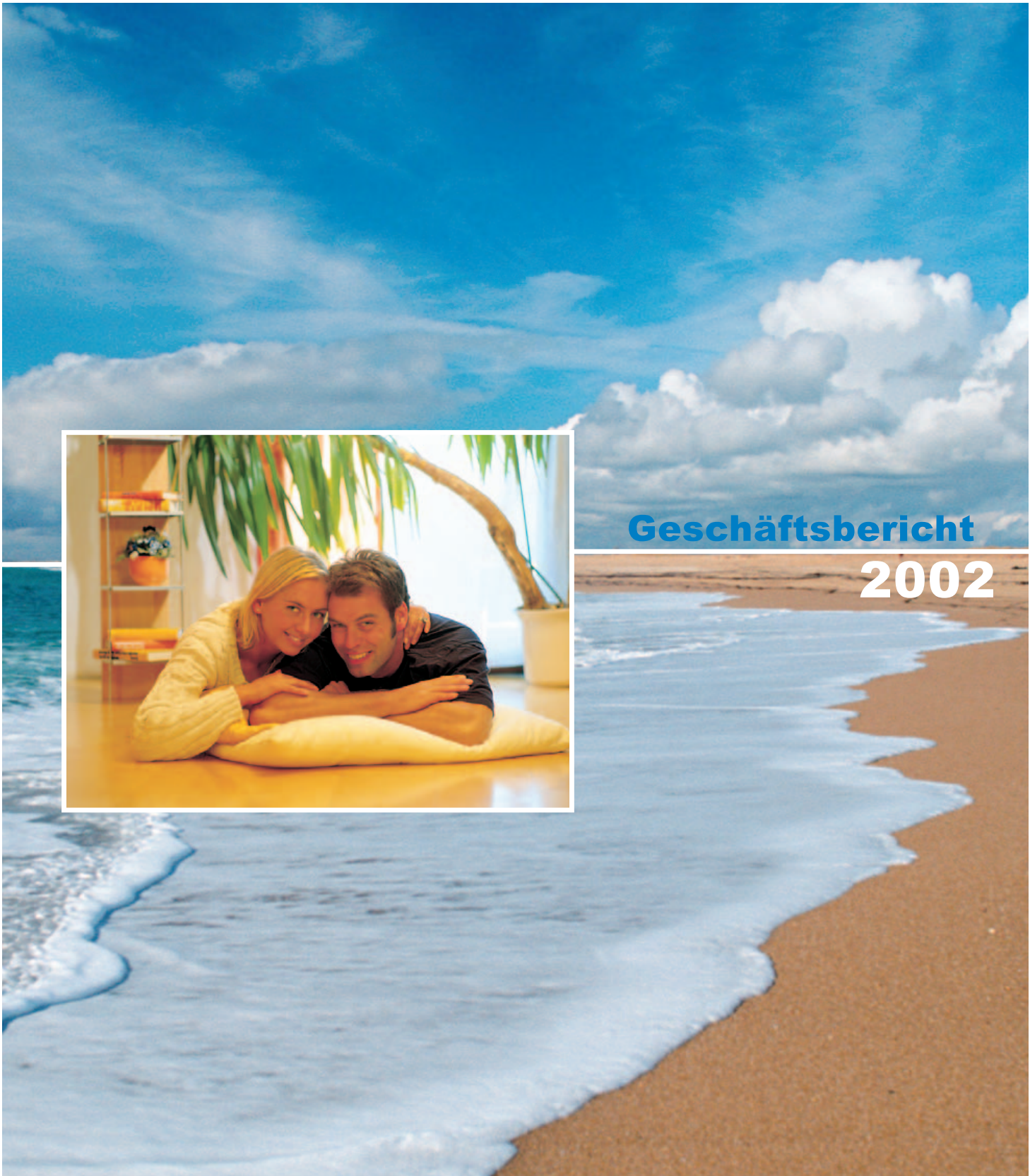


W O G E

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee



Geschäftsbericht

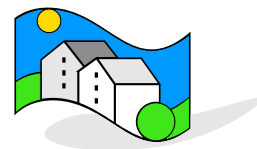
2002

Wohnen zwischen Nord- und Ostsee



WoGe
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Gerhardstraße 27a
24105 Kiel
Tel. 04 31/5 70 67-0
Fax 04 31/5 70 67-67
www.woge-kiel.de
info@woge-kiel.de



WOGGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Wohnen Jahresabschluss auf einen Blick zwischen Nord- und Ostsee

| | 31.12.2002 € | 31.12.2001 € |
|-----------------|------------------------|------------------------|
| Bilanzsumme | 44.397.520 | 45.208.360 |
| Umsatzerlöse | 10.619.440 | 10.220.940 |
| Eigenkapital | 20.587.610 | 19.857.460 |
| Mitglieder | 2.585 | 2.563 |
| Wohnungsbestand | 2.303 | 2.305 |



Lagebericht der

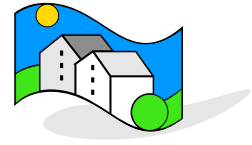
WoGe Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG

Sitz: Kiel

Rechtsform:

Genossenschaft, als POSTBAUVEREIN KIEL EG im Jahre 1926 gegründet, 1996 Umbenennung in WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG

Genossenschaftsregister:
Amtsgericht Kiel Nr. 407



WOGGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee



Lagebericht

| | |
|---|----|
| Wirtschaftliches Umfeld | 4 |
| Überblick über die Entwicklung des Unternehmens | 4 |
| Hausbewirtschaftung | 5 |
| Instandhaltung und Modernisierung | 7 |
| Die Genossenschaft und ihre Mitglieder | 7 |
| Personal- und Sozialbereich | 8 |
| Darstellung der Lage | 8 |
| Ertrags- und Finanzlage | 9 |
| Gewinnverwendung | 9 |
| Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und Ausblick | 10 |

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2002

| | |
|---------------------------------------|----|
| 1. Bilanz | 12 |
| 2. Gewinn- und Verlustrechnung | 14 |
| 3. Anhang | 15 |

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2002

| | |
|-------------------------------------|----|
| Auszug Prüfungsergebnis 2002 | 20 |
|-------------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| Verbandszugehörigkeiten | 21 |
|--------------------------------|----|



Wirtschaftliches Umfeld

Im abgelaufenen Jahr verstärkte sich der wirtschaftliche Abschwung bundesweit.

