

# WOGGE

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee



**Geschäftsbericht**  
**2005**

# Wohnen Jahresabschluss auf einen Blick zwischen Nord- und Ostsee

	31.12.2005 T€	31.12.2004 T€
Bilanzsumme	45.357	44.956
Anlagevermögen	36.086	36.229
Eigenkapital	23.820	22.473
Umsatzerlöse	10.868	10.763
Jahresüberschuss	1.371	1.487
Cashflow	2.339	2.431
Mitglieder	2.635	2.602
Wohnungsbestand	2.303	2.302
Durchschnittlich Beschäftigte	17 (hiervon 5 Teilzeit)	17 (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

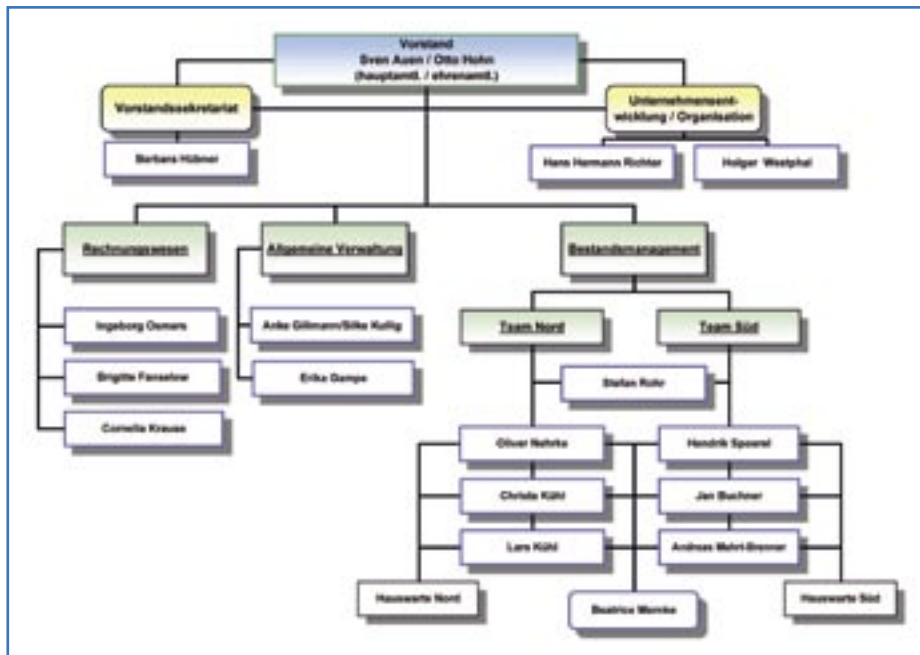
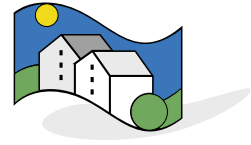


Der Vorstand: v. l. n. r.:  
Sven Auen, Otto Hohn

## Der amtierende Aufsichtsrat



Der Aufsichtsrat: v. l. n. r.:  
Torsten-H. Meyer, Dagmar Petersen, Elly Kolossa  
(Vorsitzende), Rüdiger Wendt, Marion Ahrens



**Lagebericht**

**Vorbemerkungen**

- 1. Geschäft und Rahmenbedingungen**
- 2. Ertragslage**
  - Gewinnverwendung
- 3. Finanzlage**
  - Kapitalflussrechnung
- 4. Vermögenslage**
- 5. Nachtragsbericht**
- 6. Risikobericht**
- 7. Prognosebericht**

