Geschäftsbericht 2001

wankendorfer

Willkommen zu Hause

Inhalt

Vorwort 3

Bericht des Vorstands

- Rahmenbedingungen 4
- Unternehmensentwicklung 6
- Betriebsorganisation 8
- Immobilienbestand 10
- Betreuter Mietwohnungsbestand 12
- Wohnungseigentumsverwaltung 13
- Bautätigkeit 14
- Mitgliederbetreuung/ Öffentlichkeitsarbeit 15

Vertreterversammlung 16

Bericht des Aufsichtsrats 17

Jahresabschluss

- Lagebericht 18
- Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 24
- Anhang 30

Standorte

- Zentrale, Stadt- und Vermietungsbüros 42
- Service-Center 43

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

mit 55 Jahren fit für die Zukunft: rechtzeitig zum 55-jährigen Bestehen der wankendorfer konnten wir die umfassenden Änderungen unserer Unternehmensstruktur abschließen. Es waren die gravierendsten Neuerungen seit unserer Gründung im Jahr 1947: das operative Geschäft wurde auf vier Stadt- und drei Vermietungsbüros dezentralisiert und der Firmensitz in die Landeshauptstadt Kiel verlegt.

Aber auch hinter den Kulissen haben wir die Weichen neu gestellt, was für die Stärkung unserer Marktposition genauso wichtig ist, wie die äußeren Zeichen. So haben wir unseren traditionell starken Bauträgerbereich den derzeitig nachteiligen Markt- und Wettbewerbsbedingungen strukturell, operativ und personell angepasst. Gleichzeitig haben wir unser Engagement in den Ausbau des eigenen Vermögens verstärkt. Ein Beispiel dafür ist die erfolgreiche Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH, mit der wir in diesem Jahr eine Fusion planen. Auch unser Dienstleistungsgeschäft im Rahmen der Fremdverwaltung konnten wir im Jahr 2001 erheblich ausdehnen.

Damit stellt sich die wankendorfer heute als bedeutender wohnungswirtschaftlicher Dienstleister für Wohnungseigentumsverwaltung und Fremdverwaltung auf, wobei wir mit gleichem Gewicht den eigenen Wohnungsbestand unserer Genossenschaft weiter entwickeln.

Die großen Veränderungen liegen damit hinter uns: der veränderte Name, der neue Firmensitz, die Dezentralisierung, die Anpassung im Bauträgerbereich sowie der Ausbau des eigenen und betreuten Bestandes. Jetzt geht es ums Detail; die Optimierung der Geschäftsprozesse steht im Mittelpunkt unserer aktuellen Arbeit. Denn wir wollen unsere Dienstleistungen im Interesse unserer Mitglieder und Kunden noch weiter verbessern.

Die Anforderungen unserer Mitglieder und Kunden sind dabei Motor für unser Handeln, unsere Geschäftspartner sowie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die wichtigsten Erfolgsfaktoren auf dem Weg in die Zukunft. Wir sind dann erfolgreich, wenn es uns gelingt, dass sich unsere Mitglieder und Kunden, die im Herzen Schleswig-Holsteins leben, in ihren vier Wänden wohl und geborgen fühlen – ob im eigenen Haus, einer Eigentums- oder Mietwohnung.

Wir sagen „Danke“ für Ihre Unterstützung unserer Arbeit und heißen Sie herzlich „Willkommen zu Hause“.

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Rahmenbedingungen

Der Wind scheint zu drehen: die wirtschaftlichen Frühindikatoren deuten darauf hin, dass sich die jetzt endlich andeutende langsame gesamtwirtschaftliche Erholung im laufenden Jahr stabilisiert. So nimmt die Investitionsbereitschaft der Industrie zu und die langfristigen Konjunkturprognosen stimmen zuversichtlich. Wir hoffen, dass sich diese Stabilisierung einstellt und auch unserem Wirtschaftszweig und dem Land Schleswig-Holstein positive Impulse gibt. Denn den engen Zusammenhang zwischen Arbeit und Wohnen erleben wir jeden Tag hautnah.

Wir freuen uns über die Aktivitäten der Landesregierung, die wirtschaftlichen Stärken Schleswig-Holsteins herauszustellen und zu fördern. Hier ist zweifellos ein langer Atem gefragt. Aber wir sind sicher, dass die Summe kleiner Schritte schließlich zum großen Erfolg führen wird.

Wohnraum wird in Schleswig-Holstein nicht knapp

Auch wenn für unsere Branche einige Prognosen durchaus positive Aspekte aufweisen, wie zum Beispiel einen vermehrten Wohnflächenverbrauch und eine weiter abnehmende durchschnittliche Haushaltsgröße, gehen wir davon aus, dass diese Tendenzen in Schleswig-Holstein wenig Wirkung zeigen werden. Ein enger Wohnungsmarkt wird vermutlich nur in den Metropolregionen der Bundesrepublik herrschen. Deshalb werden wir uns nur bei abgesicherter Nachfrage mit dem Wohnungsneubau beschäftigen.

Das Land fördert fortschrittlich

Wie fortschrittlich Schleswig-Holstein Wohnungsbauförderung betreibt, wurde nun von höchster Stelle bestätigt: das neue Bundesgesetz zur Wohnraumförderung greift Lösungen auf, die wir hierzulande bereits seit geraumer Zeit gemeinsam mit der Landesregierung und der Investitionsbank erfolgreich praktizieren. Wir würden es aber begrüßen, wenn das Land Schleswig-Holstein die Wohnungsbauförderung im Sinne einer Strukturförderung deutlich verstärken und dafür entsprechend mehr Haushaltsmittel zur Verfügung stellen würde.

Strukturelle Förderung schont Flächen und Kassen

Damit sollte unserer Meinung nach der Zersiedelungstendenz entgegengewirkt werden, die in der Ausweisung immer neuer Gewerbegebiete und Wohnbebauungsflächen deutlich wird. Dagegen würde eine stärkere Betonung der verdichteten Strukturen der Städte und Kerngemeinden unseres Landes Flächen schonen und Kosten sparen, zum Beispiel durch öffentliche Erschließung im Bereich überregionaler Infrastrukturmaßnahmen.

Dementsprechend schlagen wir vor, beim privaten Wohnungseigentum nicht nur bestimmte Wohngebiete zu fördern, sondern auch bestimmte Wohnformen, wie zum Beispiel das Reihenhaus.

Mit einer Gebietsreform die Zukunft sichern

Besser noch wäre es, wenn sich die politischen Kräfte in unserem Land entschließen würden, die zukünftige Entwicklung Schleswig-Holsteins mit einer Gebietsreform zu unterstützen. Wir sind sicher, dass mit einer Gebietsreform viele Hemmnisse auf dem Weg zu zukunftsorientierten Strukturen in unserem Land aus dem Weg geräumt werden könnten.

Unternehmensentwicklung

Wir konnten die Umstrukturierung der wankendorfer wie geplant im Geschäftsjahr 2001 abschließen.

Dazu gehörte auch die Anpassung des Bauträgergeschäfts auf die schwache Marktlage. Unsere Markteinschätzung von 1999 bewahrheitete sich, denn der Rückgang der Nachfrage erweist sich bis heute als nachhaltig. Die im letzten Geschäftsbericht bereits angekündigte Anpassung auf diese Entwicklung war leider auch mit einem entsprechenden Personalabbau verbunden, den wir zum Jahresende 2001 abschließen konnten. Für unsere zum Teil langjährig beschäftigten Mitarbeiter haben wir dabei großzügige Übergangsfristen gewählt. Künftig werden wir uns nur in sehr geringem Umfang mit eigenem Personal im Bauträgerbereich engagieren.

Mehr Kundennähe verbessert unsere Marktposition

Unsere Dezentralisierung fand mit der Eröffnung der Stadt- und Vermietungsbüros und der Sitzverlegung der Zentrale nach Kiel ihren Abschluss. Die neue Zentrale der wankendorfer liegt im Herzen der Landeshauptstadt und ist für unsere Mitarbeiter und Gäste gut zu erreichen. Mitglieder und Geschäftspartner begrüßen unsere neue Struktur und bestätigen, dass sich unsere Dienstleistungsqualität damit deutlich erhöht hat. Unserem Ziel, mit mehr Kundennähe unsere Wettbewerbsposition zu stärken und weiter auszubauen, sind wir ein gehöriges Stück näher gekommen.

Wachstum im eigenen und fremden Bestand

Unser eigener Immobilienbestand wuchs unter anderem durch den Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH auf jetzt 6.681 Wohnungen an.

Auch beim geplanten nachhaltigen Ausbau unseres Dienstleistungsgeschäftes stehen die Zeichen auf Erfolg. Wir konnten den Bestand an fremdverwalteten Wohnungen im Jahr 2001 auf nunmehr rund 7.000 vergrößern (Fremdverwaltung ist die Wohnungseigentumsverwaltung und die Mietverwaltung für Dritte).

Die Schaffung attraktiver Wohnungen durch Modernisierung hat weiterhin große Bedeutung, sowohl für unseren eigenen als auch den betreuten Mietwohnungsbestand. Allein im Jahr 2001 haben wir rund 18 Mio. € im Rahmen des Modernisierungsprogramms in die eigenen und betreuten Wohnungen investiert.

Grundlage mit Zukunft: Wohnungsverwaltung

Das Umfeld für unser Geschäft ist schwieriger geworden. Dieser Entwicklung begegnen wir mit unserer neuen Struktur, mit der wir uns auch in Zukunft als erfolgreiches Unternehmen positionieren können. Die Konzentration auf die wesentlichen Unternehmensbereiche, die Verwaltung des eigenen und des betreuten Vermögens, soll dabei eine ausreichende wirtschaftliche Grundlage für langfristig erfolgreiches Handeln der wankendorfer bilden.

Mit Hilfe unserer Marktposition und Kompetenz wollen wir
- preiswerte und zeitgemäße genossenschaftliche Wohnungen anbieten,
- hochwertige Dienstleistungen für die Verwaltung von Fremdimmobilien zur Verfügung stellen,
- und dort, wo Nachfrage besteht, Immobilien für den privaten Bedarf schaffen.

Unsere Beteiligungen

Unsere Minderheitsbeteiligung an der Hamburger Firma Martens & Prahl Versicherungskontor GmbH, die wir über unsere Tochtergesellschaft, die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, gehalten haben, konnten wir im vergangenem Jahr an die Mehrheitsgesellschafter veräußern. Mit unserer Minderheitsbeteiligung haben wir die strategischen Ziele des Unternehmens nicht nachhaltig fördern können. Wir bleiben dem Unternehmen als Kunde auch weiterhin verbunden.

Die im Jahre 2001 erworbene Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH wollen wir noch in diesem Jahr auf unser Unternehmen verschmelzen. Den Gremien beider Unternehmen werden wir entsprechende Vorschläge unterbreiten. Mit dieser Fusion wollen wir das Engagement unseres Unternehmens in der Stadt Lütjenburg stärker zum Ausdruck bringen.

Unsere Tochtergesellschaft, die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, übernimmt für unseren eigenen Immobilienbestand die Aufgaben einer Kabelnetzbetreibergesellschaft. Wir überlegen aber, diese Aufgabe schon mittelfristig an eine Gesellschaft zu übergeben, die von mehreren Wohnungsunternehmen getragen wird. Dadurch können wir den Ausbau unserer hauseigenen Empfangsnetze in den Wohngebäuden noch besser vorantreiben.

Betriebsorganisation

Die von uns eingeleitete Dezentralisierung wurde durch das neue Stadtbüro in Lütjenburg und die Vermietungsbüros in Kiel-Mettenhof, Trappenkamp und Wahlstedt beschleunigt. Das IT-Konzept der wankendorfer ist auf die dezentrale Organisation abgestimmt. Sie bringt zwar höhere Verwaltungskosten mit sich, wir sind aber sicher, dass die neuen Wettbewerbsvorteile durch größere Kundennähe diese Kosten mehr als nur aufwiegen werden. Dort, wo die Marktverhältnisse sehr ausgeglichen sind, ist diese Tendenz schon deutlich spürbar.

Neue Zentrale in der Landeshauptstadt

Unsere neue Zentrale haben wir selbst auf einem eigenen Grundstück im Zentrum Kiels errichtet. Den Umzug von Wankendorf in die Landeshauptstadt konnten wir an nur einem Wochenende in die Tat umsetzen – der gesamte normale Geschäftsbetrieb lief ohne jede Störung weiter. Die gute Planung und tatkräftige Unterstützung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie unserer externen Partner machte das möglich!

Ein wankendorfer Stadtbüro für Lütjenburg

Seit dem 1. Januar 2002 arbeitet die von uns erworbene Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH nach den gleichen Bedingungen wie unsere übrigen Stadtbüros. Mit der für Sommer 2002 vorgesehenen Verschmelzung wird hier auch der formelle Rahmen eines wankendorfer Stadtbüros gegeben sein.

Kundennähe zahlt sich aus

Bereits im zweiten Jahr betreuen wir in Kiel-Mettenhof einen Gebäudekomplex mit 551 Mietwohnungen und einem Einkaufszentrum. Außerdem haben wir dort die Verwaltung einer sehr großen Wohnungseigentümergemeinschaft übernommen. Deshalb eröffneten wir in dem Einkaufszentrum ein Vermietungsbüro, das seither gute Vermietungsergebnisse zeigt. Breite Akzeptanz finden auch unsere Vermietungsbüros in Trappenkamp und Wahlstedt. Unsere Position als wichtigster Wohnungsanbieter am Ort können wir dadurch stärken.

Premiere in der Wohnungswirtschaft: Handwerkerkopplung online

Nach den großen Veränderungen der letzten beiden Jahre richten wir unser Augenmerk nun auf die Optimierung der Geschäftsprozesse. Mit der Handwerkerkopplung seit Beginn dieses Jahres haben wir auch hier einen bedeutenden Fortschritt erreicht. Als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland regeln wir die Zusammenarbeit mit über 40 Handwerksbetrieben über die Internetplattform „mareon“ online. Rahmenverträge definieren feste Eckdaten. Die kaufmännische Abwicklung vom Auftrag bis zur Rechnung erfolgt online nach von uns vorgegebenen Standards. Die Internetplattform „mareon“ kann so zum Beispiel die formelle Rechnungsprüfung erledigen, während wir uns auf die inhaltliche Richtigkeit konzentrieren. Wir delegieren damit administrativen Aufwand an die Handwerksbetriebe und die EDV und sparen erhebliche Prozesskosten. Die Betriebe profitieren davon, dass ihnen die Auftragsvergabe bestimmter Objekte fest zugeordnet ist und sie ihr Geld in kürzester Zeit erhalten. Der eigentliche Gewinner dieser Kooperation ist aber unser Mitglied: denn wir setzen die hinzu gewonnenen Spielräume für eine intensivere Instandhaltung unserer Wohnungen ein.

Qualifizierte Wohnungsabnahmen schaffen Werterhalt

Eine deutliche Verbesserung erwarten wir auch von den neu organisierten Wohnungsabnahmen. Die häufigeren Wohnungswechsel machen es erforderlich, die Mieter stärker als bisher auf Rechte und Pflichten des Mietvertrages hinzuweisen. Deshalb haben wir seit Anfang 2002 die Wohnungsabnahme vom Vorgang der Wohnungsübergabe getrennt. Noch ausführlichere Informationen als früher sollen dem Mitglied helfen, die Wohnung bis zum Auszug in den vertraglich vereinbarten Zustand zu bringen, so dass es bei Auszug für beide Seiten nicht zu bösen Überraschungen kommt. Die ersten Monate mit diesem neuen Verfahren zeigen uns, dass wir dem Ziel des Werterhalts unserer Wohnungen damit ein großes Stück näher kommen.

Die Überarbeitung weiterer Geschäftsprozesse wird uns auch künftig beschäftigen, denn wir sehen darin ein erhebliches Potenzial zur Qualitätssicherung und Kosteneinsparung. Dazu gehört unter anderem die Unternehmenskommunikation, für die wir eine neue Qualität entwickeln wollen.

Immobilienbestand

Im Jahr 2001 hat sich der von der wankendorfer verwaltete Wohnungsbestand deutlich auf 13.488 Wohnungen erhöht. Davon sind 6.681 eigene Mietwohnungen, die übrigen Wohnungen betreuen wir für Dritte. Davon wiederum gehören 4.547 Wohnungen 215 Wohnungseigentümergemeinschaften, für die wir tätig sind.

Eigener Mietwohnungsbestand

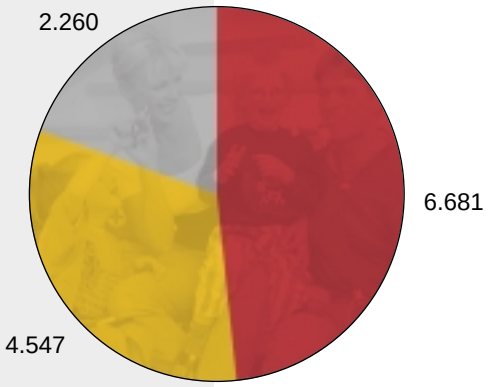
Nach wie vor bauen wir den Bestand unserer Mietwohnungen aus. Der Focus liegt dabei auf geschlossenen Siedlungsräumen von Städten und Gemeinden im Herzen Schleswig-Holsteins, weil wir dort die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens besonders gut deutlich machen können. Wie uns der Erwerb kommunaler Wohnungsbestände zum Beispiel in den Städten Plön und Preetz sowie in der Gemeinde Flintbek zeigte, ist es gerade für die Städte und Gemeinden dieser Größe wichtig, ihre Wohnungen an einen starken Partner zu veräußern, der sich der dortigen Sozialstruktur verpflichtet fühlt. Hier kommt unserer Unternehmensform als Genossenschaft eine besondere Bedeutung zu. Auch deshalb konnten wir uns beim Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH gegenüber dem Wettbewerb durchsetzen, obwohl wir ein finanziell konservativ ausgerichtetes Angebot unterbreitet haben. Grundsätzlich sind wir am Kauf weiterer kommunaler Wohnungsbestände auch weiterhin interessiert.

Wir selbst haben im vergangenen Geschäftsjahr nur ein Objekt veräußert, wobei wir dies auch an weiteren vereinzelten Standorten durchaus anstreben. Allerdings stellen wir an den künftigen Eigentümer eine Reihe von Anforderungen, um unsere Mieter und Mitglieder im Sinne eines umfassenden Mieterschutzes langfristig abzusichern. Auch bei moderaten Preisvorstellungen grenzen diese Prämissen die Möglichkeiten des Verkaufs natürlich ein.

Mehr Kundennähe – weniger Leerstand

Aus unserer Sicht erholt sich der Mietwohnungsmarkt in Schleswig-Holstein nur wenig, nach wie vor bleibt in unserem Einzugsgebiet die Nachfrage hinter den Erwartungen zurück. Die Fluktuation belief sich auf 15 Prozent oder auf 943 Fälle und lag damit unter dem Landesdurchschnitt von 16 Prozent. Die Quote des strukturellen Leerstandes konnten wir zum Jahresende auf rund zwei Prozent senken. Auch dieser Wert liegt unter dem Landesdurchschnitt. Die Ursache hierfür sehen wir aber weniger in einer gestiegenen Nachfrage als vielmehr in unserem neuen Konzept der Kundennähe mit den Stadt- und Vermietungsbüros und der Produktqualität.

Verwaltete Wohnungen



Gesamt: 13.488

- Verwalteter eigener Wohnungsbestand * (einschließlich des Wohnungsbestands der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH)
- Verwalteter Wohnungseigentumsbestand *
- Verwalteter Wohnungsbestand Dritter *

* jeweils ohne gewerbliche Einheiten, Garagen, Stellplätze und sonstige Einheiten

Wir haben auch an schwierigen Standorten die schwache Nachfrage nicht mit Mietsenkungen beantwortet, weil wir sie für nur kurzfristig wirksam und langfristig sogar als schädlich für die gesamte Preisbildung halten. Statt dessen setzen wir weiter auf mehr Nähe und besseren Service für unsere Kunden. Entscheidend helfen uns dabei unsere Stadtbüros in Bad Segeberg, Kiel, Lütjenburg, Plön und Preetz, unsere Vermietungsbüros in Kiel-Mettenhof, Trappenkamp und Wahlstedt sowie unser eigener Hausmeistereibetrieb mit 13 Service-Centern.

Zeitgemäß wohnen: Modernisierung schafft Nachfrage

Die Modernisierung des eigenen Bestands hat für uns weiterhin eine hohe Priorität. So haben wir im vergangenen Jahr knapp 400 Wohnungen, überwiegend in den Kreisen Plön und Segeberg, umfassend modernisiert und dafür 17,7 Mio. € investiert. 5,5 Mio. € davon erhielten wir als zinsgünstige Darlehen vom Land Schleswig-Holstein, was es uns ermöglichte, die Mieten auch nach der Modernisierung auf niedrigem Niveau zu halten (Durchschnittlich 4,88 € je m² Wohnfläche und Monat). Entsprechend unserer Unternehmenszielsetzung konnten wir die meisten Aufträge an regional tätige Bau- und Handwerksbetriebe vergeben.

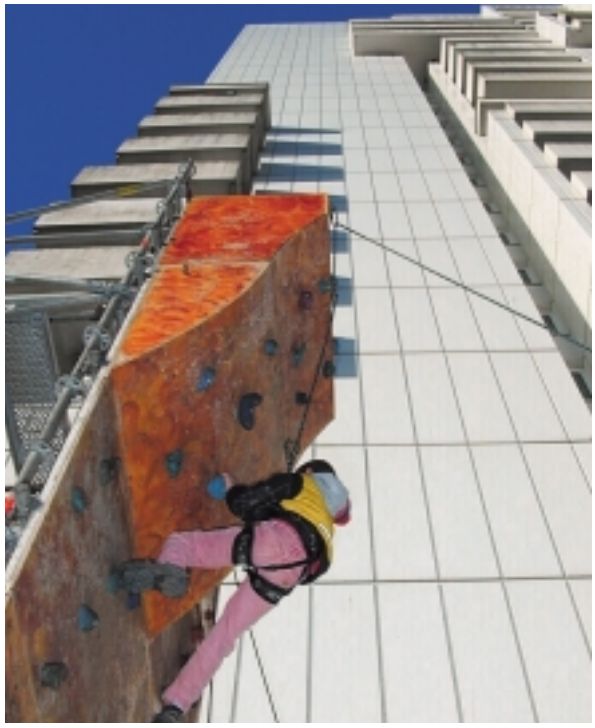
Bereits während der 80er Jahre haben wir damit begonnen, unsere Wohnungsbestände auf den neuesten Stand zu bringen. Seit Beginn der 90er Jahre haben wir dafür ein durchgängiges Modernisierungskonzept entwickelt, das ständig aktualisiert und fortgeschrieben wird. Bis heute haben wir danach bereits rund die Hälfte unseres Bestandes aus den 50er und 60er Jahren umfassend modernisiert. Wir legen dabei besonderen Wert auf zeitgemäße Energieeinsparungen, modernen Komfort und ein attraktives Erscheinungsbild der Wohn- und Außenanlagen. Dabei achten wir insbesondere auf die nachweisliche Nachhaltigkeit unserer Modernisierungsinvestitionen. Dass dieses Konzept aufgeht, zeigen unsere geringen Fluktuations- und Leerstandsquoten, die in diesen Beständen unter dem Durchschnitt liegen.

Betreuter Mietwohnungsbestand

Die Verwaltung von Mietwohnungen für Dritte hat sich sehr gut entwickelt. Insgesamt betreuen wir für verschiedene Kunden 2.260 Mietwohnungen. Unser ausgewogenes Serviceangebot trifft den Bedarf der Eigentümer. Die Höhe des Bestandes an fremdverwalteten Wohnungen und die Effizienz unserer Betreuung schlagen sich in einem positiven Ergebnis dieses Geschäftsbereichs nieder. Das spornt uns an, uns noch stärker als Dienstleistungsunternehmen zu positionieren.

Full-Service
von der Verwaltung bis zur Sanierung

Zu unseren Kunden zählen die Baugenossenschaft Preetz eG und die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG mit zusammen 865 Wohnungen. Außerdem betreuen wir für verschiedene private Auftraggeber zusammen 844 Wohnungen, unter anderem auch für die Gemeinden Bad Bramstedt, Flintbek und Laboe. Häufig pachten wir die Wohnungsbestände unserer Auftraggeber an, hierdurch haben es sowohl die Auftraggeber als auch die Mieter mit nur einem Ansprechpartner zu tun, der alles rund ums Wohnen regelt. Wir übernehmen im Rahmen der Zusammenarbeit auch anspruchsvolle Aufgaben wie die Gebäudesanierung oder Wohnumfeldverbesserung. So haben wir im Jahr 2001 Bauaufträge in Höhe von 3 Mio. € erteilt. 109 Wohnungen wurden unter unserer Regie umfassend saniert und meistens haben wir auch das Wohnumfeld durch entsprechende Maßnahmen, wie zum Beispiel die Neugestaltung der Außenanlagen, im Namen unserer Auftraggeber verbessert.



Unser Know-how
für das Herz von Kiel-Mettenhof

Unsere über lange Jahre an kleineren Objekten gesammelte Erfahrung in der Zwangsverwaltung fremder Bestände konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr gut in die große Zwangsverwaltung in Kiel-Mettenhof einbringen. Wir übernehmen dabei die wesentlichen Aufgaben in der Verwaltung und Weiterentwicklung eines Komplexes mit 551 Wohnungen, 133 PKW-Stellplätzen und einem Einkaufszentrum mit 45 gewerblichen Einheiten. Unser Know-how kommt dabei sowohl den Menschen dieses Stadtteils zugute wie auch unseren Auftraggebern. Alle Beteiligten konnten sich bereits über erste sichtbare Erfolge freuen.

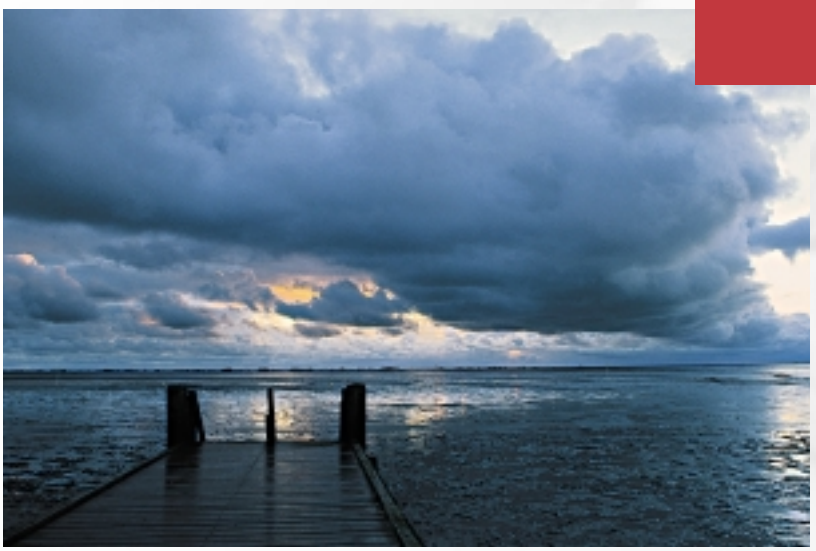
Wohnungseigentumsverwaltung

Auch in diesem Geschäftsbereich konnten wir unsere Position als bedeutender Verwalter von Wohnungseigentum in Schleswig-Holstein ausbauen. Insgesamt verwalteten wir Ende des letzten Jahres 215 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 4.547 Wohnungen. Unser kombiniertes Dienstleistungsangebot mit hohem Vermögensschutz, Hauswartservice sowie zahlreichen kaufmännischen und technischen Dienstleistungen bietet unseren Kunden die gewünschte umfassende Unterstützung. Damit konnten wir auch bei der Wohnungseigentumsverwaltung ein entsprechend befriedigendes operatives Jahresergebnis erzielen.

Synergien schaffen für unsere Wohnungseigentümer

Zukünftig wollen wir im Rahmen unseres Angebotes noch stärker darauf achten, dass Synergien für unsere betreuten Wohnungseigentümergemeinschaften entstehen. Dies können wir zum Beispiel dadurch erreichen, dass wir unser Handwerkerkopplungssystem auf der Internetplattform „mareon“ auch den Wohnungseigentümergemeinschaften zugänglich machen.

Ebenso arbeiten wir daran, unsere technischen Dienstleistungen für unsere Wohnungseigentümer noch weiter auszubauen.



Bautätigkeit

Es ist uns in jeder Hinsicht gelungen, unser Unternehmen der schwachen Nachfrage im Bauträgergeschäft, die wir nachhaltig einschätzen, anzupassen. Heute sind wir mit unseren Grundstücksreserven, Verkaufsüberhängen und unseren Mitarbeitern so ausgerichtet, dass wir in der Lage sind, unser Engagement ausschließlich an der konkreten örtlichen Nachfrage zu orientieren. Im Ergebnis sind wir viel weniger als früher als Bauträger tätig.

Entsprechend gering war auch unser Bauprogramm im zurückliegenden Jahr. Wir haben lediglich, neben dem Bauüberhang von dreizehn Reihenhäusern aus dem Jahre 2000, achtzehn Reiheneigenheime erstellt. Die Zahl der fertiggestellten, aber noch nicht verkauften Reihenhäuser belief sich zum Ende des letzten Jahres auf acht, mittlerweile sind es nur noch fünf (Stand: März 2002). Wir sind dabei darauf bedacht, unsere Preisvorstellungen durchzusetzen, was uns auch gelingt. Unsere Nachkalkulationen kommen auch in diesem Geschäftsbereich zu positiven Ergebnissen.

Für das Jahr 2002 rechnen wir mit einer ganz leichten Belebung der Nachfrage nach Reihenhäusern. Sollte sich diese Prognose bewahrheiten, können wir darauf kurzfristig mit guten Angeboten in Bad Segeberg, Laboe, Plön Preetz und Raisdorf reagieren. Das Risiko des Bauträgergeschäfts grenzen wir dabei durch unsere Unternehmensgrundsätze klar ein: so sind transparente Kalkulationen und ein insgesamt definierter Vorinvestitionsrahmen bindende Voraussetzungen für unser Engagement. Sollten wir uns wieder stärker im Bereich des Bauträgergeschäfts engagieren, werden wir größere Volumen mit Hilfe externer Partner aus den Bereichen Technik und Vertrieb realisieren.

Mitgliederbetreuung/ Öffentlichkeitsarbeit

Die Mitgliederzahl der wankendorfer ist im Jahr 2001 nahezu konstant geblieben: 936 Mitglieder kündigten ihre Mitgliedschaft, 878 neue Mitglieder konnten wir begrüßen und verfügen so über insgesamt 10.199 Mitglieder mit einem ausgewiesenen Geschäftsguthaben von 7,661 Mio. €.

Im laufenden Jahr wählen unsere Mitglieder die Vertreter für das höchste Beschlussorgan der wankendorfer. Die neue Amtszeit von fünf Jahren beginnt nach der ordentlichen Vertreterversammlung im Juni 2002. Wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit mit den neu oder wieder gewählten Vertretern unserer Genossenschaft.

Gemeinsam stark für die genossenschaftliche Idee

Seit dem Jahr 2000 verfolgen wir nicht nur unsere eigene Marketingstrategie, sondern engagieren uns darüber hinaus gemeinsam mit elf weiteren Wohnungsbaugenossenschaften in Schleswig-Holstein für eine noch stärkere Belebung der genossenschaftlichen Idee. Hierzu betreiben wir gemeinsam Werbung und Öffentlichkeitsarbeit, mit der wir insbesondere jüngere Menschen erreichen wollen. Vielen von ihnen sind die Vorteile des Wohnens bei Genossenschaften unbekannt. Deshalb werben wir gemeinsam mit unseren Partnern zum Beispiel in den Vorlesungsverzeichnissen und Aushängen der Universitäten und Fachhochschulen im ganzen Land. Aber auch in Zeitungsanzeigen und Kinospots tun wir etwas für Imagepflege und Akzeptanz.

Der Dialog mit den Mitgliedern macht Freu(n)de

Wir entwickeln sowohl unser eigenes als auch das gemeinschaftliche Marketingkonzept weiter. Dabei geht es natürlich nicht nur um die Gewinnung neuer Mieter und Mitglieder, sondern auch um die Bindung unserer jetzigen Mitglieder an die wankendorfer: so werden wir zum Beispiel einen Zirkus zu uns einladen, uns an Stadtfesten beteiligen und auf andere Weise vor Ort aktiv und im Gespräch mit unseren Mitgliedern und Mietern sein.

Genauso wichtig wie ein positives Image für Wohnen bei Genossenschaften im Allgemeinen ist uns, dass unsere Botschaft „Willkommen zu Hause“ weiterhin viel Gehör findet.

Vertreterversammlung

Wahlbezirk I
Margot Ach, Wankendorf
Manfred Arp, Wankendorf
Jürgen Bartholl, Wankendorf
Adelheid Bodenstab, Wankendorf
Peter Herbst, Bornhöved
Ludwig Lorenz, Neumünster
Karl-Heinz Mertsch, Wattenbek
Karl Neve, Ascheberg
Hans Rathje, Schellhorn

Wahlbezirk II
Berthold Baller, Altenholz
Bent Jensen, Mielkendorf
Peter Krull, Kiel
Dieter Friedrich Kühl, Flintbek
Manfred Piel, Flintbek
Günther Sichard, Flintbek

Wahlbezirk III
Karl-Günter Feldmann, Klausdorf
Wolfgang Krämer, Klausdorf
Ingrid Rusch, Klausdorf
Heinz Schlüter, Klausdorf

Wahlbezirk IV
Manfred Buchhorn, Raisdorf
Brigitte Hohbein, Raisdorf
Norbert Pelikan, Raisdorf
Erhard Teuscher, Raisdorf

Wahlbezirk V
Werner Asbahr, Schönkirchen
Uwe Bahr, Schönkirchen
Heinz Boldt, Flintbek (bis 11.04.01)
Hans-Jürgen Knüppel, Schönkirchen
Paul Meyer, Schönkirchen
Eckart Westphal, Schönkirchen (ab 23.04.02)

Wahlbezirk VI
Günter Kuschel, Probsteierhagen
Dieter Meffert, Heikendorf
Alfred Nichterwitz, Schönberg
Kurt Weisbrodt, Laboe

Wahlbezirk VII
Antje Görlich, Preetz
Kurt Lenz, Preetz
Klaus-Alfred Ronneberger, Preetz
Gerald Uecker, Preetz

Wahlbezirk VIII
Manfred Bannert, Plön
Ulf Demmin, Plön
Hartmann Dietz, Plön
Oswald Sommer, Plön
Rolf Witt, Plön

Wahlbezirk IX
Karl Ehmke, Eutin
Johannes Gradert, Eutin
Eberhard Helm, Eutin
Harald Rönpage, Eutin
Eleonore Schumacher, Eutin
Karl-Heinz Bäßler, Eutin

Wahlbezirk X
Thorsten Arndt, Rehhorst
Ernst Gudat, Bad Schwartau
Dieter Prüß, Timmendorfer Strand
Fritz Schöning, Bad Schwartau

Wahlbezirk XI
Werner Bühring, Bad Segeberg
Marianne Buthmann, Bad Segeberg
Heiko Christopher, Bad Segeberg
Gerhard Marquardt, Bad Segeberg
Manfred Quaatz, Bad Segeberg
Erich Schöttler, Bad Segeberg
Hubertus Urbansky, Bad Segeberg

Wahlbezirk XII
Hans-Heinrich Heyne, Henstedt-Ulzburg
Uwe Philipsen, Bad Bramstedt
Walter Scholz, Bad Bramstedt
Jürgen Schweder, Rickling
Annelie Tribbe, Bad Bramstedt

Wahlbezirk XIII
Dieter Bär, Wahlstedt
Walter Hartz, Wahlstedt
Helmut Matschke, Wahlstedt
Hans-Jürgen Meyer, Rickling
Ilse Rohde, Wahlstedt
Gustav Schaefer, Wahlstedt
Doris Schwarzlosen, Wahlstedt
Gernot Wild, Wahlstedt

Wahlbezirk XIV
Uwe Christ, Trappenkamp
Werner Lorenzi, Trappenkamp
Günter Schmidt, Trappenkamp
Christa Schulz, Trappenkamp
Renate Schulze, Trappenkamp
Horst Winkler, Trappenkamp

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat sich anhand regelmäßiger Berichte des Vorstands in mehreren gemeinsamen Sitzungen beider Organe über die Geschäftsführung informiert und diese pflichtgemäß überwacht.

Von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung gingen für den Baubereich generell 2001 keine positiven Impulse aus. Der Zuwachs der volkswirtschaftlichen Leistung schwächte sich deutlich ab. Dies beeinflusste auch den Wohnungsmarkt, der außerdem zunehmende und nach unserer Auffassung nachhaltige Sättigungstendenzen aufweist. Abgesehen von einigen wenigen Schwerpunktregionen gab die Nachfrage nach Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungen weiter nach. Auch unsere Genossenschaft war zwar an einigen Standorten betroffen; durch Eröffnungen mehrerer Stadt- und Vermietungsbüros haben wir aber noch größere Kundennähe erreicht und in Verbindung mit weiteren Qualitätsverbesserungen unserer Objekte auch 2001 insgesamt erfolgreich abschließen können. Die in den Vorjahren eingeleiteten marktbedingten Anpassungsmaßnahmen wurden bis Ende 2001 abgeschlossen, so dass wir gut gerüstet und mit verhaltenem Optimismus in die Zukunft schauen können.

Die am 27. Juni 2001 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss zum 31.12.2000 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich daraus ergebende Fragen beantwortet.

Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2000 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2000.

