

Geschäftsbericht 2002



wankendorfer 

Willkommen zu Hause



Vorwort	3
----------------	----------

Bericht des Vorstands

Rahmenbedingungen	4
Unternehmensentwicklung	6
Betriebsorganisation	8
Eigener Immobilienbestand	10
Betreuter Mietwohnungsbestand	12
Wohnungseigentumsverwaltung	13
Grundstücksbevorratung und Bauträgergeschäft	14
Mitgliederbetreuung und Öffentlichkeitsarbeit	15

Vertreterversammlung	16
-----------------------------	-----------

Bericht des Aufsichtsrats	17
----------------------------------	-----------

Jahresabschluss

Lagebericht	18
Bilanz: Aktiva	24
Bilanz: Passiva	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	30

Standorte

Zentrale, Stadt- und Vermietungsbüros	42
Service-Center	43



Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

wir freuen uns, Ihnen heute unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2002 zu übergeben.

Wie im vergangenen Jahr bereits angekündigt, liegen die großen Veränderungen, die unser Unternehmen in den letzten Jahren beschäftigten, nun hinter uns.

Viele dieser Neuerungen wie unser neues Corporate Design, die Namensänderung, die Dezentralisierung und die Sitzverlegung in die Landeshauptstadt Kiel waren die äußerlichen Merkmale des Wandels. Wir haben die Zeit aber auch genutzt, um unser Unternehmen auf die veränderte Situation in unserer Branche einzustellen. Hierbei lag der Fokus in unserer Reaktion auf den schon seit längerem erkennbaren konjunkturellen Wandel in Schleswig-Holstein. Das Kernstück unserer Strategie: Der bis auf weiteres vollständige Rückzug unseres Unternehmens aus dem Bauträgergeschäft. Damit konnten wir uns auch von den Vorhaltekosten entlasten, die mit dem Bauträgergeschäft auf der Personal- und der Investitionsseite verbunden sind.

Der konjunkturelle Verlauf des Geschäftsjahres 2002, insbesondere im Bauträgerbereich, hat uns in unseren vorsichtigen Erwartungen voll bestätigt. Da wir uns mit unserer Unternehmensumstellung frühzeitig darauf eingestellt haben, betrafen uns die negativen Entwicklungen in diesem Bereich nicht mehr.

Neben diesen wichtigen Veränderungen konnten wir unsere bereits Anfang der 90er Jahre begonnenen Bauerneuerungsaktivitäten fortsetzen. Außerdem ist es uns gelungen, unsere Expansion im verwalteten Wohnungsbestand weiter voranzutreiben.

Die wirtschaftlich gesunde Fortentwicklung dieser nunmehr wichtigsten Unternehmensbereiche bildet das Zentrum unserer künftigen Aktivitäten. Hier schätzen wir die Geschäftsaussichten unseres Unternehmens für unser Einzugsgebiet in Schleswig-Holstein auch langfristig positiv ein. Dabei gehen wir von einem wirtschaftlich schwierigen Marktumfeld aus. Deshalb werden wir alles daransetzen, das jetzt erreichte hohe Niveau zu halten, um unseren Erfolg zu sichern und weiter auszubauen. Hier steht die bereits eingeleitete Geschäftsprozessoptimierung im Vordergrund.

Die wankendorfer arbeitet auf den operativen Geschäftsfeldern sowie auf der Ertrags- und Vermögensseite auf einer soliden Grundlage. Auf dieser Basis werden wir die Geschäfte der Genossenschaft kontinuierlich weiterentwickeln. Gemeinsam mit unseren Partnern aus der öffentlichen Verwaltung, der Kreditwirtschaft und der Bauwirtschaft werden wir so für unsere Mitglieder auch in Zukunft die besten Voraussetzungen für ein schönes Zuhause schaffen.

Willkommen zu Hause!



Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands



Rahmenbedingungen

Die Hoffnungen auf eine gesamtwirtschaftliche Erholung haben sich für das Jahr 2002 leider nicht bestätigt. Auch die aktuellen konjunkturpolitischen Prognosen und wirtschaftlichen Frühindikatoren geben keinen Anlass zu der Annahme, dass sich die Situation kurzfristig und nachhaltig zum Besseren wenden wird. Vor diesem Hintergrund haben es auch Erfolgsmeldungen schwer, Gehör zu finden: So konnte Schleswig-Holstein die Zahl der neu angesiedelten Unternehmen im abgelaufenen Jahr etwa auf dem guten Niveau der Vorjahre halten!

Positiv bewerten wir auch die verstärkten Aktivitäten der Landesregierungen, in Schleswig-Holstein und Hamburg zu kooperieren, um das Wachstum einer der europaweit bedeutendsten Metropolregionen zu fördern. Eine intelligente Verknüpfung der Potenziale beider Bundesländer ist für die Menschen in unserer Region eine große Chance.

So vielfältig wie das Land: die Wohnungsnachfrage

Wir können keinen landesweit einheitlichen Trend im schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt ausmachen. Vielmehr gestaltet sich der Markt regional und teilweise sogar innerhalb einer Stadt oder Gemeinde sehr unterschiedlich. Während tendenziell eine leicht steigende Nachfrage spürbar ist, ist die Lage insgesamt jedoch von Sättigung geprägt.

Unsere Städte und Gemeinden werden komplizierter

Die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden stellt Politik und Verwaltung vor neue Herausforderungen, denen wir uns gemeinsam stellen sollten. Demographen und Sozialforscher haben festgestellt, dass die Zu- und Fortzüge an Dynamik gewinnen und die Zahl der beruflichen Ein- und Auspendler zunimmt. Gleichzeitig driften die sozialen Schichten zu Lasten einer homogenen sozialen Mittelschicht auseinander, während die ethnologische Vielfalt kaum noch Grenzen kennt. Die Alterspyramide mit der stetigen Zunahme älterer und





pflegebedürftiger Menschen tut ein Übriges, um das frühere Gleichgewicht unserer Städte und Gemeinden ins Wanken zu bringen.

Wir sind sicher, dass man auf diese Herausforderungen reagieren kann, indem die Attraktivität unserer Städte und Gemeinden auf hohem Niveau gehalten wird. Wir als wankendörfer bieten unsere Unterstützung hierbei ausdrücklich an. Doch wir meinen auch, dass die derzeitigen Verwaltungs- und Gebietsstrukturen den neuen Aufgaben nicht mehr gerecht werden und plädieren für eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit sowie eine Verwaltungs- und Gebietsreform, die wir für zwingend notwendig erachten.

Die öffentliche Wohnraumförderung des Landes begegnet dieser Entwicklung mit flexiblen und innovativen Förderwerkzeugen. Ziel ist die Förderung besonders preisgünstiger Wohnungen, wobei gleichzeitig eine sozial ausdifferenzierte Optimierung der Qualität des Wohnungsangebots in den Städten und Gemeinden erreicht werden soll. Leider stehen nur sehr begrenzte Mittel für diese Aufgaben zur Verfügung. Umso mehr kommt es auf die Entwicklung von Netzwerken an, die vor Ort zusammenarbeiten.



Die rechtzeitig eingeleitete Neustrukturierung unseres Unternehmens bildet das Fundament unserer Wettbewerbsfähigkeit und Zukunftsorientierung. Die Wankendorfer ist durch die vorläufige Einstellung des Bauträgergeschäfts unabhängig von den konjunkturellen Verläufen dieses Segments, und durch die konsequente Dezentralisierung in der Lage, auf regionale Marktgegebenheiten spezifisch einzugehen.

Solides Fundament und gesunde Ergebnisse – entscheidende Faktoren für langfristigen Erfolg

Im vergangenen Jahr sind wir einer allgemeinen Empfehlung des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. gefolgt und haben unseren eigenen Immobilienbestand einer kritischen Einzelbewertung unterzogen. Mit den Ergebnissen sind wir zufrieden; sie bestätigten die Werthaltigkeit unserer bilanzierten Wertansätze des Anlagevermögens auch bei einer Einzelbewertung.

Die Jahre der Neustrukturierung mit ihren außerordentlichen Beeinflussungen sind zu Ende. Das Jahr 2002 war bereits frei von solchen Belastungen. Die Prognosen für die nächsten Jahre zeigen, dass das positive Ergebnis weiter ausgebaut werden kann.

Modernisierung hat weiter Priorität

Zu den wesentlichen Pfeilern unseres Konzepts gehört, aus Wohngebäuden der 50er und 60er Jahre attraktiven Wohnraum für heutige Generationen zu schaffen. Allein seit Beginn der 90er Jahre haben wir knapp die Hälfte unseres Wohnungsbestands aus diesen beiden Jahrzehnten, entsprechend 2.235 Wohnungen, auf den neuesten Stand gebracht. Dafür haben wir in den vergangenen zehn Jahren 95 Mio. € in deren Modernisierung investiert. Zwar hat diese enorme Anstrengung unser Rentabilitätsergebnis verringert, da wir die Investitionen nur zum Teil durch Mieterhöhungen refinanzieren konnten, doch sie bringt nachhaltig den erwünschten Erfolg: Die modernen Wohnungen der Wankendorfer sind beliebt und begehrt! Unsere guten Erfahrungen bestätigen uns darin, diesen Weg weiter fortzusetzen.

Kapitalmarkt und Finanzdienstleister

In unserer derzeitigen Planung nehmen Fragen der Immobilien- und Unternehmensfinanzierung breiten Raum ein, da wir uns auf strengere Anforderungen vorbereiten. Außerdem stellen uns die gravierenden Veränderungen in der Kreditwirtschaft vor die Frage einer Neuorientierung. Wir haben uns bislang dafür entschieden, weiterhin konservativ zu agieren, allerdings werden wir gemeinsam mit anderen Unternehmen auch alternative Finanzierungsmöglichkeiten eruieren.