4  
4  
5  
5  
6  
7  
8  
9  
9  
9

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005**

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

12  
14  
15

**Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2005**

19

**Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2005**

20

**Verbandszugehörigkeiten**

21



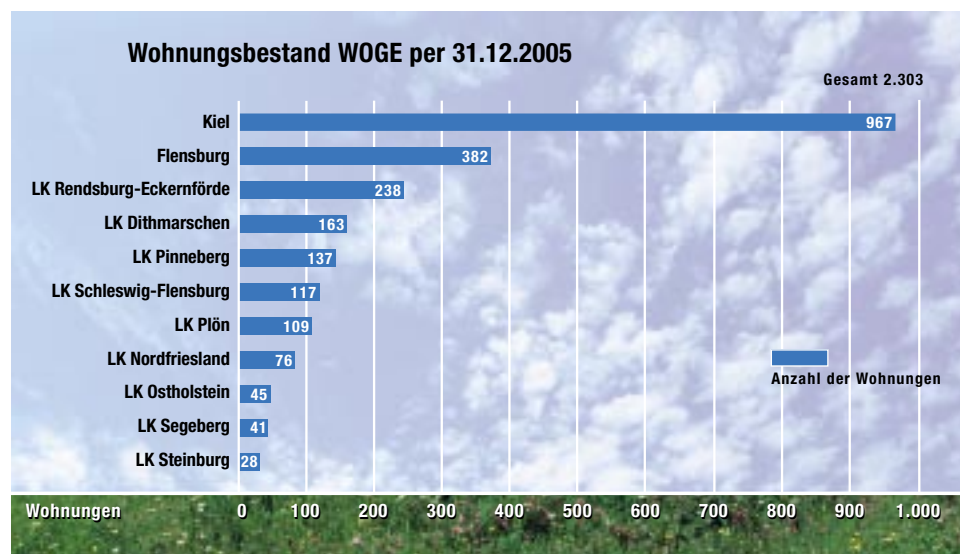
## Vorbemerkungen

Dem im Folgenden verfassten Lagebericht liegen abweichend von der Berichterstattung im Vorjahr die gemäß Bilanzrechtsreformgesetz geänderten Bestimmungen des Handelsgesetzbuches sowie der Deutsche Rechnungslegungsstandard Nr. 15 zu Grunde.

## 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die **WOG**E Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG mit Sitz in Kiel verfügt am 31.12.2005 über 2.303 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 142.052,02 m<sup>2</sup> sowie eine Gewerbeeinheit mit 75,83 m<sup>2</sup>. Zudem befanden sich 133 Garagen, 56 Tiefgaragenstellplätze, 33 Carports und Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft. Das Verwaltungsgebäude in der Gerhardstr. 27a in Kiel und eine umgewidmete 1-Zimmer-Wohnung in der Bismarckstr. 101 in Flensburg mit einer Nutzfläche von insgesamt 683,95 m<sup>2</sup> werden eigengenutzt.

Die Verteilung des Wohnungsbestandes auf die kreisfreien Städte und Kreise in Schleswig-Holstein veranschaulicht die folgende Tabelle:



Durch den nachträglichen Dachgeschossausbau in der Goethestr. 20 in Kiel erhöhte sich die Wohnungsanzahl gegenüber dem Vorjahr um eine Wohnung. Zudem wurden in Elmshorn 10 zusätzliche Einstellplätze geschaffen.

Im Geschäftsjahr 2005 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.370,9 T€ gegenüber dem Vorjahr 1.486,9 T€ erwirtschaftet. Die Höhe des Gewinns hat unsere Erwartungen und Planungen überstiegen. Dieser Sachverhalt ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass notwendige Reparaturen und Instandsetzungen in dem Wohnungsbestand in geringerem Umfang anfielen als geplant.

Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens beurteilen wir als günstig. Wir konnten unsere Marktposition auch im Jahr 2005 sehr erfolgreich behaupten. Dies ist u. a. auf die kontinuierliche Pflege unserer Bestandsimmobilien zurückzuführen. Zudem erzielen wir durch zeitgemäße Ausstattungsstandards eine nachhaltige Vermietbarkeit und stellen diese für die Zukunft sicher.



**WOGGE**

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2005 war, wie auch im vorangegangenen Geschäftsjahr, insgesamt von entspannten und regional stark differenzierten Wohnungsteilmärkten geprägt. Die Fluktuationsrate betrug 13,7 % (Vorjahr 13,9 %). Hierin enthalten sind Wohnungswechsel innerhalb unseres Bestandes von 0,9 % (Vorjahr 0,7 %).

