

# WOGE

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee



Geschäftsbericht

**2006**





# Wohnen Jahresabschluss auf einen Blick zwischen Nord- und Ostsee

	<b>31.12.2006</b> T€	<b>31.12.2005</b> T€
Bilanzsumme	47.749	45.357
Anlagevermögen	37.484	36.086
Eigenkapital	24.332	23.820
Umsatzerlöse	10.952	10.868
Jahresüberschuss	544	1.371
Cashflow	1.646	2.339
Mitglieder	2.679	2.635
Wohnungsbestand	2.319	2.303
Durchschnittlich Beschäftigte	17 (hiervon 5 Teilzeit)	17 (hiervon 5 Teilzeit)



## Geschäftsbericht der **WOGE** Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG

**Sitz: Kiel**

Rechtsform:  
Genossenschaft, als POSTBAUVEREIN KIEL EG mbH  
im Jahre 1926 gegründet, 1996 Umbenennung in  
**WOGE** Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG

Genossenschaftsregister:  
Amtsgericht Kiel Nr. 407

### **Der Vorstand**



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

### **Der amtierende Aufsichtsrat**



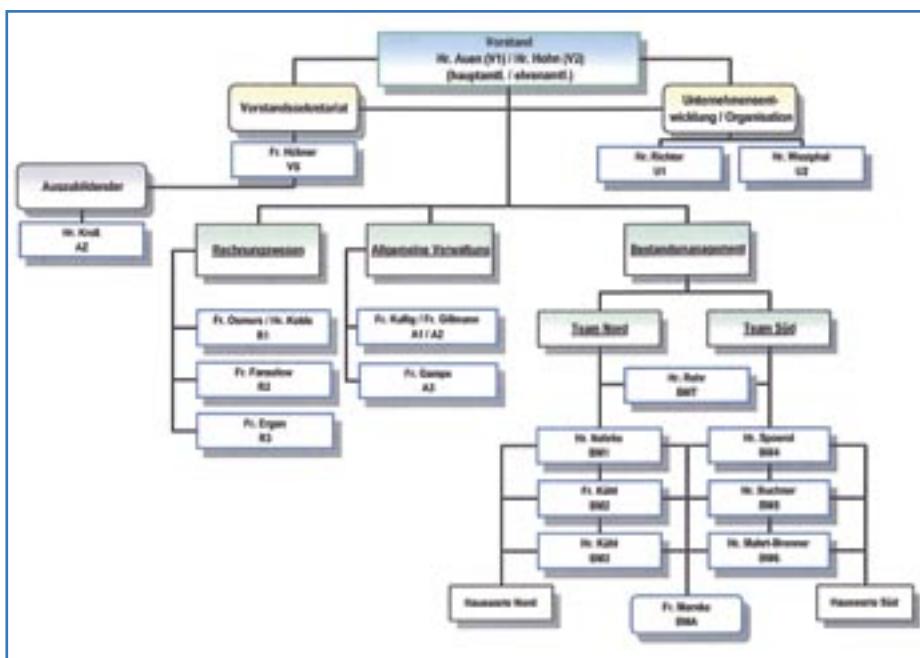
Der Aufsichtsrat: v. l. n. r.:  
Torsten-H. Meyer, Dagmar Petersen, Elly Kolossa  
(Vorsitzende), Rüdiger Wendt, Marion Ahrens

# Wohnen Inhaltsverzeichnis zwischen Nord- und Ostsee



# WOGE

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee



## Lagebericht

<b>1. Geschäft und Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>2. Ertragslage</b>	<b>5</b>
<b>Gewinnverwendung</b>	<b>6</b>
<b>3. Finanzlage</b>	<b>6</b>
<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>7</b>
<b>4. Vermögenslage</b>	<b>9</b>
<b>5. Nachtragsbericht</b>	<b>9</b>
<b>6. Risikobericht</b>	<b>9</b>
<b>7. Prognosebericht</b>	<b>10</b>

## Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006

<b>1. Bilanz</b>	<b>12</b>
<b>2. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>14</b>
<b>3. Anhang</b>	<b>15</b>

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2006

<b>Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2006</b>	<b>20</b>
--	-----------

<b>Verbandszugehörigkeiten</b>	<b>21</b>
--------------------------------	-----------

# Wohnen

## Lagebericht

# zwischen Nord- und Ostsee



### 1. Geschäft und Rahmenbedingungen

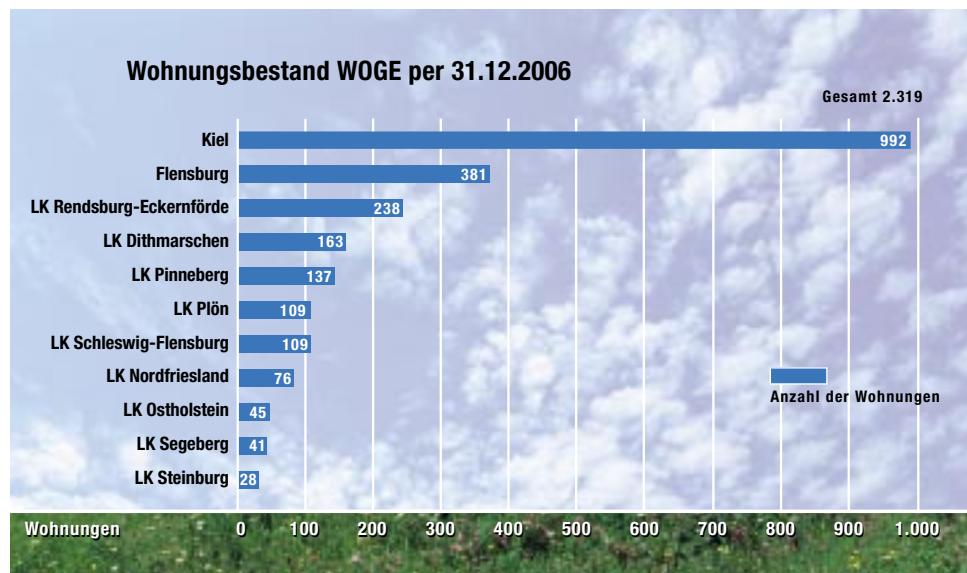
#### Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel bewirtschaftet Ende 2006:

2.319	Wohnungen	143.198,79 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
1	gewerbliches Objekt	75,83 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
2	eigengenutzte Objekte (incl. 6 Tiefgaragen- und 3 Stellplätze)	713,95 m <sup>2</sup>	Nutzfläche
133	Garagen		
56	Stellplätze in einer Tiefgarage		
42	Carports / Einstellplätze		

Anfang 2006 verkaufte die Genossenschaft zwei Liegenschaften mit insgesamt 8 Wohnungen in Kappeln. Außerdem erwarb die WOGE im Geschäftsjahr eine Wohnanlage mit 24 Wohnungen und 7 Stellplätzen in Kiel. Fünf Wohnungen wurden durch einen Dachgeschossausbau in Kiel hinzugewonnen. Im Gegenzug verminderte sich der Wohnungsbestand durch Wohnungszusammenlegungen um 5 Wohnungen. Außerdem wurden 5 Stellplätze durch Umwidmung bzw. Neuschaffung in die Bewirtschaftung übernommen.

Als zusätzliche Serviceleistung für unsere Mitglieder haben wir eine Wohnung in Kiel zur Gästewohnung umgewidmet. Diese steht unseren Mitgliedern, deren Bekannten und Verwandten gegen einen geringen Kostenbeitrag zur Verfügung.

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





Im Geschäftsjahr 2006 haben wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 544,4 T€ gegenüber dem Vorjahr 1.370,9 T€ erwirtschaftet. Die Höhe des Gewinns hat unsere Erwartungen und Planungen bestätigt. Die Verringerung des Jahresüberschusses ist insbesondere auf die planmäßige Erhöhung der Ausgaben für umfassende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen.

Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens beurteilen wir als günstig. Wir konnten unsere Marktposition auch im Jahr 2006 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.

Die WOGES erzielte im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse von rd. 10,9 Mio. € (Vorjahr 10,8 Mio. €). Die Umsatzerlöse beinhalten Sollmieten für Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze von 7,5 Mio. € (Vorjahr 7,4 Mio. €).

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2006 war, wie auch im vorangegangenen Geschäftsjahr, insgesamt von entspannten Wohnungsteilmärkten geprägt, die sich jedoch regional stark unterschieden. Die Fluktuationsrate betrug 11,9 % (Vorjahr 13,7 %) und ist damit um 1,8 % zurückgegangen. In der Fluktuationsquote enthalten sind Wohnungswechsel innerhalb unseres Bestandes von 0,9 % (Vorjahr 0,9 %).

Die Leerstandsquote der marktbedingten Leerstände betrug zum Jahresende 0,7 % (2005: 0,5 %). Die Erlösschmälerungen in Folge kurzfristigen Leerstandes beliefen sich inkl. Umlagen auf rd. 117,6 T€ (2005: rd. 84,8 T€). Hierbei sind insbesondere die gewährten Mietnachlässe aufgrund von Beeinträchtigungen im Zuge von Modernisierungszeiten sowie die Bereitstellung von Ersatzwohnungen während der Umbauphasen zu nennen.

Am 31.12.2006 hatte die Genossenschaft 2.679 Mitglieder (+ 44) mit einem Geschäftsguthaben von 1,16 Mio. € (Vorjahr 1,13 Mio. €).

Insgesamt stellen wir für den Verlauf des Geschäftsjahres 2006 fest, dass die gesteckten Ziele erreicht wurden.

## 2. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2006 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<b>2006</b> T€	<b>2005</b> T€	<b>Veränderung</b> T€	<b>Veränderung</b> %
Hausbewirtschaftung	394,2	1.312,0	- 917,8	- 70,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	150,2	58,9	+ 91,3	+ 155,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>544,4</b>	<b>1.370,9</b>	<b>- 826,5</b>	<b>- 60,3</b>

Die Verminderung des Hausbewirtschaftungsergebnisses gegenüber dem Vorjahr ergab sich insbesondere durch höhere Instandhaltungskosten sowie Aufwendungen für die Zuführung von Rückstellungen.

Das Ergebnis des Sonstigen Geschäftsbetriebs ist geprägt von Zinserträgen und Rückstellungsauflösungen, denen verrechnete Personal- und Sachkosten für die Mitgliederbetreuung gegenüberstehen.

# Wohnen Lagebericht zwischen Nord- und Ostsee

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wurden im Geschäftsjahr insgesamt 3,7 Mio. € Fremdleistungen (2005: 3,0 Mio. €) aufgewendet. Die eigenen Personal- und Sachkosten beliefen sich in diesem Bereich auf 0,4 Mio. € (2005: 0,4 Mio. €). Darüber hinaus wurden den Rückstellungen für Bauinstandhaltung 106 T€ zugeführt.

## Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2006 schließt nach Dotierung von Rücklagen mit einem Bilanzgewinn von 45.536,00 € 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 finanziierenden 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, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft signifikant 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 2,00 % und 5,85 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung des Fremdkapitals betrug im Geschäftsjahr 4,93 % gegenüber 5,05 % 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 Zinsbindungsfristen von bis zu 15 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und durch den frühzeitigen Abschluss von Forward-Darlehen zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

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 1.646,2 T€ betrug.