Mehr und mehr griff die Abkühlung der Konjunktur auf den Arbeitsmarkt über. Die Arbeitslosenquote belief sich im Dezember 2002 bundesweit auf 10,1 %. Wegen der weiter schlechten Wirtschaftslage ist auf dem Arbeitsmarkt vorerst keine Trendwende in Sicht. Die Konjunktur ist immer noch kraftlos. Mit einem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 0,2 % im Jahre 2002 ist das Ziel einer höheren Beschäftigung nicht erreicht worden. Regional gesehen ist Schleswig-Holstein von der Arbeitslosigkeit sehr unterschiedlich betroffen. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2002 landesweit 9,4 %; wobei die kreisfreien Städte wie Lübeck, Neumünster, Flensburg und Kiel an der Spitze stehen.

In Schleswig-Holstein ist zur Sicherung einer erfolgreichen und nachhaltigen Bewirtschaftung neben der Modernisierung vor allem das Eindämmen der unverändert hohen Fluktuationsraten und die Beseitigung der partiellen Leerstände notwendig. Wir liegen bei einer Fluktuationsquote von 14,1 % im Landestrend.

Die Wohnungsmärkte haben sich in Schleswig-Holstein sehr unterschiedlich entwickelt. Teilweise sind an einigen Standorten erhebliche Leerstände zu verzeichnen, an anderen Orten dagegen gibt es in einigen Sektoren eine steigende Nachfrage nach attraktiven Mietwohnungen. Der Landesdurchschnitt lag zwischen 2 und 5 %. Diesen Wert unterschreiten wir nach wie vor erheblich.

Für die Wohnungswirtschaft zeigt sich, dass insbesondere die Bestände der 50er- und 60er-Jahre auf ihre nachhaltige Vermietbarkeit hin zu überprüfen sind. Hierfür sind vor dem Hintergrund künftiger Bevölkerungsentwicklungen entsprechende Modernisierungskonzepte zu realisieren. Teilweise wird auch hier der Abriss eine Alternative sein.

Insgesamt gesehen führen die problematischen, landesweiten aber auch regionalen ökonomischen Eckdaten, insbesondere bei der einkommensschwächeren Nachfrage, zu einem vorsichtigen Agieren auf den Wohnungsmärkten.

Überblick über die Entwicklung des Unternehmens

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2002 war, wie auch im vergangenen Geschäftsjahr, von z. T. entspannten Wohnungsmärkten geprägt. Insgesamt betrachtet verlief das Geschäftsjahr 2002 für die Genossenschaft erfolgreich.

Die WOGÉ steht an den jeweiligen Standorten mit allen anderen Wohnungsanbietern im Wettbewerb. Auch wenn die WOGÉ schon immer betriebswirtschaftlich ausgerichtet war, so erfordert das künftige erfolgreiche Wirtschaften weit mehr. Im Mittelpunkt steht heute noch stärker als früher das Mitglied, der Kunde, der Wohnungsnutzer.

Im Vermietungsgeschäft mussten wir in Orten, die dem wirtschaftlichen Strukturwandel und der damit z. T. verbundenen Arbeitslosigkeit unterliegen, erhöhte Fluktuationsraten feststellen.

Seit dem 1. Januar 2002 tritt die WOGÉ mit einem neuen pfißigen Logo auf. Der Slogan „Wohnen zwischen Nord- und Ostsee“ soll unsere Standortverbundenheit mit Schleswig-Holstein unterstreichen. Auch der Rufname wurde geändert. Nunmehr heißt es kurz einfach „WOGÉ“, ohne den Zusatz „Kiel“, um landesweit allen Mitgliedern in unserem Bestand gerecht zu werden.

Zur Verbesserung des Vor-Ort-Services und um einen persönlichen Kontakt zu unseren Mitgliedern zu ermöglichen, haben wir im Februar 2002 in Flensburg-Jürgensby in der Bismarckstr. 101 ein Citybüro eröffnet.



WOGGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Im März dieses Jahres eröffneten wir im Postillionweg 2 in Kiel einen Kellergemeinschaftsraum. Einen großen Teil der Arbeiten an der Einrichtung erbrachten hierbei die Bewohner des Hauses selbst. Der Erfolg gibt ihnen Recht, „de Kellerkinners“ haben ständigen Zulauf.

Der Anspruch an ein modernes Unternehmen wurde im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt. Seit Mai 2002 sind wir im Internet mit unserer Homepage (www.woge-kiel.de) rund um die Uhr präsent. Besonders unsere ständig aktualisierten Vermietungsofferten mit aussagefähigen Objektbeschreibungen, Gebäudefotos, Lageplänen und Wohnungsgrundrissen stoßen dort auf reges Interesse.

Zweimal gaben wir unsere Mitgliederzeitschrift „Unser Zuhause“ heraus, hier berichteten wir über Aktuelles und über das Wohnen bei der WOGGE.

2002 wurden – wie in den Vorjahren – umfangreiche Investitionen im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

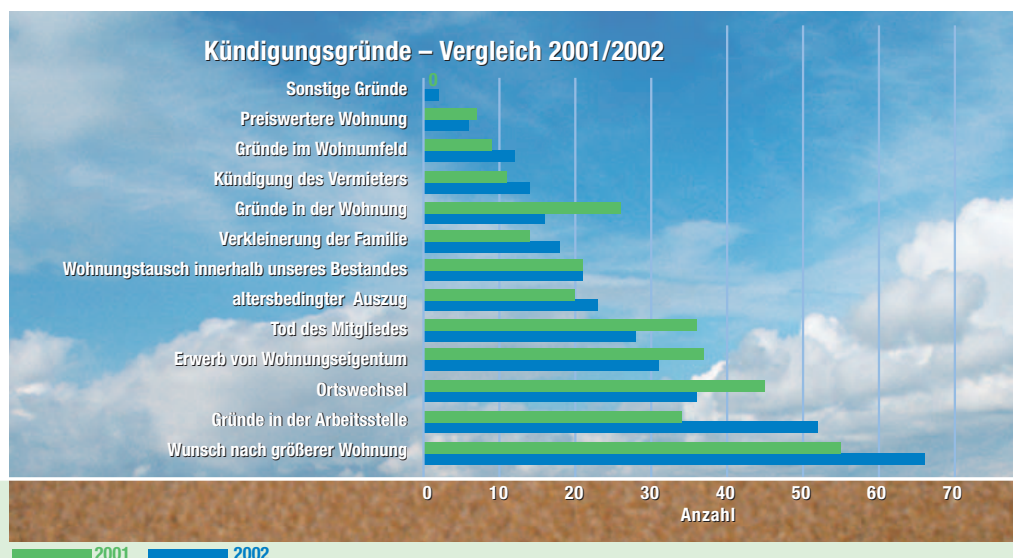
Hausbewirtschaftung

Der bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2002 wie folgt zusammen:

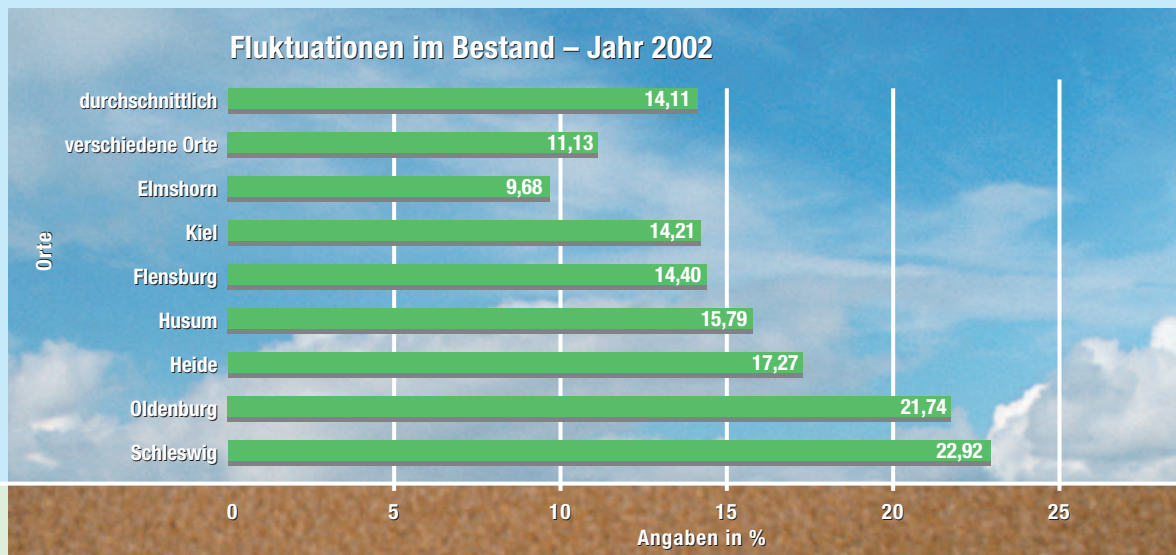
| Nutzart | Anzahl |
|---------------------------------|--------------|
| Wohnungen | 2.303 |
| Gewerbliche Objekte | 1 |
| Eigengenutztes Büro | 2 |
| Garagen | 133 |
| Stellplätze in einer Tiefgarage | 56 |
| Carports/Stellplätze | 23 |
| Gesamt: | 2.518 |

Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr anzahlmäßig – in Folge einer Wohnungszusammenlegung und durch die Umwidmung einer Wohnung zum Citybüro – um zwei Wohnungen verringert. Die Wohn- und Nutzfläche betrug insgesamt rd. 144.707 m². Außerdem wurden in der Hermann-Tast-Str. 14–16 in Husum 12 Kfz-Stellplätze errichtet.

2002 wechselten 325 Mitglieder (2001: 315) ihre Wohnung. Die Fluktuationsrate stieg von 13,7 % (2001) auf 14,1 % (2002). Insgesamt bewegt sich der Mitgliederwechsel auf dem Niveau der Vorjahre und pendelt um einen Wert von ca. 300.



Die erhöhten Fluktuationen werden laufend untersucht. Ein häufiger Wechsel gerade bei unserem dezentral gelegenen Wohnungsbestand führt zwangsläufig zu einem erhöhten Arbeits- und Kostenaufwand.



Bei der Wiedervermietung war es nicht immer möglich, einen direkten Anschlussvertrag abzuschließen. Die sich hieraus ergebenden Leerstände beliefen sich per 31.12.2002 auf 11 Wohnungen. Die hieraus resultierende Leerstandsquote beträgt 0,48 %. Für acht Wohnungen konnte bereits ein neuer Nutzer gefunden werden.

Die Wohnungsanzeige war neben unserer Bewerberliste und der Empfehlung durch unsere Mitglieder das wichtigste Instrument für den Neuabschluss eines Nutzungsvertrages. Der entspannte Wohnungsmarkt macht eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit und Werbung notwendig. Erste Nutzungsverträge wurden nach der Kontaktaufnahme über unseren Internet-Auftritt abgeschlossen.

Durch kurzfristigen Wohnungsleerstand, der auch teilweise zur Modernisierung genutzt wurde, entstanden Erlösschmälerungen inkl. Umlagen von rd. 53,9 T€ (2001: rd. 47,6 T€).

In der zweiten Jahreshälfte 2002 wurden für den frei finanzierten Wohnungsbestand Mietanpassungen durchgeführt. Die Nutzungsentgelte lagen vorher und auch nach der Anpassung überwiegend unter dem Marktniveau bzw. im unteren Bereich der kommunalen Mietspiegel in Schleswig-Holstein. Die erzielten Mehrerlöse sollen vorrangig zur Verbesserung der Wohnqualität eingesetzt werden.

Bei preisgebundenen Wohnungen richten sich die Nutzungsgebühren nach den vertraglichen Vereinbarungen mit der Deutschen Post AG in Verbindung mit den gesetzlichen Vorschriften. In diesem Bereich ergaben sich 2002 Veränderungen durch Subventionsabbau.

**WOGGE**Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Instandhaltung und Modernisierung

Wir erhalten und verbessern unseren Wohnungsbestand alljährlich mit erheblichem Aufwand aus eigenen Mitteln. Im Geschäftsjahr betragen die Gesamtausgaben (Modernisierung und Instandhaltung) ohne Erstattungen von Versicherungen rd. 3,3 Mio. € Fremdkosten und 0,3 Mio. € eigene Kosten.

Im Jahr 2002 standen die Fortführung der umfangreichen Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes und die damit verbundene Verbesserung der Wohnqualität im Vordergrund. Unser Sonderprogramm „Sanierung von Bädern und Küchen“ wird von unseren Mitgliedern weiterhin gern in Anspruch genommen. Durch die Mithilfe unserer Mitglieder konnten insgesamt 91 Wohnungen zumeist im Bad- und Küchenbereich umfassend saniert werden.

Im Geschäftsjahr 2002 wurden neun gekündigte Wohnungen vor der Neuvermietung umfassend modernisiert. Auch für 2003 steht zur Steigerung der Wiedervermietung und zum Abbau bzw. Vermeidung des Leerstandes ein festgelegtes Budget zur Verfügung.

2002 wurden sämtliche Öltankanlagen durch den TÜV überprüft; evtl. festgestellte Mängel wurden umgehend abgestellt. Darüber hinaus wurden in Wohnanlagen in Kiel, Kronshagen und Schleswig die Gasleitungen überprüft und – falls notwendig – instand gesetzt. Wir rechnen damit, dass bis zum Jahresende 2003 sämtliche Gasleitungen unserer Liegenschaften überprüft sein werden.

Im Jahre 2003 werden die noch ausstehenden Wohnanlagen mit Breitbandkabel ausgestattet. Um ein einheitliches technisches Niveau zu erreichen, werden derzeit Standards in Bereichen wie z. B. Treppenhaussanierung, Leuchten, Außenanlagen etc. entwickelt.

Auf Grundlage des ermittelten Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs wurde der Instandhaltungsplan für 2003 festgelegt. Zur Abarbeitung steht ein festgelegtes Budget in Höhe von insgesamt 3,1 Mio. € (Fremdkosten) zur Verfügung.

Die Genossenschaft und ihre Mitglieder

Die Genossenschaft verzeichnete einen Zugang von 284 Mitgliedern mit 804 Anteilen und einen Abgang von 262 Mitgliedern mit 703 Anteilen. Der WOGGE gehörten zum 31.12.2002 2.585 verbleibende Mitglieder mit 6.798 Anteilen an. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder vermehrten sich im Laufe des Geschäftsjahres um 16.507,32 €; sie betragen am 31.12.2002 1.087.580,00 €.

Aufgrund rechtlicher Erfordernisse wurde die Neufassung unserer Satzung notwendig. Die Neufassung der Satzung wurde am 25.06.2002 in der Mitgliederversammlung beschlossen. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte im August 2002.

Im Dezember des vergangenen Jahres haben wir die lang angekündigte Chronik „75 Jahre – Die Chronik der WOGGE Kiel“ fertig gestellt.

Ende des Jahres 2002 hat die WOGGE ihren Beitritt zum „Ring der Wohnungsbaugenossenschaften“ erklärt. Mit dem Ring bieten die in ihm zusammengeschlossenen Wohnungsbaugenossenschaften ihren genossenschaftlichen Förderauftrag bundesweit an.

Der genossenschaftliche Gedanke wird in einigen unserer Wohnanlagen durch einen starken Zusammenhalt der Bewohner gelebt, hier wird Nachbarschaftshilfe eigenständig organisiert, die Hausfeste sind ein wichtiges Ereignis zur Stärkung ihres Gemeinschaftsgefühls. Auch künftig werden wir diese Aktivitäten in unseren Wohnanlagen unterstützen.

Personal- und Sozialbereich

Die Genossenschaft beschäftigte 2002 unter Führung des Vorstandes durchschnittlich 16 Mitarbeiter, davon fünf Teilzeitbeschäftigte. Außerdem waren durchschnittlich 67 nebenamtliche Hauswarte für die Genossenschaft tätig.

| Altersstruktur | | Betriebszugehörigkeit | |
|----------------|---|-----------------------|----|
| 21–30 Jahre | 0 | bis 10 Jahre | 13 |
| 31–40 Jahre | 9 | 11–20 Jahre | 1 |
| 41–50 Jahre | 4 | 21–30 Jahre | 2 |
| 51–60 Jahre | 3 | 31–40 Jahre | 0 |
| 61–65 Jahre | 0 | | |

Unsere angebotenen Seminar- und Fortbildungsveranstaltungen einschließlich Firmenseminare wurden von den Mitarbeitern gerne in Anspruch genommen. U. a. erhielten sämtliche Mitarbeiter ein Coaching am Arbeitsplatz bez. der im Einsatz befindlichen Anwender-Software.

2002 haben wir damit begonnen, die Arbeitsplätze mit zeitgemäßem Mobiliar auszustatten, so dass Arbeitssicherheit und Arbeitsschutz eingehalten werden. Die weitere Möblierung der übrigen Arbeitsplätze erfolgt im Jahre 2003.

Wir bedanken uns beim Betriebsrat für die produktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Allen Beschäftigten sprechen wir für die gezeigte Einsatzbereitschaft und die geleistete Arbeit unseren Dank aus.

Darstellung der Lage

Vermögens- und Finanzstruktur

In der nachstehenden Übersicht haben wir den Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

| Vermögens- und Kapitalstruktur | 31.12.2002 | | 31.12.2001 | | Veränderung T€ |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Aktiva | | | | | |
| Anlagevermögen | 37.312,4 | 84,0 | 38.150,4 | 84,4 | - 838,0 |
| Flüssige Mittel | 3.088,4 | 7,0 | 3.020,8 | 6,7 | 67,6 |
| Übriges Umlaufvermögen | 3.996,7 | 9,0 | 4.037,2 | 8,9 | - 40,5 |
| Bilanzsumme | 44.397,5 | 100,0 | 45.208,4 | 100,0 | - 810,9 |
| Passiva | | | | | |
| Eigenkapital | 20.587,6 | 46,4 | 19.857,5 | 43,9 | 730,1 |
| Langfristiges Fremdkapital | 18.772,4 | 42,3 | 20.734,6 | 45,9 | - 1.962,2 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 5.037,5 | 11,3 | 4.616,3 | 10,2 | 421,2 |
| Bilanzsumme | 44.397,5 | 100,0 | 45.208,4 | 100,0 | - 810,9 |

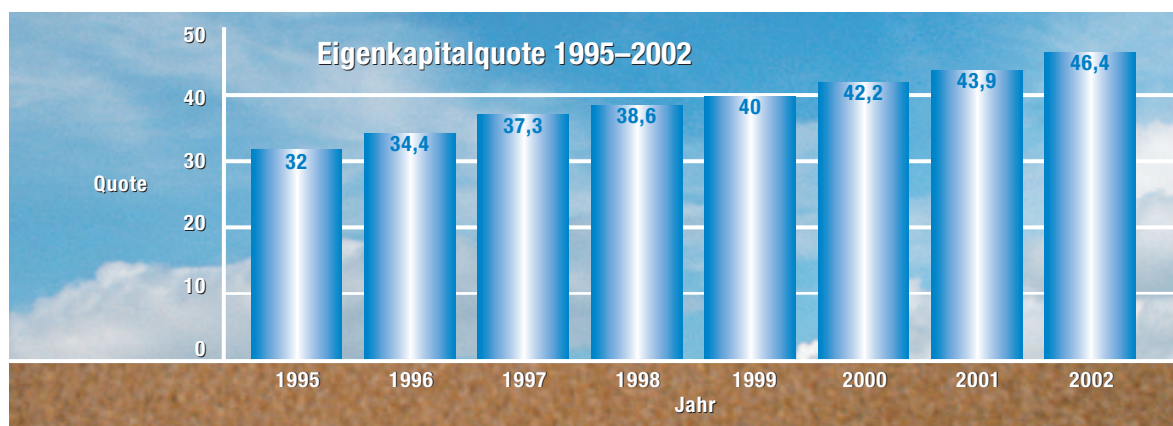
Die Veränderung des Anlagevermögens ist vor allem auf Gebäudeabschreibungen zurückzuführen, die die Zugänge übersteigen.



WOGGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Das Eigenkapital veränderte sich durch drei Faktoren: den Jahresüberschuss 2002 (750,8 T€), den Zugang von Geschäftsguthaben (+ 19,3 T€) und die Dividende für das Jahr 2001 (- 40,0 T€).



Das langfristige Fremdkapital hat sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und darüber hinaus um Teilrückzahlungen frei gewordener Mittel (840,3 T€) vermindert.

Ertrags- und Finanzlage

Die günstige Situation auf dem Kapitalmarkt haben wir genutzt, um bei Darlehensprolongationen deutliche Zinsreduzierungen zu vereinbaren. Bei den Prolongationen wurde darauf geachtet, dass Restvaluten z. T. zurückgezahlt wurden, um Beleihungsfreiräume für eine eventuell spätere Neubeleihung zu schaffen.

Die Genossenschaft hat eine geordnete Finanz- und Vermögenslage vorzuweisen; die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auch künftig sicher gestellt. Das positive wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres wurde im Wesentlichen durch die Hausbewirtschaftung erzielt. Der Jahresüberschuss beträgt 750.787,82 €.

In der Hausbewirtschaftung wirkten sich insbesondere die Mietanpassungen und verminderte Kapitalkosten aus. Dagegen standen erhöhte Instandhaltungskosten.

Aus der laufenden Geschäftstätigkeit ergab sich 2002 eine Verbesserung der Finanzsituation.

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2002 schließt nach Dotierung von Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von 42.766,11 € ab. Der Vorstand schlägt vor, diesen Betrag als Dividende auszuschütten; dies entspricht 4 % auf die Geschäftsguthaben.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2003 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, die die Prüfung des Jahresabschlusses 2002 einschließt, hat im März 2003 begonnen.

Wohnen **Lagebericht** zwischen Nord- und Ostsee

Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und Ausblick

Unser vorrangiges Ziel ist es, alle Wohnungen in ein stimmiges Verhältnis aus zeitgemäßem Wohnstandard, attraktiver Ausstattung und bezahlbarem Preis zu bringen.

Die WoGe verfolgt verstärkt das Ziel, sich in der breiten Öffentlichkeit einen Namen zu machen und gleichzeitig unsere heutigen Mitglieder zu umwerben und zu zeigen, dass das Wohnen bei der WoGe erstrebenswert ist.

Unser Geschäftsergebnis 2002 war erneut sehr zufrieden stellend; auch für das Folgejahr 2003 wird mit einem positiven Ergebnis in etwa gleicher Größenordnung gerechnet.

Die bestmögliche und wirtschaftliche Mittelverwendung in Übereinstimmung mit den Entwicklungen der regionalen Teilmärkte Schleswig-Holsteins bildet die Grundlage der Geschäftspolitik der WoGe.

Im Jahre 2003 wird für den Wohnungsbestand der WoGe eine Portfolioanalyse durchgeführt. Dieses Portfolio soll als Entscheidungshilfe für die strategische Planung und Ausrichtung der WoGe dienen. Bestandsentwicklung, -optimierung und -anpassung sind Kernpunkte der strategischen Unternehmensentscheidungen. Damit sichern wir in einem sich ständig verschärfenden Wettbewerb die nachhaltige Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes und die Marktposition unserer Genossenschaft.

Bestandsgefährdende Risiken sind für die Genossenschaft nicht erkennbar bzw. sind nach der derzeitigen Lage auch nicht zu erwarten.

Die Genossenschaft wird ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit fortführen.

Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand war von Vertrauen und konstruktiver Offenheit geprägt. Hierfür danken wir.

Kiel, den 02. April 2003

WoGe
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG


Sven Auen


Otto Hohn


Peter Ludewig



WOGE
Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2002

- 1. Bilanz**
- 2. Gewinn- und Verlustrechnung**
- 3. Anhang**

**der WoGe
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG**



Wohnen 1. Bilanz zum 31.12.2002 zwischen Nord- und Ostsee

Aktiva

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | 27.472,00 | 20.612,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 36.510.652,17 | | 37.308.800,69 |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten | 638.267,10 | | 667.708,63 |
| Maschinen | 8.015,00 | | 9.762,00 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 112.878,00 | 37.269.812,27 | 126.356,00 |
| Finanzanlagen | | | |
| andere Finanzanlagen | | 100,00 | 100,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 37.297.384,27 | 38.133.339,32 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 3.177.413,53 | | 3.181.494,63 |
| Andere Vorräte | 201.575,82 | 3.378.989,35 | 192.596,08 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 29.000,65 | | 45.368,02 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 435.756,16 | 464.756,81 | 468.844,80 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 3.088.410,08 | | 3.020.804,07 |
| Bausparguthaben | 148.610,77 | 3.237.020,85 | 144.993,82 |
| Umlaufvermögen insgesamt | | 7.080.767,01 | 7.054.101,42 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Geldbeschaffungskosten | 14.998,23 | | 17.043,40 |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 4.378,04 | 19.376,27 | 3.878,42 |
| Bilanzsumme | | 44.397.527,55 | 45.208.362,56 |



WOGGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Passiva

| | € | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|------------|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € | € |
| Eigenkapital | | | | |
| Geschäftsguthaben | | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | | 110.237,14 | | 107.376,58 |
| der verbleibenden Mitglieder | | 1.087.580,00 | | 1.071.072,68 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | | 320,00 | 1.198.137,14 | 320,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile | 100,00 | | | (127,32) |
| Ergebnisrücklagen | | | | |
| Gesetzliche Rücklage | | 260.000,00 | | 260.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 0,00 | | | (4.354,06) |
| Bauerneuerungsrücklage | | 5.120.000,00 | | 5.120.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 0,00 | | | (7.081,19) |
| Andere Ergebnisrücklagen | | 13.966.711,65 | 19.346.711,65 | 13.258.689,94 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt | 708.021,71 | | | (517.086,53) |
| Bilanzgewinn | | | | |
| Jahresüberschuss | | 750.787,82 | | 568.519,52 |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen | | 708.021,71 | 42.766,11 | 528.521,78 |
| Eigenkapital insgesamt | | | 20.587.614,90 | 19.857.456,94 |
| Rückstellungen | | | | |
| Steuerrückstellungen | | 0,00 | | 1.920,14 |
| Sonstige Rückstellungen | | 249.522,00 | 249.522,00 | 175.139,00 |
| Verbindlichkeiten | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kredit-Instituten | | 16.945.069,04 | | 18.813.855,67 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | | 1.832.477,89 | | 1.926.167,34 |
| Erhaltene Anzahlungen | | 3.768.391,64 | | 3.613.988,14 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | | 15.971,73 | | 13.254,47 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 938.701,04 | | 757.582,45 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | | 51.466,44 | 23.552.077,78 | 42.345,95 |
| davon aus Steuern: | 16.108,73 | | | (11.729,45) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: | 0,00 | | | (0,00) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | | |
| | | | 8.312,87 | 6.652,46 |
| Bilanzsumme | | | 44.397.527,55 | 45.208.362,56 |

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2002 zwischen Nord und Ostsee

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|------------------|------------------|
| | € | € | |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | | 10.619.438,54 | 10.220.937,33 |
| Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | - 4.081,10 | + 173.102,33 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 224.502,48 | 156.938,34 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 6.449.977,86 | 6.250.641,60 |
| Rohergebnis | | 4.389.882,06 | 4.300.336,40 |
| Personalaufwand | | | |
| Löhne und Gehälter | 843.891,87 | | 826.715,72 |
| Soziale Abgaben | 161.441,12 | 1.005.332,99 | 159.499,03 |
| Abschreibungen | | | |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 927.983,49 | 928.868,29 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 437.119,27 | 486.198,80 |
| Erträge aus anderen Finanzlagen | | 4,71 | 0,00 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 123.459,27 | 137.610,54 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 1.122.727,17 | 1.201.301,33 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | | 1.020.183,12 | 835.363,77 |
| Steuern vom Einkommen | | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Steuern | | 269.395,30 | 266.844,25 |
| Jahresüberschuss | | 750.787,82 | 568.519,52 |
| Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen | | 708.021,71 | 528.521,78 |
| Bilanzgewinn | | 42.766,11 | 39.997,74 |

Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

3. Anhang zum Jahresabschluss 2002

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Gliederung und Bewertung erfolgte nach den handelsrechtlichen Vorschriften bzw. der Formblattverordnung.

Die Abschreibungen erfolgen auf:

- immaterielle Vermögensgegenstände mit 20 % p. r. t.
- Wohnbauten mit 1,25 %
- Geschäftsbauten 4 %
- Maschinen 10–12,5 %
- Betriebs- und Geschäftsausstattung mit 10–33 %
- Geringwertige Wirtschaftsgüter in voller Höhe im Jahr der Anschaffung; sie werden im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2002

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten | Zugänge | Abgänge | Abschreibungen (kumuliert) | Buchwert am 31.12.2002 | Abschreibungen des Geschäfts- jahres |
|--|--------------------------------------|------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------|--|
| | € | € | € | € | € | € |
| immaterielle Vermögens- gegenstände | 56.035,57 | 17.575,84 | 0,00 | 46.139,41 | 27.472,00 | 10.715,84 |
| Sachanlagen | | | | | | |
| Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 64.252.720,48 | 48.594,50 | 0,00 | 27.790.662,81 | 36.510.652,17 | 846.743,02 |
| Grundstücke mit Geschäftsbauten | 776.335,02 | 0,00 | 0,00 | 138.067,92 | 638.267,10 | 29.441,53 |
| Maschinen | 20.476,74 | 0,00 | 0,00 | 12.461,74 | 8.015,00 | 1.747,00 |
| Betriebs- und Geschäfts- ausstattung | 236.597,67 | 25.858,10 | 2.229,58 | 147.348,19 | 112.878,00 | 39.336,10 |
| | 65.286.129,91 | 74.452,60 | 2.229,58 | 28.088.540,66 | 37.269.812,27 | 917.267,65 |
| Finanzanlagen | | | | | | |
| Andere Finanzanlagen | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 100,00 | 0,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | 65.342.265,48 | 92.028,44 | 2.229,58 | 28.134.680,07 | 37.297.384,27 | 927.983,49 |

Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
3. In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ und in den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Rückstellungen für Jahresabschlussarbeiten und für die Prüfung des Jahresabschlusses vorhanden sowie Beträge für die Umstellung von Heizungsanlagen gemäß EnEV ausgewiesen.
5. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

| Forderungen (Vorjahreszahlen in Klammern) | Insgesamt € | mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr € |
|--|--------------------------|--|
| Forderungen aus Vermietung | 29.000,65 (45.368,02) | 3.655,98 (12.821,93) |



6. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Jahreszahlen in Klammern):

| Verbindlichkeiten | insgesamt | davon | | | | |
|--|---|---------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | | Restlaufzeit | | | gesichert | |
| | | unter 1 Jahr | 1–5 Jahre | über 5 Jahre | | Art der Sicherung |
| € | € | € | € | € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 16.945.069,04 (18.813.855,67) | 560.833,74 (1.034.093,77) | 2.031.374,55 | 14.352.860,75 | 16.945.069,04 | *GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.832.477,89 (1.926.167,34) | 97.481,13 (93.689,45) | 424.293,86 | 1.310.702,90 | 1.557.694,67 | *GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.768.391,64 (3.613.988,14) | 3.768.391,64 (3.613.988,14) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 15.971,73 (13.254,47) | 15.971,73 (13.254,47) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 938.701,04 (757.582,45) | 938.701,04 (757.582,45) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 51.466,44 (42.345,95) | 51.466,44 (42.345,95) | | | | |
| Gesamtbetrag | 23.552.077,78 (25.167.194,02) | 5.432.845,72 (5.554.954,23) | 2.455.668,41 | 15.663.563,65 | 18.497.642,39 | |

*GPR = Grundpfandrechte

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | 2002 | | 2001 | |
|---------------------------|-----------|---------------------------------|-----------|---------------------------------|
| | Insgesamt | hiervon Teilzeitbeschäftigte | insgesamt | hiervon Teilzeitbeschäftigte |
| Kaufmännische Mitarbeiter | 10 | 3 | 11 | 3 |
| Technische Mitarbeiter | 5 | 1 | 5 | 1 |
| Gewerbliche Mitarbeiter | 1 | 1 | 1 | 1 |
| gesamt: | 16 | 5 | 17 | 5 |

Außerdem waren durchschnittlich 67 nebenamtliche Hauswarte für die Genossenschaft tätig.

2. Mitgliederbewegung

| | |
|-------------|-------|
| Anfang 2002 | 2.563 |
| Zugang 2002 | 284 |
| Abgang 2002 | 262 |
| Ende 2002 | 2.585 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 16.507,32 €.

3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. Mitglieder des Vorstandes

| | |
|---------------|--------------|
| Sven Auen | hauptamtlich |
| Otto Hohn | ehrenamtlich |
| Peter Ludewig | ehrenamtlich |

5. Mitglieder des Aufsichtsrates

| | |
|-----------------|----------------------|
| Elly Kolossa | Vorsitzende |
| Jörg Götzke | stellv. Vorsitzender |
| Rüdiger Wendt | |
| Michael Ebsen | |
| Kirsten Jöhnck | bis 25.06.2002 |
| Dagmar Petersen | ab 25.06.2002 |

Kiel, den 02. April 2003

WoGe
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG


Sven Auen


Otto Hohn


Peter Ludewig

Wohnen Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2002 Wohnen Nord- und Ostsee

Für die Neugestaltung unserer Satzung wurde eine Satzungskommission aus Vertretern der Mitglieder, Mitarbeiter, des Vorstandes sowie des Aufsichtsrates gebildet. Von Oktober 2001 bis Mai 2002 wurde die Vorlage erstellt, welche in der Mitgliederversammlung am 25.06.2002 beschlossen wurde. Für die gezeigte aktive Mitarbeit bedanke ich mich an dieser Stelle im Namen des gesamten Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr den Vorstand nach den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich über die Angelegenheiten der Genossenschaft laufend unterrichtet und die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand vertreten.

Durch schriftliche und mündliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet, konnte sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen und wurde an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß der Satzung beteiligt. Insbesondere die nachfolgenden Punkte sind hervorzuheben:

- Laufende Informationen über den wirtschaftlichen Stand, die Vermietungssituation sowie das Personalwesen der Genossenschaft.
- Beratung des Prüfungsberichtes der **WoGe** Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG sowie Beschlussfassung hierzu.
- Die weitere Entwicklung der Genossenschaft – Durchführung einer Portfolioanalyse im Jahre 2003 für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft.
- Teilnahme zur Weiterbildung und Kontaktpflege an den Veranstaltungen des VNW.
- Besichtigungen von Teilen der Wohnungsbestände mit Mitarbeitern und dem Vorstand im September 2002.

Der Aufsichtsrat hat in vier Sitzungen alleine und in fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand die anstehenden Entscheidungen beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat u. a. Belege, den Zahlungsverkehr, Kassen- und Bankbestände sowie den Jahresabschluss 2002 geprüft. Der Lagebericht des Vorstandes wurde eingehend beraten. Anmerkungen haben sich nicht ergeben. Der Jahresabschluss und der Lagebericht werden gebilligt.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. führte die Abschlussprüfung durch.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2002 mit einer Bilanzsumme von 44.397.527,55 € festzustellen und über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2002 in Höhe von 42.766,11 € dem Vorschlag des Vorstandes entsprechend zu beschließen.

Für die im Jahre 2002 geleistete engagierte Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus.

Kiel, den 02. April 2003

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates


Elly Kolossa



WOGE
Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Wohnen Auszug Prüfungsergebnis 2002 zwischen Nord- und Ostsee

Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere folgende Beurteilung bildet:

1. Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2002 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2002 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.
2. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt Ende 2002 46,4 % gegenüber 43,9 % Ende 2001.
Das Anlagevermögen ist am 31.12.2002 vollständig durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt.
3. Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Analyse der Finanzlage ergibt eine Finanzmittelreserve.
4. Das Geschäftsjahr 2002 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 750,8 ab (2001: T€ 568,5). Dieses Ergebnis wurde im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Ergebnisverbesserung gegenüber dem Vorjahr ergab sich bei höheren Instandhaltungsaufwendungen hauptsächlich durch Mietanhebungen bei geringeren Kapitalkosten.
5. Entsprechend den Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes haben wir geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d.h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und den Satzungsbestimmungen durchgeführt worden sind. Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung bestätigen wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.



Hamburg, den 03. April 2003

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Seligmann
Wirtschaftsprüfer

Wohnen Verbandszugehörigkeiten zwischen Nord- und Ostsee



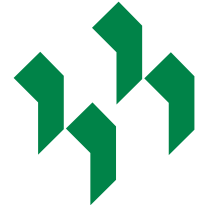
WOGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Bei folgenden Verbänden besteht die Mitgliedschaft unserer Genossenschaft:

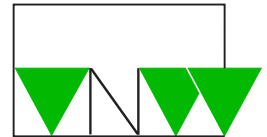
GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V.

In diesem Verband sind die Wohnungsunternehmen bundesweit organisiert.



VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Diesem Interessen- und Prüfungsverband sind Mitgliedsunternehmen aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein angeschlossen.



ASHW Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen e. V.

Vereinigung der Wohnungsunternehmen, die im Lande Schleswig-Holstein ihren Sitz haben und Mitglied des VNW sind.



Die Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein

Zusammenschluss von 11 Genossenschaften Schleswig-Holsteins zu einem Marketing-Arbeitskreis mit dem Ziel gemeinsamer Marketing-Aktivitäten.

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



SCHLESWIG
HOLSTEIN

AGV Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.

Hier sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft organisiert.



AGV

Arbeitgeberverband der
Wohnungswirtschaft e.V.

Ring der Wohnungsbaugenossenschaften

Bundesweiter Zusammenschluss von Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Ziel, den Mitgliedern auch bei einem Wohnortwechsel Beratung und Betreuung zu gewähren und eine Wohnung zu überlassen.