Die Leerstandsquote der marktbedingten Leerstände betrug zum Jahresende 0,48 % (2004: 0,87 %). Die Erlösschmälerungen in Folge kurzfristigen Leerstandes beliefen sich inkl. Umlagen auf rd. 84,8 T€ (2004: rd. 107,1 T€).

Am 31.12.2005 hatte die Genossenschaft 2.635 Mitglieder (+ 33) mit einem Geschäftsguthaben von 1,13 Mio. € (Vorjahr 1,11 Mio. €).

Insgesamt stellen wir für den Verlauf des Geschäftsjahres 2005 fest, dass die gesteckten Ziele erreicht wurden.

## 2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2005 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2005	2004	Veränderung	Veränderung
	T€	T€	T€	%
Hausbewirtschaftung	1.312,0	1.389,3	- 77,3	- 5,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	58,9	97,6	- 38,7	- 39,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.370,9</b>	<b>1.486,9</b>	<b>- 116,0</b>	<b>- 7,8</b>

Die Verminderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses gegenüber dem Vorjahr ergab sich insbesondere durch höhere Instandhaltungs- und Verwaltungskosten. Ergebnisverbessernd wirkten sich dagegen gestiegene Nettokaltmieten sowie verminderte Kapitalkosten aus.

Das Ergebnis des Sonstigen Geschäftsbetriebs ist geprägt von Zinserträgen und Rückstellungsaufösungen, denen verrechnete Personal- und Sachkosten für die Mitgliederbetreuung gegenüberstehen. Gegenüber dem Vorjahr haben sich aperiodische Kosten für Organisationsberatung und Grundstückskartierungen ergeben.

Im Jahr 2005 wurden insgesamt 3,0 Mio. € Fremdleistungen (2004: 2,9 Mio. €) für die Instandhaltung und die Modernisierung des Wohnungsbestandes aufgewendet. Die eigenen Personal- und Sachkosten beliefen sich in diesem Bereich auf 0,4 Mio. € (2004: 0,4 Mio. €). Sämtliche Investitionen wurden aus Eigenmitteln bestritten.

## Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2005 schließt nach Dotierung von Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von 44.406,21 € ab. Der Vorstand schlägt vor, diesen Betrag als Dividende auszuschütten; dies entspricht 4 % auf die Geschäftsguthaben.

### 3. 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, so dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestands und ggf. für Neuinvestitionen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich nominal auf Sätze zwischen 2,40 % und 5,85 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 5,05 % gegenüber 5,09 % im Vorjahr.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt unser Unternehmen über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 2,275 Mio. €, die jedoch nicht in Anspruch genommen wurden.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten zwischen 2 und 15 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und durch den frühzeitigen Abschluss von Forward-Darlehen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen wurden Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG<sup>1)</sup>, der für Darlehenstilgungen, Dividenden sowie für die Thesaurierung zur Verfügung steht, im abgelaufenen Geschäftsjahr 2.338,6 T€ betrug und damit nur geringfügig unter dem Cashflow des Vorjahres lag.

**WOGGE**Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

## Kapitalflussrechnung

	2005 T€	2004 T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	+ 1.370,9	+ 1.486,9
Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	+ 967,7	+ 944,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1)</sup></b>	<b>+ 2.338,6</b>	<b>+ 2.431,4</b>
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 119,3	- 136,7
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	- 212,7	+ 405,4
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	+ 7,0	- 696,2
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 2.013,6</b>	<b>+ 2.003,9</b>
planmäßige Tilgung	- 545,8	- 555,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>+ 1.467,8</b>	<b>+ 1.448,1</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Ausgaben für		
Erwerb Erbbaugrundstücke u. a.	- 523,1	0,0
nachträgliche Herstellungskosten, Geschäftsausstattungen	- 301,4	- 664,6
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 824,4</b>	<b>- 664,6</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Valutierung von Darlehen	0,0	+ 600,0
Darlehensrückzahlungen	- 288,0	- 157,8
Einzahlungen der Mitglieder (Saldo)	+ 19,8	+ 5,3
Dividende	- 43,7	- 43,5
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 311,9</b>	<b>+ 404,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+ 331,4</b>	<b>+ 1.187,5</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+ 331,4	+ 1.187,5
Finanzmittelbestand am Anfang der jew. Periode	+ 4.758,2	+ 3.570,7
<b>Finanzmittelbestand am Ende der jew. Periode</b>	<b>+ 5.089,6</b>	<b>+ 4.758,2</b>