Die Aufsichtsratsmitglieder Neuweiler, Pfisterer und Sponholz beendeten turnusgemäß ihre Amtszeit. Sie wurden von der Vertreterversammlung für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2001 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde bereits vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat haben sich keine Einwände ergeben. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2001 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Kiel, im Mai 2002
Der Aufsichtsrat

Pfisterer, Vorsitzender

Lagebericht

Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs

Zwei herausragende Ereignisse prägten das abgelaufene Geschäftsjahr der wankendorfer: die Umsetzung der dezentralen Struktur zum Jahresbeginn und die Verlegung des Firmensitzes in die Landeshauptstadt mit dem Umzug der Hauptverwaltung in das neu errichtete Bürogebäude. Unseren Mitgliedern und Kunden präsentieren wir uns jetzt mit der Zentrale Kiel, dreizehn Service-Centern, fünf Stadtbüros und drei Vermietungsbüros. Wir verfügen damit in unseren Kernmärkten über eine gute, ausbaufähige Marktposition und eine erstklassige logistische Startrampe, um unsere regionalen Märkte zu erschließen.

Bereits im ersten Jahr hat sich das von unseren qualifizierten und engagierten Fachkräften getragene neue Unternehmenskonzept bewährt und gute Voraussetzungen für die Zukunft geschaffen. So konnten wir in unserem traditionellen Geschäftsfeld Fremdverwaltung unsere Marktanteile ausbauen und unseren eigenen Vermögensbesitz durch die vollständige Übernahme der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH vergrößern.

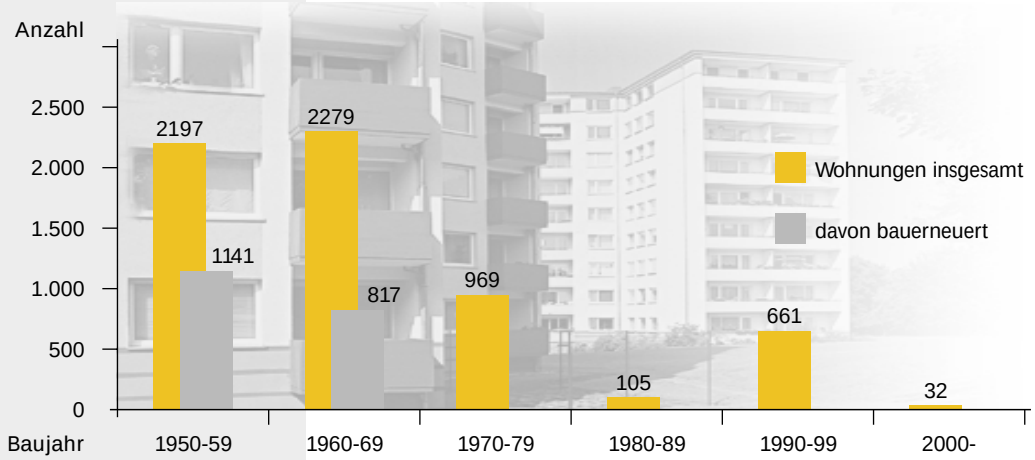
Eine wichtige Entwicklung war außerdem der weitere Rückzug aus der Bautätigkeit. Wir konnten das entsprechende Restrukturierungs- und Optimierungsprogramm abschließen, das wir bereits seit 1999 verfolgen. Von diesen strukturellen Veränderungen erwarten wir eine deutliche Verbesserung des operativen Geschäftsergebnisses.

Unser Jahresüberschuss 2001 ist von den Maßnahmen zur Neuausrichtung maßgeblich beeinflusst; diese Aufwendungen sind größtenteils durch Sondererträge aus Beteiligungen ausgeglichen worden. Im Kerngeschäft verfügt die wankendorfer über eine solide Ertragskraft, die im Jahre 2002 weiter steigen wird.

Hausbewirtschaftung

Der schleswig-holsteinische Wohnungsmarkt befindet sich für Vermieter in fast allen Kommunen weiterhin in einer Phase geringer Nachfrage. Die Zahl der Wohnungsleerstände ist an vielen Standorten hoch und die Mieten stagnieren. Auch für das laufende Jahr sind die Prognosen für die meisten Regionen des Landes nicht viel besser. Vor diesem Hintergrund ist es von besonderer Bedeutung, Wohnungen mit überdurchschnittlichem Qualitätsstandard anbieten zu können. Unsere im Jahr 1992 begonnene Großmodernisierung war ein Meilenstein auf diesem Weg, der Maßstäbe gesetzt hat. Zehn Jahre später erfreuen sich heute fast 2000 unserer Mitglieder an ihren umfassend modernisierten Wohnungen. Im laufenden Jahr können wir die grundrissverändernden Vorhaben an den 50er und 60er-Jahre-Bauten der wankendorfer grundsätzlich abschließen.

Erneuerter Wohnungsbestand im Gesamtbestand



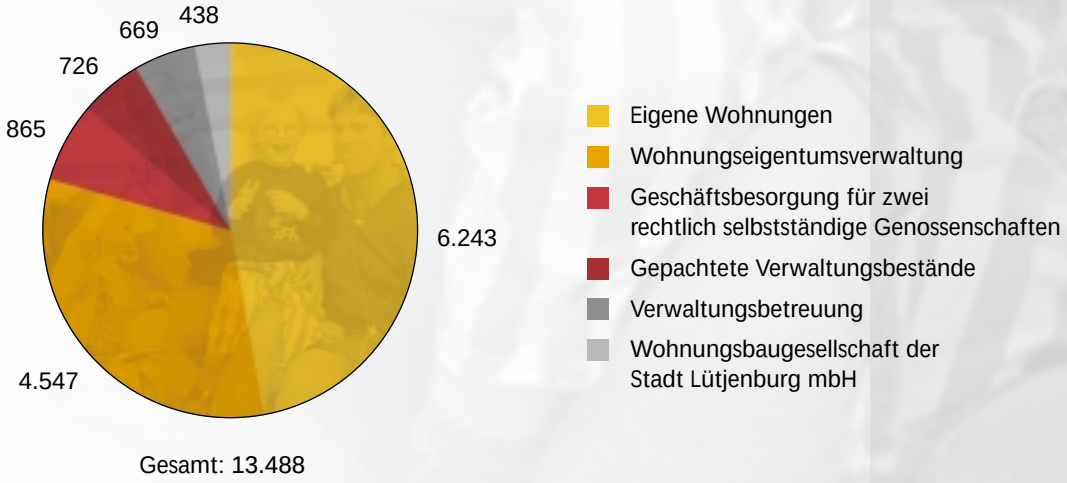
Unser traditionelles Vermietungsgeschäft verlief insgesamt betrachtet noch zufriedenstellend. Mietausfälle standen wesentlich auch im Zeichen der Großmodernisierung. So erforderten die Grundrissveränderungen während der Umbauphase zum Teil den Freizug von Wohnungen. Vielfach mussten wir für die interimistische Unterbringung der betroffenen Mitglieder Ausweichwohnungen zur Verfügung stellen. Die strukturellen Mietausfälle dagegen konnten reduziert werden. Die Fluktuation, die nach wie vor auch durch die Modernisierung erheblich beeinflusst wird, hat sich von 13 Prozent im Vorjahr auf 15 Prozent erhöht. Sie liegt damit jedoch immer noch unter dem branchenüblichen Durchschnitt von 16 Prozent in Schleswig-Holstein. In den zurückliegenden zehn Jahren lasteten ständig modernisierungsbedingte Mietausfälle auf den Hausbewirtschaftungsergebnissen. Mit dem Abschluss des Modernisierungsprogramms in diesem Jahr geht diese Phase zu Ende, so dass die Einnahmen der wankendorfer ab 2003 dadurch nicht mehr geschmälert werden.

Fremdverwaltung

Der Geschäftsbereich Immobilienverwaltung für Dritte hat sich auch im Jahr 2001 positiv entwickelt. So bauten wir nicht nur in unserem traditionellen Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung unsere Marktposition weiter aus, sondern fassten auch Fuß im Bereich Zwangsverwaltung, einem relativ neuen Feld für uns. Unsere konstruktive und bewährte Zusammenarbeit als engagierter Partner der Baugenossenschaft Preetz eG, der Plöner Gewerblichen Baugenossenschaft eG, von Gemeinden und privaten Hauseigentümern konnten wir erfolgreich fortführen.

Das Volumen und die Umsätze aus der Verwaltungs- und Hauswarttätigkeit außerhalb der Pachtobjekte sind mit 2.481 T€ gegenüber dem Vorjahr mit 2.137 T€ kräftig gestiegen. Gestützt auf ein aktualisiertes Unternehmenskonzept, ein hohes Qualitätsbewusstsein und auf die feste Verankerung in langjährigen Kundenbeziehungen hat die Genossenschaft ihre Position als einer der größten Verwalter von fremden Immobilien in Schleswig-Holstein fest etabliert. Dies verspricht auch auf längere Sicht eine ertragreiche Geschäftsentwicklung.

Von der wankendorfer verwaltete Wohnungen



Gesamt: 13.488

Bautätigkeit

Die Bautätigkeit, ein für die wankendorfer bisher bedeutendes Kerngeschäftsfeld, leidet im Segment Neubau nach wie vor unter Nachfragerückgang. Im Sinne einer ausgewogenen Risikopolitik haben wir deshalb unser Engagement bei der Errichtung von Reihenhäusern noch einmal reduziert. Wir konzentrieren uns ausschließlich auf Projekte, die sowohl hinsichtlich einer angemessenen Verzinsung des eingesetzten Kapitals als auch der Befriedigung von Kundenwünschen interessant sind. Äußerst umfangreich waren erneut unsere Aktivitäten bei der Bauerneuerung des älteren Wohnungsbestandes, die mit in den letzten zehn Jahren insgesamt modernisierten 1.958 Wohnungen in 2002 ihren zwischenzeitlichen Abschluss finden wird.