Wachstum im eigenen und fremden Bestand

Unser eigener Immobilienbestand veränderte sich im Jahr 2002 im Wesentlichen durch die Verschmelzung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH auf die Wankendorfer. Denn obwohl das Angebot für weitere Zukäufe groß ist und die Gespräche zahlreich waren, entsprachen andere verfügbare Immobilien nicht unseren wirtschaftlichen und/oder qualitativen Anforderungen. Dafür kamen wir im Dienstleistungsgeschäft, in der Fremdverwaltung von Wohnungseigentum und Mietwohnungen für Dritte, ein gutes Stück voran. Wir konnten den Bestand an fremdverwalteten Wohnungen im Jahr 2002 auf nunmehr 7.150 Wohneinheiten steigern.

Unsere Beteiligungen

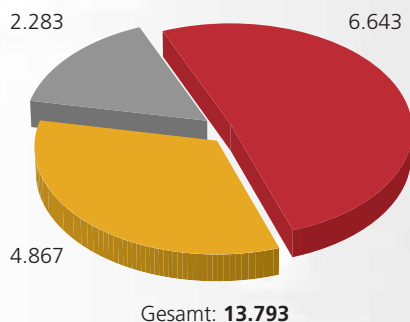
Nachdem unsere Vertreterversammlung der Verschmelzung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH (Wobau) auf die Wankendorfer einstimmig zugestimmt hatte, gingen die 438 Wohnungen der Wobau in unseren Bestand über. Nun kann die Wankendorfer also auch in Lütjenburg Flagge zeigen und mit dem umfangreichen Investitionsprogramm beginnen.

Die Betreuung der Kabelnetze in unseren Wohngebäuden hatte bislang unsere Tochtergesellschaft, die Wankendorfer Immobilien-



service für Schleswig-Holstein GmbH, für uns übernommen. Das enorme Potenzial, das die neue digitale Breitband-Technologie eröffnet, erfordert gleichzeitig ein hohes Maß an speziellem technischem und Management-Know-how. Deshalb haben wir im vergangenen Geschäftsjahr die ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Hamburg, als professionelle Kabelbetreibergesellschaft mit dem Management unserer Kabelnetze beauftragt. Gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen sind wir über die WoWiMedia GmbH & Co. KG, die Gesellschafter der ImmoMediaNet GmbH & Co. KG ist, an dem Unternehmen beteiligt. Auf diese Weise können wir beeinflussen, wie unsere Netze genutzt werden und an Einkünften aus deren Vermarktung partizipieren. Gleichzeitig stellen wir sicher, dass die so genannte Netzebene 4, die Kabelnetze in unseren Wohngebäuden, auf höchstem technischem Standard entwickelt wird.

Verwaltete Wohnungen am 31. Dezember 2002



- Verwalteter eigener Wohnungsbestand *
- Verwalteter Wohnungseigentumsbestand *
- Verwalteter sonstiger Wohnungsbestand Dritter *

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

Betriebsorganisation

Der neue Sitz der wankendorfer Zentrale in der Landeshauptstadt Kiel hat sich schon nach kurzer Zeit messbar bewährt. Die Nähe zu wichtigen Geschäftspartnern, Institutionen und Behörden erweist sich im Arbeitsalltag als ausgesprochen förderlich.

Unser jüngstes Stadtbüro konnten wir in den Geschäftsräumen der ehemaligen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH eröffnen. Alle Mitarbeiter dort sind nun engagiert für die wankendorfer tätig. Über das neue Stadtbüro freuen sich auch die langjährigen wankendorfer-Mieter und -Mitglieder aus dem Raum Lütjenburg.

Effektiv und erfolgreich: Handwerkerkopplung

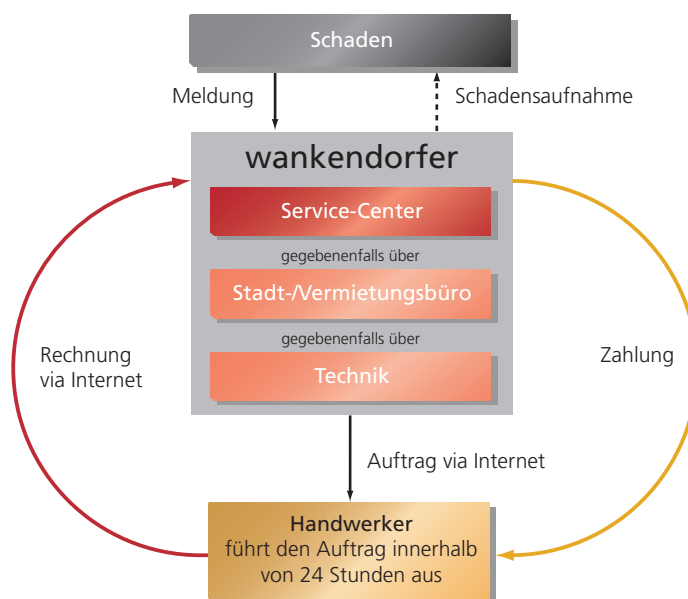
Die Einführung der Handwerkerkopplung im Jahr 2002 wurde für alle Beteiligten ein großer Erfolg. Die administrative Abwicklung der Aufträge über die Internetplattform mareon hat

die Geschäftsprozesse enorm vereinfacht, beschleunigt und sicherer gemacht – und uns der Vision vom papierarmen Büro ein großes Stück näher gebracht. Wir werden dieses Verfahren erweitern und auch auf Handwerksbetriebe ausdehnen, die in geringerem Umfang für uns tätig sind.

Bei Anruf Test: Mystery-Call-Studie

Um die Kundenorientierung unserer Stadt- und Vermietungsbüros möglichst objektiv bewerten zu können, ließen wir im vergangenen Jahr eine externe Untersuchung durchführen. Testanrufe, Mystery Calls, gaben Aufschluss über unsere Beratungsqualität bei Vermietungen, auch im Vergleich zu anderen gewerblichen Vermietern und Maklern. Dass dieser Vergleich positiv für uns ausfiel, zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Ein differenziertes internes Ranking macht aber auch deutlich, in welchen Bereichen wir uns noch besser auf unsere Kunden einstellen können.

Handwerkerkopplung über die Internetplattform mareon



Zuverlässig und leistungsfähig:

Anforderungen an neues IT-Verfahren

Die wankendorfer strebt zum 1. Januar 2005 den Einsatz eines neuen IT-Verfahrens zur wohnungswirtschaftlichen Abrechnung an, für das derzeit nach einem geeigneten Anbieter gesucht wird. Die Neuerung wurde erforderlich, weil der bisherige Vertragspartner das bestehende System nur noch befristet weiterentwickelt. Wegen der großen Tragweite der Entscheidung haben sich 70 Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern für einen systematischen und transparenten Angebotsvergleich verschiedener Anbieter zusammengetan. Mit Hilfe unabhängiger externer Gutachter wird zurzeit die optimale Lösung eruiert. Wir hoffen, die Entscheidung für ein neues System noch in diesem Jahr treffen zu können.



Die wankendorfer:

„schlanker“ und „jünger“

Mit der abgeschlossenen Neustrukturierung sind wir für die Anforderungen des Marktes bestens gerüstet. Unser Augenmerk gilt derzeit der Optimierung einzelner Geschäftsprozesse, die wir nach Wirtschaftlichkeit, Produktivität und Kundenorientierung überprüfen. Erste Ergebnisse, zum Beispiel bei der Neuregelung der Wohnungsabnahmen, ermutigen uns, diesen Weg bei der Instandhaltung, Vermietung und Betriebskostenabrechnung fortzusetzen und schlummernde Potenziale zu heben.

Die vielen Veränderungen der zurückliegenden Jahre haben bei der wankendorfer zu einer Verjüngung geführt. Das Durchschnittsalter unserer angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liegt heute bei rund 39 Jahren. Dies ist das Ergebnis einer gezielten Personalentwicklungsplanung, bei der die Erfahrung langjährig Beschäftigter und der unverstellte Blick junger Menschen die bestimmenden Faktoren für die Wachstums- und Veränderungskraft der wankendorfer sind.



Eigener Immobilienbestand

Im Jahr 2002 konnten wir unseren eigenen Immobilienbestand auf 6.643 Wohnungen erhöhen. Während wir unsere Bestände in den vergangenen Jahren durch den Erwerb größerer Wohnanlagen in Preetz und Lütjenburg sowie weiterer Wohnungen an verschiedenen Standorten jeweils deutlich steigern konnten, entsprachen die Kaufangebote, die uns im Jahr 2002 vorlagen, nicht unseren Vorstellungen. Zukäufe sind für uns nur dann von Interesse, wenn der technische Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Gebäude eine langfristig ausgelegte Bewirtschaftung sinnvoll erscheinen lassen. Unsere strengen Entscheidungskriterien schränken zwar die Auswahl potenzieller Neuerwerbungen erheblich ein, stehen aber auch für unser Verantwortungsbewusstsein gegenüber den Städten und Gemeinden, die mit uns einen Partner finden, der sich nachhaltig an einem Standort engagiert. Als Genossenschaft fühlen wir uns in besonderer Form zu Verlässlichkeit und Kontinuität verpflichtet, um das Vertrauen unserer Mitglieder und Geschäftspartner zu rechtfertigen. Mit Beginn des aktuellen Geschäftsjahres haben wir von der Stadt Bad Bramstedt 32 Wohnungen erworben. An weiteren Zukäufen in unserem Einzugsgebiet sind wir nach wie vor interessiert.

Vermietung eigener Bestände

Auch wenn sich der Mietwohnungsmarkt in Schleswig-Holstein nur langsam und regional

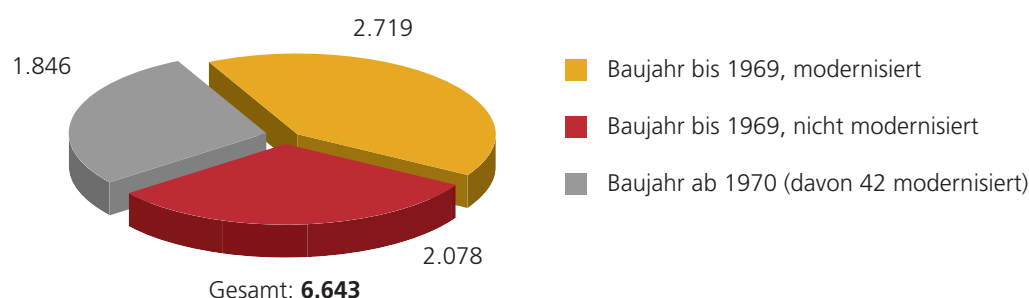
sehr unterschiedlich erholt, sind wir mit der Nachfrage an unseren Standorten durchaus zufrieden. Die Nachhaltigkeit dieser Tendenz hängt jedoch wesentlich von der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung, der Landesentwicklungsplanung, dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sowie der Verwaltungs- und Gebietsreform ab.

Die Fluktuation im eigenen Mietwohnungsbestand belief sich mit 15 Prozent etwa auf Vorjahresniveau, wobei zum Ende des Jahres eine Abschwächung eintrat, die sich bis heute fortsetzt. Ähnliches stellen wir beim Leerstand fest, der im Jahr 2002 durchschnittlich zwei Prozent betrug. Auch hier zeichnet sich ein Anstieg der Nachfrage und ein damit verbundener Rückgang der Leerstände ab, selbst an einem Standort, der bislang unser „Sorgenkind“ war. Wir sind optimistisch, dass diese Entwicklung anhält, und fühlen uns darin bestätigt, auf schwache Nachfrage nicht mit Mietsenkungen zu reagieren. Unser Konzept, stattdessen Produkt und Service zu verbessern, zeigt dagegen deutliche Erfolge.

Modernisierung des eigenen Wohnungsbestands

Nachdem bereits in einem länger zurückliegenden Zeitabschnitt größere Bestände der frühen 50er Jahre überarbeitet wurden, widmen wir uns seit Beginn der 90er Jahre der Modernisierung unserer verbliebenen Bestände

Modernisierungsstand des eigenen Wohnungsbestands





aus den 50er und 60er Jahren mit großer Kraft. Der regionale Schwerpunkt 2002/2003 liegt dabei in den Kreisen Segeberg und Plön. Im vergangenen Jahr wurde die Modernisierung von 176 Wohnungen aus dem Programmjahr 2001 fertiggestellt. Mit der Fertigstellung von 371 Wohnungen schließen wir das Modernisierungsprogramm des Jahres 2002 in den kommenden Monaten ab. 8,3 Mio. € werden wir für das Modernisierungsprogramm 2002 investieren; finanziert davon sind 6,8 Mio. € mit zinsgünstigen Mitteln des Landes bzw. zinsverbilligten Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Mit Hilfe dieser Finanzierung können wir die Mieten mit durchschnittlich 4,15 € je Quadratmeter Wohnfläche auch nach der Modernisierung auf niedrigem Niveau halten.

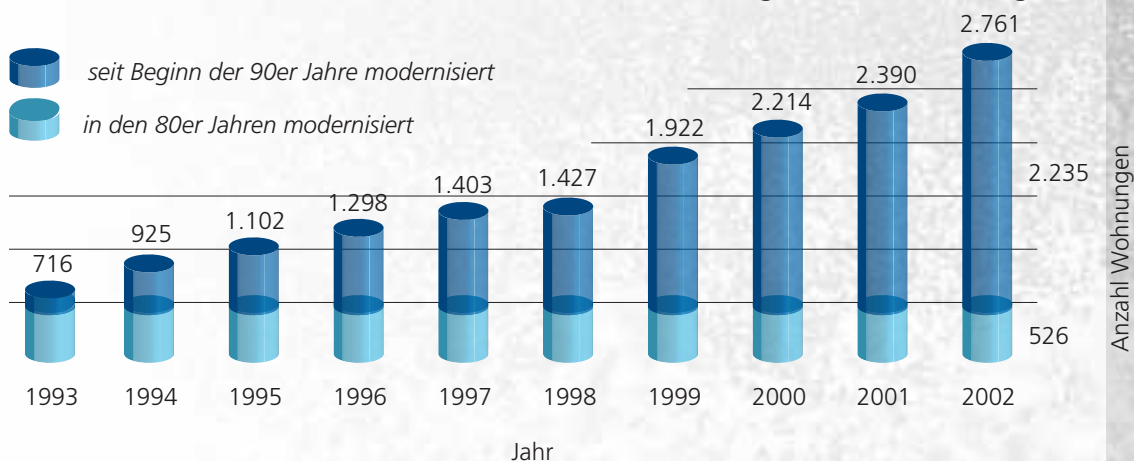
Das Innenministerium und die Investitionsbank Schleswig-Holstein unterstützen uns mit der flexiblen Handhabung der Förderrichtlinien bei der bedarfsgerechten Realisierung der Programme. So gelingt es zum Beispiel hinsichtlich der Belegungsbindungen, die mit öffentlicher Förderung verbunden sind, gemeinsam mit

den beteiligten Städten und Gemeinden Lösungen zu finden, die die Interessen aller Beteiligten berücksichtigen.

Nach Abschluss der laufenden Modernisierungsprogramme werden wir insgesamt 2.235 Wohnungen seit Beginn der 90er Jahre umfassend nach einem sehr anspruchsvollen Konzept modernisiert haben, das entspricht knapp der Hälfte unserer Bestände aus den 50er und 60er Jahren. Zeitgemäße Energieeinsparung, moderner Komfort und ein attraktives Erscheinungsbild sind uns bei der Modernisierung besonders wichtig – und unseren Mietern und Mitgliedern offensichtlich auch. Das zeigt die geringe Fluktuation und die gute Nachfrage für die modernisierten Wohnungen der wankendorfer.

Wir hoffen, auch im laufenden Geschäftsjahr ein ähnlich umfangreiches Modernisierungsprogramm initiieren zu können, das wir dann in diesem und im nächsten Jahr fertigstellen wollen. Die Vorbereitungen sind weit vorangeschritten.

Entwicklung der Modernisierung





Betreuter Mietwohnungsbestand

Unser Geschäftsfeld Fremdverwaltung hat sich auch 2002 inhaltlich und wirtschaftlich positiv entwickelt. Mit unserem differenzierten Angebot werden wir verschiedensten Anforderungen gerecht, was sich auch in unserer breit gefächerten Kundenstruktur zeigt. Derzeit betreuen wir vier unterschiedliche Kundengruppen:

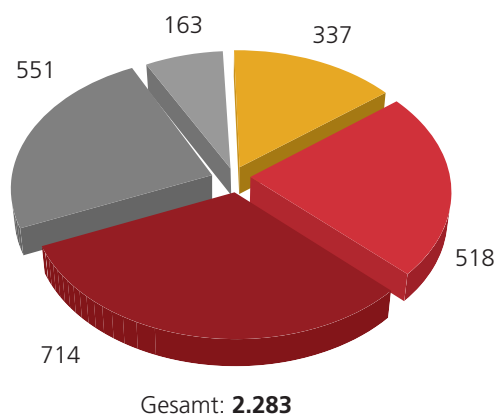
1. Baugenossenschaften
2. Städte und Gemeinden
3. Private und institutionelle Investoren
4. Insolvenz- und Zwangsverwalter (Sonderverwaltungen)

Vielfältige Aufgaben erfordern breites Know-how

Für die Baugenossenschaft Preetz eG und die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG mit insgesamt 855 Wohnungen übernehmen wir die Geschäftsbesorgung bis hin zur Erstellung der Jahresabschlüsse. Städte und Gemeinden, wie beispielsweise Bad Bramstedt, Flintbek und Laboe, unterstützen wir mit der kompletten Verwaltung kommunaler Immobilien. Private und institutionelle Investoren entscheiden sich für die wankendorfer, weil sie so die langfristige werterhaltende Bewirtschaftung ihrer Bestände sicherstellen können.

Besondere Herausforderung: Sonderverwaltungen

Zu den Sonderverwaltungen zählte die Zwangsverwaltung eines größeren Geschäfts- und Wohnkomplexes in Kiel-Mettenhof. Die wankendorfer hat die 551 Wohnungen, 133 Tiefgarageneinstellplätze und das Einkaufszentrum mit 45 Gewerbeeinheiten nicht nur verwaltet, sondern gemeinsam mit Gremien der Stadt und des Stadtteils sowie den Gläubigerbanken zu einem attraktiven Lebensraum für die Bürgerinnen und Bürger weiterentwickelt. So konnten wir den Leerstand an diesem Standort, der wohnungswirtschaftlich als schwierig gilt, während unserer zweijährigen Verwaltungstätigkeit von 222 auf 132 Wohnungen reduzieren. Die Öffentlichkeit und die Verwaltung der Landeshauptstadt, aber auch wir selbst sind mit dem Verlauf dieser Zwangsverwaltung sehr zufrieden. Der Gebäudekomplex wurde zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres an den neuen Eigentümer übergeben. Sonderverwaltungen wie diese stellen uns vor neue Aufgaben, bei denen wir unser gesamtes Know-how sehr gut einbringen können. Erfolge wie in Mettenhof ermutigen uns, diese Dienstleistung aktiv weiter anzubieten.



Betreuter Mietwohnungsbestand

- Verwaltungsbetreuung
- Baugenossenschaft Preetz eG
- Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG
- Städte und Gemeinden, Investoren
- Sonderverwaltung

Den betreuten Wohnungseigentumsbestand konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 233 Gemeinschaften mit 4.992 Wohnungen (inklusive 125 eigenen) ausbauen. Das wirtschaftliche Ergebnis dieses Geschäftsfeldes stellt uns auch unter der Betrachtung der Vollkostendeckung zufrieden. Ein Großteil neuer Kunden resultierte aus der Übernahme von elf Wohnungseigentümergeinschaften aus dem Bestand eines Vorverwalters, dessen Gesellschafter Insolvenz anmelden musste. In der Folge konnte er seine Verpflichtungen gegenüber den Eigentümergeinschaften nicht mehr voll erfüllen. Wir freuen uns, dass wir diese Kunden von unserer Leistungsfähigkeit überzeugen und ihr Vertrauen gewinnen konnten. Wegen der schwierigen Ausgangssituation haben wir auch Verwaltungsabrechnungen früherer Jahre verantwortlich erstellt. Unsere Erfahrungen, Verwaltungsaufgaben in einem rechtlich schwierigen Umfeld zu übernehmen, konnten wir im Sinne unserer neuen Kunden gut einsetzen.

Ein starker Partner bietet starke Leistungen

Prämisse für weitere Aktivitäten in diesem Geschäftsfeld ist, dass wir das hohe Niveau unserer Dienstleistungsqualität noch steigern wollen. In diesem Sinne streben wir an, mögliche Synergien zwischen unseren anderen Geschäftsfeldern und der Wohnungseigentumsverwaltung optimal zu nutzen. So können unsere Eigentümergeinschaften künftig die Vorteile der Handwerkerkopplung über die Internetplattform mareon für sich erschließen. Wir rechnen hier mit großem Zuspruch. Auch im technischen Service bieten wir unseren Kunden eine Neuerung: Sie kommen in den Genuss der datenbankorientierten, systematischen Gebäudezustandserfassung, die wir entwickelt haben. Damit können die wesentlichen Bauteile des Gemeinschaftseigentums nachvollziehbar bewertet werden.





Grundstücksbevorratung und Bauträgergeschäft

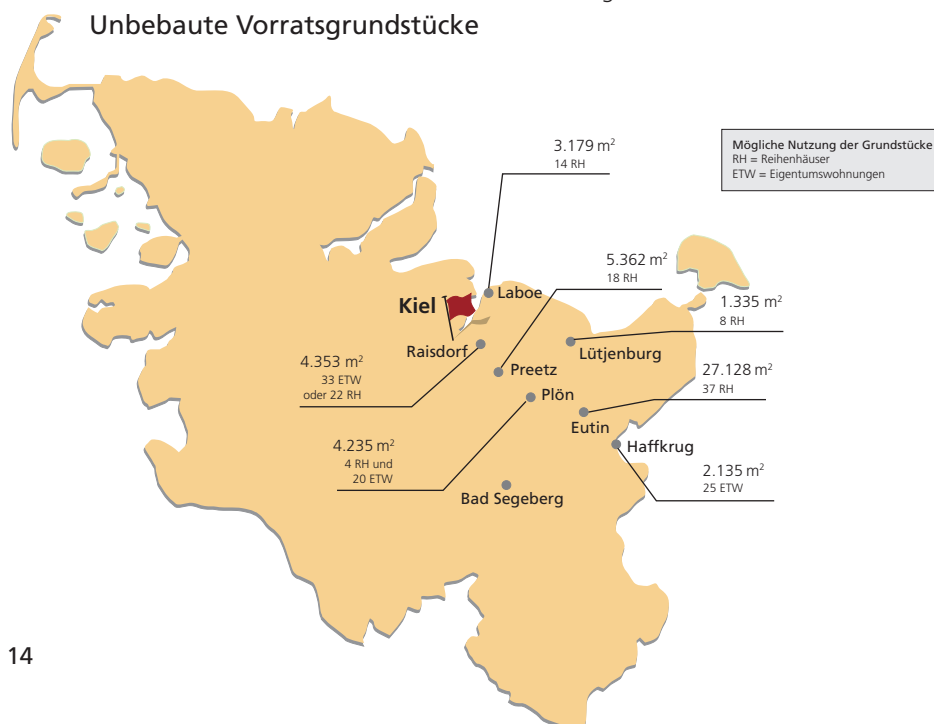
Der seit Jahren anhaltende Negativtrend beim Erwerb von Immobilien durch Eigennutzer und Kapitalanleger erreichte im vergangenen Jahr einen neuen Höhepunkt. Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Wertverfall von Immobilien, persönliche Zukunftssorgen und die Befürchtung, dass sich die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen verschlechtern, sind wesentliche Gründe für die Kaufzurückhaltung. Hinzu kommen negative Folgen einer unausgewogenen Landesentwicklungsplanung: Viele Gemeinden haben Baugebiete mit niedrigsten Standards entwickelt, die den Wettbewerb gegenüber einem geordneten Städtebau mit Eigentumswohnungen und Reihenhäusern zusätzlich belasten. Die mit den üblichen Fertigstellungs- und Garantieleistungen errichteten Immobilien der Bauträger sind auf den langfristigen Erfolg ausgelegt und müssen dennoch mit den „Selbsthilfebauten“ der Einfach-Baugebiete konkurrieren. Dies ist zu auskömmlichen Bedingungen nur noch in Ausnahmefällen zu erreichen.

Vorläufiger Rückzug aus dem Bauträgergeschäft

Diese Situation hat uns bereits vor Jahren veranlasst, uns aus dem Bauträgergeschäft weit-

gehend zurückzuziehen. Im Jahr 2002 legten wir kein Bauprogramm im Umlaufvermögen auf; das bereits sehr reduzierte des Jahres 2001 wurde fertig gestellt. Davon konnten wir sechs Reihenhäuser verkaufen. Die unverkauften Objekte aus den Vorjahren, vier Reihenhäuser, haben wir zum Jahresende aus dem aktiven Verkaufsprogramm herausgenommen. Zu wirtschaftlich nahezu ausgeglichenen Bedingungen stehen sie nun im Anlagevermögen zur Vermietung zur Verfügung. Damit verfügen wir zum Jahresende 2002 über keinerlei Verkaufsbestände aus der Neubautätigkeit mehr. Wir haben die aus den nunmehr abgewickelten Programmen erstellten Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen nachkalkuliert und können positive Ergebnisse verzeichnen.

Da wir in naher Zukunft mit keiner nachhaltigen Änderung der Marktsituation rechnen, haben wir derzeit kein neues Bauträgerprogramm geplant. Der Personalbestand für dieses Geschäftsfeld wurde bereits in den Vorjahren der Situation angepasst. Die Bebauung unserer noch vorhandenen Grundstücke sehen wir mit langfristiger Perspektive. Die Realisierung künftiger Baumaßnahmen würde dann mit externen Partnern in Technik und Vertrieb erfolgen.



Mitgliederbetreuung und Öffentlichkeitsarbeit

Die wankendorfer hatte Ende des Berichtsjahres 9.886 verbleibende Mitglieder und ein ausgewiesenes Geschäftsguthaben von 8,3 Mio. €. Im Jahre 2002 schieden 1.161 „wankendorfer“, meist aufgrund von Fortzug oder Tod, aus unserer Genossenschaft aus.

Die Wahlen zur Vertreterversammlung als höchstem Beschlussorgan der wankendorfer verliefen gut. Es wurden 75 Vertreter und 14 Ersatzvertreter für eine Amtszeit von fünf Jahren gewählt. Die neu gewählte Vertreterversammlung tritt erstmals am 18. Juni 2003 zusammen.

Unsere Marketingaktivitäten in den vier Feldern Produkte und Dienstleistungen, Preise, Vertrieb sowie Kommunikation und Werbung entwickeln wir ständig weiter.

Der direkte Kontakt zu unseren Mitgliedern ist uns dabei besonders wichtig. So konnten wir im vergangenen Jahr den Zirkus Zamunda dafür gewinnen, exklusiv für unsere Mieter und Mitglieder in Lütjenburg und Plön zu gastieren. Die vier Veranstaltungen waren bis auf den letzten Platz besetzt und für alle Beteiligten ein großartiges Erlebnis. Im Jahr 2003 wird der Zirkus Zamunda für die wankendorfer in Preetz und Trappenkamp auftreten. Aber auch auf vielen Orts- und Stadtfesten waren wir 2002 mit dabei, so zum Beispiel in Kiel-

Mettenhof, Preetz, Trappenkamp und Wankendorf. Nicht zu vergessen die eigenen Veranstaltungen für unsere Mieter, wie zum Beispiel die Einladung zum 4. Niederdeutschen Theaterfest in Plön. Damit wir mit allen „im Gespräch“ bleiben, haben wir unser eigenes Mitglieder-Magazin ins Leben gerufen. Die „Homepage“ ging mit ihrer ersten Ausgabe im Herbst letzten Jahres an den Start und soll zunächst zweimal jährlich erscheinen.

Gemeinsam mit anderen Wohnungsgenossenschaften in Schleswig-Holstein werben wir für die vielen Vorteile, die das Wohnen bei Genossenschaften hat. Inzwischen schließen sich auch bundesweit immer mehr Wohnungsgenossenschaften diesen Gemeinschaftsaktivitäten an, wodurch wir Synergien nutzen, Kosten sparen und gleichzeitig werbewirksam auftreten können.

Alle unsere Kommunikationsaktivitäten verfolgen ein Ziel: Wir möchten für unsere Mitglieder erlebbar machen, wie unsere Vision vom gemeinsamen Leben, Arbeiten und Wohnen aussieht und welche Werte wir mit unserer Botschaft „Willkommen zu Hause“ verbinden.





Vertreterversammlung ab 26. Juni 2002

Wahlbezirk I

Manfred Arp, Wankendorf
Jürgen Bartholl, Wankendorf
Klaus Gerstandt, Wankendorf *
Jens Gugat, Ascheberg *
Norbert Jarr, Wankendorf *
Ludwig Lorenz, Neumünster
Karl Neve, Ascheberg
Hans Rathje, Schellhorn
Marion Schneider, Bornhöved *

Wahlbezirk II

Berthold Baller, Altenholz
Karl-Heinz Froese, Flintbek *
Bent Jensen, Mielkendorf
Peter Krull, Kiel
Dirk LeiBring, Kiel *
Manfred Piel, Flintbek
Max-Werner Sahr, Flintbek *

Wahlbezirk III

Karl-Günter Feldmann, Klausdorf
Ingrid Rusch, Klausdorf
Heinz Schlüter, Klausdorf

Wahlbezirk IV

Manfred Buchhorn, Raisdorf
Brigitte Hohbein, Raisdorf
Erhard Teuscher, Raisdorf

Wahlbezirk V

Werner Asbahr, Schönkirchen
Uwe Bahr, Schönkirchen
Stefan Gerlach, Schönkirchen *
Hans-Jürgen Knüppel, Schönkirchen
(† 3. Oktober 2002)

Paul Meyer, Schönkirchen
Carl-Heinz Vaquette, Schönkirchen
(ab 16. Oktober 2002)

Wahlbezirk VI

Günter Kuschel, Probsteierhagen
Dieter Meffert, Heikendorf
Alfred Nichterwitz, Schönberg
Anneliese Truschkat, Schönberg *

Wahlbezirk VII

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

Wahlbezirk VIII

Manfred Bannert, Plön
Ulf Demmin, Plön
Oswald Sommer, Plön
Hilding Wetzstein, Plön *
Rolf Witt, Plön

Wahlbezirk IX

Karl Ehmke, Eutin
Ingeburg Florich, Eutin *
Johannes Gradert, Eutin
Eberhard Helm, Eutin
Harald Rönpage, Eutin
Eleonore Schumacher, Eutin

Wahlbezirk X

Endrik Dräger, Bad Schwartau *
(bis 3. März 2003)
Rainer Kapust, Bad Schwartau *
Dieter Prüß, Timmendorfer Strand
Fritz Schöning, Bad Schwartau

Wahlbezirk XI

Marianne Buthmann, Bad Segeberg
Heiko Christopher, Bad Segeberg
Gerhard Marquardt, Bad Segeberg
Rolf Modrow, 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
Klaus Narkus, Wahlstedt *
Ilse Rohde, Wahlstedt
Doris Schwarzlosen, Wahlstedt
Gernot Wild, Wahlstedt

Wahlbezirk XIV

Uwe Christ, Trappenkamp
Erwin Dammeyer, Trappenkamp *
Marco Dorwo, Trappenkamp *
Dr. Ulf Heinrich, Trappenkamp *
Christa Schulz, Trappenkamp
Horst Winkler, Trappenkamp

* = neu gewählte Vertreter

Am 26. Juni 2002 ausgeschiedene Vertreter

Wahlbezirk I

Margot Ach, Wankendorf
Adelheid Bodenstab, Wankendorf
Peter Herbst, Bornhöved
Karl-Heinz Mertsch, Wattenbek

Wahlbezirk II

Dieter Friedrich Kühl, Flintbek
Günther Sichard, Flintbek

Wahlbezirk III

Wolfgang Krämer, Klausdorf

Wahlbezirk IV

Norbert Pelikan, Raisdorf

Wahlbezirk V

Eckart Westphal, Schönkirchen

Wahlbezirk VI

Kurt Weisbrodt, Laboe

Wahlbezirk VIII

Hartmann Dietz, Plön

Wahlbezirk IX

Karl-Heinz Bäßler, Eutin

Wahlbezirk X

Thorsten Arndt, Rehhorst
Ernst Gudat, Bad Schwartau

Wahlbezirk XI

Werner Bühring, Bad Segeberg

Wahlbezirk XIII

Hans-Jürgen Meyer, Rickling
Gustav Schaefer, Bad Bramstedt

Wahlbezirk XIV

Werner Lorenzi, Trappenkamp
Günter Schmidt, Trappenkamp
Renate Schulze, 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.

Die konjunkturelle Entwicklung in 2002 sowie in den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres waren – nicht zuletzt auch als Folge der weltpolitischen Ereignisse – nahezu von Stagnation geprägt. Hinzu kamen strukturelle Verwerfungen, die sich auch auf den Wohnungsmarkt unseres Geschäftsgebietes auswirkten. So gingen die Preise für Eigentumsmaßnahmen auch in unserer Region aufgrund mangelnder Nachfrage und eines noch immer erkennbaren Überangebotes zum Teil deutlich zurück. Unsere in den Vorjahren getroffene Entscheidung, die Errichtung von zur Vermarktung bestimmten Einheiten sowie eigene Mietwohnungsbauten stark zurückzufahren bzw. einzustellen, hat sich bewährt. Wir legen statt dessen weiterhin besonderes Augenmerk auf die Qualitätsverbesserung des genossenschaftseigenen Wohnbesitzes. Insofern gab es mit Ausnahme zweier schwächerer Standorte keine nennenswerten Vermietungsprobleme.

Die am 26. Juni 2002 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2001 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 2001 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2001.

Die Aufsichtsratsmitglieder Frau Baier sowie die Herren Berberich, Dr. Schindler und Selk beendeten turnusgemäß ihre Amtszeit. Während bei den Herren Berberich und Dr. Schindler wegen des Erreichens der Altersgrenze eine Wiederwahl satzungsgemäß nicht mehr möglich war, wurden Frau Baier und Herr Selk von der Vertreterversammlung für weitere drei Jahre wiedergewählt. In den Aufsichtsrat zugewählt wurde ebenfalls für drei Jahre Herr Rechtsanwalt Thomas Clausen.

Den Herren Berberich und Dr. Schindler wurde für ihr langjähriges, erfolgreiches und engagiertes Wirken im Aufsichtsrat der Genossenschaft Dank ausgesprochen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2002 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 2002 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Am 11. Dezember 2002 verstarb kurz vor Vollendung seines 91. Lebensjahres unser langjähriges Aufsichtsrats- und späteres Ehrenmitglied des Aufsichtsrats Johannes Barth. Wir haben den Verstorbenen sowohl in fachlicher als auch in menschlicher Hinsicht schätzen gelernt. Sein hohes Engagement für die Genossenschaft wird uns allen in dankbarer Erinnerung bleiben.

Kiel, im Mai 2003
Der Aufsichtsrat

Pfisterer, Vorsitzender

Bericht des Aufsichtsrats



Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs

Letztes Jahr um diese Zeit hatten wir darüber informiert, dass wir durch die erfolgreiche Umsetzung der dezentralen Struktur an unseren wichtigsten Immobilienstandorten präsent sind und mit der Verlegung des Firmensitzes in die Landeshauptstadt eine gute Ausgangsbasis für unsere Aktivitäten in der Zukunft geschaffen haben. Mit den regionalen Büros an unseren acht relevanten Wohnungsteilmärkten gewährleisten wir die Nähe zu unseren Kunden sowie hohes kompetentes und zuverlässiges Standort-Know-how durch unsere qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Im Einklang mit unserer strategischen Ausrichtung stand in 2002 neben der selektiv betriebenen Geschäftsausweitung bei der Verwaltung eigener und fremder Immobilien die Schaffung der Grundlage für ein solides wirtschaftliches Wachstum im Vordergrund. Einen Grundstein hat die am 7. Oktober 2002 rechtlich wirksam gewordene und rückwirkend auf den 1. Januar 2002 durchgeführte Verschmelzung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH auf die wankendorfer gelegt. Sie bildet die beste Voraussetzung, um Kosteneinsparungen und Effizienzsteigerungen zu erzielen. Auch konnten im Zuge der Fusion bestehende Kontakte aus- und neue Kundenbeziehungen aufgebaut werden. Außerdem haben wir intensiv an dem bis auf weiteres vollständigen Rückzug aus dem Bauträgergeschäft gearbeitet, nachdem die Absatzmöglichkeiten für Reiheneigenheime nach wie vor stark eingeschränkt sind.

Die wankendorfer hat damit in den letzten Jahren durch konsequente und innovative Konzepte wichtige Voraussetzungen für zukünftige Profitabilität und Wachstum in einem grundsätzlich gesättigten Markt geschaffen. Als Folge entwickelten sich bereits in 2002 die Fundamentaldaten der wankendorfer relativ

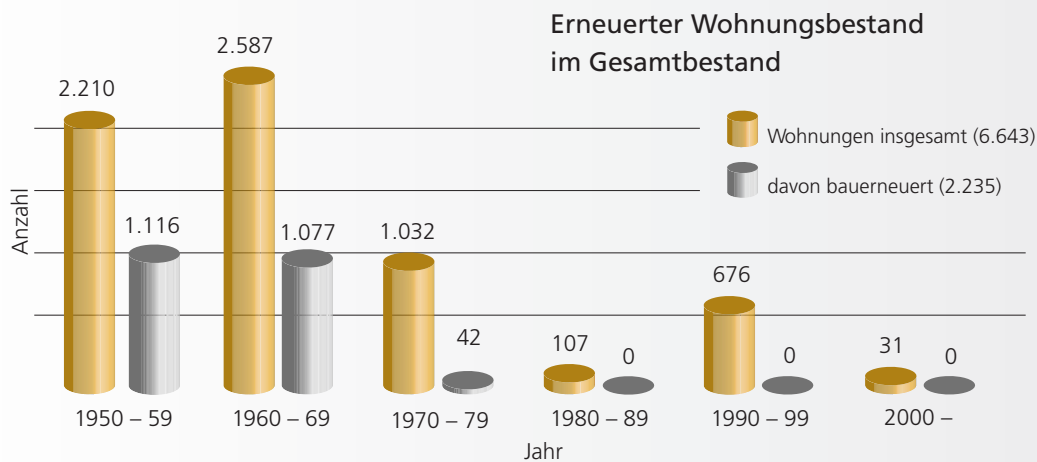
gut, und unsere regional bedeutende Marktposition wurde noch ausgebaut. Deshalb sind wir mit dem Gesamtergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres zufrieden.

Hausbewirtschaftung

Auf dem schleswig-holsteinischen Wohnungsmarkt hat sich im Jahr 2002 die Ausgangslage für Vermieter tendenziell etwas günstiger entwickelt als vor Jahresfrist. Auch an vielen unserer Standorte konnte eine leicht zunehmende Nachfrage beobachtet werden. Dies gilt jedoch nicht für Trappenkamp und Wahlstedt, wo auf Grund des Bevölkerungsrückganges der vergangenen Jahre nach wie vor höherer struktureller Leerstand zu verzeichnen ist. In diesem insgesamt schwierigen Marktumfeld hat die wankendorfer ihre bedeutende Marktposition allerdings dennoch ausgebaut.

Wesentliche Grundlage des Vermietungserfolges ist bei einer im Vergleich zum Vorjahr unveränderten unternehmensweiten Fluktuationsrate von 15 Prozent neben systematischen Maßnahmen zur Produktverbesserung das dezentrale Kundenbetreuungsprinzip. Als erfolgreich erwiesen sich die in 2001 errichteten acht Stadt- und Vermietungsbüros mit ihren langen Öffnungszeiten und gezielte genossenschaftliche Marketingaktivitäten. Fortgesetzt wurde die planmäßige Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Modernisierungsmaßnahmen. Während in den vergangenen zehn Jahren die grundrissverändernden Vorhaben an den 50er- und 60er-Jahre-Bauten grundsätzlich zum Abschluss gebracht wurden, stehen in dem jetzt angelaufenen und mittelfristig angelegten Investitionsprogramm mit jährlich rund 300 Wohneinheiten die äußeren Hüllen der Gebäude einschließlich der Eingangsbereiche im Mittelpunkt, da die Wohnungsgrundrisse in diesen Gebäuden und die technische Primärausstattung schon vor der Modernisierung aktuellen Standards entsprachen.





Das Vermietungsgeschäft war an unseren Standorten in 2002 jedoch insgesamt betrachtet immer noch maßgeblich von Überkapazitäten geprägt, die schwierige Rahmenbedingungen darstellten. Trotz dieser Marktlage konnten die Mietausfälle im Vergleich zum Vorjahr um circa 20 Prozent reduziert werden; die strukturelle Leerstandsquote verharrt allerdings zum Jahresende noch auf rund zwei Prozent.

Fremdverwaltung

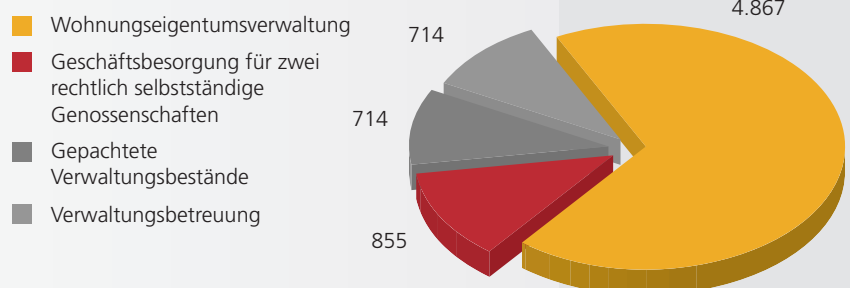
Die zweite wesentliche Kernkomponente der wankendorfer liegt auch weiterhin in der professionellen Verwaltung fremder Immobilien. In diesem Geschäftsfeld wollen wir unsere etablierte Marktstellung aus- und neue Kundenbeziehungen aufbauen. So konnten im Berichtsjahr in Zusammenarbeit mit einem Insolvenzverwalter aus laufenden Vertragsverhältnissen selektiv elf Wohnungseigentümergeinschaften mit 209 Wohnungen herausgelöst und in unsere Betreuung überführt werden.

Den volumenmäßig größten Anteil am Dienstleistungsbereich hat die Verwaltung von 233 Wohnungseigentümergeinschaften. Hier sehen wir unsere langjährige Erfahrung, Kompetenz und Verlässlichkeit sowie ein leistungsfähiges technisches und rechtliches Netzwerk als wesentliche Grundlage für die dauerhaften Geschäftsverbindungen.

Erneut profitiert haben wir von der erfolgreichen Zusammenarbeit mit der Baugenossenschaft Preetz eG und Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG. Diese gute Partnerschaft zwischen Gleichberechtigten basiert auf einem in vielen Jahren gewachsenen, zuverlässigen und vertrauensvollen Umgang der handelnden Personen. Dabei agiert die wankendorfer vorrangig als operativer Geschäftsbesorger mit hohem Standardisierungsniveau. Durch Bündelung der Kräfte lassen sich bei verbleibender Individualität der einzelnen Genossenschaften viele Synergien heben. Auch in 2002 haben wir die Bedürfnisse der beiden Genossenschaften sehr gut erfüllen können.

Deutlich spürbare Impulse für das Unternehmen gingen auch wieder von der Tätigkeit im Rahmen einer Zwangsverwaltung aus. In den vergangenen zwei Jahren haben wir mit großem Engagement gemeinsam mit der EUROHYPO AG und der Allgemeinen HypothekenBank Rheinboden AG die Revitalisierung von Gebäudekomplexen im Zentrum Kiel-Mettenhofs ein gutes Stück vorangebracht.

Von der wankendorfer verwaltete fremde Wohnungen



Gesamt: **7.150**

Unsere konstruktive und bewährte Zusammenarbeit als engagierter Partner von Gemeinden und privaten Hauseigentümern konnten wir erfolgreich fortführen. Die langfristige Förderung der wirtschaftlichen Interessen des Kunden steht dabei im Mittelpunkt unseres Handelns.

Bautätigkeit

Der allgemeine weitere starke Einbruch bei den Fertigstellungen sowohl von Mehrfamilienhäusern als auch von Zwei- und Einfamilienhäusern schlug sich auch in den Bau- und Verkaufsleistungen der wankendorfer nieder. Allerdings gelang es, trotz spürbarer Zurückhaltung der Kundschaft bei der Eigentumsbildung wegen widriger konjunktureller Rahmenbedingungen ein unter diesen Bedingungen insgesamt noch befriedigendes Ergebnis zu erzielen.

Im Bauträgergeschäft ist ebenso wie beim Mietwohnungsneubau vorläufig keine Dynamik zu erwarten. Weiterhin restriktiv wirken

Änderungen im Steuer- und Mietrecht, während niedrige Zinsen und günstige Baupreise offensichtlich immer noch keinen Anreiz bieten. Um den daraus resultierenden Anforderungen des Marktes beim Personalbestand Rechnung zu tragen, hatte die wankendorfer bereits in den Jahren 2000 und 2001 Vorsorge getroffen. Deshalb belastete die im Laufe des Geschäftsjahres vorgenommene Einstellung des Bauträgergeschäftes den Verwaltungshaushalt vergleichsweise wenig.

Die in 1992 getroffene Entscheidung des Unternehmens, als wesentlichen Schwerpunkt der Bautätigkeit ein aktivierungsfähiges Bauerneuerungsprogramm aufzulegen, war und ist ein voller Erfolg. Im Berichtsjahr wurden in die Bauerneuerung und Modernisierung knapp 3,5 Mio. € investiert. Für 2003 ist eine weitere Fortsetzung der Aktivitäten vorgesehen. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Energieeinsparung und Wohnumfeldverbesserung.

Bautätigkeit 2002	Bau- erneuerung	Modernisierung		Reihen- eigenheime	Gesamt- volumen
		eigene Miet- wohnungen	Betreuung		
Bauüberhang aus Vorjahr	176	223	48	6	453
Baubeginne 2002	371	458	0	0	829
Bauvolumen 2002	547	681	48	6	1.282
Fertigstellungen 2002	176	223	48	5	452
Bauüberhang Ende 2002	371	458	0	1	830



Ertragslage

Die Steigerung des Jahresergebnisses ist vornehmlich auf rückläufige Verwaltungskosten und eine verbesserte Wettbewerbsfähigkeit zurückzuführen. Gründe hierfür sind die in den Jahren 2000 und 2001 durchgeführten Restrukturierungsmaßnahmen sowie Kapazitätsanpassungen, erzielte Effizienz- sowie Ertragssteigerungen und die aktiv betriebene Neuordnung des Geschäftes.

Die Verschmelzung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH auf die wankendorfer ist vor dem Hintergrund langfristig erwarteter positiver Ergebnisbeeinflussungen erfolgsneutral durchgeführt worden. In diesem Zusammenhang ist bei allen Immobilien auch überprüft worden, ob eine Abschreibungspflicht auf den niedrigeren beizulegenden Wert (Ertragswert) besteht. Dies ist zumindest derzeit ebenso wenig erkennbar, wie Rückstellungsbildungen über den vorhandenen Umfang hinaus im Zuge der am 1. Februar 2002 in Kraft getretenen Energieeinsparverordnung erforderlich sind.

Das operative Ergebnis konnte im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbessert werden. Im Einzelnen erhöhte sich das nachhaltig besonders bedeutende Hausbewirtschaftungsergebnis von 853 T€ auf 1.147 T€. Die zweite große Sparte betrifft das Dienstleistungsgeschäft. Es beinhaltet im Wesentlichen die Verwaltung fremder Immobilien und ist geprägt von einem kontinuierlichen Anstieg des Volumens. Wir erwirtschaften hier weiterhin nahezu eine Vollkostendeckung. Das stark zurückgegangene Bauträgergeschäft führte dazu, dass hieraus nur noch ein ausgeglichenes Ergebnis zu verzeichnen ist. Ebenso sind ein-

malige sonstige betriebliche Erträge und Aufwendungen ohne Bedeutung.

Nach Einstellungen von 210 T€ in die gesetzliche und freie Rücklage verbleibt unter Einbeziehung des Gewinnvortrages ein Bilanzgewinn von 307 T€, für den der Vorstand folgende Verwendung vorschlägt:

1. 4 % Dividende auf die am 1. Januar 2002 eingezahlten Geschäftsguthaben	304.757,49 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	2.094,30 €
	306.851,79 €

Risikomanagementsystem

Das aktive Risikomanagementsystem nimmt bei der wankendorfer einen hohen Stellenwert ein. Gerade in Zeiten eines schwieriger gewordenen Marktumfelds ist es wichtig, die Schwächen, aber auch die Stärken des Unternehmens zu kennen sowie Risiken oder auch Erfolgspotenziale zu identifizieren. Deshalb haben wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Methoden und Systeme zur Risikokontrolle und Risikosteuerung über die Mindestanforderungen entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) hinaus weiter ausgebaut. Kennzahlen aus den Bereichen Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörigen 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. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur angemessenen und schnellen Reaktion auf negative Entwicklungen sichergestellt.

Vermögens- und Kapitalstruktur

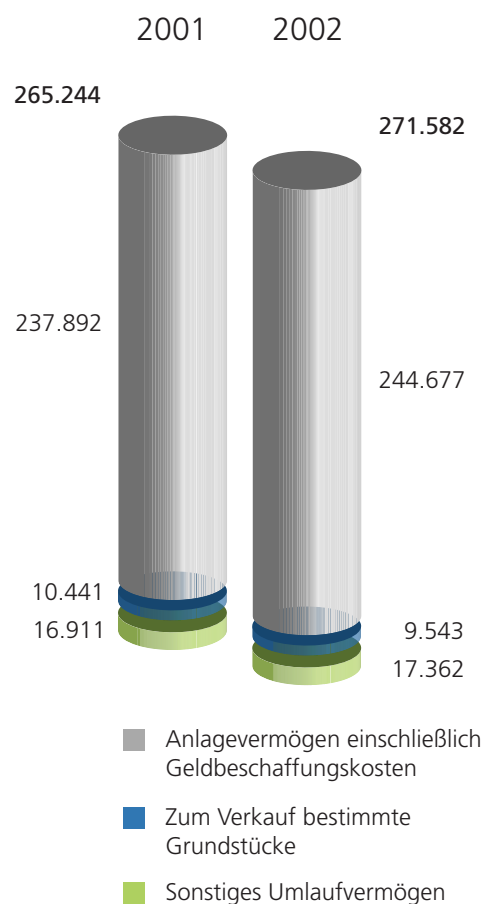
Die Bilanzsumme der wankendorfer hat sich im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Mio. € erhöht. Maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen haben die Verschmelzung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH auf die wankendorfer mit 7,1 Mio. € und die Fortführung der Modernisierungsmaßnahmen mit 3,5 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich die Anlagenabgänge und Abschreibungen aus.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke haben auf Grund des zurückgenommenen Bauträgergeschäfts einen Bestandsabbau er-

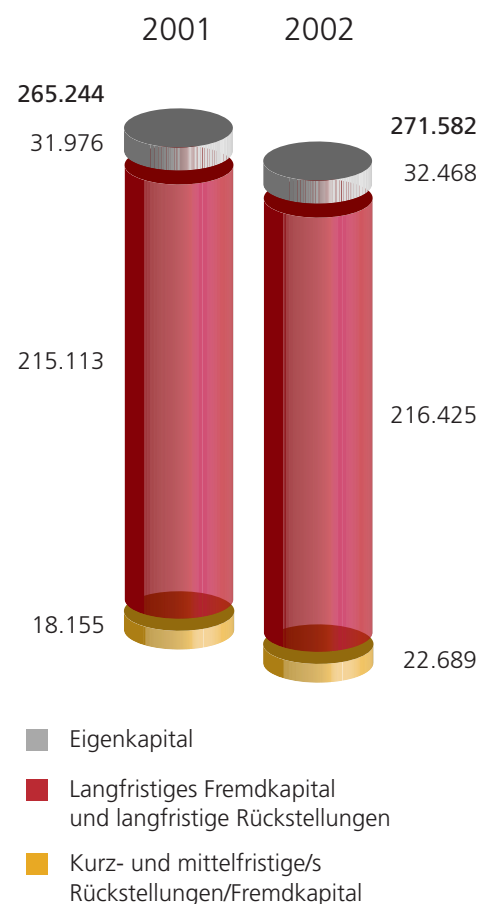
fahren. Hier ist davon auszugehen, dass in den nächsten beiden Jahren nachfragebedingt keine neuen Vorinvestitionen getätigt werden.

Das nominelle Eigenkapital befindet sich ergebnisbedingt und nach Steigerung der Geschäftsguthaben über dem Niveau des Vorjahres; die prozentuale Eigenkapitalquote ist ausschließlich durch die Verschmelzung leicht von 12,1 Prozent auf 12,0 Prozent zurückgegangen. Das langfristige Fremdkapital stieg insbesondere in Folge der Übernahme der Darlehen der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH in Höhe von 6,0 Mio. € sowie von Valutierungen hauptsächlich für

Aktiva in T€



Passiva in T€



Modernisierungsmaßnahmen von 2,2 Mio. € und nach Abzug planmäßiger Tilgungen von 5,9 Mio. € auf 210,9 Mio. €. Die planmäßigen Tilgungen waren durch den Cash-flow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 6,3 Mio. € gedeckt. Wie im Berichtsjahr streben wir auch für die Zukunft eine Steigerung des Cash-flow an. Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur dem üblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens und ist stabil.

Ausblick

Die Stimmungslage in Deutschland ist derzeit so schlecht wie lange nicht mehr. Bürokratische Gängelungen der vergangenen Jahre haben die Situation auch noch erheblich verschärft. Aktuelle Umfragen zeigen, dass viele Bürger und Unternehmen von einer weiteren Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Situation ausgehen. Vor diesem Hintergrund liegt es an jedem selbst, für sich und andere Verantwortung zu übernehmen.

Die Wankendorfer wird diesen Anforderungen gerecht, und zwar in mehrfacher Weise. So engagieren wir uns zum Beispiel in erheblichem Umfang in der Modernisierung der Wohnungsbestände. Wir unterstützen damit bedeutend das regionale Handwerk, und die Auftragssummen kommen unmittelbar auch den schleswig-holsteinischen Bürgern zugute.

Weiter zeigen wir unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft mit einer angemessenen Preisfindung, die außer der Kostendeckung lediglich eine moderate Rücklagenbildung vorsieht. Wir arbeiten in diesem Zusammenhang an einer weiteren Optimierung der Arbeitsabläufe und konnten den Kostenanstieg bereits deutlich begrenzen bzw. den Verwaltungsaufwand reduzieren.



Auch stehen wir in der Verantwortung, unseren Mitgliedern und Kunden eine kontinuierlich verbesserte Service- und Beratungsqualität zu bieten. Unsere dezentral, flexibel und marktnah agierenden Stadt- und Vermietungsbüros, Service-Center sowie die Zentrale in der Landeshauptstadt stellen hierfür eine gute Ausgangsbasis dar und haben unsere Genossenschaft zukunfts- und wettbewerbsfähig gemacht.

Wir sind davon überzeugt, dass uns der Brückenschlag zwischen gesellschaftlicher Verantwortung und erfolgreicher Geschäftsentwicklung gelingt und weitere Perspektiven eröffnet. Risiken, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit jedenfalls nicht erkennbar. Für die nächsten beiden Jahre erwarten wir deshalb eine zumindest moderate Verbesserung der jeweiligen wirtschaftlichen Eckdaten gegenüber 2002.

Kiel, 12. März 2003

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Knüpp

Hentschel



Bilanz zum 31. Dezember 2002

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.764,78	43
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	238.854.868,41		227.681
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.959.747,97		3.015
Grundstücke ohne Bauten	45.884,57		0
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	111.707,43		190
Technische Anlagen und Maschinen	147.074,55		155
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	884.661,14		911
Anlagen im Bau	466.948,71		0
Bauvorbereitungskosten	77.813,03		207
		243.548.705,81	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		4.389
Sonstige Ausleihungen	157.807,02		245
Andere Finanzanlagen	5.420,45		4
Anzahlungen auf Beteiligungen	77.171,88		0
		265.963,94	
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		243.835.434,53	236.840

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Übertrag		243.835.434,53	236.840
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	2.914.740,36		2.804
Bauvorbereitungskosten	455.554,19		432
Grundstücke mit unfertigen Bauten	111.986,82		252
Grundstücke mit fertigen Bauten	6.060.648,99		6.953
Unfertige Leistungen	11.646.306,73		11.003
Andere Vorräte	484.923,33		520
		21.674.160,42	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	940.940,89		684
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	805.355,77		679
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	110.290,87		93
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	201.352,17		202
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.522,22		925
Sonstige Vermögensgegenstände	1.229.147,12		1.125
		3.315.609,04	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.599.575,03	1.380
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	841.576,78		1.052
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	315.371,06		300
		1.156.947,84	
Bilanzsumme		271.581.726,86	265.244

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	675.342,01		322
der verbleibenden Mitglieder	7.592.318,33		7.661
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.689,40		2
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 124.510,23 €			(132)
		8.273.349,74	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.725.000,00		3.670
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 55.000,00 €			(35)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113
Andere Ergebnisrücklagen	15.050.000,00		14.895
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 155.000,00 €			(0)
		23.887.918,81	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	8.752,60		3
Jahresüberschuss	508.099,19		345
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	210.000,00		35
		306.851,79	
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		32.468.120,34	31.976

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Übertrag		32.468.120,34	31.976
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.511.914,00		5.461
Steuerrückstellungen	12.064,26		11
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	18.559,90		0
Sonstige Rückstellungen	1.431.487,10		1.376
		6.974.025,26	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.576.199,95		196.974
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.939.111,74		13.451
Erhaltene Anzahlungen	12.814.909,37		11.557
Verbindlichkeiten aus Vermietung	575.264,45		580
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	69.691,60		35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.795.024,36		3.407
Sonstige Verbindlichkeiten	111.533,29		197
davon aus Steuern: 32,21 €			(0)
		231.881.734,76	
Rechnungsabgrenzungsposten		257.846,50	219
Bilanzsumme		271.581.726,86	265.244

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Absatz 3 II. Wohnungsbaugesetz)
Restschuld 2.088.854,08 € (Einzelangaben im Anhang)



Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2002

	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.267.502,79		32.669
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.054.065,09		2.929
c) aus Betreuungstätigkeit	1.601.291,14		1.401
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.189.133,61		1.171
		41.111.992,63	
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-952.983,58	1.225
Andere aktivierte Eigenleistungen		1.163.059,11	1.931
Sonstige betriebliche Erträge		1.363.672,99	1.242
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.910.334,13		15.152
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.333.499,02		3.991
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	152.239,12		220
		17.396.072,27	
Rohergebnis		25.289.668,88	23.205
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.310.740,05		5.363
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.199.275,66		1.248
davon für Altersversorgung: 182.475,31 €			(277)
		6.510.015,71	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.831.274,04	4.532
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.835.405,41	2.501
Übertrag		11.112.973,72	9.561

A. Verschmelzung/ Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2002 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Die Verschmelzung der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH (Wobau) auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit der Eintragung im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Kiel am 7. Oktober 2002 rechtlich wirksam geworden. Die Übertragung des Vermögens der Wobau erfolgte im Innenverhältnis rückwirkend auf den 1. Januar 2002, und von diesem Tage gelten alle Handlungen und Geschäfte der Wobau als auf Rechnung der wankendorfer vorgenommen.

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Wobau sind in 2002 mit Anschaffungskosten bei der Genossenschaft zugegangen. Der über dem Eigenkapital der Wobau liegende Kaufpreis sowie die Erwerbsnebenkosten sind durch Neubewertung (Grundstücke gemäß Verkehrswert, Gebäude nach Ertragswertmethode) der Grundstücke mit Wohnbauten ergebnisneutral behandelt worden. Bei den übrigen übernommenen Vermögenswerten und Schulden waren nennenswerte Abweichungen zwischen Buchwerten und Verkehrswerten nicht zu verzeichnen.

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

B. 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 2002, 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 drei Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden über 80 Jahre linear abgeschrieben. Aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten sind, mit Ausnahme grundenerneuerter Wohnblocks und infolgedessen um 20 Jahre verlängerter Nutzungsdauer, auf die Restlaufzeit verteilt worden. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, 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 abgeschrieben und als Abgang erfassten geringwertigen Wirtschaftsgütern, über 3 bis 20 Jahre – unter Anwendung der steuerlichen Halbjahresregelung – linear abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Andere Finanzanlagen sowie Anzahlungen auf Beteiligungen werden mit den geleisteten Einzahlungen und die Sonstigen Ausleihungen mit den Restforderungen ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Die Geldbeschaffungskosten wurden den Zinsbindungsfristen entsprechend abgeschrieben.

Pensionsrückstellungen sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften auf Grund eines versicherungsmathematischen Gutachtens entsprechend dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von fünf Prozent gebildet.



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 €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	213.949,64	10.009,30	478,57	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	292.058.201,60	11.246.009,53	314.575,47	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.143.458,88	9.824,75	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	0,00	45.884,57	0,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	190.267,43	0,00	78.560,00	
Technische Anlagen und Maschinen	802.591,84	58.040,93	31.293,49	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.162.082,98	286.258,75	146.290,44	
Anlagen im Bau	0,00	28.841,33	0,00	
Bauvorbereitungskosten	206.863,79	66.244,31	0,00	
	299.563.466,52	11.741.104,17	570.719,40	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	4.389.046,21	0,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	245.208,04	20.000,00	107.401,02	
Andere Finanzanlagen	4.519,82	1.022,58	121,95	
Anzahlungen auf Beteiligungen	0,00	77.171,88	0,00	
	4.638.774,07	98.194,46	107.522,97	
Anlagevermögen insgesamt	304.416.190,23	11.849.307,93	678.720,94	

* Umwidmung von Grundstücks- und Baukosten aus dem Umlaufvermögen

** Konsolidierung im Rahmen der Verschmelzung



	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31. Dezember 2002 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	0,00	202.715,59	20.764,78	31.962,13
	4.555.888,99	68.690.656,24	238.854.868,41	4.356.034,74
	0,00	193.535,66	2.959.747,97	65.113,35
	0,00	0,00	45.884,57	0,00
	0,00	0,00	111.707,43	0,00
	0,00	682.264,73	147.074,55	66.146,48
	270,72	2.417.660,87	884.661,14	312.017,34
	438.107,38	0,00	466.948,71	0,00
	-195.295,07	0,00	77.813,03	0,00
	4.798.972,02	71.984.117,50	243.548.705,81	4.799.311,91
	** -4.363.481,62	0,00	25.564,59	0,00
	0,00	0,00	157.807,02	0,00
	0,00	0,00	5.420,45	0,00
	0,00	0,00	77.171,88	0,00
	-4.363.481,62	0,00	265.963,94	0,00
	* 435.490,40	72.186.833,09	243.835.434,53	4.831.274,04

In dem Posten Unfertige Leistungen sind 11.624.551,56 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden 143.887,38 € für Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften ausgewiesen.



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

Forderungen	Insgesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	940.940,89 (684.430,36)	60.999,75 (33.416,90)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	805.355,77 (678.756,51)	38.422,36 (462.350,73)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	110.290,87 (92.884,24)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	201.352,17 (202.323,83)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	28.522,22 (925.336,50)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.229.147,12 (1.124.680,91)	194.074,24 (155.815,05)
Gesamtbetrag	3.315.609,04 (3.708.412,35)	293.496,35 (651.582,68)

In den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 639 T€ für die Erstellung der Heizkostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 454 T€ 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 Verbindlichkeitspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	201.576.199,95 (196.973.822,59)	12.324.620,20 (7.881.760,77)	22.455.438,94 (21.566.188,44)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.939.111,74 (13.451.270,50)	806.763,84 (669.413,80)	3.093.090,62 (2.644.883,52)
Erhaltene Anzahlungen	12.814.909,37 (11.557.297,82)	12.814.909,37 (11.557.297,82)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	575.264,45 (580.012,02)	117.563,81 (145.504,65)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	69.691,60 (35.086,99)	69.691,60 (35.086,99)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.795.024,36 (3.407.108,28)	1.640.710,39 (2.015.208,51)	1.138.583,21 (1.120.576,65)
Sonstige Verbindlichkeiten	111.533,29 (196.563,66)	111.533,29 (196.563,66)	
Gesamtbetrag	231.881.734,76 (226.201.161,86)	27.885.792,50 (22.500.836,20)	26.687.112,77 (25.331.648,61)

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem Jahr bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 31,4 Mio.€ um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Erhaltene Anzahlungen betreffen mit 12.674.398,72 € Vorauszahlungen für abzurechnende Betriebskosten und mit 140.510,65 € zu verrechnende Kaufpreiszahlungen von Erwerbern.

über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
166.796.140,81 (167.525.873,38)	201.576.199,95 (196.973.822,59)	Grundpfandrechte/Bürgschaften Grundpfandrechte/Bürgschaften
10.039.257,28 (10.136.973,18)	13.483.558,26 (12.954.327,32)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
457.700,64 (434.507,37)	460.162,69 (460.162,69)	Bürgschaft Bürgschaft
15.730,76 (271.323,12)	1.252.665,11 (1.252.665,11)	Bürgschaft Bürgschaft
177.308.829,49 (178.368.677,05)	216.772.586,01 (211.640.977,71)	



D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind im Wesentlichen Kostenerstattungsansprüche in Höhe von 702 T€ aus Versicherungsschäden und 229 T€ infolge von Mietrechtsangelegenheiten enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften	224.905,33 €
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	8.166.782,88 €
zugesagte bzw. zu erwartende Fremdmittel	9.100.371,82 €
3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:	
Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2002	34.840,88 €
Jahresergebnis 2002 vor Gewinnabführung	29.821,60 €



<i>4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:</i>		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	48	5
Technische Mitarbeiter/innen	7	0
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	68	2
	123	7
Hinzu kommen 7 Auszubildende und 41 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).		
<i>5. Mitgliederbewegung</i>		
Anfang 2002		10.199
Zugang		848
Abgang		1.161
Ende 2002		9.886
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um		69.118,03 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um		54.200,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		7.748.300,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstands:

Helmut Knüpp,
hauptamtlich, Vorsitzender

Bernd Hentschel,
hauptamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dieter Pfisterer, Vorsitzender

Sigrid Baier

Peter Berberich (bis 26. Juni 2002)

Thomas Clausen (ab 26. Juni 2002)

Uwe-Jes Hansen

Friedrich Knutzen

Erwin Motyka

Henner Neuweiler

Dr. Horst Schindler (bis 26. Juni 2002)

Dieter Selk

Wilhelm Sponholz

Johannes Barth
(Ehrenmitglied; † 11. Dezember 2002)



F. Weitere Angaben

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

Nominalwert €	Restschuld €	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
931.425,28	637.093,29	0,0 – 3,4	1992
763.803,15	662.599,70	0,0 – 4,5	1994
598.567,98	524.425,26	1,0 – 4,0	1995
296.810,46	221.441,19	2,0 – 5,0	1997
43.403,16	43.294,64	0,5	2002
2.634.010,03	2.088.854,08		

Die Aufwendungsdarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

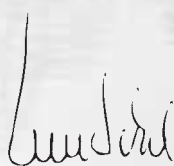
Kiel, den 12. März 2003

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Knüpp



Hentschel



Zentrale, Stadt- und Vermietungsbüros



Zentrale und Stadtbüro 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 Trappenkamp

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



Vermietungsbüro Wahlstedt

Neumünsterstraße 4 · 23812 Wahlstedt
Tel.: (0 45 54) 70 28-0 · Fax: 70 28-28
E-Mail: wahlstedt@wankendorfer.de



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
Neuland 2
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 Flintbek
Butenschönsredder 16
24220 Flintbek
Telefon (0 43 47) 71 36 31
Telefax (0 43 47) 71 36 32

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 19a
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
Neumünsterstraße 4
23812 Wahlstedt
Tel.: (0 45 54) 70 28-10
Fax: (0 45 54) 70 28-28





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