<sup>1)</sup> DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e. V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e. V.



Die Finanzmittelreserven umfassen Ende 2005 5,1 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Mio. € erhöht.

Ausgaben im Investitions- und Finanzierungsbereich konnten vollständig aus den Mittelzuflüssen der laufenden Geschäftstätigkeit finanziert werden.

Im Geschäftsjahr 2005 wurden die restlichen Finanzmittel der Deutschen Post Wohnen GmbH gekündigt und deren Ablösung z. T. mit Eigen- und mit Fremdmitteln (rd. 1,2 Mio. €) umgesetzt. Ein Großteil der Verbindlichkeiten (900 T€) wurde durch zinsgünstige Fremdmittel mit einer Laufzeit von 15 Jahren ersetzt. Diese werden zum Ende der Laufzeit planmäßig getilgt sein.

Zur Vermeidung eines Zinsänderungsrisikos in den nächsten Jahren wurden bereits 12,3 Mio. €, deren Zinsbindung im Jahr 2009 ausläuft, im Wege eines Forward-Darlehens bis zum Jahre 2019 prolongiert.

Für das Geschäftsjahr 2006 ist die Generalmodernisierung des Objektes Holtenauer Straße 218–224 in Kiel mit Ausgaben von 2,6 Mio. € geplant. Darin sind auch aktivierungspflichtige Maßnahmen wie der Ausbau des Dachgeschosses mit zusätzlichem Wohnraum, der Anbau von Balkonen und die Installation von drei Aufzügen vorgesehen. Die Investition wird mit einem Betrag von rd. 1,1 Mio. € mit zinsgünstigen Mitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie mit Eigenmitteln finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr jederzeit gegeben und wird auch zukünftig gegeben sein.

#### 4. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2005		31.12.2004		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	36.085,7	79,6	36.228,9	80,6	- 143,2
Umlaufvermögen	9.271,5	20,4	8.727,4	19,4	+ 544,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>45.357,2</b>	<b>100,0</b>	<b>44.956,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 400,9</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	23.820,3	52,5	22.473,3	50,0	+ 1.347,0
Fremdkapital langfristig	16.995,4	37,5	17.829,2	39,7	- 833,8
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	4.541,5	10,0	4.653,8	10,3	- 112,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>45.357,2</b>	<b>100,0</b>	<b>44.956,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 400,9</b>



**WOGGE**

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

Das Anlagevermögen war am 31.12.2005 zu 66,0 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt bei einer um 0,9 % gestiegenen Bilanzsumme Ende 2005 52,5 % (2004: 50,0 %).

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch planmäßige Gebäudeabschreibungen vermindert, denen der Erwerb von vier Erbbaugrundstücken der Deutschen Post AG in Kiel und Flensburg und nachträgliche Herstellungskosten gegenüberstehen.

Die Veränderung des Eigenkapitals des Geschäftsjahres 2005 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss.

Die Verminderung des langfristigen Fremdkapitals beruht auf planmäßigen Tilgungen und der Rückzahlung von Darlehen der Deutschen Post AG.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Negative Einflüsse sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

## 5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

## 6. Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem basiert primär auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs-, Arbeits- und des Kapitalmarkts in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die Gefahr von Zinsänderungsrisiken bis zum Jahr 2019 in der Größenordnung von 12,3 Mio. € durch den Abschluss von Forward-Darlehen begrenzt. Bis zum Jahr 2007 wird darüber hinaus für ein Darlehen über insgesamt 362 T€ die Zinsbindungsfrist auslaufen. Darüber hinaus werden bis zum Jahr 2008 neun Darlehen planmäßig zurückgeführt sein.