Bautätigkeit 2001	Reihen-eigenheime	Miet-wohnungen	Gewerbliche Objekte	Gesamt-einheiten/ Neubau	Bau-erneuerung	Gesamt-volumen
Bauüberhang aus Vorjahr	13	0	0	13	232	245
Baubeginne 2001	18	10	1	29	176	205
Bauvolumen 2001	31	10	1	42	408	450
Fertigstellungen 2001	25	10	1	36	232	268
Bauüberhang Ende 2001	6	0	0	6	176	182

Die notwendige starke Reduzierung der Neubautätigkeit haben wir rechtzeitig erkannt und entsprechend gehandelt. Deshalb ergeben ab dem Jahre 2002 selbst unerwartet starke Auslastungsschwankungen in diesem Bereich keine Auswirkungen auf den Verwaltungshaushalt mehr. Sollte sich die Nachfrage beleben, werden wir künftig auf externe Partner zurückgreifen.

Risikomanagementsystem

Die Einhaltung der Unternehmensstrategie wird durch das installierte Frühwarnsystem unterstützt. Über die Mindestanforderungen entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hinaus sind die Verfahren und Methoden der Risikoüberwachung kontinuierlich weiter entwickelt worden. Kennzahlen aus den Bereichen Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörenden Marktdaten, Vertrieb und Produktion der Reihenhäuser, Forderungsentwicklungen, Instandhaltungen, Organisation und andere werden permanent überwacht und in ihren Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens geprüft – genauso wie die Planrechnungen und internen Kontrollen in den Arbeitsabläufen. So erkennen wir negative wirtschaftliche Entwicklungen frühzeitig und können effizient gegensteuern.

Ertragslage

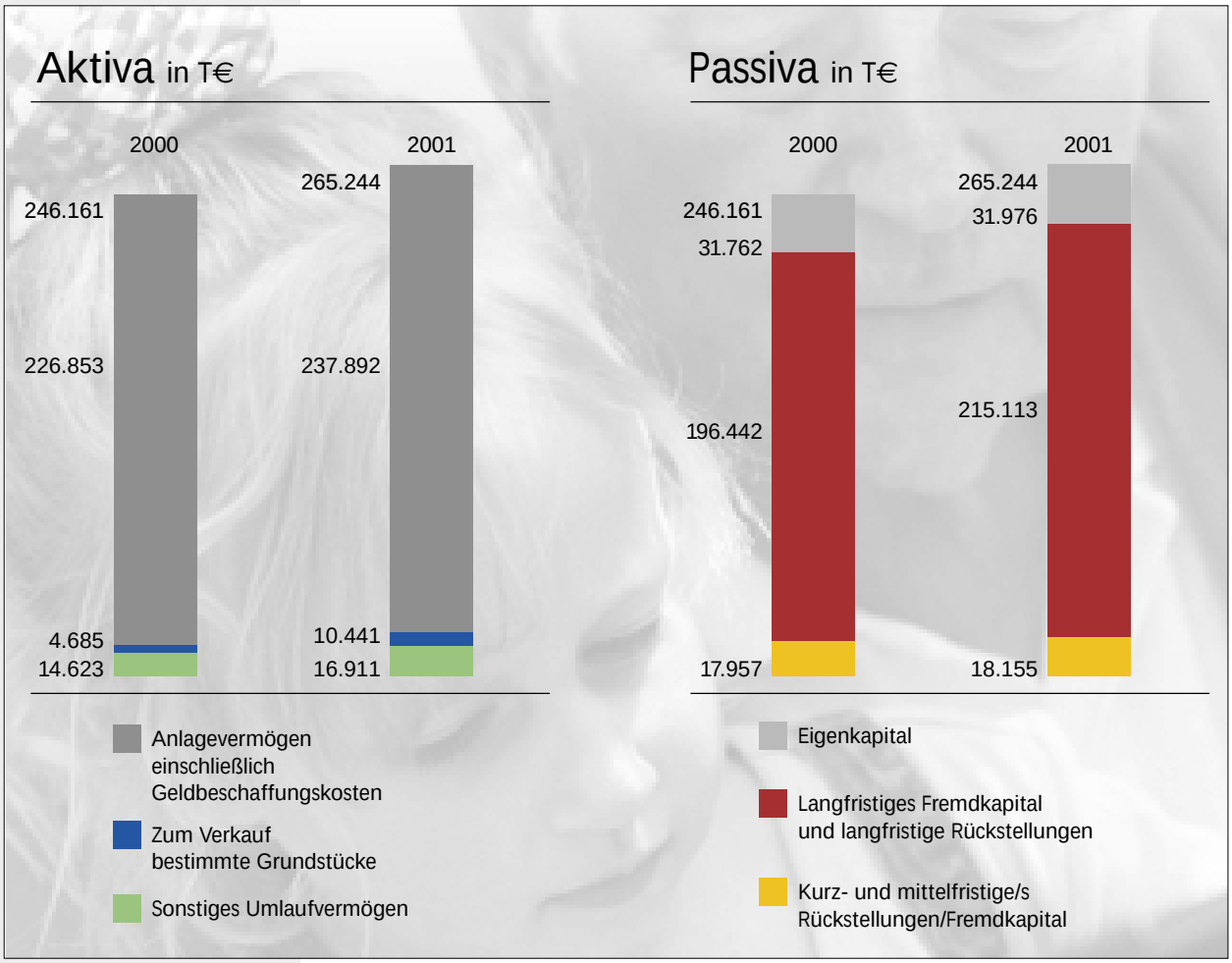
Der Jahresüberschuss 2001 der wankendorfer ist maßgeblich geprägt von den abgeschlossenen Maßnahmen zur Neuausrichtung des Unternehmens. Diese Restrukturierungsaufwendungen werden zum großen Teil durch einmalige Erträge aus den Beteiligungen ausgeglichen. Die Differenz aus den Sondereffekten ist Hauptursache für den negativen Saldo aus dem sonstigen Ergebnis. Im operativen Bereich verzeichnete die Sparte Hausbewirtschaftung trotz des unverändert schwierigen Umfeldes einen Überschuss von 853 T€ und stellt damit nach wie vor die wichtigste, nachhaltige Ertragsquelle des Unternehmens dar. Eine bedeutende Rolle spielt für die wankendorfer auch das von erfreulichem Wachstum gekennzeichnete Dienstleistungsgeschäft, das sich auf dem Niveau der Vollkostendeckung bewegt. Darüber hinaus erzielten wir leichte Überschüsse aus der Bau- und Verkaufstätigkeit. Nach Einstellungen von 35.000,-- € in die gesetzliche Rücklage verbleibt unter Einbeziehung des Gewinnvortrages ein Bilanzgewinn von 312.807,49 €, für den der Vorstand folgende Verwendung vorschlägt:

1.	4 % Dividende auf die am 01.01.2001 eingezahlten Geschäftsguthaben	304.054,89 €
2.	Vortrag auf neue Rechnung	8.752,60 €
		312.807,49 €

Vermögens- und Kapitalstruktur

In der Bilanzentwicklung spiegeln sich die vielen Geschäftsaktivitäten der wankendorfer wider. So stieg das Anlagevermögen insbesondere durch die Fortführung der Bauerneuerungsmaßnahmen, den Erwerb der Beteiligung an der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH sowie von 12 Wohnungen und die Errichtung von 11 Wohn- bzw. Gewerbeeinheiten. Gegenläufig wirkten sich die Anlagenabgänge und Abschreibungen aus. Das Volumen der zum Verkauf bestimmten Vorräte erhöhte sich in erster Linie durch den Erwerb von 96 kostendeckend vermieteten Wohnungen, die mittelfristig zur Privatisierung vorgesehen sind.

Aufgrund der deutlich erweiterten Vermögenswerte haben die gesicherten Verbindlichkeiten eine Höhe von 209.928 T€ erreicht. Dies bedeutet eine Steigerung um 9,42 Prozent gegenüber 191.860 T€ im Vorjahr. Im Laufe des Jahres 2001 hat sich die Kapitalausstattung der wankendorfer weiter verbessert. Hierzu trug der Cash-flow mit insgesamt 5.284 T€ bei. Weitere Mittelzuflüsse resultierten aus dem Verkauf von Streubesitz und Ähnlichem des Anlagevermögens. Das Eigenkapital wuchs gegenüber dem Vorjahresstichtag nominell um 214 T€ und erreicht nach starkem Bilanzsummenwachstum nunmehr eine Quote von 12,1 Prozent (Vorjahr 12,9 Prozent). Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur dem üblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens und ist stabil.



Ausblick

Es mehren sich die Anzeichen, dass es mit der Konjunktur in Deutschland bald wieder aufwärts gehen wird. Das wird sich auch positiv auf die Immobilienwirtschaft auswirken. Allerdings ist die Entwicklung auf den regionalen Teilmärkten deutlich zu differenzieren. Während sich in süd- und westdeutschen Ballungsräumen ein zunehmend verknappendes Wohnungsangebot abzeichnet, sehen wir für Schleswig-Holstein in den nächsten Jahren grundsätzlich noch Überkapazitäten und Nachfrageschwäche.

Insofern werden sich unsere Aktivitäten im Umfeld schwacher Nachfrage vollziehen. Unsere wesentlich verbreiterte Vertriebsbasis und die verbesserte Produktqualität eröffnen uns jedoch gute Perspektiven. Den Markt für Fremdverwaltungen schätzen wir nach wie vor attraktiv ein. Die erfolgreichen großen Akquisitionen des vergangenen Jahres binden allerdings zunächst noch höhere Ressourcen und beanspruchen unsere Aufmerksamkeit.

Die Fusion mit der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH soll im laufenden Jahr planmäßig abgeschlossen werden. Die Vertreterversammlung bitten wir hierzu im Sommer 2002 um ihre Zustimmung. Der Start für das gemeinsame Unternehmen ist nach Eintragung in das Genossenschaftsregister für den 1. August 2002 vorgesehen und wird rückwirkend für den 1. Januar 2002 gelten.

Die Phase der Neuorientierung hat sich in den letzten Jahren auch auf die Ertragslage ausgewirkt. Mit den durchgreifenden strukturellen und personellen Veränderungen sind wir der neuen Marktsituation offensiv begegnet und haben so die Grundlage für eine weitere positive Entwicklung der wankendorfer geschaffen. Wir sind daher zuversichtlich, die Erträge in den vor uns liegenden Jahren deutlich erhöhen zu können.

Kiel, 13. März 2002

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Knüpp

Hentschel

Bilanz: Aktiva

Aktiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		42.717,61	86
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.680.886,80		221.099
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.015.036,57		973
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	190.267,43		190
Technische Anlagen und Maschinen	155.180,10		194
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	910.601,33		822
Anlagen im Bau	0,00		1.001
Bauvorbereitungskosten	206.863,79		887
		232.158.836,02	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.389.046,21		26
Sonstige Ausleihungen	245.208,04		354
Andere Finanzanlagen	4.519,82		5
		4.638.774,07	
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		236.840.327,70	225.637

Aktiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€
Übertrag		236.840.327,70	225.637
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.804.260,76		3.013
Bauvorbereitungskosten	432.196,36		582
Grundstücke mit unfertigen Bauten	252.157,16		344
Grundstücke mit fertigen Bauten	6.952.842,04		746
Unfertige Leistungen	11.002.999,83		9.972
Andere Vorräte	519.895,15		489
		21.964.351,30	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	684.430,36		371
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	678.756,51		691
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	92.884,24		34
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	202.323,83		104
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	925.336,50		0
Sonstige Vermögensgegenstände	1.124.680,91		596
		3.708.412,35	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.379.529,18	2.284
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	1.051.874,94		1.216
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	299.961,53		82
		1.351.836,47	
Bilanzsumme		265.244.457,00	246.161

Bilanz: Passiva

Passiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	322.234,85		258
der verbleibenden Mitglieder	7.661.436,36		7.649
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.950,00		0
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 131.882,37 €			(83)
		7.985.621,21	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.670.000,00		3.635
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 35.000,00 €			(56)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113
Andere Ergebnisrücklagen	14.895.000,00		14.895
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			(272)
		23.677.918,81	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	3.055,03		3
Jahresüberschuss	344.752,46		537
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	35.000,00		328
		312.807,49	
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		31.976.347,51	31.762

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€
Übertrag		31.976.347,51	31.762
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.460.740,00		5.298
Steuerrückstellungen	11.095,01		15
Sonstige Rückstellungen	1.375.892,52		1.408
		6.847.727,53	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196.973.822,59		178.276
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.451.270,50		14.134
Erhaltene Anzahlungen	11.557.297,82		11.196
Verbindlichkeiten aus Vermietung	580.012,02		478
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	35.086,99		44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.407.108,28		3.264
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		17
Sonstige Verbindlichkeiten	196.563,66		128
davon aus Steuern: 22,21 €			(9)
		226.201.161,86	
Rechnungsabgrenzungsposten		219.220,10	141
Bilanzsumme		265.244.457,00	246.161

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Absatz 3 II. Wohnungsbaugesetz)
Barwert/Restschuld 1.945.715,33 € (Einzelangaben im Anhang)

Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	32.669.034,77		31.392
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.928.734,06		5.704
c) aus Betreuungstätigkeit	1.400.912,85		1.448
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.171.113,08		1.052
		38.169.794,76	
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.224.892,82	-2.332
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.931.351,38	3.148
Sonstige betriebliche Erträge		1.241.893,81	1.442
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.152.401,03		14.407
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	3.990.650,95		3.176
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	220.364,60		138
		19.363.416,58	
Rohergebnis		23.204.516,19	24.133
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.362.885,28		5.474
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.247.921,01	6.610.806,29	1.297
davon für Altersversorgung: 276.720,46 €			(272)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.531.692,74	4.615
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.500.882,17	2.521
Übertrag		9.561.134,99	10.226

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Übertrag		9.561.134,99	10.226
Erträge aus Beteiligungen	524.074,18		89
davon aus verbundenen Unternehmen: 524.074,18 €			(89)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	405.141,01		0
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	13.752,65		10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.029,87		248
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.834,44 €			(21)
		999.997,71	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.639.483,39	9.377
davon an verbundene Unternehmen: 4.355,60 €			(26)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		921.649,31	1.196
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	94
Sonstige Steuern		576.896,85	565
Jahresüberschuss		344.752,46	537
Gewinnvortrag		3.055,03	3
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		35.000,00	328
Bilanzgewinn		312.807,49	212

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2001 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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

Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt wahrgenommen:

a) Die Zugänge der Herstellungskosten bei den Baumaßnahmen des Anlage- und Umlaufvermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.

b) Zinsen für Fremdkapital sind im Jahre 2001, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, aktiviert worden.

c) Geldbeschaffungskosten wurden bilanziert.

d) Die Bilanzierung der Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgte mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

2. Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von 3 bis 5 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden über 80 Jahre linear abgeschrieben. Aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten sind, mit Ausnahme grunderneuerter Wohnblocks und infolgedessen um 20 Jahre verlängerter Nutzungsdauer, auf die Restlaufzeit verteilt worden. Der zu vorsichtigen Einschätzung der Haltbarkeit unserer ab 1991 erstellten Außenanlagen wurde im Berichtsjahr durch eine Verlängerung der Nutzungsdauer von 10 auf 15 Jahren Rechnung getragen. Für Garagen, Fahrradhäuser sowie Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von 10 bis 20 Jahren vorgesehen.

Den Geschäfts- und anderen Bauten lag für die lineare Abschreibung der Gebäude eine voraussichtliche Nutzungsdauer zwischen 30 und 50 Jahren sowie der Außenanlagen von längstens 15 Jahren zugrunde.

Technische Anlagen, Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden, mit Ausnahme von im Jahr der Anschaffung voll abgeschriebenen und als Abgang erfassten geringwertigen Wirtschaftsgütern, über 4 bis 13 Jahre – unter Anwendung der steuerlichen Halbjahresregelung – linear abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bilanziert. Dabei wurden später fällige Kaufpreiszahlungen unter Anwendung eines Abzinsungssatzes von 5,5 Prozent angesetzt und der Unterschiedsbetrag als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten eingestellt.

Sonstige Ausleihungen sind mit den Restforderungen und Andere Finanzanlagen mit den geleisteten Einzahlungen ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Die Geldbeschaffungskosten wurden den Zinsbindungsfristen entsprechend abgeschrieben.

Pensionsrückstellungen sind für alle Verpflichtungen / Anwartschaften aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens entsprechend dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von 5 Prozent gebildet. Planmäßig wurde das letzte Viertel in Höhe von 85.986,76 € des gutachterlich ermittelten Unterschiedsbetrages zwischen den neuen und alten Richttafeln zugeführt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen (+/-) €
Immaterielle Vermögensgegenstände	201.162,81	12.786,83	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	281.781.198,81	9.208.002,62	829.197,73	1.898.197,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.608.387,02	0,00	1.789.274,77	2.324.346,63
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	190.267,43	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	789.837,78	48.685,62	35.931,56	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.957.922,94	468.594,17	264.434,13	0,00
Anlagen im Bau	1.000.592,19	1.323.754,44	0,00	-2.324.346,63
Bauvorbereitungskosten	886.730,50	20.872,01	0,00	-700.738,72
	290.214.936,67	11.069.908,86	2.918.838,19	1.197.459,18
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	4.363.481,62	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	353.726,59	6.544,71	115.063,26	0,00
Andere Finanzanlagen	4.519,82	0,00	0,00	0,00
	383.811,00	4.370.026,33	115.063,26	0,00
Anlagevermögen insgesamt	290.799.910,48	15.452.722,02	3.033.901,45	* 1.197.459,18

* Umwidmung von Grundstücks- und Baukosten aus dem bzw. in das Umlaufvermögen

	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2001 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	171.232,03	42.717,61	55.919,06
	64.377.314,80	227.680.886,80	3.990.558,32
	128.422,31	3.015.036,57	46.388,91
	0,00	190.267,43	0,00
	647.411,74	155.180,10	87.869,00
	2.251.481,65	910.601,33	350.957,45
	0,00	0,00	0,00
	0,00	206.863,79	0,00
	67.404.630,50	232.158.836,02	4.475.773,68
	0,00	4.389.046,21	0,00
	0,00	245.208,04	0,00
	0,00	4.519,82	0,00
	0,00	4.638.774,07	0,00
	67.575.862,53	236.840.327,70	4.531.692,74

In dem Posten Unfertige Leistungen sind 10.964.622,08 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden 117.254,85 € für Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften ausgewiesen.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Forderungen	Insgesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	684.430,36 (371.188,98)	33.416,90 (28.306,42)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	678.756,51 (690.678,17)	462.350,73 (82.981,54)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	92.884,24 (34.167,50)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	202.323,83 (104.375,28)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	925.336,50 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.124.680,91 (596.485,35)	155.815,05 (154.334,51)
Gesamtbetrag	3.708.412,35 (1.796.895,28)	651.582,68 (265.622,47)

In den Sonstigen Rückstellungen sind hauptsächlich – neben zurückgestellten Verwaltungskosten und anderem – Servicegebühren in Höhe von 605 T€ für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen enthalten.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit		
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	196.973.822,59 (178.275.718,44)	7.881.760,77 (6.580.101,10)	21.566.188,44 (19.760.774,18)	167.525.873,38 (151.934.843,16)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.451.270,50 (14.134.372,41)	669.413,80 (682.211,00)	2.644.883,52 (2.653.748,52)	10.136.973,18 (10.798.412,89)
Erhaltene Anzahlungen	11.557.297,82 (11.196.464,17)	11.557.297,82 (11.196.464,17)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	580.012,02 (478.346,10)	145.504,65 (89.686,55)		434.507,37 (388.659,55)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	35.086,99 (43.758,32)	35.086,99 (43.758,32)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.407.108,28 (3.264.259,76)	2.015.208,51 (3.111.883,31)	1.120.576,65 (112.165,19)	271.323,12 (40.211,26)
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00 (16.678,73)	0,00 (16.678,73)		
Sonstige Verbindlichkeiten	196.563,66 (127.928,24)	196.563,66 (127.928,24)		
Gesamtbetrag	226.201.161,86 (207.537.526,17)	22.500.836,20 (21.848.711,42)	25.331.648,61 (22.526.687,89)	178.368.677,05 (163.162.126,86)

Bei den in der folgenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 29,7 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Erhaltene Anzahlungen betreffen mit 11.508.213,79 € Vorauszahlungen für abzurechnende Betriebskosten und mit 49.084,03 € zu verrechnende Kaufpreiszahlungen von Erwerbern.

Davon gesichert €	Art der Sicherung
196.973.822,59 (178.275.718,44)	Grundpfandrechte / Bürgschaften Grundpfandrechte / Bürgschaften
12.954.327,32 (13.584.467,21)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
460.162,69 (424.278,85)	Bürgschaft Bürgschaft
1.252.665,11	Bürgschaft
211.640.977,71 (192.284.464,50)	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Insbesondere die Posten Sonstige betriebliche Erträge, Personalaufwand, Sonstige betriebliche Aufwendungen, Erträge aus Beteiligungen und Erträge aus Gewinnabführungsvertrag sind maßgeblich geprägt von außerordentlichen sowie aperiodischen Aufwendungen (1.250 T€) und Erträgen (1.030 T€), die überwiegend im Zusammenhang mit der abgeschlossenen strategischen Neuausrichtung standen.

Die Verminderung der Abschreibung im Vergleich zum Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der notwendigen Änderung von Nutzungsdauerschätzungen (421 T€). Gegenläufig wirkten sich die Abschreibungen auf die Zugänge des Geschäftsjahres aus.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften	1.225.503,81 €
2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:	
aus Neubauvorhaben und Großmodernisierung zu erwartende Kosten sowie die Zahlung für den Erwerb von 8,2 % des Stammkapitals der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH zum 1.1.2002	3.829.872,80 €
zugesagte bzw. zu erwartende Fremdmittel	3.729.158,68 €
3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Wankendorf:	
Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2001	34.840,88 €
Jahresergebnis 2001	405.141,01 €
4. Die Genossenschaft ist zu 91,8 % Gesellschafter der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH, Lütjenburg:	
Kapitalanteil	516.404,80 €
Eigenkapital am 31.12.2001	563.862,40 €
Jahresergebnis 2001	179.012,37 €

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	48	3
Technische Mitarbeiter/innen	13	1
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	64	—
	125	4
Hinzu kommen 8 Auszubildende und 33 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).		

6. Mitgliederbewegung	
Anfang 2001	10.257
Zugang	878
Abgang	936
Ende 2001	10.199

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	12.767,47 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	60.957,83 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	7.802.500,00 €

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

8. Mitglieder des Vorstands:

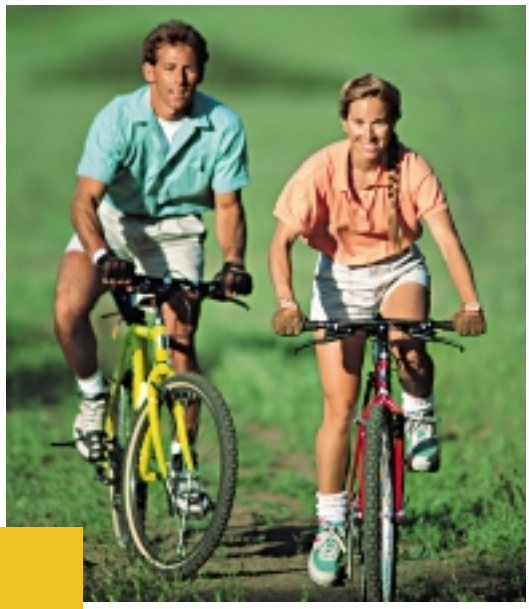
Helmut Knüpp,
hauptamtlich, Vorsitzender

Bernd Hentschel,
hauptamtlich

9. Mitglieder des Aufsichtsrats

Dieter Pfisterer, Vorsitzender
Sigrid Baier
Peter Berberich
Uwe-Jes Hansen
Friedrich Knutzen
Erwin Motyka
Henner Neuweiler
Dr. Horst Schindler
Dieter Selk
Wilhelm Sponholz

Johannes Barth (Ehrenmitglied)



F. Weitere Angaben

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Absatz 3 II. Wohnungsbaugesetz)

Nominalwert €	Restschuld €	Barwert €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn Jahr
760.722,51	581.696,07		0,0 - 3,4	1992
691.248,37	616.377,18		0,0 - 4,5	1994
506.559,37	469.146,13		1,0 - 4,0	1995
296.810,46	236.224,09		2,0 - 5,0	1997
43.403,16		42.271,86	5,0	2002
2.298.743,87	1.903.443,47	42.271,86		

Die Aufwendungsdarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Kiel, den 13. März 2002

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Knüpp Hentschel

Zentrale, Stadt- und Vermietungsbüros

Unsere Standorte

Zentrale und Stadtbüro in Kiel

Kirchhofallee 23 · 24103 Kiel
Postfach 44 20 · 24043 Kiel
Tel.: (04 31) 20 05-0 · Fax: 20 05-2 70
E-Mail: info@wankendorfer.de, kiel@wankendorfer.de

Stadtbüro Bad Segeberg

Oldesloer Straße 11-13 · 23795 Bad Segeberg
Tel.: (0 45 51) 9 99 59-0 · Fax: 9 99 59-90
E-Mail: segeberg@wankendorfer.de

Stadtbüro Lütjenburg

Oberstraße 7 · 24321 Lütjenburg
Tel.: (0 43 81) 4 04 49-0 · Fax: 4 04 49-90
E-Mail: luetjenburg@wankendorfer.de

Stadtbüro Plön

Lübecker Straße 10 · 24306 Plön
Tel.: (0 45 22) 7 89 46-0 · Fax: 7 89 46-90
E-Mail: ploen@wankendorfer.de

Stadtbüro Preetz

Lange Brückstraße 14 · 24211 Preetz
Tel.: (0 43 42) 8 00 06-0 · Fax: 8 00 06-90
E-Mail: preetz@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Kiel-Mettenhof

Kurt-Schumacher-Platz 1 · 24109 Kiel
Tel.: (04 31) 5 37 84 84 · Fax: 5 37 84 64
E-Mail: mettenhof@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Trappenkamp

Am Markt 8 · 24610 Trappenkamp
Tel.: (0 43 23) 9 26 74 · Fax: 92 49 17
E-Mail: trappenkamp@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Wahlstedt

An der Eiche 38-40 · 23812 Wahlstedt
Tel.: (0 45 54) 70 32 42 · Fax: 70 32 43
E-Mail: wahlstedt@wankendorfer.de

Service-Center

Service-Center Bad Bramstedt
Schillerstraße 16
24576 Bad Bramstedt
Telefon (0 41 92) 89 71 65
Telefax (0 41 92) 89 71 67

Service-Center Bad Schwartau
Schmiedekoppel 15
23611 Bad Schwartau
Telefon (04 51) 2 90 01 05
Telefax (04 51) 2 90 01 04

Service-Center Bad Segeberg
Ostlandstraße 7
23795 Bad Segeberg
Telefon (0 45 51) 96 86 55
Telefax (0 45 51) 96 86 54

Service-Center Eutin
Beuthiner Straße 4
23701 Eutin
Telefon (0 45 21) 7 84 75
Telefax (0 45 21) 7 84 74

Service-Center Kiel
Kurt-Schumacher-Platz 5
24109 Kiel
Telefon (04 31) 6 59 79 45
Telefax (04 31) 6 59 79 44

Service-Center Klausdorf
Südring 36
24147 Klausdorf
Telefon (04 31) 7 99 26 20
Telefax (04 31) 7 99 26 21

Service-Center Lütjenburg
Oberstraße 7
24321 Lütjenburg
Telefon (0 43 81) 4 04 49 50
Telefax (0 43 81) 4 04 49 90

Service-Center Plön
Schillener Straße 5
24306 Plön
Telefon (0 45 22) 76 03 20
Telefax (0 45 22) 76 03 21

Service-Center Preetz
Hufenweg 11
24211 Preetz
Telefon (0 43 42) 71 98 25
Telefax (0 43 42) 71 98 24

Service-Center Raisdorf
Hermann-Löns-Straße 19 a
24223 Raisdorf
Telefon (0 43 07) 83 95 75
Telefax (0 43 07) 83 95 74

Service-Center Schönkirchen
Anschützstraße 33 a
24232 Schönkirchen
Telefon (04 31) 2 09 99 25
Telefax (04 31) 2 09 99 24

Service-Center Trappenkamp
Danziger Straße 16 a
24610 Trappenkamp
Telefon (0 43 23) 9 25 29
Telefax (0 43 23) 9 25 27

Service-Center Wahlstedt
Surahammarweg 51
23812 Wahlstedt
Telefon (0 45 54) 9 21 30
Telefax (0 45 54) 9 21 31

Willkommen zu Hause

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
Kirchhofallee 23 · 24103 Kiel · Tel.: (04 31) 20 05-0 · Fax: 20 05-2 70
E-Mail: info@wankendorfer.de · Internet: www.wankendorfer.de