## Kapitalflussrechnung

	<b>2006</b> T€	<b>2005</b> T€
<b>I. laufende Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	+ 544,4	+ 1.370,9
Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Geldbeschaffungskosten	+ 995,8	+ 967,7
Zu-/Abnahme der Rückstellungen für Bauinstandhaltung	+ 106,0	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>1)</sup></b>	<b>+ 1.646,2</b>	<b>+ 2.338,6</b>
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	+ 21,5	- 119,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 67,1	0,0
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	- 208,2	- 212,7
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	+ 682,9	+ 7,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 2.075,3</b>	<b>+ 2.013,6</b>
planmäßige Tilgung auf langfristige Fremdmittel	- 531,9	- 545,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung</b>	<b>+ 1.543,4</b>	<b>+ 1.467,8</b>
<b>II. Investitionsbereich</b>		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	+ 220,8	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen u. a.	- 2.614,4	- 824,4
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 2.393,6</b>	<b>- 824,4</b>
<b>III. Finanzierungsbereich</b>		
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	+ 1.715,7	+ 900,0
Darlehensrückzahlungen	- 14,9	- 1.188,1
Einzahlungen der Mitglieder (Saldo)	+ 11,8	+ 19,8
Dividende	- 44,4	- 43,7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>+ 1.668,2</b>	<b>- 312,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>+ 818,0</b>	<b>+ 331,4</b>
<b>IV. Finanzmittelfonds</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	+ 818,0	+ 331,4
Finanzmittelbestand am Anfang der jeweiligen Periode	+ 5.089,6	+ 4.758,2
<b>Finanzmittelbestand am Ende der jeweiligen Periode</b>	<b>+ 5.907,6</b>	<b>+ 5.089,6</b>

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

# Wohnen Lagebericht zwischen Nord- und Ostsee

Die Finanzmittelreserven umfassen Ende 2006 5,9 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. € erhöht.

Die Gesamtinvestitionen der **Woge** (Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaubereich sowie Erwerb von Wohnbauten) beliefen sich auf insgesamt ca. 6,2 Mio €. Die Finanzierung der Investitionen erfolgte zu etwa 28 % durch die Hereinahme zusätzlicher Fremdmittel und im Übrigen aus den geldlichen Zuflüssen des Geschäftsjahrs.

Zur Vermeidung von Zinsänderungsrisiken in den nächsten Jahren wurde ein Darlehen mit einer Restvaluta von rd. 189 T€, deren Zinsbindung im Jahr 2009 ausläuft, im Wege eines Forward-Darlehens bis zur planmäßigen Tilgung (2013) prolongiert. Ein weiteres Darlehen in Höhe von rd. 320 T€, welches ebenfalls im Jahre 2009 zur Prolongation anstünde, wurde für eine Laufzeit von 15 Jahren umfinanziert.

Für die Geschäftsjahre 2007/2008 ist die Modernisierung der Wohnanlage Stephanhof 1 – 17, 2 – 12 in Flensburg mit Gesamtausgaben in Höhe von 1,2 Mio. € geplant. Darin sind auch aktivierungspflichtige Maßnahmen wie z. B. der Anbau von Balkonen, die Schaffung von Terrassen und Mietergärten eingeplant. Die Maßnahmen werden komplett mit Eigenmitteln finanziert.

Ein weiteres anspruchsvolles Projekt ist die für das Jahr 2007 geplante Modernisierung der Liegenschaft Osterallee 6 – 6b in Flensburg. Durch eine Fassadensanierung soll das Gebäude den Niedrigenergiehausstandard erreichen. Die Ausgaben für die Arbeiten werden bei rd. 675 T€ angesetzt. Ein Großteil von rd. 480 T€ wird aus Mitteln des Gebäudesanierungsprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) finanziert. Die Einhaltung der Werte für Niedrigenergiehäuser wird mit einem Tilgungszuschuss von ca. 48 T€ honoriert.

Außerdem ist für die Jahre 2007 und 2008 die Errichtung von Neubauten geplant. In Schleswig sollen durch Ausnutzung von Grundstücksreserven in der Neuen Reeperbahn 8 – 12 sechs Wohnungen entstehen. Ebenfalls werden wir in Elmshorn in der Amselstr. 22 – 28 vorhandene Grundstücksreserven zur Erstellung von 10 Wohnungen nutzen. Die Gesamtinvestitionen beider Projekte werden auf ca. 2,0 Mio. € geschätzt. Es ist geplant beide Neubauvorhaben zum Teil mit Mitteln des Programms „Ökologisch Bauen“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau zu finanzieren (insgesamt 800 T€).

Die hier dargestellten Summen zeigen, dass unsere Genossenschaft nach wie vor unvermindert in den Bestand investiert, um unseren Mitgliedern auch weiterhin attraktiven Wohnraum bieten zu können.

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	31.12.2006		31.12.2005		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	37.484,0	78,5	36.085,7	79,6	+ 1.398,3
Umlaufvermögen	10.264,6	21,5	9.271,5	20,4	+ 993,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>47.748,6</b>	<b>100,0</b>	<b>45.357,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 2.391,4</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	24.332,1	51,0	23.820,3	52,5	+ 511,8
Rückstellungen mittelfristig	106,0	0,2	0,0	0,0	+ 106,0
Fremdkapital langfristig	18.064,6	37,8	16.995,4	37,5	+ 1.069,2
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	5.245,9	11,0	4.541,5	10,0	+ 704,4
<b>Gesamtkapital</b>	<b>47.748,6</b>	<b>100,0</b>	<b>45.357,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 2.391,4</b>

Das Anlagevermögen war am 31.12.2006 zu 65,0 % durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist angestiegen und beträgt 24,3 Mio. € (Vorjahr 23,8 Mio. €). Die Eigenkapitalquote verringerte sich bei einer höheren Bilanzsumme von 52,5 % auf 51,0 % am 31.12.2006.

Die Veränderung des Eigenkapitals des Geschäftsjahres 2006 resultiert im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss.

Das Anlagevermögen hat sich insbesondere durch den Erwerb eines Mehrfamilienhauses sowie Investitionen im Modernisierungsbereich erhöht, dem planmäßige Gebäudeabschreibungen und die Veräußerung zweier Liegenschaften gegenüberstehen.

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich um die Valutierungen von Fremdfinanzierungsmitteln für Modernisierungsmaßnahmen sowie für den Erwerb einer Wohnanlage.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen 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 Kapitalmarktes in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so



# Wohnen Lagebericht zwischen Nord- und Ostsee

rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Risiken, welche einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, waren für das Geschäftsjahr 2006 nicht vorhanden und werden für die Zukunft derzeit nicht gesehen.

## 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 des internen Mietenspiegels der WOGE werden auch künftig die Chancen bestehen, moderate Mietanpassungen vorzunehmen, um damit die Jahresergebnisse zu stabilisieren.

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

Weiterhin wird der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit darin bestehen, mit Modernisierungen der Bäder und Küchen und durch energetische Maßnahmen den Wohnungsbestand heutigen Ansprüchen anzupassen und ihn für die Zukunft zu rüsten. Durch unsere Investitionen werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert.

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 15. März 2007

**WOGE**

Wohnungs-Genossenschaft

Kiel eG



Sven Auen



Otto Hohn



**WOGE**

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

# **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006**

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

**der WOGE  
Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG**

# Wohnen

## 1. Bilanz zum 31.12.2006

### zwischen Nord- und Ostsee

### Aktiva

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	32.456,20	36.894,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	36.706.437,81	35.263.401,30
Grundstücke mit Geschäftsbauten	535.973,39	559.583,03
Maschinen	11.875,00	8.980,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.894,00	127.504,00
Bauvorbereitungskosten	54.312,21	80.339,68
	<hr/>	<hr/>
<b>Finanzanlagen</b>		
Andere Finanzanlagen	600,00	100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<hr/> <b>37.457.548,61</b>	<hr/> <b>36.076.802,01</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
<b>Andere Vorräte</b>		
Unfertige Leistungen	3.584.408,47	3.491.133,41
Andere Vorräte	371.284,89	318.634,32
	<hr/>	<hr/>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
Forderungen aus Vermietung	15.392,31	23.341,17
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	120,34	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	220.139,32	187.342,24
	<hr/>	<hr/>
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.907.557,52	5.089.601,72
Bausparguthaben	164.001,09	160.010,20
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>	<hr/> <b>10.262.903,94</b>	<hr/> <b>9.270.063,06</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Geldbeschaffungskosten	26.421,55	8.862,72
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.692,73	1.459,73
	<hr/>	<hr/>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>47.748.566,83</b>	<b>45.357.187,52</b>



# Passiva

	€	Geschäftsjahr	€	Vorjahr
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahrs ausgeschiedenen Mitglieder	90.080,00			105.690,40
der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.165.760,00			1.138.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	<u>320,00</u>	1.256.160,00		320,00
	<u>3.200,00</u>			(3.360,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss		260.000,00		260.000,00
Geschäftsjahr eingestellt	<u>0,00</u>			(0,00)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss		5.120.000,00		5.120.000,00
Geschäftsjahr eingestellt	<u>0,00</u>			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss		17.650.395,64		17.151.530,42
Geschäftsjahr eingestellt	<u>498.865,22</u>	23.030.395,64		(1.326.501,87)
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	544.401,22			1.370.908,08
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>498.865,22</u>	45.536,00		1.326.501,87
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<u>24.332.091,64</u>		23.820.347,03
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	106.000,00			0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>296.528,00</u>	402.528,00		274.963,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		17.768.092,00		16.660.416,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		300.434,10		339.199,45
Erhaltene Anzahlungen		3.880.325,49		3.818.449,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.503,41		2.807,06
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.012.527,80		386.070,92
Sonstige Verbindlichkeiten		<u>40.906,17</u>		43.678,29
davon aus Steuern:	<u>14.678,10</u>	23.005.788,97		(15.202,75)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.158,22		11.255,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>47.748.566,83</b>		<b>45.357.187,52</b>

# Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2006

und Ostsee

	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.952.440,27	10.867.554,04
Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen	+ 93.275,06	+ 92.695,00
Sonstige betriebliche Erträge	252.408,49	243.394,95
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	7.080.420,40	6.264.312,02
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.217.703,42</b>	<b>4.939.331,97</b>
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	937.861,82	940.394,04
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	182.597,61	183.951,56
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	993.066,32	965.632,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen	571.102,87	443.076,29
Erträge aus anderen Finanzanlagen	4,74	4,74
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	162.704,56	117.841,46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	867.356,28	881.826,72
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>828.427,82</b>	<b>1.642.297,22</b>
Sonstige Steuern	284.026,60	271.389,14
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>544.401,22</b>	<b>1.370.908,08</b>
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	498.865,22	1.326.501,87
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>45.536,00</b>	<b>44.406,21</b>

## 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 voraussichtliche Restnutzungsdauer verteilt. Fremdkapitalzinsen wurden nicht einbezogen. Bei Änderungen der Restnutzungsdauer haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Die Heizölbestände wurden zu den Preisen der letzten Zugänge bewertet.

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

Geldbeschaffungskosten werden unter der Position Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und anteilig 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 2006

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2006	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€
immaterielle Vermögens- gegenstände	93.298,59	12.792,70	9.635,50	0,00	63.999,59	32.456,20	12.021,50
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte							
mit Wohnbauten	65.634.134,26	2.473.279,82	359.302,76	80.339,68	31.122.013,19	36.706.437,81	893.203,75
Grundstücke							
mit Geschäftsbauten	786.787,33	6.625,13	0,00	0,00	257.439,07	535.973,39	30.234,77
Maschinen	27.806,89	5.302,46	0,00	0,00	21.234,35	11.875,00	2.407,46
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	300.522,60	61.588,84	56.983,75	0,00	189.233,69	115.894,00	55.198,84
Bauvorbereitungskosten	80.339,68	54.312,21	0,00	- 80.339,68	0,00	54.312,21	0,00
	66.829.590,76	2.601.108,46	416.286,51	0,00	31.589.920,30	37.424.492,41	981.044,82
Finanzanlagen							
Andere Finanzanlagen	100,00	500,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>66.922.989,35</b>	<b>2.614.401,16</b>	<b>425.922,01</b>	<b>0,00</b>	<b>31.653.919,89</b>	<b>37.457.548,61</b>	<b>993.066,32</b>

2. Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.
3. Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet Schadensersatzforderungen in Höhe von 48,7 T€ wegen Mängelbeseitigung, sowie eine weitere Forderung in Höhe von 86,9 T€ an die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Sie gilt für einen gewährten Tilgungszuschuss im Jahre 2008, der als Zuwendung von nachträglichen Gebäudeherstellungskosten abgesetzt wurde.
4. Im Übrigen haben die Forderungen keine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.
5. Im Geschäftsjahr wurden 106 T€ den Rückstellungen für Bauinstandhaltung zugeführt.
6. Unter den „Sonstigen Rückstellungen“ sind im Wesentlichen Rückstellungen für noch nicht abgerechneten Betriebskosten (152 T€) und Anliegerbeiträge für diverse Liegenschaften (41,5 T€) enthalten.



**WOGES**

Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

**7. 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 gegenüber Kreditinstituten	17.768.092,00 (16.660.416,76)	489.326,30 (618.666,11)	1.920.284,88 (1.709.303,66)	15.358.480,82 (14.332.446,99)	17.768.092,00 (16.660.416,76)		*GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	300.434,10 (339.199,45)	40.526,69 (38.765,35)	172.600,72 (173.496,89)	87.306,69 (126.937,21)	300.434,10 (339.199,45)		*GPR	
Erhaltene Anzahlungen	3.880.325,49 (3.818.449,76)	3.880.325,49 (3.818.449,76)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.503,41 (2.807,06)	3.503,41 (2.807,06)						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.012.527,80 (386.070,92)	1.012.527,80 (386.070,92)						
Sonstige Verbindlichkeiten	40.906,17 (43.678,29)	40.906,17 (43.678,29)						
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.005.788,97 (21.250.622,24)</b>	<b>5.467.115,86 (4.908.437,49)</b>	<b>2.092.885,60 (1.882.800,55)</b>	<b>15.445.787,51 (14.459.384,20)</b>	<b>18.068.526,10 (16.999.616,21)</b>			

\*GPR = Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten sind keine Beiträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

## D. Sonstige Angaben

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

	2006		2005	
	insgesamt	hier von Teilzeitbeschäftigte	insgesamt	hier von Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	3	11	3
Technische Mitarbeiter	4	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 72 geringfügig beschäftigte Hauswarte und Aushilfen sowie ein Auszubildender für die Genossenschaft tätig.

# Wohnen zwischen Nord- und Ostsee

**2. An Sicherheiten aus Mietkautionen für Wohnungsnutzer wurden bei der Areal Bank AG treuhänderisch rd. 76 T€ auf Bankkonten angelegt.**

**3. Mitgliederbewegung**

Anfang 2006	2.635
Zugang 2006	268
Abgang 2006	224
Ende 2006	2.679

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 27.360,00 €.

**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 15. März 2007

**WOGÉ**

Wohnungs-Genossenschaft  
Kiel eG

   
Sven Auen                    Otto Hohn

# Wohnen Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2006 und Ostsee

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2006 den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht, wie es sich aus dem Gesetz und der Satzung ergibt. Der Aufsichtsrat hat sich über die Angelegenheiten der Genossenschaft laufend unterrichtet und die Genossenschaft gegenüber dem Vorstand vertreten.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat durch schriftliche und mündliche Berichte über alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge und Planungen der Genossenschaft, so dass der Aufsichtsrat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen und sich an den unternehmerischen Entscheidungen gemäß der Satzung beteiligen konnte. Speziell die nachfolgenden Punkte sind hervorzuheben:

- Fortwährende Informationen über den wirtschaftlichen Stand, die Vermietungssituation, das Personalwesen sowie geplante Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen der Genossenschaft.
- Gemeinsame Erörterung der Wirtschafts- und Finanzplanung des Jahres 2006 mit Ausblick auf die Jahre 2007 bis 2011.
- Besichtigung durchgeföhrter Modernisierungsmaßnahmen, wie z. B. Holtenauer Str. 218 - 224 in Kiel.
- Beratung des Prüfungsberichtes der **WOGE** sowie Beschlussfassung hierzu.
- Teilnahme zur Weiterbildung und Kontaktpflege an den Veranstaltungen des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen.

In fünf geschlossenen Sitzungen und in sechs mit dem Vorstand gemeinsam durchgeführten Sitzungen hat der Aufsichtsrat im Berichtsjahr die anstehenden Entscheidungen beraten und dazu 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 **WOGE**.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates hat sich zeitnah auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen regelmäßig durch mündliche Berichte des Vorstandes über die Geschäftsentwicklung und aktuelle Themen umfassend unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat hat u. a. den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss 2006 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. hat den Jahresabschluss zum 31.12.2006 im Frühjahr 2007 geprüft. Der Aufsichtsrat hat den Bericht über die gesetzliche Prüfung gemäß § 35 GenG erörtert und keine Einwände gegen das Ergebnis erhoben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2006 mit einer Bilanzsumme von 47.748.566,83 € festzustellen, über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2006 in Höhe von 45.536,00 € dem Vorschlag des Vorstandes entsprechend zu beschließen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2006 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das persönliche Engagement, die das gute Geschäftsergebnis des Jahres 2006 ermöglicht haben.

Kiel, den 20. März 2007

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Elly Kolossa



**WOGE**  
Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee

# Wohnen Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2006 zwischen Nord- und Ostsee

Das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG bei der  
**WOGE** 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

Tätigkeitszwerpunkt der Genossenschaft ist insbesondere die Bewirtschaftung ihrer 2.319 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 §1GenG entsprechen.

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

Die Buchführung, der Jahresabschluss zum 31.12.2006 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2006 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Zur Vermögens- und Kapitalstruktur ist festzustellen, dass das Anlagevermögen am 31.12.2006 durch Eigen- und langfristig verfügbares Fremdkapital gedeckt war. Das Eigenkapital hat sich im Geschäftsjahr 2006 um nominal T€ 511,8 auf T€ 24.332,1 erhöht. Der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital ist im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 5,3 % gestiegenen Bilanzsumme von 52,5% Ende 2005 auf 51,0% Ende 2006 gesunken. Die Vermögensverhältnisse sind geordnet.

Die Genossenschaft war im Prüfungszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Berechnungen zur Finanzlage, die auch eingetretene bzw. erwartete finanzielle Vorgänge nach dem Bilanzstichtag berücksichtigen, weisen für Ende 2007 eine Finanzreserve von T€ 5.048,6 aus.

Das Geschäftsjahr 2006 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 544,4. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen aus der Hausbewirtschaftung erzielt und durch zum Vorjahr gestiegene Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf berichtet. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2006 und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses geprüft und zuletzt über das Ergebnis seiner Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2005 der Mitgliederversammlung berichtet. Er hat insoweit seine Verpflichtungen vollständig erfüllt.

Die Mitgliederliste enthält die erforderlichen Angaben und wird zeitnah geführt.

Der Vorstand ist seinen gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.



Hamburg, den 21. März 2007

**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 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 Mitglieds-  
unternehmen 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 16 Genossenschaften Schleswig-  
Holsteins zu einem Marketing-Arbeitskreis mit dem Ziel  
gemeinsamer Marketing-Aktivitäten.  
([www.wohnungsbauenossenschaften.de/sh](http://www.wohnungsbauenossenschaften.de/sh))



## **AGV Arbeitgeberverband der Deutschen 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 Wohnungsbaugenos-  
senschaften 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))

## **DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.**

Der Verein bietet Wohnungsunternehmen die Möglichkeit,  
bei der Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut in Ent-  
wicklungsländern mitzuwirken. ([www.desvos.de](http://www.desvos.de))





**WOGE**  
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)



**WOGE**  
Wohnen  
zwischen Nord-  
und Ostsee