## 7. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand auf Grund seines technischen Zustands und der Belegenheiten voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt sein wird. Im Rahmen der Entwicklung eines internen Mietenspiegels der **WOGGE** werden auch künftig die Chancen bestehen, moderate Mietanpassungen vorzunehmen und damit die Jahresergebnisse zu stabilisieren.

Neben der Bestandsoptimierung mittels gezielter Zu- und Verkäufe von Immobilien werden wir bei ausgesuchten Objekten die Möglichkeit von Nachverdichtungen sowie Zusammenlegung von Wohnungen überprüfen. Dies dient der sinnvollen Optimierung unseres Gebäudebestandes und der Erweiterung des Wohnungsangebotes für unsere Mitglieder.

# Wohnen Lagebericht zwischen Nord- und Ostsee

Weiterhin wird der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit darin bestehen, mit Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen den Wohnungsbestand heutigen Ansprüchen anzupassen und ihn für die Zukunft zu rüsten. Durch unsere Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Als latente Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Arbeitslosenzahlen sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen. Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mitglieder versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen auch bei Nutzerwechsel und durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird entsprechend solide mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals erwarten lassen. Die Genossenschaft wird ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit fortführen.

Kiel, den 27. März 2006

WOGÉ

Wohnungs-Genossenschaft

Kiel eG



Sven Auen



Otto Hohn



**WOGÉ**

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005**

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

**der WÖGE  
Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG**

# Wohnen

## 1. Bilanz zum 31.12.2005

### zwischen Nord- und Ostsee

## Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		36.894,00	26.472,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.263.401,30		35.460.920,20
Grundstücke mit Geschäftsbauten	559.583,03		582.007,84
Maschinen	8.980,00		11.136,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	127.504,00		135.794,00
Bauvorbereitungskosten	80.339,68	36.039.808,01	1.564,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		100,00	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>36.076.802,01</b>	<b>36.217.994,04</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.491.133,41		3.398.438,41
Andere Vorräte	318.634,32	3.809.767,73	219.717,09
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	23.341,17		17.495,84
Sonstige Vermögensgegenstände	187.342,24	210.683,41	175.292,43
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.089.601,72		4.758.162,74
Bausparguthaben	160.010,20	5.249.611,92	156.116,74
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>9.270.063,06</b>	<b>8.725.223,25</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	8.862,72		10.907,89
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.459,73	10.322,45	2.169,81
<b>Bilanzsumme</b>		<b>45.357.187,52</b>	<b>44.956.294,99</b>



**WOG**

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

## Passiva

	€	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		105.690,40		111.680,00
der verbleibenden Mitglieder		1.138.400,00		1.112.555,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen		320,00	1.244.410,40	320,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	3.360,00			(1.044,80)
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
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		17.151.530,42	22.531.530,42	15.825.028,55
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.326.501,87			(1.443.194,91)
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss		1.370.908,08		1.486.890,11
Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.326.501,87	44.406,21	1.443.194,91
<b>Eigenkapital insgesamt</b>			23.820.347,03	22.473.278,95
<b>Rückstellungen</b>				
Sonstige Rückstellungen			274.963,00	394.304,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		16.660.416,76		16.201.690,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		339.199,45		1.632.074,72
Erhaltene Anzahlungen		3.818.449,76		3.906.267,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung		2.807,06		3.305,23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		386.070,92		290.563,99
Sonstige Verbindlichkeiten		43.678,29	21.250.622,24	47.684,21
davon aus Steuern:	15.202,75			(16.075,40)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			11.255,25	7.125,98
<b>Bilanzsumme</b>			45.357.187,52	44.956.294,99

# Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2005

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.867.554,04	10.763.365,94
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 92.695,00	+ 47.052,97
Sonstige betriebliche Erträge		243.394,95	184.498,21
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.264.312,02	6.044.270,33
<b>Rohergebnis</b>		4.939.331,97	4.950.646,79
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	940.394,04		914.087,78
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	183.951,56	1.124.345,60	184.803,32
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		965.632,34	942.522,93
Sonstige betriebliche Aufwendungen		443.076,29	337.344,12
Erträge aus anderen Finanzanlagen		4,74	4,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		117.841,46	97.725,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		881.826,72	911.907,48
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.642.297,22	1.757.711,07
Sonstige Steuern		271.389,14	270.820,96
<b>Jahresüberschuss</b>		1.370.908,08	1.486.890,11
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.326.501,87	1.443.194,91
<b>Bilanzgewinn</b>		44.406,21	43.695,20

#### **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 %,
- neu geschaffene Außenanlagen mit 10 %,
- 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,
- aktivierte Modernisierungskosten ganzjährig bemessen und auf die Restnutzungsdauer verteilt.

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 betreffen ein Darlehen und werden auf 10 Jahre verteilt abgeschrieben.

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



# Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens 2005

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2005 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €
immaterielle Vermögensgegenstände	90.647,98	24.054,45	21.403,84	0,00	56.404,59	36.894,00	13.632,45
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.961.279,32	671.290,94	0,00	1.564,00	30.370.732,96	35.263.401,30	870.373,84
Grundstücke mit Geschäftsbauten	779.235,02	7.552,31	0,00	0,00	227.204,30	559.583,03	29.977,12
Maschinen	27.806,89	0,00	0,00	0,00	18.826,89	8.980,00	2.156,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	291.080,34	46.346,93	36.904,67	0,00	173.018,60	127.504,00	49.492,93
Bauvorbereitungskosten	1.564,00	80.339,68	0,00	- 1.564,00	0,00	80.339,68	0,00
	66.060.965,57	805.529,86	36.904,67	0,00	30.789.782,75	36.039.808,01	951.999,89
<b>Finanzanlagen</b>							
Andere Finanzanlagen	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>66.151.713,55</b>	<b>829.584,31</b>	<b>58.308,51</b>	<b>0,00</b>	<b>30.846.187,34</b>	<b>36.076.802,01</b>	<b>965.632,34</b>

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet eine Forderung in Höhe von 120 T€ an die Kreditanstalt für Wiederaufbau für einen gewährten Teilschuldenerlass im Jahre 2006, der als Zuwendung von nachträglichen Gebäudeherstellungskosten abgesetzt wurde.

4. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

<b>Forderungen</b> (Vorjahreszahlen in Klammern)	<b>Insgesamt</b> €	<b>mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr</b> €
Forderungen aus Vermietung	23.341,17	0,00
	(17.495,84)	(0,00)

5. Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen Rückstellungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten (151 T€) enthalten.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	16.660.416,76 (16.201.690,41)	618.666,11 (445.516,83)	1.709.303,66	14.332.446,99	16.660.416,76	*GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	339.199,45 (1.632.074,72)	38.765,35 (104.831,57)	173.496,89	126.937,21	339.199,45	*GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.818.449,76 (3.906.267,50)	3.818.449,76 (3.906.267,50)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.807,06 (3.305,23)	2.807,06 (3.305,23)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	386.070,92 (290.563,99)	386.070,92 (290.563,99)				
Sonstige Verbindlichkeiten	43.678,29 (47.684,21)	43.678,29 (47.684,21)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.250.622,24 (22.081.586,06)</b>	<b>4.908.437,49 (4.798.169,33)</b>	<b>1.882.800,55</b>	<b>14.459.384,20</b>	<b>16.999.616,21</b>	

\*GPR = Grundpfandrechte

## D. Sonstige Angaben

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

	2005		2004	
	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	3	11	3
Technische Mitarbeiter	5	1	5	1
Gewerbliche Mitarbeiter	1	1	1	1
<b>Gesamt:</b>	<b>17</b>	<b>5</b>	<b>17</b>	<b>5</b>

Außerdem waren durchschnittlich 75 geringfügig beschäftigte Hauswarte für die Genossenschaft tätig.

# Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

2. An Sicherheiten aus Mietkautionen für Wohnungsnutzer wurden bei der Aareal Bank AG treuhänderisch rd. 54 T€ auf Bankkonten angelegt.

3. Es besteht ein finanzieller Anspruch in Höhe von 204 T€ aus dem Verkauf zweier Liegenschaften, der erst nach dem Abschlussstichtag entsteht.

#### 4. Mitgliederbewegung

Anfang 2005	2.602
Zugang 2005	295
Abgang 2005	262
Ende 2005	2.635

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 25.844,80 €.

#### 5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

#### 6. Mitglieder des Vorstandes

Sven Auen	hauptamtlich
Otto Hohn	ehrenamtlich

#### 7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Elly Kolossa	Vorsitzende
Dagmar Petersen	stellv. Vorsitzende
Rüdiger Wendt	
Marion Ahrens	
Torsten-H. Meyer	

Kiel, den 27. März 2006

#### WOGÉ

Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG

Sven Auen

Otto Hohn

# Wohnen Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2005 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.
- Gemeinsame Erörterung der Wirtschafts- und Finanzplanung des Jahres 2005 mit Ausblick auf die Jahre 2006 bis 2010.
- Umfassende Informationen über die durchgeführten organisatorischen Optimierungen der Aufbau- und Ablauforganisation innerhalb der Verwaltung.
- Besichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahme Goethestraße 20 in Kiel.
- Beratung des Prüfungsberichtes der **WOG**E sowie Beschlussfassung hierzu.
- Teilnahme zur Weiterbildung und Kontaktpflege an den Veranstaltungen des VNW.

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat in vier Sitzungen alleine und in sieben 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 Planung und Umsetzung der anvisierten mittelfristigen Bestandsoptimierung und der Ausbau des Standortes Kiel. Weiterhin befürwortet und unterstützt der Aufsichtsrat die Entscheidung der Bestandsbereinigung der **WOG**E.

Durch mündliche Berichte des Vorstandes hat sich die Aufsichtsratsvorsitzende auch außerhalb der Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat u. a. den Jahresabschluss 2005 geprüft, stichprobenweise Kontrollen der Belege des Zahlungsverkehrs durchgeführt sowie die Liquiditätsnachweise kontrolliert. 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 hat von dem Ergebnis der Prüfung zustimmend Kenntnis genommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2005 mit einer Bilanzsumme von 45.357.187,52 € festzustellen, über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2005 in Höhe von 44.406,21 € dem Vorschlag des Vorstandes entsprechend zu beschließen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2005 Entlastung zu erteilen.

Turnusmäßig stand die Neuwahl des gesamten Aufsichtsrates an. Die bisherigen Mitglieder stellten sich der Wahl und wurden einstimmig wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Elly Kolossa zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Dagmar Petersen zu ihrer Stellvertreterin berufen.

Für die im Jahre 2005 geleistete engagierte Arbeit spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie den Beschäftigten seinen Dank aus.

Kiel, den 27. März 2006

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

  
Elly Kolossa



**WOG**E  
Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG bei der  
**WOG**E Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG, Kiel,  
fassen wir wie folgt zusammen:

Die gesetzliche Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, für die der Vorstand die Verantwortung trägt.

### **Grundsätzliche Feststellungen**

Tätigkeitsschwerpunkt des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2.303 Wohneinheiten. Die Unternehmenstätigkeit entspricht dem satzungsgemäßen Gegenstand der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

### **Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft**

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2005 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2005 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Das Anlagevermögen ist am 31.12.2005 vollständig durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital stieg von 50,0 % Ende 2004 auf 52,5 % Ende 2005.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Analyse der Finanzlage ergibt eine Finanzmittelreserve.

