



WOGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

**Geschäftsbericht
2003**



Wohnen Jahresabschluss auf einen Blick zwischen Nord- und Ostsee

	31.12.2003 €	31.12.2002 €
Bilanzsumme	44.454.105	44.397.527
Eigenkapital	21.024.584	20.587.614
Umsatzerlöse	10.701.144	10.619.438
Jahresüberschuss	458.612	750.787
Mitglieder	2.577	2.585
Wohnungsbestand	2.302	2.303
Durchschnittlich Beschäftigte	17 (hiervon 5 Teilzeit)	16 (hiervon 5 Teilzeit)



Lagebericht der

WOGÉ 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

Der Vorstand



2. Bild Vorstand: v.l.n.r.:
Peter Ludewig, Sven Auen, Otto Hohn

Der amtierende Aufsichtsrat



1. Bild Aufsichtsrat: v.l.n.r.:
Michael Ebsen, Dagmar Petersen, Rüdiger Wendt,
Elly Kolossa (Vorsitzende), Jörg Götzke (stellv. Vorsit-
zender)



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 2003

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

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2003	19
--	----

Auszug Prüfungsergebnis 2003	20
-------------------------------------	----

Verbandszugehörigkeiten	21
--------------------------------	----



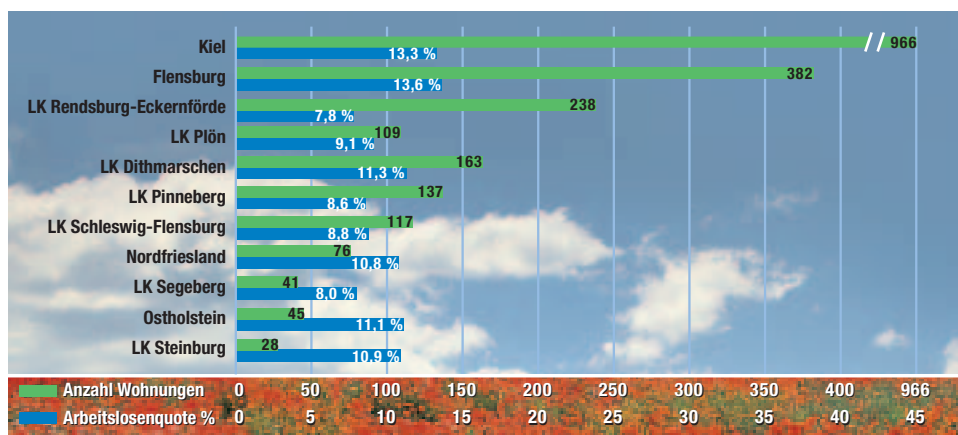
Wirtschaftliches Umfeld

Die bereits seit drei Jahren andauernde konjunkturelle Schwäche in Deutschland konnte bis zur Jahresmitte 2003 nicht überwunden werden. Es muss von einer sich verfestigenden Stagnation gesprochen werden. Eine durchgreifende konjunkturelle Wende wird trotz leichter Konjunkturimpulse auch für das Jahr 2004 nicht erwartet. Das zu erwartende Wachstum für 2004 liegt je nach Schätzung zwischen 1,3 % und 1,7 %. Aufgrund einer ungewöhnlich hohen Zahl an Arbeitstagen im Jahr 2004 ist allerdings etwas mehr als 0,5 % dieser Wachstumsrate auf diesen Kalendereffekt zurückzuführen.

Im vergangenen Jahr waren insbesondere Preiserhöhungen beim Strom und bei den festen Brennstoffen Auslöser für den Anstieg der Wohnnebenkosten, während die Preise für Heizöl und Gas nach deutlichen Steigerungen in den vergangenen Jahren erstmals wieder rückläufig waren. Langfristig gesehen gehören die Energiekosten, neben den Gebühren für die Müllabfuhr, eindeutig zu den Preistreibern bei den Wohnnebenkosten.

Die Arbeitslosenquote erreichte im Dezember bundesweit 10,1 %. Im Jahresdurchschnitt 2003 betrug die Zahl der Arbeitslosen 4,5 Mio. Im Jahr 2004 ist mit einem weiteren – allerdings spürbar abgeschwächten – Anstieg auf ein Jahresmittel von 4,75 Mio. Arbeitslosen zu rechnen.

In der Zwickmühle zwischen ungünstigen Einkommensperspektiven und einem fortschreitenden Arbeitsplatzabbau kommt der private Konsum nicht in Schwung und bleibt, wie schon in den vergangenen Jahren, eine Schwachstelle der deutschen Konjunktur. Regional gesehen ist Schleswig-Holstein von der Arbeitslosigkeit sehr unterschiedlich betroffen. Dieser Sachverhalt trifft auch für unsere Wohnungsstandorte zu:



Wohnungsangebot und -nachfrage verteilen sich über die regionalen Teilmärkte Schleswig-Holsteins sehr ungleich. Das Land Schleswig-Holstein war im Jahr 2003 von entspannten Wohnungsmärkten geprägt. Regional werden auch künftig zum Teil sehr unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten sein.

Überblick über die Entwicklung des Unternehmens

Trotz der zum Teil angespannten Situation an unseren Wohnungsteilmärkten, welche teilweise mit Leerständen einher geht, sind wir mit dem Verlauf des Geschäftsjahres 2003 sehr zufrieden. Die Leistungsfähigkeit der **WOG**E und das Engagement ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bildete die Basis für das diesjährige Ergebnis. Alle gestellten Zielsetzungen und Geschäftsabläufe konnten erfolgreich umgesetzt werden.

Die fluktuations- und marktbedingten Leerstände der **WOG**E lagen im Jahresdurchschnitt unterhalb von 1 %.



Als Entscheidungshilfe für die strategische Planung und Ausrichtung der **WOGE** wurde die Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (Potsdam) am Anfang des Jahres 2003 mit der Erstellung einer Portfolioanalyse des gesamten Wohnungsbestandes der **WOGE** beauftragt. Mit der Beschaffung der notwendigen Daten und Fakten beschäftigten sich Mitarbeiter und Vorstand intensiv während des gesamten Geschäftsjahres. Im ersten Schritt wurden die Bestände nach den Faktoren Substanz, Ausstattung, Lage und Wirtschaftlichkeit bewertet. Um die besondere Bestandsstruktur der **WOGE** abzubilden, wurde darüber hinaus der Betreuungsaufwand, den die einzelnen Wohnanlagen verursachen, bewertet. Die Auswertung des Portfolios bildet eine wichtige Grundlage für zukunftsweisende Entscheidungen, die auf eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen gerichtet sind, sowie unsere Marktposition in einem sich ständig verschärfenden Wettbewerb stärken sollen.

Am 24.10.2003 hat der Schleswig-Holsteinische Landtag das Gesetz zur Aufhebung der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen beschlossen. Dieser Sachverhalt trifft insbesondere für die Bewohner unserer Postdarlehenswohnungen in Kiel, Flensburg und Schleswig zu. Für die dortigen Mitglieder entfällt ab 01.11.2004 die Verpflichtung zur Zahlung der Ausgleichsabgabe.

Um dem Anstieg der Betriebskosten entgegenzuwirken, wurde im Dezember 2002 für unsere Objekte in Kiel und der näheren Umgebung ein Abfallmanagement mit der Firma Abfallmanagement Nord (AMN) eingeführt. Aufgrund der durchweg positiven Ergebnisse wurde das System zum 01.02.2004 auf die Orte Flensburg, Schleswig, Preetz und Plön ausgedehnt.

Außerdem wurden zum Jahresende 2003 alle Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler in unseren Wohnungen durch die Firma TECHEM ENERGY SERVICES ausgetauscht und auf Funkbetrieb umgestellt.

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

2003 wurden – wie in den Vorjahren – umfangreiche Investitionen im Rahmen der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus mussten uneingeplante Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Hausbewirtschaftung

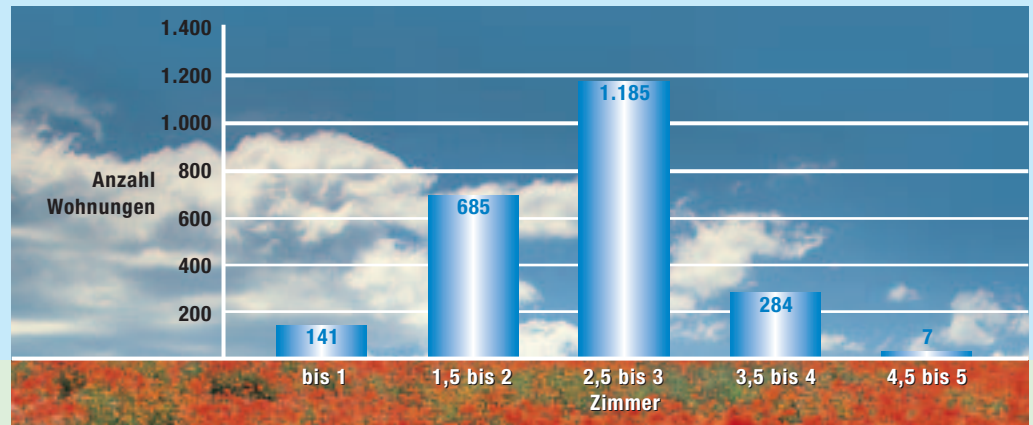
Der bewirtschaftete Bestand setzt sich am 31.12.2003 wie folgt zusammen:

Nutzart	Anzahl
Wohnungen	2.302
Gewerbliche Objekte	1
Eigengenutztes Büro	2
Garagen	133
Stellplätze in einer Tiefgarage	56
Carports/Stellplätze	23
Gesamt:	2.517

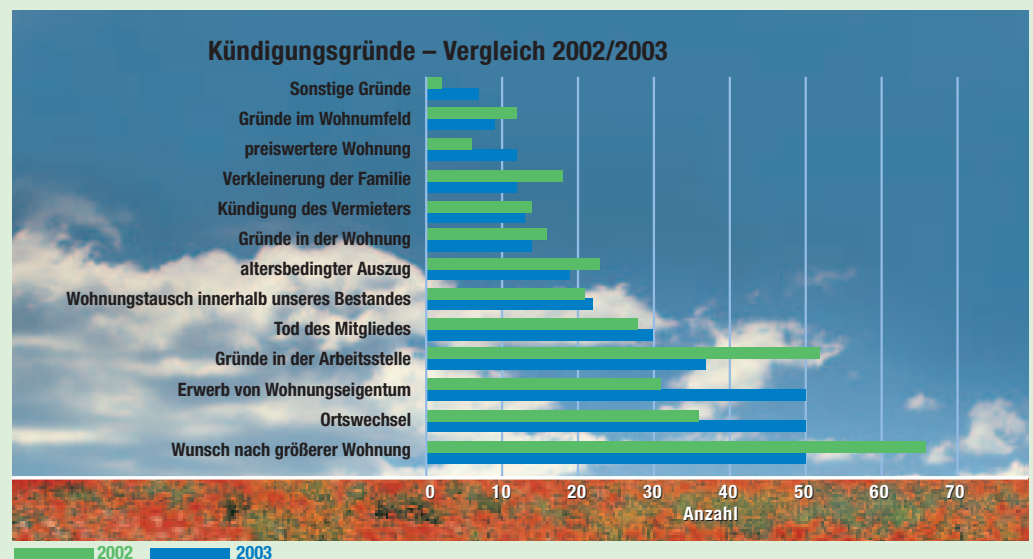
Der Wohnungsbestand veränderte sich um eine Wohnung aufgrund einer Wohnungsstilllegung. Eine Modernisierung dieser Wohnung erschien aus baulichen und wirtschaftlichen Gründen als nicht angebracht. Außerdem bot sich die Gelegenheit, ein nicht mehr genutztes Zimmer einer anderen Wohnung zuzuschlagen.

Die Wohn- und Nutzfläche betrug insgesamt rd. 144.709 m². Der Wohnungsbestand verteilt sich auf 20 Orte in Schleswig-Holstein mit einem deutlichen Schwerpunkt in Kiel und Flensburg.

Die Wohnungsgröße unseres Wohnungsbestandes stellt sich wie folgt dar:



2003 wechselten – ebenfalls wie im Jahre 2002 – 325 Mitglieder ihre Wohnung. Die Fluktuationsrate betrug 14,1 %. Die beträchtlichen Nutzerwechsel belasteten die administrativen Aufgaben. Das Marktgeschehen erfordert ein erhöhtes Maß an Vertriebsaktivitäten.



Bei der Wiedervermietung war es nicht immer möglich, einen direkten Anschlussvertrag abzuschließen. Die sich hieraus ergebenden Leerstände beliefen sich per 31.12.2003 auf 15 Wohnungen. Die hieraus resultierende Leerstandsquote beträgt 0,65 %. Für 12 Wohnungen konnte seither bereits ein neuer Nutzer gefunden werden.

Auch in diesem Jahr war die Wohnungsanzeige neben unserer Bewerberliste und der Empfehlung durch unsere Mitglieder wieder das wichtigste Instrument für den Neuausschluss eines Nutzungsvertrages. Welche Bedeutung das Internet bei der Akquisition von neuen Nutzern hat, offenbart der über diesen Kontakt kontinuierlich ansteigender Anteil abgeschlossener Nutzungsverträge. Aus diesem Grunde werden wir die Präsenz im Internet auch im kommenden Jahr ausbauen.

Durch kurzfristigen Wohnungsleerstand, der auch teilweise zur Modernisierung genutzt wurde, entstanden Erlösschmälerungen inkl. Umlagen von rd. 105,8 T€ (2002: rd. 53,9 T€).

Zum Jahresende 2003 wurden für den frei finanzierten Wohnungsbestand im Raum Kiel Mietanpassungen durchgeführt. Die Nutzungsentgelte lagen vorher und auch



WOGGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

nach der Anpassung unter dem Marktniveau bzw. im unteren Bereich des Mietspiegels in Kiel. 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 2003 Veränderungen durch Subventionsabbau und Senkungen der Kapitalkosten.

Im preisgebundenen Wohnungsbestand betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete rd. 4,95 €/m² mtl.; im preisfreien Wohnungsbestand 4,16 €/m² mtl.

Instandhaltung und Modernisierung

Insgesamt wurden rund 3,5 Mio. € Fremdkosten und 0,4 Mio. € eigene Kosten für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewandt.

Bei einer Überprüfung der Gasleitungen in der Wohnanlage Holtenauer Str. 218 bis 224 in Kiel wurden erhebliche Gasundichtigkeiten festgestellt. Eine umgehende Analyse ergab, dass diese Undichtigkeiten vornehmlich an nicht zugänglichen Rohrleitungen zu verzeichnen waren. Die Gasversorgung der Wohnungen wurde außerplanmäßig eingestellt und stattdessen auf eine zentrale Warmwasserbereitung umgestellt. Hierfür entstanden Kosten in Höhe von rd. 140 T€.

Im Frühjahr 2003 traten gravierende Schäden an den Heizkesseln der Wohnanlage Postillionweg 1 bis 31 in Kiel auf. Dieses führte wiederholt zum Ausfall der gesamten Heizungsanlage. Um die Heizungs- und Warmwasserversorgung der Wohnanlage (145 Wohneinheiten) für die Zukunft sicherzustellen, wurde ein Planungsbüro mit der Bestandsaufnahme und einem Sanierungsvorschlag beauftragt. Eine Erneuerung der Heizungsanlage war erforderlich.

Durch die Mithilfe unserer Mitglieder wurden im Geschäftsjahr 2003 insgesamt 59 Wohnungen zumeist im Bad- und Küchenbereich umfassend saniert. Überdies wurden 25 gekündigte Wohnungen vor der Neuvermietung umfassend modernisiert. Auch für 2004 steht zur Steigerung der Wiedervermietung und zum Abbau bzw. Vermeidung des Leerstandes ein festgelegtes Budget zur Verfügung.

Um allen Wohnungsnutzern Zugang zum Kabelfernsehen zu ermöglichen, wurden im Jahre 2003 die noch ausstehenden Wohnanlagen mit Breitbandkabel ausgestattet.

2004 wird der Postillionweg 2 (32 WE) in Kiel umfangreich saniert und modernisiert und dem heutigen Standard angepasst. Durch die durchzuführenden Maßnahmen sollen die Mieterbindung gefestigt und die Gewinnung neuer Nutzer erleichtert werden. Das Objekt wird die Richtlinien zum Niedrigenergiehausstandard erfüllen. Die anteiligen aktivierungsfähigen Kosten werden auf insgesamt rd. 800 T€ geschätzt. Zur Finanzierung der Maßnahme werden zinsgünstige Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Höhe von 700 T€ in Anspruch genommen.

Für die laufende und geplante Instandhaltung haben wir für 2004 ein Budget von rund 3,3 Mio. € vorgesehen.

Die Genossenschaft und ihre Mitglieder

Die Genossenschaft verzeichnete einen Zugang von 291 Mitgliedern und einen Abgang von 299 Mitgliedern. Der **WOGGE** gehörten zum 31.12.2003 2.577 verbleibende Mitglieder mit 6.852 Anteilen an. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder vermehrten sich im Laufe des Geschäftsjahres um 5.920,00 €; sie betragen am 31.12.2003 1.093.500,00 €.

Zum 01.01.2004 wurde das Eintrittsgeld auf 50,00 € erhöht.

Personal- und Sozialbereich

Die Genossenschaft beschäftigte 2003 unter Führung des Vorstandes durchschnittlich 17 Mitarbeiter, davon fünf Teilzeitbeschäftigte. Außerdem waren durchschnittlich 73 nebenamtliche Hauswarte für die Genossenschaft tätig.

Altersstruktur	2003	2002
21–30 Jahre	0	0
31–40 Jahre	7	9
41–50 Jahre	7	4
51–60 Jahre	2	3
61–65 Jahre	1	0

Die regelmäßig angebotenen Schulungen und Fortbildungen werden genutzt und tragen dazu bei, die Qualifikation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf hohem Niveau zu halten.

Dem Betriebsrat danken wir für die konstruktive und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre Einsatzbereitschaft und die geleistete Arbeit.

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	31.12.2003		31.12.2002		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	36.508,8	82,1	37.312,4	84,0	- 803,6
Flüssige Mittel	3.570,7	8,0	3.088,4	7,0	+ 482,3
Übriges Umlaufvermögen	4.374,6	9,9	3.996,7	9,0	+ 377,9
Bilanzsumme	44.454,1	100,0	44.397,5	100,0	+ 56,6
Passiva					
Eigenkapital	21.024,6	47,3	20.587,6	46,4	+ 437,0
Langfristiges Fremdkapital	17.942,8	40,4	18.772,4	42,3	- 829,6
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	5.486,7	12,3	5.037,5	11,3	+ 449,2
Bilanzsumme	44.454,1	100,0	44.397,5	100,0	+ 56,6

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



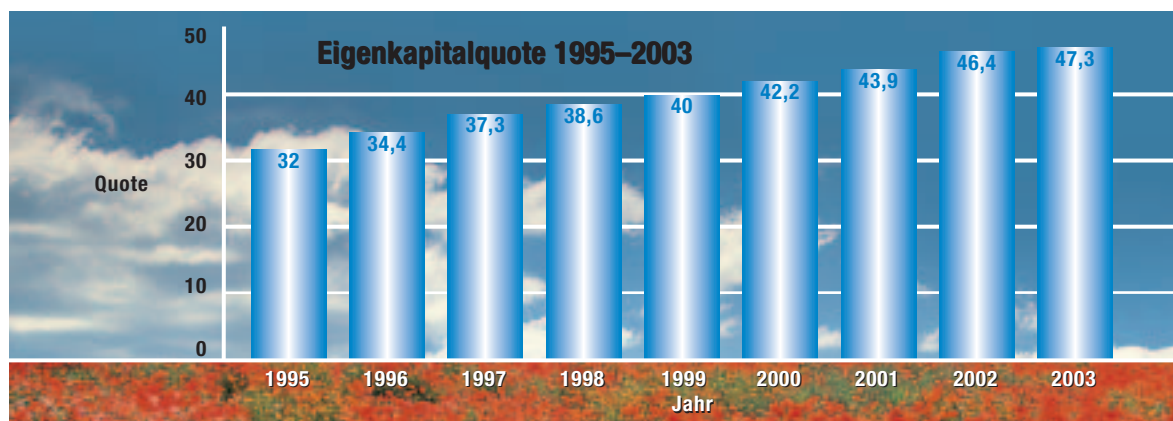
WOGGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Das Eigenkapital veränderte sich durch drei Faktoren:

- den Jahresüberschuss 2003 (+ 458,6 T€),
- den Zugang von Geschäftsguthaben (+ 21,1 T€) und
- die Dividende für das Jahr 2002 (- 42,7 T€).

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,9 Prozentpunkte auf 47,3 %.



Das langfristige Fremdkapital hat sich im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen und darüber hinaus um Teilrückzahlung frei gewordener Mittel vermindert.

Ertrags- und Finanzlage

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2003 beträgt 458,6 T€ (2002: 750,8 T€). Er wurde hauptsächlich aus der Hausbewirtschaftung erzielt, bei der sich insbesondere Mietanpassungen und verminderte Kapitalkosten ergebnisverbessernd auswirkten. Dagegen standen erhöhte Instandhaltungskosten. Sämtliche Investitionen nahmen wir aus eigenen Mitteln vor.

Die anhaltende Mieterfluktuation wirkt sich bei den betrieblichen Aufwendungen und bei den Personalkosten aus.

Das finanzielle Ergebnis stellt sich aufgrund der gegenüber den Abschreibungen um 283,3 T€ geringeren Tilgungen mit 741,9 T€ günstiger dar. Positiv auf die laufenden Tilgungsleistungen hat sich dabei vor allem die Rückzahlung umfangreicher Darlehen Ende 2002 ausgewirkt.

Zum Jahresende 2003 wurden weitere Restvaluten mit Auslauf der Zinsbindungsfrist zurückgezahlt (175,0 T€). Darüber hinaus haben wir die günstige Kapitalmarktsituation genutzt, um die im Jahre 2004 anstehenden Darlehensprolongationen frühzeitig vorzunehmen. Hierdurch werden deutliche Zinsreduzierungen erzielt. Bei der Auswahl der Prolongationen wird darauf geachtet, dass Restvaluten z. T. zurückgezahlt werden, um Beleihungsfreiräume für eine eventuell spätere Neubeleihung zu schaffen.

Die Genossenschaft hat eine geordnete Finanzlage vorzuweisen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben und ist auch künftig sichergestellt.

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2003 schließt nach Dotierung von Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von 43.490,40 € ab. Der Vorstand schlägt vor, diesen Betrag als Dividende auszuschütten; dies entspricht 4 % auf die Geschäftsguthaben.

Die gesetzliche Prüfung des Jahres 2004 durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, die die Prüfung des Jahresabschlusses 2003 einschließt, hat Ende Februar 2004 begonnen.

Wohnen Lagebericht zwischen Nord- und Ostsee

Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft und Ausblick

Im Herbst 2003 wurden dem Vorstand und Aufsichtsrat die Ergebnisse der durchgeführten Portfolioanalyse in einem Planungsworkshop präsentiert. Erste Zielsetzungen wurden hierbei fixiert. Im Ergebnis wurde eine Basisstrategie für jede Verwaltungseinheit festgelegt, die im Rahmen der weiteren strategischen Planung hinsichtlich ihrer zeitlichen Priorität und ihres Umfangs durch eine Planungskommission im Jahr 2004 weiterentwickelt wird. Hierzu wird ebenso eine sorgfältige Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung gehören.

Allerdings werden wir uns hierbei auch mit der notwendigen Thematik der mittelfristigen Bestandsoptimierung und -anpassung auseinandersetzen, um die fortwährende Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu gewährleisten.

Angemessene Anpassungen der Nutzungsgebühren werden uns den Erhalt und die Verbesserung der Wohnungen für unsere Mitglieder zu weiterhin günstigen Preisen gestatten.

Unser Geschäftsergebnis 2003 war erneut sehr zufrieden stellend; auch für das Folgejahr 2004 wird mit einem positiven Ergebnis in etwa gleicher Größenordnung gerechnet.

Bestandsgefährdende Risiken für die Genossenschaft lassen sich derzeit nicht erkennen bzw. sind nach der derzeitigen Lage auch nicht zu erwarten.

Die Genossenschaft wird ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit fortführen.

Die recht unterschiedlichen Teilmärkte auf denen unsere Genossenschaft agiert, stellen hohe Anforderungen, die nur mit beträchtlichem persönlichen Einsatz des Vorstandes und der Mitarbeiter zu bewältigen sind. Durch ihre Einsatzbereitschaft und Identifikation mit der **WOG**E tragen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erheblich dazu bei, die Genossenschaft auch künftig in ihrer Entwicklung voranzubringen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben im vergangenen Jahr vertrauensvoll, konstruktiv und offen zusammengearbeitet. Hierfür danken wir.

Kiel, den 09. März 2004

WOGE
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG



Sven Auen



Otto Hohn



Peter Ludewig



WOGE
Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2003

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

**der WOGÉ
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG**



Wohnen 1. Bilanz zum 31.12.2003 zwischen Nord- und Ostsee

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		16.978,00	27.472,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.696.522,29		36.510.652,17
Grundstücke mit Geschäftsbauten	611.587,47		638.267,10
Maschinen	13.410,00		8.015,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.274,00	36.478.793,76	112.878,00
Finanzanlagen			
andere Finanzanlagen		100,00	100,00
Anlagevermögen insgesamt		36.495.871,76	37.297.384,27
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.351.385,44		3.177.413,53
Andere Vorräte	209.501,95	3.560.887,39	201.575,82
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	27.088,87		29.000,65
Sonstige Vermögensgegenstände	632.019,79	659.108,66	435.756,16
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.570.662,16		3.088.410,08
Bausparguthaben	152.318,20	3.722.980,36	148.610,77
Umlaufvermögen insgesamt		7.942.976,41	7.080.767,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	12.953,06		14.998,23
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.304,41	15.257,47	4.378,04
Bilanzsumme		44.454.105,64	44.397.527,55



WOGE

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Passiva

	€	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		124.800,00		110.237,14
der verbleibenden Mitglieder		1.093.500,00		1.087.580,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen		960,00	1.219.260,00	320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	2.820,00			(100,00)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage		260.000,00		260.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage		5.120.000,00		5.120.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	0,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen		14.381.833,64	19.761.833,64	13.966.711,65
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	415.121,99			(708.021,71)
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss		458.612,39		750.787,82
Einstellung in Ergebnisrücklagen		415.121,99	43.490,40	708.021,71
Eigenkapital insgesamt			21.024.584,04	20.587.614,90
Rückstellungen				
Sonstige Rückstellungen			531.069,00	249.522,00
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		16.214.036,42		16.945.069,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.733.587,80		1.832.477,89
Erhaltene Anzahlungen		3.881.589,27		3.768.391,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung		24.963,00		15.971,73
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		988.729,52		938.701,04
Sonstige Verbindlichkeiten		45.407,48	22.888.313,49	51.466,44
davon aus Steuern:	14.948,55			(16.108,73)
Rechnungsabgrenzungsposten				
			10.139,11	8.312,87
Bilanzsumme			44.454.105,64	44.397.527,55

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.701.144,39	10.619.438,54
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 173.971,91	- 4.081,10
Sonstige betriebliche Erträge		202.841,05	224.502,48
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.835.426,50	6.449.977,86
Rohergebnis		4.242.530,85	4.389.882,06
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	894.075,41		843.891,87
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	181.417,55	1.075.492,96	161.441,12
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		935.814,09	927.983,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		639.941,18	437.119,27
Erträge aus anderen Finanzlagen		4,74	4,71
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		97.794,71	123.459,27
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		960.966,96	1.122.727,17
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		728.115,11	1.020.183,12
Sonstige Steuern		269.502,72	269.395,30
Jahresüberschuss		458.612,39	750.787,82
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		415.121,99	708.021,71
Bilanzgewinn		43.490,40	42.766,11

Wohnen 3. Anhang zum Jahresabschluss 2003 zwischen Nord- und Ostsee

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.

Die Heizölbestände wurden zu den Preisen der letzten Zugänge bewertet.

Die übrigen Vermögensgegenstände wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken wurden durch Einzelwertberichtigung berücksichtigt.

Die unter RAP ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben.

Rückstellungen wurden nach ihrem voraussichtlichen Anfall gebildet und die Verbindlichkeiten mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens 2003

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2003	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€
immaterielle Vermögens- gegenstände	73.611,41	462,84	0,00	57.096,25	16.978,00	10.956,84
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.301.314,98	34.391,50	0,00	28.639.184,19	35.696.522,29	848.521,38
Grundstücke mit Geschäftsbauten	776.335,02	2.900,00	0,00	167.647,55	611.587,47	29.579,63
Maschinen	20.476,74	7.330,15	0,00	14.396,89	13.410,00	1.935,15
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	260.226,19	110.613,09	83.908,99	129.656,29	157.274,00	44.821,09
	65.358.352,93	155.234,74	83.908,99	28.950.884,92	36.478.793,76	924.857,25
Finanzanlagen						
Andere Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	65.432.064,34	155.697,58	83.908,99	29.007.981,17	36.495.871,76	935.814,09

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 Beträge größeren Umfangs für die Nachrüstung von Wärmeschutz und Anlagentechnik gemäß EnEV von insgesamt 306 T€ ausgewiesen. Es wurden zu Lasten der „Sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ 261 T€ zugeführt.
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	27.088,87 (29.000,65)	2.585,95 (3.655,98)



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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung
€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.214.036,42 (16.945.069,04)	469.479,93 (560.833,74)	1.784.206,08	13.960.350,41	16.214.036,42	*GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.733.587,80 (1.832.477,89)	101.439,91 (97.481,13)	436.397,03	1.195.750,86	1.471.104,32	*GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.881.589,27 (3.768.391,64)	3.881.589,27 (3.768.391,64)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.963,00 (15.971,73)	24.963,00 (15.971,73)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	988.729,52 (938.701,04)	988.729,52 (938.701,04)				
Sonstige Verbindlichkeiten	45.407,48 (51.466,44)	45.407,48 (51.466,44)				
Gesamtbetrag	22.888.313,49 (23.552.077,78)	5.511.609,11 (5.432.845,72)	2.220.603,11	15.156.101,27	17.685.140,74	

*GPR = Grundpfandrechte

D. Sonstige Angaben

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

	2003		2002	
	Insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	3	10	3
Technische Mitarbeiter	5	1	5	1
Gewerbliche Mitarbeiter	1	1	1	1
gesamt:	17	5	16	5

Außerdem waren durchschnittlich 73 nebenamtliche Hauswarte für die Genossenschaft tätig.

Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2003	2.585
Zugang 2003	291
Abgang 2003	299
Ende 2003	2.577

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 5.920,00 €.

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	
Dagmar Petersen	

Kiel, den 09. März 2004

WOGÉ

Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG


Sven Auen Otto Hohn Peter Ludewig

Wohnen Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2003 und Ostsee

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, das Personalwesen sowie geplante Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Genossenschaft.
- Beratung des Prüfungsberichtes der **WOG**E 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 dem Vorstand und Mitarbeitern im Frühjahr 2003.

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat 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. Gegenstand der Beratungen war vor allem die Zukunftsausrichtung der **WOG**E mit Hilfe einer Portfolioanalyse durch die Firma Domus Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH (Potsdam). Zwei Mitglieder des Aufsichtsrates wurden in die neu gebildete Planungskommission entsandt, um den Vorstand gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu beraten und zu überwachen.

Der Aufsichtsrat hat u. a. stichprobenweise Kontrollen der Belege des Zahlungsverkehrs durchgeführt sowie die Liquiditätsnachweise und den Jahresabschluss 2003 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 2003 mit einer Bilanzsumme von 44.454.105,64 € festzustellen und über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2003 in Höhe von 43.490,40 € dem Vorschlag des Vorstandes entsprechend zu beschließen.

Für die umfangreiche Arbeit, die im Jahre 2003 besonders durch die Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes geprägt war, spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen besonderen Dank aus.

Kiel, den 19. April 2004

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates


Elly Kolossa



WOGE
Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee

Wohnen Auszug Prüfungsergebnis 2003 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 31.12.2003 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2003 entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.
2. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital stieg von 46,4 % Ende 2002 auf 47,3 % Ende 2003.
Das Anlagevermögen ist am 31.12.2003 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 2003 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 458,6 gegenüber T€ 750,8 in 2002. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Ergebnisminderung ist insbesondere auf Sondereinflüsse wie die Energieeinsparverordnung und höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen.
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 11. März 2004

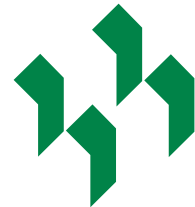
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Seligmann
Wirtschaftsprüfer

Bei folgenden Verbänden besteht die Mitgliedschaft unserer Genossenschaft:

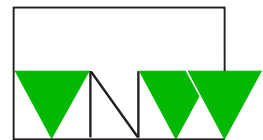
GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V.

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.



AGV Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.

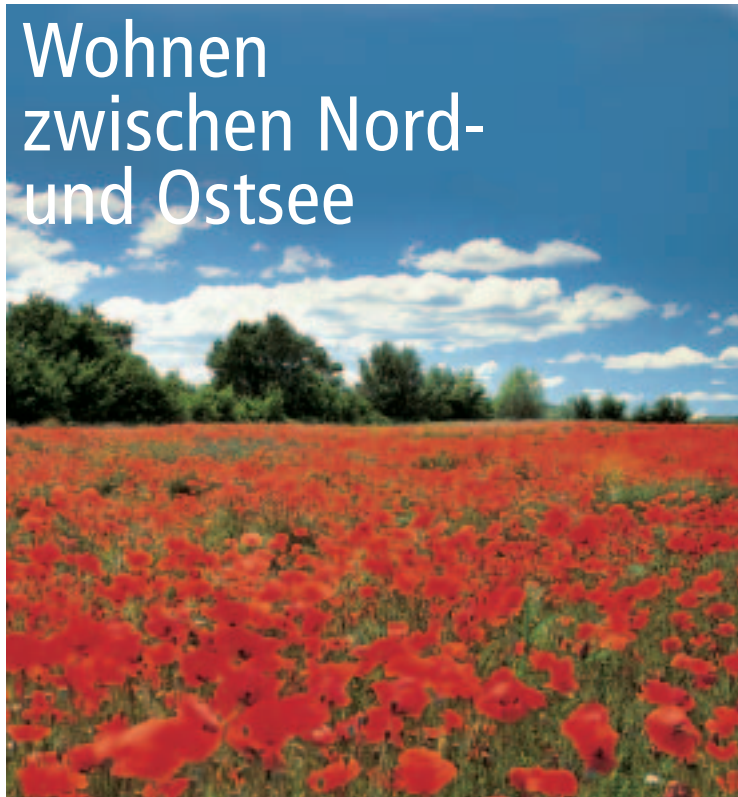
Hier sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft organisiert.



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.

Wohnen zwischen Nord- und Ostsee



WOGÉ

Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Gerhardstraße 27a
24105 Kiel
Tel. 04 31/5 70 67-0
Fax 04 31/5 70 67-67

Citybüro Flensburg
Bismarckstraße 101
24943 Flensburg
Tel. 04 61/4 93 56 66
Fax 04 61/4 93 56 68

www.woge-kiel.de
info@woge-kiel.de



WOGÉ

Wohnen
zwischen Nord-
und Ostsee