Das Geschäftsjahr 2005 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.370,9 gegenüber T€ 1.486,9 in 2004. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Ergebnisminderung ist insbesondere auf höhere Instandhaltungskosten zurückzuführen.

### **Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung**

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig vom Vorstand über den Geschäftsverlauf berichten lassen. Er hat den Jahresabschluss zum 31.12.2004 und Lagebericht 2004 sowie den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und über das Ergebnis seiner Prüfung der Mitgliederversammlung Bericht erstattet. Er ist insoweit seinen Verpflichtungen vollständig nachgekommen.

Abschließend bestätigen wir auf Grund unserer Prüfung, dass der Vorstand seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Hamburg, den 28. März 2006

### **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 Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

In diesem Verband sind die Wohnungsunternehmen bundesweit organisiert. ([www.gdw.de](http://www.gdw.de))



**VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.**

Diesem Interessen- und Prüfungsverband sind Mitgliedsunternehmen aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein angeschlossen. ([www.vnw.de](http://www.vnw.de))



**ASHW Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen e. V.**

Vereinigung der Wohnungsunternehmen, die im Lande Schleswig-Holstein ihren Sitz haben und Mitglied des VNW sind. ([www.vnw.de](http://www.vnw.de))



**Die Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein**

Zusammenschluss von 11 Genossenschaften Schleswig-Holsteins zu einem Marketing-Arbeitskreis mit dem Ziel gemeinsamer Marketing-Aktivitäten. ([www.wohnungsbaugenossenschaften.de/sh](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/sh))



**AGV Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.**

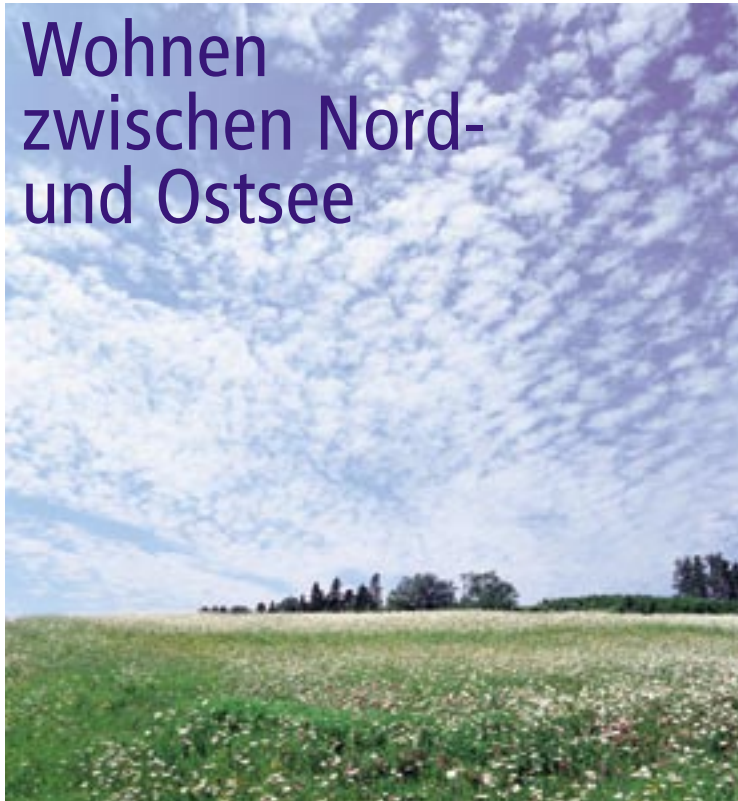
Hier sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft organisiert. ([www.agv-online.de](http://www.agv-online.de))



**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. ([www.wohn-eg.de](http://www.wohn-eg.de))

# Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

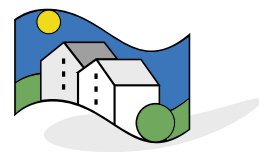


**WOGÉ**  
Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG

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](http://www.woge-kiel.de)  
[info@woge-kiel.de](mailto:info@woge-kiel.de)



# WOGÉ

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee