Geschäftsbericht 2003

wankendorfer

Willkommen zu Hause

Inhalt

Vorwort 3

Bericht des Vorstands

Unternehmensentwicklung 4

Die wirtschaftliche Bedeutung unserer Bauerneuerungsaktivitäten 8

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

Vielen Dank …

… sagen wir unseren Mitgliedern und deren Angehörigen, die Sie auf den Fotos in diesem Geschäftsbericht „in Aktion" sehen. Die Situationen wurden von der Kieler Fotografin Christiane Breitfelder mit der Kamera eingefangen. Auch an sie geht ein herzliches Dankeschön.

Es wirkten mit:

Umschlag	*Michelle Toll und Moritz Hartwig, Bad Segeberg*
Seite 4	*Michelle Toll und Moritz Hartwig, Nicole und Udo Hartwig mit Kira, Mario und Sabine Buthmann (auf dem Balkon), Bad Segeberg*
Seite 5	*Moritz Hartwig und Monique Hinz, Bad Segeberg*
Seite 6/7	*Renate Mix und Bernd Schulz, Lütjenburg*
Seite 8–11	*Julia Rieche und Julia Tronina, Wahlstedt*
Seite 12/13	*Ernst Subke und Jannek Kopp, Wahlstedt*
Seite 14	*Miriam Döring und Heinrich Dahm, Klausdorf*
Seite 16, 18/19	*Almuth und Günther Bogen, Wahlstedt*
Seite 21	*Michelle Toll und Julien Ehlert, Bad Segeberg*
Seite 30/31	*Arthur Pommerening mit Carina und Celina Schulz, Lütjenburg*
Seite 34	*Anke Gries und Daniel Driller, Lütjenburg*
Seite 37/40	*Jenny Grabowski und Matthias Hinrichsen, Bad Bramstedt*
Seite 42/43	*Dörte Ziege und Herrmann Sparr, Wahlstedt*

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

wir freuen uns, Ihnen mit unserem aktuellen Geschäftsbericht eine positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2003 überreichen zu können. Mit dem abgelaufenen Jahr sind wir sowohl in ökonomischer als auch in unternehmensstrategischer Hinsicht zufrieden. Trotz der wirtschaftlich und gesellschaftlich schwierigen Umfeldbedingungen konnte die wankendorfer ihre unternehmerischen Ziele erreichen. Die bereits vor fünf Jahren eingeleitete Konzentration auf den Ausbau des eigenen Vermögens und die Stärkung des Dienstleistungsbereichs Fremdverwaltung trägt nun Früchte. Denn die frühzeitige Fokussierung auf diese beiden Ziele ermöglicht uns heute eine hohe Flexibilität, um den Herausforderungen und dem Ruf nach Veränderung auf allen gesellschaftspolitischen Ebenen erfolgreich zu begegnen und damit die Zukunft mitzugestalten.

„Wir verstehen uns als mittelständisches Wohnungsunternehmen mit einer hohen regionalen Verwurzelung."

Natürlich ist auch die Immobilienwirtschaft von den Neuerungen und Umwälzungen im gesellschaftlichen Zusammenleben betroffen. Hier in Schleswig-Holstein ist die Situation an den Wohnungsmärkten regional sehr unterschiedlich und mancherorts problematisch, wenn sich Angebot und Nachfrage nicht entsprechen. Die wankendorfer hat sich aber mit ihrem Mietwohnungs- und Dienstleistungsangebot sehr gut behauptet. Wir konnten den soliden Wachstumskurs bei unserem eigenen Wohnungsbestand fortsetzen und eine weiter steigende Nachfrage nach unseren Dienstleistungen verzeichnen.

In Zukunft wollen wir die Vorzüge unserer mittelständischen Ausrichtung und unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells noch stärker zur Geltung bringen. Wo Wachstum ohne Risiko möglich ist und wir unsere genossenschaftlichen Werte für unsere Mitglieder, Geschäftspartner und Kunden deutlich machen können, dort werden wir unseren Immobilienbestand erweitern. Unsere regionale Verbundenheit sowie unser Bestreben nach Fairness, Verlässlichkeit und guter Qualität sind uns dabei hilfreich.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben für das Selbstverständnis ihres Handelns ein Leitbild formuliert. Wir bedanken uns an dieser Stelle herzlich für ihre hohe Motivation und Qualifikation. Gemeinsam sind wir all unseren Zielen im letzten Jahr ein gutes Stück näher gekommen. Auch im laufenden Jahr wollen wir uns in diesem Sinne weiter verbessern. Der Maßstab unseres Handelns ist die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Kunden. Wir alle fühlen uns verpflichtet, ihnen ein schönes Zuhause zu schaffen.

Wir bedanken uns auch bei Ihnen als unsere Geschäftspartner, die uns dabei unterstützen, unsere Ziele zu erreichen. Und genauso sagen wir unseren Mitgliedern und Kunden „Danke" für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit. Sie sind es, die unserem Handeln Sinn geben.

Willkommen zu Hause!

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Unternehmensentwicklung

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld, in dem wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr bewegt haben, war nach wie vor problematisch. Der lang erwartete Konjunkturaufschwung blieb aus. Der Wille, notwendige Veränderungen in den Bedingungen unseres Zusammenlebens herbeizuführen, ist mittlerweile bei allen gesellschaftlich relevanten Gruppen zu erkennen. Erste Konsequenz daraus ist eine Vielzahl gesetzlicher Neuerungen, die Anfang 2004 wirksam geworden sind. Wir hoffen sehr, dass dies der Anfang eines erfolgreichen Umwandlungsprozesses ist, der die Zukunft unseres Landes und seiner Menschen sichert.

Gute Marktposition weiter gestärkt

Trotz der widrigen Rahmenbedingungen konnte die wankendorfer die positive Entwicklung der Vorjahre in allen Leistungsbereichen fortsetzen und weiter ausbauen. Unser Bilanzvolumen wuchs auf 279 Mio. € an. Dies geschah zum einen durch Zukäufe im Anlagevermögen in Höhe von 5,1 Mio. € sowie durch unsere planmäßig starke Investitionstätigkeit bei der Bauerneuerung von 9,4 Mio. €.

Das ausgewiesene Jahresergebnis erreichte mit 0,6 Mio. € den angestrebten Wert. Für das laufende Geschäftsjahr planen wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 0,7 Mio. €, wobei sich in der derzeitigen Geschäftsentwicklung abzeichnet, dass wir dieses Ziel sicher realisieren werden.

„Wir werden auch zukünftig an unserem genossenschaftlichen Geschäftsmodell festhalten."

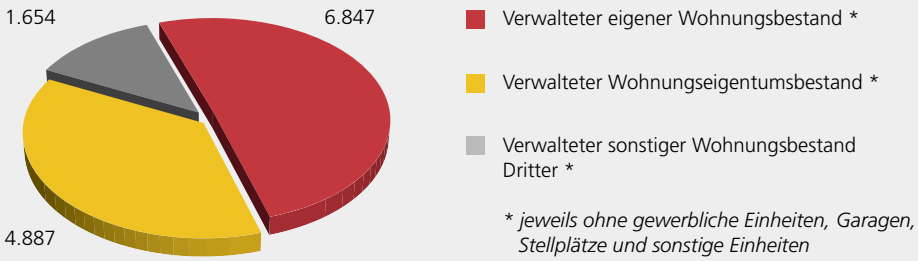
Der Mietwohnungsmarkt in Schleswig-Holstein ist regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Das spiegelt sich auch an unseren Standorten in den Landkreisen Ostholstein, Plön, Rendsburg-Eckernförde, Segeberg und den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster mit Unterschieden in der Nachfrage wider. Insgesamt sind wir mit der Marktposition in unserem Einzugsgebiet zufrieden.

Gradmesser der Wohnungswirtschaft: Leerstände, Fluktuation und Mieten

In unserem Gesamtwohnungsbestand belief sich der strukturelle Leerstand am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres mit rund 2 Prozent nur geringfügig unter dem Vorjahreswert. Grundlage dieser Berechnung ist der sehr konservative Ansatz, in dem wir alle nicht anschlussvermieteten Wohnungen des eigenen Bestands sofort nach Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses erfassen. Für das laufende Jahr erwarten wir eine Leerstandsquote auf in etwa gleichem Niveau.

Die Fluktuationsrate hält sich mit 15 Prozent auf gleich hohem Niveau wie im Vorjahr. Allerdings schwankt der Wert innerhalb unserer Bestände stark. Als Ursache hierfür sehen wir die örtlich sehr unterschiedliche Nachfrage. Auch wenn wir weiterhin mit einer Quote von 15 Prozent planen, hoffen wir doch, dass sich in Schleswig-Holstein landesweit eine Trendumkehr hin zu geringeren Fluktuationsraten durchsetzen wird.

Verwaltete Wohnungen am 31. Dezember 2003



Gesamt: **13.388**

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

Unser Mietniveau konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich konstant halten. Im frei finanzierten Wohnungsbestand beträgt die durchschnittliche monatliche Miete 5,46 € pro Quadratmeter, bei Wohnungen mit Mietpreisbindungen beläuft sich die Monatsmiete auf 4,46 € pro Quadratmeter. Für das laufende Geschäftsjahr gehen wir nur von vereinzelten Mieterhöhungen in einigen Wirtschaftseinheiten aus.

Solides Wachstum an zukunftsfähigen Standorten

Wie schon in den Vorjahren konnten wir unseren eigenen Mietwohnungsbestand durch Zukäufe erhöhen. Im Jahr 2003 haben wir insgesamt 220 Wohnungen erworben und damit unseren Bestand auf 6.847 Wohnungen gesteigert. Weiteres quantitatives Wachstum streben wir nur an Orten an, in denen wir die Werte, für die unser Name steht, leben und erlebbar machen können. Zukäufe dürfen den übrigen Geschäftsbetrieb wirtschaftlich nicht belasten. Deshalb geht der Kaufentscheidung eine gründliche Analyse der örtlichen Gegebenheiten und der Entwicklungspotenziale voraus. Dabei kommt uns unsere gute Kenntnis der regionalen Märkte zugute. Nur bei sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten, ausreichender Kapitalrendite und standortadäquater Risikovorsorge entschließen wir uns zum Kauf.

„Unser Wachstum streben wir räumlich dort an, wo es möglich ist, die Werte, für die die Marke wankendorfer steht, für die Mitglieder und Kunden erlebbar zu machen."

Nach sorgfältiger Prüfung erwarben wir 2003 in Bad Bramstedt 32 Wohnungen, in Laboe 118 Wohnungen, in Molfsee 3 Wohnungen sowie in Trappenkamp 67 Wohnungen. Letztere sind in strategischer Hinsicht besonders interessant, denn für uns geht es hierbei um eine Festigung unserer marktführenden Stellung mit Hilfe einer Marktbereinigung. Die Wohnungen stammen aus dem Bestand eines Wohnungsunternehmens aus Niedersachsen, das sich durch den Verkauf seiner Immobilien vom Standort Trappenkamp zurückziehen wollte. Da Trappenkamp über ein unausgewogenes Wohnungsangebot verfügt, hat ein Wohnungsunternehmen nur Erfolg, wenn es vor Ort präsent ist und diesen Markt genau kennt. Deshalb war die wankendorfer dem Wettbewerber aus Niedersachsen stets überlegen.

Dieser hatte bereits ein vierzehngeschossiges Hochhaus in Trappenkamp abreißen lassen, als wir die Chance erhielten, die übrigen Bestände und sämtliche unbebauten Grundstücke des Unternehmens in Trappenkamp zu äußerst günstigen Konditionen zu erstehen. Auch wir werden nun Teile des neu erworbenen Bestands noch in diesem Jahr abreißen, um damit eine weitere Marktbereinigung und Stärkung unserer Position zu fördern. Die übrigen zugekauften Gebäude und Grundstücke werden wir in Abstimmung mit der Gemeinde behutsam entwickeln.

Sinnvolle Investition: Strategische Zukäufe dienen der Marktbereinigung

Ähnliches hat sich in den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres an unserem Standort in Wahlstedt ergeben. Hier haben wir 278 Wohnungen von einem kleineren Wohnungsunternehmen mit Geschäftssitz in Solingen erworben. Einen Teil der Wohnungen werden wir mit dem Ziel der Marktbereinigung abreißen. Auch für diesen jüngsten Ankauf gilt, dass durch den niedrigen Einkaufspreis eine gute Entwicklung der erhaltenswerten Gebäude und Grundstücke gesichert ist. Unser Ziel ist es, unser Gesamtwohnungsangebot an eigenen Mitwohnungen in der Stadt Wahlstedt langfristig nicht zu erhöhen.

„Mit unserem Dienstleistungsbereich stellen wir unseren Auftraggebern und deren Kunden unsere reichhaltige Erfahrung zur Verfügung."

Mietreihenhäuser für einen interessanten Nachfragemarkt

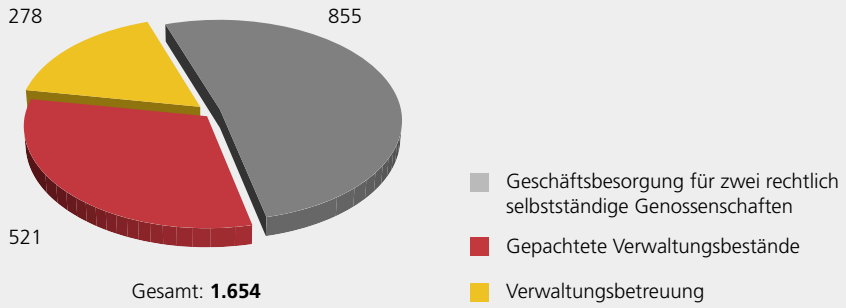
Erstmals nach längerer Zeit werden wir im Jahr 2004 unseren Mietwohnungsbestand durch eigene Baumaßnahmen erhöhen. Wir verwerten so unbebaute Grundstücke, die zur Bebauung mit Kaufreiheneigenheimen vorgesehen waren. Eine Planung, von der wir jedoch wegen der angespannten Marktlage Abstand genommen haben. In insgesamt 13 Bauvorhaben werden wir nun 72 Mietreihenhäuser errichten. Damit werden Grundstücke sinnvoll und wirtschaftlich verwertet, die wir ansonsten wegen der anhaltenden Nachfrageschwäche noch für einen langen Zeitraum hätten vorhalten müssen.

Modernisierung: Dynamisch auf Kurs bis zum Zieljahr 2006

Insgesamt hatten wir im vergangenen Geschäftsjahr 21 Wohnanlagen mit 758 Wohnungen in der Modernisierungsabwicklung. Das Investitionsvolumen, welches sich auf die Jahre 2002 bis 2004 verteilt, beträgt 17,3 Mio. €. Wie in der Vergangenheit konnten wir auch hierfür Modernisierungsmittel des Landes im Umfang von 9,3 Mio. € einsetzen. Unsere Partner in der Landesregierung, bei der Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein, der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und den uns begleitenden Finanzinstituten haben uns bei unseren Vorhaben sehr gut unterstützt und damit viel zur Realisierung unserer Pläne beigetragen.

Auch für 2004 haben wir Modernisierungsbeginne geplant. Die Vorbereitungen für die Umsetzung des Programms, mit dem wir 175 Wohnungen erneuern wollen, schließen wir in Kürze ab.

Betreuter Mietwohnungsbestand



Gesamt: **1.654**

Erfolgreich in umkämpften Märkten: die wankendorfer als Dienstleister

In der Verwaltung von Wohnungseigentum konnten wir unsere gute Marktposition im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter leicht ausbauen. Insgesamt verwalteten wir am Ende des Berichtsjahrs 4.887 Wohnungen in 233 Wohnungseigentümergemeinschaften. Auch in diesem Geschäftsfeld wollen wir 2004 weiter wachsen. Allerdings müssen wir uns gegen einen starken Wettbewerb durchsetzen.

„Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter prägen die Identität unseres Unternehmens."

Einen Rückgang auf 1.654 Wohnungen (Vorjahr 2.283 Wohnungen) zum 31.12.2003 haben wir bei der Fremdverwaltung zu verzeichnen. Dafür gibt es zwei Gründe: 1. Unsere Unterstützung im Rahmen einer Zwangsverwaltung wurde durch die Neuordnung der Eigentümerverhältnisse beendet. 2. Wir haben in Bad Bramstedt 32 und in Laboe 118 Wohnungen erworben, die wir zuvor in der Verwaltung hatten. Für das laufende Geschäftsjahr gehen wir davon aus, das jetzige Niveau an Fremdverwaltungen zumindest halten zu können.

Neues IT-Verfahren begleitet den Fortschritt

Nahezu alle unsere Geschäftsprozesse stützen sich auf unser IT-Verfahren. Nach langen Verhandlungen, die wir zum Teil im Verbund mit anderen Wohungsunternehmen führten, haben wir das Auswahlverfahren für unser neues IT-Verfahren abgeschlossen. Ab dem 1.1.2006 werden wir die SAP-basierten Programme des Anbieters Aareon einsetzen. Klar begrenzte Einführungskosten auf Werkvertragsbasis und langfristig gesicherte günstige Gebühren für die Nutzung garantieren uns viele Vorteile für die Zukunft.

Gelebte Philosophie: Nähe zu Mitgliedern und Kunden

Die erfolgreichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2003 haben uns bestätigt, dass sich unsere dezentrale Unternehmensorganisation bewährt hat. Mit der Unternehmenszentrale in Kiel, unseren Stadt- und Vermietungsbüros in Bad Segeberg, Kiel, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt sowie unseren 13 Service-Centern sind wir immer in der Nähe unserer Mitglieder und Kunden. So können wir unsere hohe regionale Verbundenheit, unsere Verlässlichkeit, Fairness und die Qualität unserer Wohnungs- und Dienstleistungsangebote glaubwürdig zum Ausdruck bringen. Mit über 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind wir für unsere Mitglieder und Kunden im Einsatz.

Die wirtschaftliche Bedeutung unserer Bauerneuerungsaktivitäten

Die Bilanz der wankendorfer wird von unseren Aktivitäten im Kerngeschäft rund um das eigene Anlagevermögen bestimmt. Das bedeutet sowohl eine langfristig und kontinuierlich angelegte Entwicklung der Bilanzpositionen als auch einen hohen Anspruch in die Solidität unserer Aktivitäten. Dasselbe gilt für die Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung unserer Genossenschaft. Wobei hier neben dem Kerngeschäft im Bereich Anlagevermögen auch die Umsätze im für uns wichtigen Dienstleistungsbereich insbesondere mit der Fremdverwaltung eine bedeutende Rolle spielen. Wir wollen in diesem Geschäftsbericht auf das Dienstleistungsgeschäft und unsere Ankaufstrategie für den Zuerwerb von Wohnungsbeständen nicht näher eingehen, sondern uns mit der Bedeutung unserer Bauerneuerungsaktivitäten für unser Anlagevermögen beschäftigen.

In den vergangenen Jahren hat sich das Bilanzvolumen von 140 Mio. € im Jahre 1993 auf heute 279 Mio. € erheblich erhöht. Die Ursachen dafür liegen ganz wesentlich in den umfangreichen Bauerneuerungsmaßnahmen. Im Zeitraum von 1993 bis 2003 haben wir 112 Mio. € in die Zukunftssicherung unseres Unternehmens durch umfassende Bauerneuerungsmaßnahmen investiert.

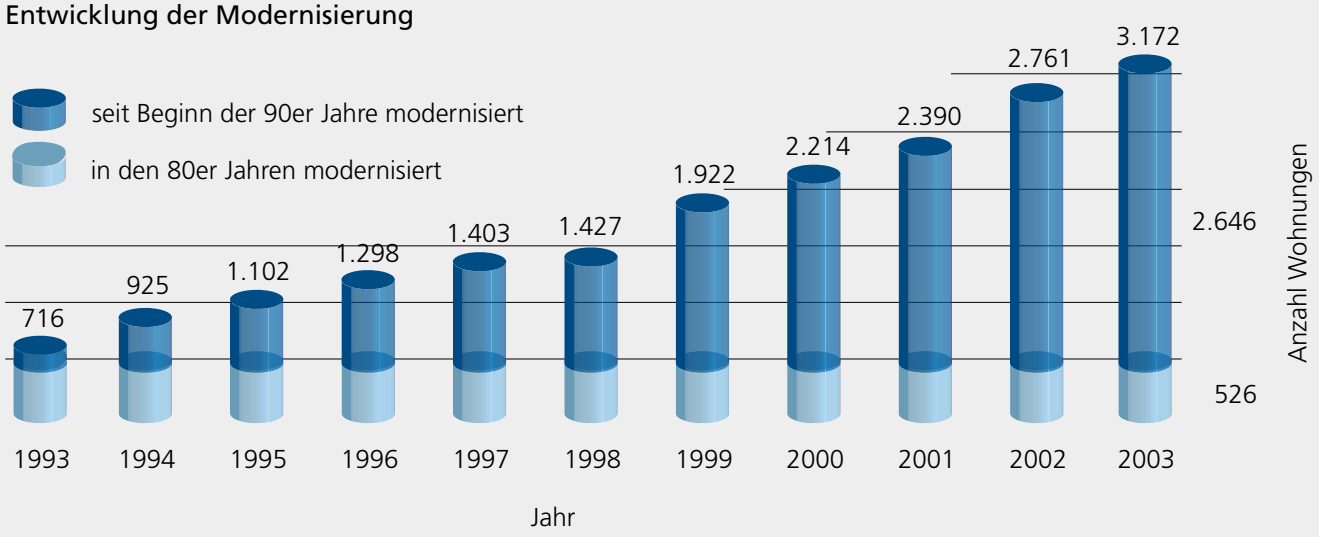
„Unsere Aufgabe bei der Bewirtschaftung des eigenen Mietwohnungsbestands besteht in der Erhaltung eines nachhaltig attraktiven Wohnungsangebots."

Frühzeitige Weichenstellung: Kundenorientierung beginnt beim Produkt

Seit Beginn der neunziger Jahre hat sich die wankendorfer als eines der ersten Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein einer generellen Überarbeitung ihrer älteren Wohnungsbestände besonders intensiv zugewandt. Wir entsprachen damit dem Wunsch unserer Mitglieder und sicherten gleichzeitig die langfristig gute Vermietbarkeit unserer älteren Wohnungen. Denn den Wohnanlagen sah man an, dass sie in die Jahre gekommen waren: Das äußere Erscheinungsbild ließ genauso zu wünschen übrig wie der Zustand der einzelnen Wohnungen, so dass eine nachlassende Nachfrage nur eine Frage der Zeit war. Die häufigsten Mängel waren eine schlechte oder fehlende Wärmedämmung, zum Teil ungeeignete Wohnungsgrundrisse, mancherorts vernachlässigte Gemeinschaftseinrichtungen sowie ein nicht mehr zeitgemäßer oder ungenügender Allgemeinzustand der Gebäude.

Vor diesem Hintergrund reiften unsere Überlegungen, statt einer verstärkten Instandhaltung eine umfassende Erneuerung anzustreben. Denn mit Instandhaltung hätten wir zwar Mängel repariert, aber die grundsätzliche Beschaffenheit der Gebäude nicht verbessert. Dass wir damit den wachsenden Ansprüchen unserer Mitglieder und Kunden nicht mehr gerecht werden würden, ließ sich bereits absehen. Deshalb entschlossen wir uns zu strategisch ausgelegten Bauerneuerungsaktivitäten, die die Gebäude und das Vermögen der wankendorfer langfristig sichern würden. Positiver Nebeneffekt: Durch die umfassende Modernisierung sparten wir notwendige, aber schwer kalkulierbare Instandhaltungsmaßnahmen ein.

Entwicklung der Modernisierung



Klare Präferenz: Modernisierung vor Instandhaltung

Wir haben uns damit sehr frühzeitig entschieden, den erkennbaren Marktentwicklungen mit Bauerneuerung statt mit einfacher Instandhaltung zu begegnen. Entsprechend diesem präventiven Ansatz planten wir das Finanzvolumen. Wir konnten dabei die von uns gebildeten stillen Reserven in die Überlegungen mit einbeziehen.

In der Ertragsrechnung ergaben sich durch die frühzeitigen Bauerneuerungen sofort Einsparungen bei den sonst nötigen, aber sehr schwer kalkulierbaren Instandhaltungen. Stattdessen konnten wir mit den fest kalkulierbaren Positionen der Abschreibung, des Kapitaldienstes und der Mietanpassung aus den Bauerneuerungsaktivitäten arbeiten.

„Die Werte, für die wir stehen, sollen für unsere Mitglieder, Kunden und unsere Geschäftspartner gleichermaßen erlebbar gemacht werden."

Unser Ziel: Rund 3.200 umfassend modernisierte Wohnungen seit Beginn der 90er Jahre bis 2006

Ziel unserer Aktivitäten war und ist es, dass wir bis zum Jahr 2006 alle rund 3.200 sanierungswürdigen Wohnungen der 50er und 60er Jahre in einem zeitgemäßen und langfristig guten Zustand anbieten können, so, wie es sich unsere Mitglieder wünschen. Nach dem jetzigen Stand werden wir dieses Ziel erreichen. Mit dem Bauprogramm des Jahres 2003 waren 2.646 Wohnungen saniert; dazu kommt das Bauprogramm 2004 mit 175 Wohnungen. Das Investitionsvolumen der Bauerneuerung wird damit bis 2004 120 Mio. € betragen.

Weil die Bauerneuerung für die wankendorfer von elementarer Bedeutung ist, möchten wir hier etwas genauer auf die Hintergründe und Auswirkungen auf die Bilanzsumme, die Eigenkapitalquote sowie die Gewinn- und Verlustrechnung eingehen.

Einflussfaktor Modernisierung: Wie er Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung verändert

Die Bauerneuerungsmaßnahmen führten in der Bilanz zu einer Aktivierung der Investitionen, die hiermit im Zusammenhang standen. Damit wuchs auch die Bilanzsumme an, da in den Vorjahren allein die Gesamtinvestitionen in der Modernisierung deutlich über den planmäßigen Abschreibungsbeträgen lagen.

Von 1993 bis 2003 haben wir rund 112 Mio. € in die zukunftsweisende Bauerneuerung unserer älteren Bestände investiert und damit 2.646 Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht. Bis Ende 2006 werden wir unser Ziel erreichen und alle rund 3.200 erhaltenswerten Wohnungen aus den 50er und 60er Jahren umfassend modernisiert haben.

„Unsere Preisfindung trägt dem Gedanken der Wirtschaftlichkeit und der Risikovorsorge Rechnung."

Allerdings ist bei diesem Vorgehen klar, dass wir auf der Einnahmenseite die Mieten zu Beginn nicht überall kostendeckend gestalten können, weil der notwendige Spielraum für entsprechende Mieterhöhungen nicht gegeben ist. Insbesondere die sehr aufwändigen und mit erheblichen Grundrissänderungen verbundenen Programme, die wir bis einschließlich 1998 durchgeführt haben, belasten die laufenden Ergebnisrechnungen auch in den nächsten Jahren noch. Hier schlagen Folgekosten, insbesondere Zinsen und Abschreibungen, zu Buche, die in der Anlaufphase nur zum Teil durch Mieterhöhungen gedeckt werden können.

Die unterschiedlichen Modelle der Bauerneuerung

Die Modernisierung unserer Bestände erfolgt in jährlichen Programmen. Seit Beginn der 90er Jahre bedienen wir uns dabei drei verschiedener Modelle, die wir Ihnen kurz vorstellen möchten.

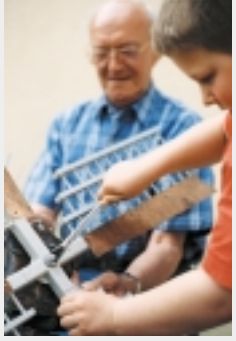
1. Die frei finanzierte Bauerneuerung von Gebäuden und Wohnungen, zum Teil mit Grundrissänderungen

Zwischen 1993 und 1998 wurden insgesamt 913 Wohnungen umfassend, das heißt mit Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen, modernisiert. Die entsprechenden Investitionen wurden frei finanziert. Eine vollständige Gegenfinanzierung wird erst im Zeitablauf über Mieterhöhungen einschließlich Staffelmietvereinbarungen erzielt. Die Staffelmietvereinbarungen schrieben die langfristige Entwicklung der Mieten fest und konnten bisher fast ausnahmslos umgesetzt werden. Dennoch ließ sich aus diesem Modell nicht die Modernisierungsdynamik entwickeln, die wir für notwendig erachteten, um unsere Ziele zu erreichen. In jedem Fall bildeten unsere Erfahrungen mit diesem Modell die Grundlage für die Planung unserer künftigen Aktivitäten.

„Unser Vermögen wird geschützt und sorgfältig entwickelt."

2. Die öffentlich finanzierte Bauerneuerung von Gebäuden und Wohnungen, zum Teil mit Grundrissänderungen

Im Zeitraum zwischen 1998 und 2002 haben wir 1.010 Wohnungen von Grund auf erneuert; Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen waren an der Tagesordnung. Zur Finanzierung konnten wir öffentliche Baudarlehen einsetzen. Außerdem erhöhten wir die Mieten in dem Rahmen, wie es die von der Landesregierung festgelegten Mietpreisobergrenzen für öffentliche Baudarlehen gestatteten. Mit diesem Modell konnten wir bei gleichem inhaltlichem Modernisierungsumfang eine größere Zahl von Wohnungen auf den neuesten Stand bringen. Ohne die Förderung in Anspruch zu nehmen, hätten wir das geplante Programm nicht realisieren können. Allerdings konnten wir trotz öffentlicher Förderung und moderater Mieterhöhungen zunächst keine vollständige Deckung der Mehraufwendungen erreichen. Im Übrigen haben wir die Erfahrung gemacht, dass es gemeinsam mit den öffentlichen Institutionen gelingt, die mit der Förderung verbundenen Auflagen sensibel zu behandeln und unsere Unternehmensinteressen dabei zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere für die Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden in den Landkreisen.



3. Die öffentlich finanzierte Bauerneuerung von Gebäuden und Wohnungen ohne Grundrissänderungen

Ab dem Jahr 2002 konnten wir uns bei der Bauerneuerung auf solche Wohnanlagen konzentrieren, deren Grundrisse und technische Ausstattung bereits marktadäquat waren. In den Jahren 2002/2003 haben wir – neben 35 im Modell 2 – unter diesem Abschnitt 723 Wohnungen in die Modernisierung gebracht. Da hier die Modernisierungskosten deutlich niedriger liegen als in den Modellen 1 und 2, können wir über öffentliche Förderung und moderate Mieterhöhungen eine volle Gegenfinanzierung der Modernisierungsfolgekosten erreichen. Für das Programmjahr 2004 erwarten wir nochmals für 175 Wohnungen öffentliche Mittel. Damit werden wir nach diesem Modell bis Ende 2004 insgesamt 898 Wohnungen modernisiert haben. Auch hier gilt, dass sich in der Gesamtbetrachtung für uns keine unausgewogenen Benachteiligungen durch die Auflagen der öffentlichen Förderung ergeben. Zumal wir die Möglichkeiten der so genannten „vereinbarten Förderung" genutzt haben, mit deren Hilfe wir uns mit unseren Partnern der öffentlichen Hand frei vereinbaren und so die Förderung zielgenau in Anspruch nehmen konnten.

„Wir treten für die Interessen unserer Mitglieder in den relevanten Fragen des Wohnens in Schleswig-Holstein ein."

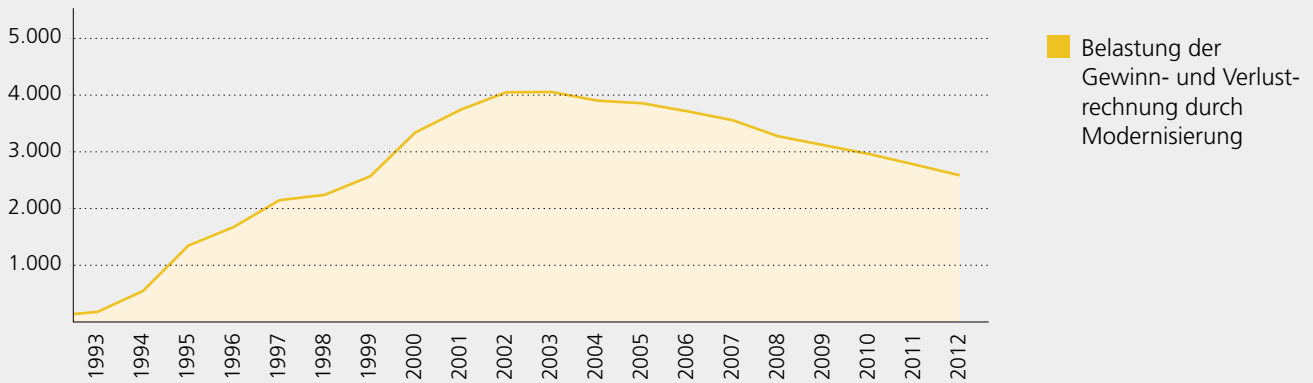
4. Anschlussprogramme

Für die Jahre 2005 und 2006 gehen wir von einem Bauerneuerungsprogramm von etwa 325 Wohnungen aus; der angestaute Modernisierungsbedarf wird damit weitestgehend abgebaut sein. Allerdings werden die verbleibenden Objekte in ihrer wirtschaftlichen und technischen Abwicklung schwieriger werden. Mit diesen insgesamt 325 Wohnungen werden wir dann im Jahr 2006 unser bis dahin gestecktes Gesamtziel von rund 3.200 modernisierten Wohnungen seit Beginn der 90er Jahre erreicht haben.

Die Auswirkungen der Bauerneuerung auf die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung

Unsere Vorgehensweise bei der Bauerneuerung wirkt sich auf die laufende Gewinn- und Verlustrechnung sowie die Bilanz aus. Der Blick auf die Gewinn- und Verlustrechnungen der vergangenen Jahre macht deutlich, dass die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen die Folgekosten, insbesondere Zinsen und Abschreibungen, nicht vollständig ausgleichen konnten.

Grafik 1: Auswirkung der Bauerneuerungsaktivitäten auf die Gewinn- und Verlustrechnung 1993 bis 2012 in T€



In der Bilanz machen sich unsere Bauerneuerungsaktivitäten einerseits mit einem Anstieg des Bilanzvolumens durch die Aktivierung der Bauerneuerungskosten bemerkbar sowie andererseits über einen entsprechenden Anstieg der Verschuldung, da die Modernisierungen über den Kapitalmarkt finanziert wurden. Die Folge: Da die planmäßigen Abschreibungen nicht dem Aktivierungsvolumen entsprechen, sinkt die prozentuale Eigenkapitalquote. Dieses Bild wird durch die Zukäufe unserer Genossenschaft im Bereich des Anlagevermögens in den letzten Jahren noch verstärkt. Unsere nachfolgenden Betrachtungen beziehen sich auf die Jahre 1993 bis 2003 und berücksichtigen auch eine Vorschau bis zum Jahr 2012.

„Wir sind auch in der Zukunft entschlossen, das zu tun, was als richtig erkannt wurde."

a. Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung

Die Grafik 1 macht deutlich, dass die seit 1993 realisierten Bauerneuerungsprogramme die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2003 mit einem Betrag von 4,1 Mio. € belasten. Dieser Wert nimmt in den folgenden Jahren bis zum Jahr 2012 auf 2,6 Mio. € ab. Die Planung schließt die bis ins Jahr 2006 vorgesehenen Modernisierungen mit ein.

Bis zum Jahr 2006 wird die Gewinn- und Verlustrechnung durch die Bauerneuerung relativ stark belastet. Hätten wir in gleichem Maße in die Instandhaltung investiert, wäre eine grundlegende Überarbeitung unseres Wohnungsbestands nicht möglich gewesen. Auf diese Weise haben wir uns aufwändige Instandhaltungen erspart und gleichzeitig zukunftsfähige Wohnanlagen geschaffen.

Bis zum Jahr 2012 wird die Belastung der Gewinn- und Verlustrechnung durch eine nachlassende Bauerneuerung, die Zinsdegression und auslaufende Abschreibungen wieder abnehmen. Die dadurch entstehenden Spielräume können dann unter anderem dem wieder anwachsenden Instandhaltungsbedarf zugeführt werden.

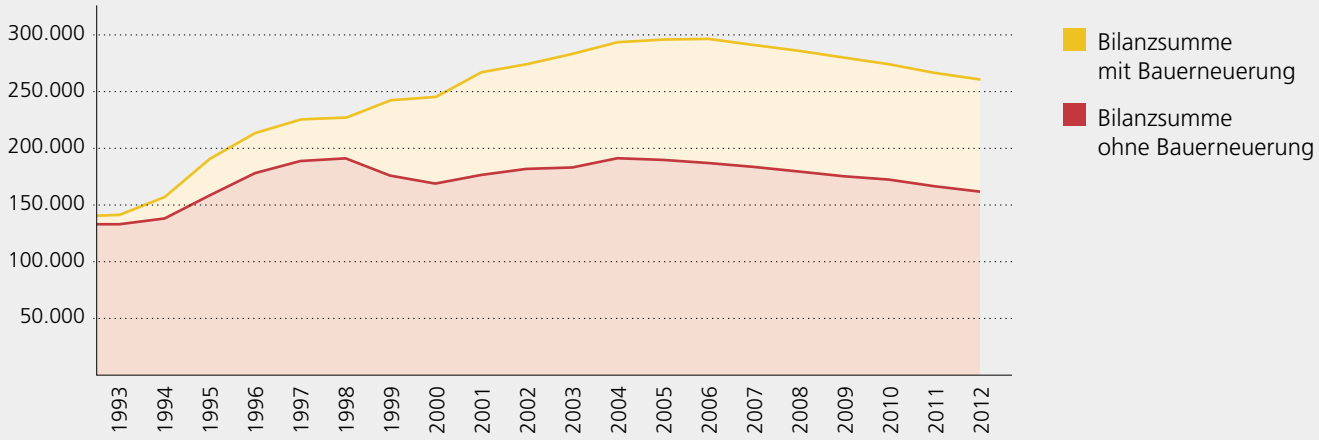
b. Auswirkungen auf die Bilanz

Aus den Grafiken wird deutlich, welche Auswirkungen unsere Modernisierungsstrategie auf die Bilanzsumme (Grafik 2) und Eigenkapitalquote (Grafik 3) hat. Durch das stark anwachsende Investitionsvolumen wird die Bilanzsumme bis zum Jahr 2006 auf 296 Mio. € anwachsen, während die Eigenkapitalquote zur gleichen Zeit auf einen Wert von 11,7 Prozent absinken wird. Diese Quote wird bis zum Jahr 2012 wieder auf 15,4 Prozent ansteigen, weil die planmäßigen Abschreibungen das Bilanzvolumen wieder reduzieren und Rücklagenzuführungen das Eigenkapital stärken. Die Kalkulation berücksichtigt die bis 2006 geplanten Modernisierungsprogramme.

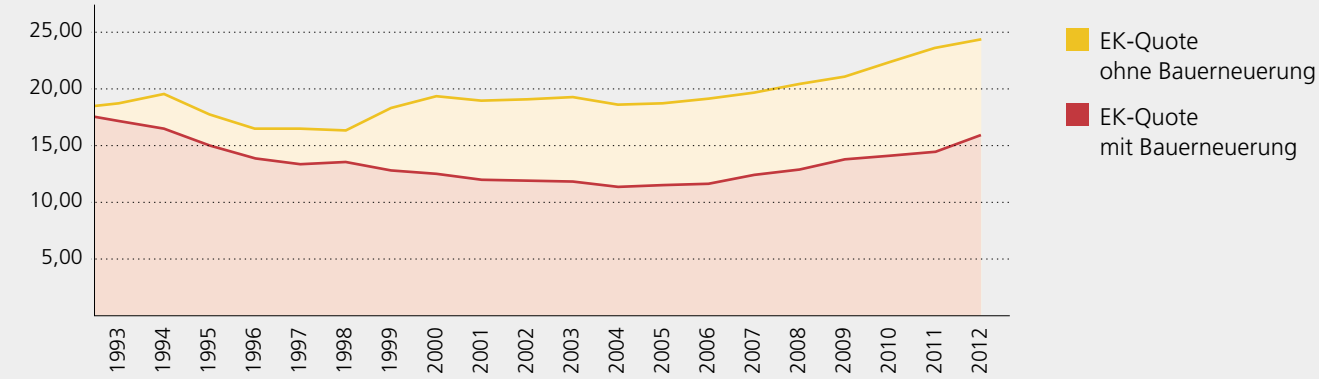
„Die Innovationskraft unseres Unternehmens wird auch in Zukunft den geschäftlichen Erfolg sichern."

Hätte die wankendorfer statt der Modernisierungs- eine Instandhaltungsstrategie verfolgt, würde sich die prozentuale Eigenkapitalquote bis zum Jahr 2006 vermutlich auf einen Wert von 18,7 Prozent entwickeln. Allerdings wären mit einer solchen Strategie die Aktivwerte des Unternehmens gefährdet worden.

Grafik 2: Auswirkung der Bauerneuerungsaktivitäten auf die Bilanzsumme in T€



Grafik 3: Auswirkung der Bauerneuerungsaktivitäten auf die Eigenkapitalquote in % der Bilanzsumme



Fazit

In der Rückschau und in der Vorschau bis zum Jahre 2012 kommen wir zu dem Ergebnis, dass die eingeschlagene Strategie der Modernisierung die richtige gegenüber der Instandhaltung war und ist. Nur mit einer frühzeitigen und konsequenten Bauerneuerung konnten die Wohnungsbestände der Genossenschaft zu modernen Wohnanlagen entwickelt werden, die hinsichtlich Grundrissen, Energieversorgung und Wärmedämmung zeitgemäß sind. Und damit werden wir auch morgen über attraktive Wohnungen verfügen, in denen sich unsere Kunden und Mitglieder „Willkommen zu Hause“ fühlen.

„Unsere Unternehmenszielsetzung von heute verpflichtet und ist Grundlage für die Zukunft.“

Vertreterversammlung

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 Leißring, 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
Paul Meyer, Schönkirchen
(† 10. Januar 2004)
Carl-Heinz Vaquette, Schönkirchen

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 Wetzenstein, Plön
Rolf Witt, Plön

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

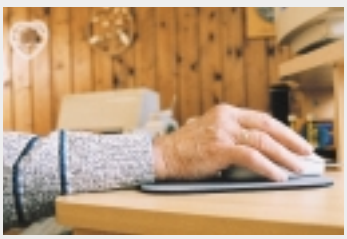
Wahlbezirk X
Rainer Kapust, Bad Schwartau
Dieter Prüß, Timmendorfer Strand
Fritz Schöning, Bad Schwartau

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
Gustav Schäfer, Bad Bramstedt
(ab 1. Januar 2004)
Walter Scholz, Bad Bramstedt
Jürgen Schweder, Rickling
Annelie Tribbe, Bad Bramstedt
(bis 31. Dezember 2003)

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



Bericht des Aufsichtsrats

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

Wie bereits in den Vorjahren zeigten sich auch im Jahre 2003 und in den ersten Monaten dieses Jahres noch keine bzw. in der letzten Zeit nur Ansätze einer konjunkturellen Erholung. Im weiteren Verlauf wird zwar eine leichte positive Entwicklung prognostiziert, die jedoch eine durchgreifende Verbesserung an den Arbeitsmärkten kaum erwarten lässt. Insofern mag es erstaunen, dass die Genossenschaft an den eher schwachen Standorten Trappenkamp und Wahlstedt Wohnungsbestände hinzu erworben hat. Doch dienen diese Maßnahmen der deutlichen Verbesserung des dort bereits vorhandenen Wohnungsangebots mit dem Ziel, etwa in gleichem Umfang nicht mehr wirtschaftlich sanierbare Wohnungseinheiten abzureißen.

Die am 18. Juni 2003 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2002 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 2002 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2002.

Die Herren Aufsichtsratsmitglieder Hansen, Knutzen und Motyka beendeten turnusgemäß ihre Amtszeit. Während bei den Herren Knutzen und Motyka wegen des Erreichens der Altersgrenze eine Wiederwahl satzungsgemäß nicht mehr möglich war, wurde Herr Hansen von der Vertreterversammlung für weitere drei Jahre wiedergewählt. In den Aufsichtsrat zugewählt wurden ebenfalls für drei Jahre Frau Helga Hohnheit und Herr Johannes Kux. Den Herren Knutzen und Motyka wurde für ihr langjähriges, erfolgreiches und engagiertes Wirken im Aufsichtsrat der Genossenschaft Dank ausgesprochen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 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 2003 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Kiel, im Mai 2004
Der Aufsichtsrat

Pfisterer, Vorsitzender

Lagebericht

Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs

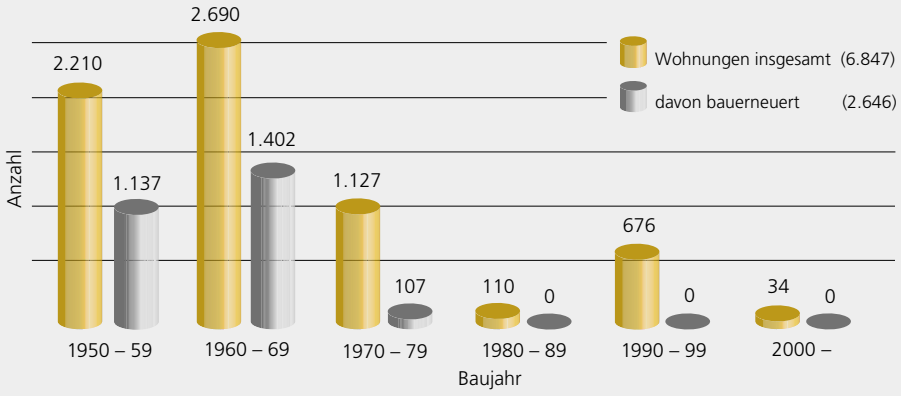
Auch im Jahr 2003 war die dynamische Entwicklung bei der wankendorfer weiter von Stetigkeit und Solidität bestimmt. Im Hinblick auf unser Wachstum im Bereich des Anlagevermögens hat es seinen guten Sinn, dass wir den Zuwachs an Wohnungsbeständen ausschließlich an unseren traditionellen Standorten im Geschäftsgebiet zwischen Kiel, Lübeck und Hamburg generierten. Solche für uns strategischen Investitionen sind genau abzuwägen. Hier ist es bei einem regional immer noch vorhandenen Überangebot an Mietwohnungen für uns wichtig, nur auf Grund genauer Analyse und mit Blick auf eine noch gesichertere Ertragskraft und noch stabilere Liquidität aktiv zu werden.

Für uns gingen deutlich spürbare Impulse im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits von der Übernahme von 220 Mietwohnungen und 2 Gewerbeobjekten in Bad Bramstedt, Laboe, Molfsee und Trappenkamp aus. Aufbauend auf den hinzugewonnenen Bestand binden wir uns noch aktiver in die Marktbearbeitung dieser wichtigen Kernstandorte der wankendorfer ein und übernehmen damit auch gesellschaftliche Verantwortung.

Rund 160 fachlich hervorragend qualifizierte und hoch motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind am Erfolg unseres Unternehmens beteiligt. In unseren modernen, etablierten 7 Stadt- und Vermietungsbüros arbeiten knapp 30 und in den 13 regionalen Service-Centern rund 60 Beschäftigte. Die Nähe zum Kunden hat für uns eine hohe Priorität, ebenso wie die kompetente Betreuung.

Wir haben in den zurückliegenden Jahren die wesentlichen Grundlagen geschaffen, um uns den veränderten Marktanforderungen innovativ zu stellen und den Bedürfnissen optimal angepasste Strukturen zu finden. Für viele Unternehmen unserer Branche war 2003 aufgrund der allgemein ungünstigen

Erneuerter Wohnungsbestand im Gesamtbestand



konjunkturellen Lage und des oft vorhandenen Überangebots an Wohnungen kein einfaches Jahr. Wir dagegen konnten uns im Berichtsjahr an einem zunehmenden Erfolg erfreuen, und das wirtschaftliche Ergebnis hat uns zufrieden gestellt.

Hausbewirtschaftung

Eine regionalisierte Marktbeobachtung zeigt, dass viele Wohnungsteilmärkte Schleswig-Holsteins in 2003 für Vermieter zum wiederholten Male keine Verbesserung erfahren haben. Auch für das Jahr 2004 wird durch das gebietsweise weiterhin hohe Angebot und die dort geringe Nachfrage mit einer Fortsetzung der Negativserie gerechnet. Die Leerstandsraten befinden sich deshalb in einigen Regionen unseres Landes auf einem unverändert zu hohen Stand.

Die Entwicklung der Vermietungsquote der wankendorfer steht auch an partiell schwierigen Teilmärkten nicht im Einklang mit diesen Feststellungen. So haben wir im Berichtsjahr bei der Auslastung unseres Wohnungsbestands trotz gegenüber dem Vorjahr unverändert gebliebener Fluktuationsrate von 15 Prozent eine Steigerung von rund 10 Prozent erreicht. Hier wirkt sich unsere Wettbewerbsstärke aus unserer dezentralen Organisation, der Qualität unserer Produkte, dem guten Service und der Reputation unseres Unternehmens als eine wesentliche Grundlage des Geschäftserfolgs aus; die strukturelle Leerstandsquote verharrt allerdings zum Jahresende noch auf rund 2 Prozent. Den engen Kontakt zu unseren Mitgliedern stellten wir durch professionelle Teams an 20 Standorten – 13 Service-Center, 5 Stadt- und 2 Vermietungsbüros – in unseren Marktregionen sicher.

Auch kommt es uns in den für uns bedeutenden Orten Trappenkamp und Wahlstedt zunehmend zugute, dass sich auswärtige, große Anbieter von Wohnraum an diesen Teilmärkten in Folge des Wettbewerbsdrucks zurückziehen mussten. Die Marktpotenziale der vor diesem Hintergrund zum Verkauf stehenden Objekte haben wir nach einer umfassenden Risikoanalyse genau bestimmen können und auf dieser Basis unsere Kaufentscheidung Ende 2003 für 67 Wohnungen in Trappenkamp und Anfang 2004 für 278 Wohnungen in Wahlstedt getroffen. Nunmehr haben wir die Möglichkeit und das Ziel, den unbefriedigenden Zustand von strukturellen Leerständen in diesen Kommunen kurzfristig zu korrigieren.

Darüber hinaus profitieren wir von der nachhaltigen Wertsteigerung unserer Wohnungsbestände durch umfassende Modernisierung und den entsprechend gesetzten hohen Qualitätsstandards. Eine wichtige Objektkategorie für unser Geschäft bilden insoweit die seit 1993 für rund 112 Mio. € sanierten 2.646 Wohnungen aus den fünfziger und sechziger Jahren, die rege nachgefragt werden. Damit konnten wir auch zukünftig marktfähige Produkte schaffen.

Fremdverwaltung

In den Teilmärkten unseres Geschäftsgebietes nehmen wir bei der Verwaltung fremder Immobilien aufgrund unserer professionellen Ausrichtung, unserer starken Präsenz und unseres über lange Zeit entwickelten Know-hows eine führende Stellung ein. Insgesamt betreuten wir am Jahresultimo 6.541 Wohnungen und 157 gewerbliche Einheiten; das Gebührenvolumen aus der Verwaltungs- und Hauswarttätigkeit außerhalb der Pachtobjekte betrug im Berichtsjahr 2.461 T€. Unsere Kunden sind Wohnungseigentümergemeinschaften, rechtlich selbstständige Genossenschaften, Städte und Gemeinden sowie investmentorientiert agierende Privatpersonen.

Die wankendorfer kann dieser Zielgruppe aufgrund ihrer jahrzehntelangen Erfahrung und ihrer breiten Dienstleistungspalette eine allen Anforderungen entsprechende Betreuung anbieten. Wir arbeiten dabei unter anderem eng mit Handwerksunternehmen, Trägern öffentlicher Belange und sozialen Einrichtungen zusammen und sind in der Lage, auch große Engagements zu bewältigen. So waren wir in die Zwangsverwaltung eines fremden Bestands mit 551 Wohnungen, 133 PKW-Stellplätzen und einem Einkaufszentrum mit 45 gewerblichen Einheiten in Kiel-Mettenhof erfolgreich eingebunden. Nach gemeinsam mit der Eurohypo AG und der Allgemeinen HypothekenBank Rheinboden AG erreichter Stabilisierung und Revitalisierung der Gebäudekomplexe konnte der von vornherein vorgesehene Verkauf realisiert und die Zwangsverwaltung Ende Februar 2003 beendet werden.

Vermehrte Nachfragen registrieren wir bei der Wohnungseigentumsverwaltung, die ein wichtiger Leistungsbereich für die Geschäftstätigkeit unserer Genossenschaft ist. Die Mandate weiteten wir im Jahresverlauf auf nunmehr 4.887 fremde und 124 eigene Wohnungen in 233 Gemeinschaften aus. Pflege und Ausbau der engen Beziehungen zu den Wohnungseigentümern sind Aufgabe der kompetenten Teams in unseren Stadtbüros. Wir gewährleisten für unsere Kunden Ortsnähe, Schnelligkeit und bedarfsgerechte Dienstleistungen im Tagesgeschäft sowie bei komplexen Entscheidungen.

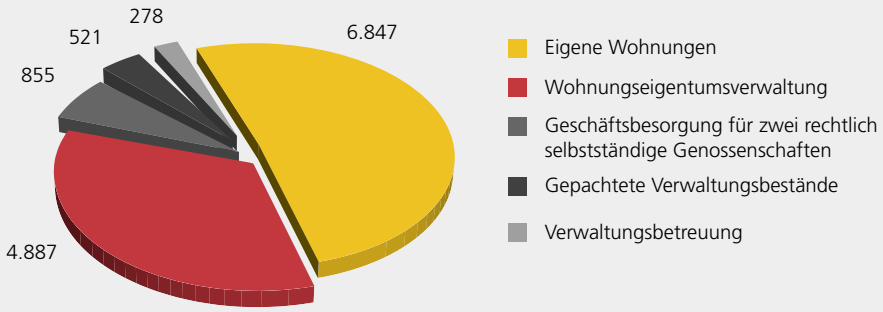
Unsere konstruktive und bewährte Zusammenarbeit als engagierter Partner der Baugenossenschaft Preetz eG, der Plöner Gewerblichen Baugenossenschaft eG, von Gemeinden und privaten Hauseigentümern konnten wir erfolgreich fortführen. Die Zufriedenheit dieser Kunden mit unseren Leistungen war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr hoch – eine gute Basis für kommende Aufgaben.

Bautätigkeit

Aufgrund des nach wie vor unsicheren Marktumfelds im Bauträgergeschäft haben wir die in den vergangenen Jahren eingeschlagene geschäftspolitische Ausrichtung konsequent fortgesetzt und keine neuen Verkaufsmaßnahmen begonnen. Dagegen hat sich die Nachfrage nach modernen Mietreihenhäusern in guten Lagen als stabil erwiesen. Deshalb haben wir die Entscheidung getroffen, im Jahr 2004 an 5 verschiedenen Standorten 72 Mietreihenhäuser zu bauen. Damit erreichen wir kurzfristig auch eine deutliche Reduzierung der Vorhaltekosten für die bevorrateten unbebauten Grundstücke.

Herausragenden Stellenwert bei den Bauaktivitäten der wankendorfer im Geschäftsjahr 2003 nahm wiederum die systematische Produktverbesserung unseres Wohnungsangebots durch eine grundlegende Modernisierung der Gebäude mit einer begleitenden Wohnumfeldverbesserung ein. Im Mittelpunkt standen dabei neben Energieeinsparmaßnahmen die

Von der wankendorfer verwaltete Wohnungen



Gesamt: **13.388**

Bautätigkeit 2003	eigene Wohnungen		Verkaufs-reihen-eigenheime Neubau	Gesamt-volumen
	Bau-erneuerung	Moderni-sierung		
Bauüberhang aus Vorjahr	497	332	1	830
Baubeginne 2003	261	0	0	261
Bauvolumen 2003	758	332	1	1.091
Fertigstellungen 2003	35	332	1	368
Bauüberhang Ende 2003	723	0	0	723

äußeren Hüllen der Gebäude einschließlich der Eingangsbereiche. Die Wohnungsgrundrisse in diesen Gebäuden und die technische Primärausstattung entsprachen schon vor der Modernisierung aktuellen Standards. Für diese Investitionsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 9,4 Mio. € aktiviert.

Ertragslage

Die Ertragslage der Genossenschaft hat sich weiter nachhaltig positiv entwickelt. Erneut konnten wir die Wettbewerbsfähigkeit verbessern und die Verwaltungskosten deutlich um 2,5 Prozent reduzieren. Auf der anderen Seite haben wir auch im Jahre 2003 an unseren bewährten strengen Risikomaßstäben festgehalten. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen und Rückstellungen in angemessener Höhe Rechnung getragen. Der im Vergleich zum Vorjahr höhere Vorsorgewert resultiert insbesondere aus außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 168 T€ auf Bauvorbereitungskosten für voraussichtlich nicht kurzfristig realisierbare Bau-

maßnahmen sowie den Buchwert eines zum Abbruch bestimmten Gebäudes. Auch haben wir alle Mietforderungen, die bei Bilanzerstellung nicht durch Zahlung ausgeglichen oder durch Sicherheiten gedeckt waren, in voller Höhe einzelwertberichtigt.

Das operative Ergebnis konnte trotz des insgesamt ungünstigen wirtschaftlichen Umfelds und der allgemein schwierigen Lage auf den für uns relevanten Wohnungsteilmärkten im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Im Einzelnen erhöhte sich das nachhaltig besonders bedeutende Hausbewirtschaftungsergebnis von 1.147 T€ auf 1.576 T€. Der zweite von einem hohen Volumen geprägte Kernbereich betrifft das Dienstleistungsgeschäft. Es beinhaltet im Wesentlichen die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften sowie anderer fremder Immobilien. Wir erwirtschafteten hier wiederum nahezu eine Vollkostendeckung. Die Wechselwirkung von Grundstücksbevorratung und vollständig zurückgeführtem Bauträgergeschäft führte in 2003 noch einmal zu leicht negativen ergebniswirksamen Auswirkungen hauptsächlich durch Vorhalte- bzw. Nachlaufkosten. In das sonstige betriebliche Ergebnis sind insbesondere einmalige Veräußerungsgewinne aus Grundstücksverkäufen eingeflossen, die durch einmalige beziehungsweise außerordentliche Aufwendungen überdeckt wurden. Die Steuern von Einkommen und Ertrag enthalten die Ausschüttungsbelastung auf die Dividende für das Jahr 2002.

Nach Einstellungen von 315 T€ in die gesetzliche und freie Rücklage verbleibt unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn von 308 T€, für den der Vorstand folgende Verwendung vorschlägt:

1. 4 % Dividende auf die am 1. Januar 2003 eingezahlten Geschäftsguthaben	302.034,76 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	6.383,57 €
	308.418,33 €

Risikomanagementsystem

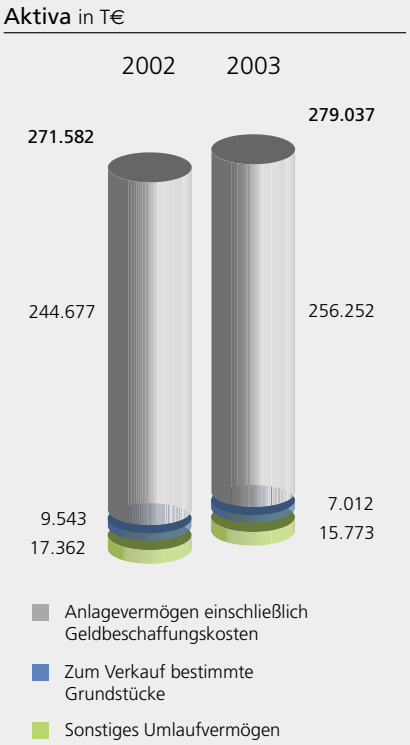
Die wankendorfer verfügt über ein effizientes Risikomanagementkonzept, das direkt dem Vorstand untersteht. Das Risikomanagementsystem wird kontinuierlich überprüft, weiterentwickelt und den sich verändernden Anforderungen angepasst. Seine wesentlichen Bestandteile sind der Controlling- und Planungsprozess, Organisationsrichtlinien sowie Berichterstattungen an Vorstand und Aufsichtsrat. Kennzahlen aus den Bereichen Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörenden Marktdaten, Forderungsentwicklungen, Instandhaltungen und andere werden permanent dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und internen Kontrollen in den Arbeitsabläufen. Einen wesentlichen Raum nehmen unsere Portfolioanalysen ein. In diesem Zusammenhang wird bei allen Immobilien auch regelmäßig überprüft, ob eine Abschreibungspflicht auf den niedrigeren beizulegenden Wert (Ertragswert) besteht. Wir sind mit unseren Verfahren und Methoden gut gerüstet, den nach wie vor unsicheren konjunkturellen Aussichten sowie stagnierenden Entwicklungen auf einzelnen Wohnungsteilmärkten und den daraus resultierenden Risiken angemessen begegnen zu können.

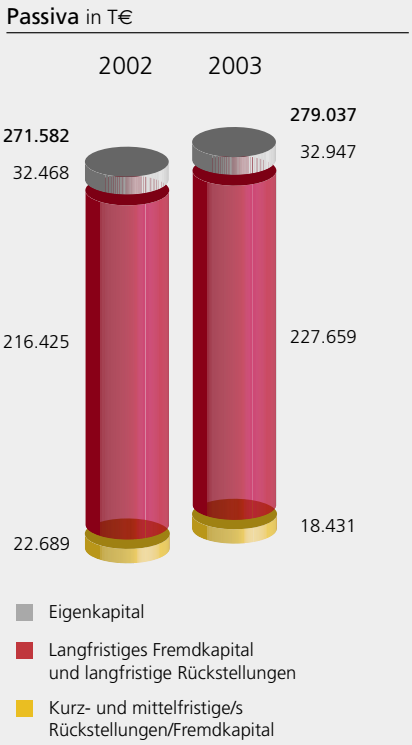
Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme der wankendorfer hat sich im Jahr 2003 gegenüber dem Vorjahr um 7,5 Mio. € erhöht. In dieser Entwicklung kommen die Investitionsaktivitäten mit 15,1 Mio. € zum Ausdruck. Gegenläufig wirkten sich die Anlagenabgänge – insbesondere 15 Wohnungen en bloc und vier Wohnungen im Einzelverkauf – sowie Abschreibungen aus.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke haben hauptsächlich aufgrund des vorgesehenen Baus von Mietreihenhäusern und der damit verbundenen Umwidmung ins Anlagevermögen einen Bestandsabbau erfahren.

Das nominelle Eigenkapital befindet sich ergebnisbedingt und nach Steigerung der Geschäftsguthaben über dem Niveau des Vorjahrs; die prozentuale Eigenkapitalquote beträgt 11,8 (Vorjahr 12,0) Prozent. Das langfristige Fremdkapital stieg insbesondere in Folge von Valutierungen hauptsächlich für die Modernisierungs- und Akquisitionsfinanzierung von 17,9 Mio. € und nach Abzug planmäßiger Tilgungen von 6,2 Mio. € auf 222,0 Mio. €. Die planmäßigen Tilgungen waren durch den Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit in Höhe von 7,0 Mio. € (Vorjahr 6,3 Mio. €) voll gedeckt. Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur dem üblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens und ist stabil.





Ausblick

Auf die zunächst optimistisch stimmende leichte Erholung der Konjunktur Anfang 2004 folgte kurz darauf bereits wieder eine Abschwächung der durch die Wirtschaftsforschungsinstitute vorhergesagten Wachstumsraten. Außerdem bleibt der Immobilienmarkt Restriktionen und staatlichen Eingriffen unterworfen. Insoweit dürften sich auch im laufenden Geschäftsjahr die Rahmenbedingungen nicht wesentlich verbessern.

Gleichwohl erwarten wir mit Blick auf unsere gute Positionierung im Markt, die Präsenz in unseren Marktregionen und unsere guten Produkte eine qualitative Ausweitung unserer Geschäfte. Bei grundsätzlich selektiver Expansion sehen wir moderate Wachstumspotenziale sowohl im Dienstleistungssektor – etwa bei der Wohnungseigentumsverwaltung – als auch im Eigenbestand. So tritt die wankendorfer im Rahmen ihrer strategischen Ausrichtung 2004 noch akzentuierter am Wohnungsmarkt auf. Dies hat eine positive Signalwirkung für Alt- und Neukunden. Auch wird unsere Zielsetzung der Service- und Qualitätsführerschaft sehr positiv in den Kommunen aufgenommen.

In der Ertragsentwicklung wollen wir das bisher Erreichte schrittweise weiter ausbauen und die Effizienz unserer Geschäftsprozesse weiter laufend steigern. Einhergehend streben wir mittel- bzw. langfristig eine Optimierung der Eigenkapitalquote an. Nach heutigem Erkenntnisstand sind wir zuversichtlich, in 2004 ein entsprechend dem Vorjahr zunehmendes Betriebsergebnis und auch in den kommenden Jahren eine gute Ergebnisentwicklung erreichen zu können.

Kiel, 4. März 2004

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Knüpp Hentschel

Bilanz zum 31. Dezember 2003

Aktiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		40.650,75	21
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.499.336,71		238.855
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.895.371,78		2.960
Grundstücke ohne Bauten	2.605.363,44		46
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	97.935,28		112
Technische Anlagen und Maschinen	126.475,97		147
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	866.180,14		884
Anlagen im Bau	0,00		467
Bauvorbereitungskosten	226.644,63		78
		255.317.307,95	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25
Beteiligungen	77.171,88		0
Sonstige Ausleihungen	100.353,31		158
Andere Finanzanlagen	5.424,00		5
Anzahlungen auf Beteiligungen	0,00		77
		208.513,78	
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		255.566.472,48	243.835

Aktiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Übertrag		255.566.472,48	243.835
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	743.257,57		2.915
Bauvorbereitungskosten	117.010,60		456
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		112
Grundstücke mit fertigen Bauten	6.151.577,63		6.061
Unfertige Leistungen	11.745.256,38		11.646
Andere Vorräte	504.868,88		485
		19.261.971,06	
Forderungen und sonstige Vermögens-gegenstände			
Forderungen aus Vermietung	939.948,79		941
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	435.555,60		805
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	70.050,89		110
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	175.785,60		201
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		29
Sonstige Vermögensgegenstände	587.742,43		1.229
		2.209.083,31	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.112.370,21	1.600
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	686.314,41		842
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	201.272,09		315
		887.586,50	
Bilanzsumme		279.037.483,56	271.582

Passiva	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	681.719,66		675
der verbleibenden Mitglieder	7.750.771,15		7.592
aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.537,23		6
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 128.499,62 €			(125)
		8.436.028,04	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.790.000,00		3.725
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 65.000,00 €			(55)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113
Andere Ergebnisrücklagen	15.300.000,00		15.050
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00 €			(155)
		24.202.918,81	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.094,30		9
Jahresüberschuss	621.324,03		508
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	315.000,00		210
		308.418,33	
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		32.947.365,18	32.468

Passiva	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€
Übertrag		32.947.365,18	32.468
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.586.352,00		5.512
Steuerrückstellungen	147.643,03		12
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	18.559,90		19
Sonstige Rückstellungen	1.393.264,24		1.431
		7.145.819,17	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	209.145.739,67		201.576
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.201.078,39		13.939
Erhaltene Anzahlungen	12.905.293,80		12.815
Verbindlichkeiten aus Vermietung	596.664,55		575
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.155,99		70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.679.788,21		2.795
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	215,45		0
Sonstige Verbindlichkeiten	96.709,69		112
davon aus Steuern: 114,21 €			(0)
		238.656.645,75	
Rechnungsabgrenzungsposten		287.653,46	258
Bilanzsumme		279.037.483,56	271.582

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Absatz 3 II. Wohnungsbaugesetz)
Restschuld 1.971.793,71 € (Einzelangaben im Anhang)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2003

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.105.005,68		36.268
b) aus Verkauf von Grundstücken	643.573,00		2.054
c) aus Betreuungstätigkeit	1.466.122,88		1.601
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.090.461,41		1.189
		39.305.162,97	
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.989.549,20	-953
Andere aktivierte Eigenleistungen		2.603.563,18	1.163
Sonstige betriebliche Erträge		1.401.389,42	1.364
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.960.823,03		15.910
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	627.692,30		1.334
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	180.526,07		152
		15.769.041,40	
Rohergebnis		25.551.524,97	25.290
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.282.789,69		5.311
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.267.737,61		1.199
davon für Altersversorgung: 216.345,31 €			(182)
		6.550.527,30	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.006.122,05	4.831
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.786.542,34	2.836
Übertrag		11.208.333,28	11.113

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr T€
Übertrag		11.208.333,28	11.113
Erträge aus Beteiligungen	7.527,56		0
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	109,23		30
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.614,41		9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	209.862,28		228
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(15)
		225.113,48	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		10.052.743,29	10.265
davon an verbundene Unternehmen: 0,00 €			(16)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.380.703,47	1.115
Steuern vom Einkommen und Ertrag		136.097,95	1
Sonstige Steuern		623.281,49	606
Jahresüberschuss		621.324,03	508
Gewinnvortrag		2.094,30	9
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		315.000,00	210
Bilanzgewinn		308.418,33	307

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2003 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.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt wahrgenommen:

a) Die Zugänge der aktivierten Modernisierungs- beziehungsweise Neubaukosten bei den Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.

b) Zinsen für Fremdkapital sind im Jahre 2003, 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 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. 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 abgeschriebenen 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 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 aufgrund 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 €	Abgänge €
		des Geschäftsjahres	
Immaterielle Vermögensgegenstände	223.480,37	35.191,22	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	307.545.524,65	14.243.607,43	821.642,64
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.153.283,63	752,52	0,00
Grundstücke ohne Bauten	45.884,57	433.017,45	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	111.707,43	0,00	13.772,15
Technische Anlagen und Maschinen	829.339,28	22.486,24	4.336,28
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.302.322,01	302.607,04	443.243,01
Anlagen im Bau	466.948,71	104.225,86	115.356,14
Bauvorbereitungskosten	77.813,03	6.161,81	23.191,22
	315.532.823,31	15.112.858,35	1.421.541,44
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	157.807,02	0,00	57.453,71
Andere Finanzanlagen	5.420,45	3,55	0,00
Anzahlungen auf Beteiligungen	77.171,88	0,00	0,00
	265.963,94	3,55	57.453,71
Anlagevermögen insgesamt	316.022.267,62	15.148.053,12	1.478.995,15

Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31. Dezember 2003 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
0,00	218.020,84	40.650,75	15.305,25
507.582,98	72.975.735,71	248.499.336,71	4.572.747,90
0,00	258.664,37	2.895.371,78	65.128,71
2.126.461,42	0,00	2.605.363,44	0,00
0,00	0,00	97.935,28	0,00
0,00	721.013,27	126.475,97	41.887,28
0,00	2.295.505,90	866.180,14	287.861,69
-455.818,43	0,00	0,00	0,00
165.861,01	0,00	226.644,63	23.191,22
2.344.086,98	76.250.919,25	255.317.307,95	4.990.816,80
0,00	0,00	25.564,59	0,00
77.171,88	0,00	77.171,88	0,00
0,00	0,00	100.353,31	0,00
0,00	0,00	5.424,00	0,00
-77.171,88	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	208.513,78	0,00
* 2.344.086,98	76.468.940,09	255.566.472,48	5.006.122,05

* Umwidmung von Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten aus dem Umlaufvermögen

In dem Posten Unfertige Leistungen sind 11.702.211,48 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden 149.370,56 € für Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften ausgewiesen.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als 1 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	939.948,79 (940.940,89)	27.433,72 (60.999,75)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	435.555,60 (805.355,77)	14.422,61 (38.422,36)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	70.050,89 (110.290,87)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	175.785,60 (201.352,17)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (28.522,22)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	587.742,43 (1.229.147,12)	188.404,67 (194.074,24)
Gesamtbetrag	2.209.083,31 (3.315.609,04)	230.261,00 (293.496,35)

In den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 636 T€ für die Erstellung der Heiz- sowie Betriebskostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 431 T€ enthalten.

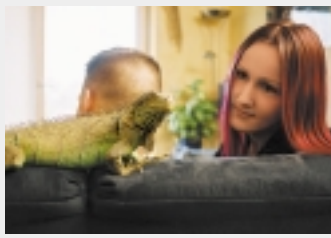
Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

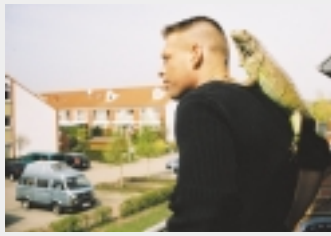
Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon Restlaufzeit
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	209.145.739,67 (201.576.199,95)	13.282.966,53 (12.324.620,20)	21.939.388,53 (22.455.438,94)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.201.078,39 (13.939.111,74)	799.342,43 (806.763,84)	2.992.388,28 (3.093.090,62)
Erhaltene Anzahlungen	12.905.293,80 (12.814.909,37)	12.905.293,80 (12.814.909,37)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	596.664,55 (575.264,45)	138.906,33 (117.563,81)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.155,99 (69.691,60)	31.155,99 (69.691,60)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.679.788,21 (2.795.024,36)	1.737.114,01 (1.640.710,39)	856.600,27 (1.138.583,21)
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	215,45 (0,00)	215,45 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	96.709,69 (111.533,29)	93.609,35 (111.533,29)	
Gesamtbetrag	238.656.645,75 (231.881.734,76)	28.988.603,89 (27.885.792,50)	25.788.377,08 (26.687.112,77)

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 30,5 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Erhaltene Anzahlungen betreffen mit 12.884.475,62 € Vorausleistungen für abzurechnende Betriebskosten und mit 20.818,18 € Abschlagszahlungen für Wärmelieferungen an Dritte.

über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
173.923.384,61 (166.796.140,81)	209.145.739,67 (201.576.199,95)	Grundpfandrechte/Bürgschaften Grundpfandrechte/Bürgschaften
9.409.347,68 (10.039.257,28)	12.801.375,67 (13.483.558,26)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
457.758,22 (457.700,64)	478.079,35 (460.162,69)	Bürgschaft Bürgschaft
86.073,93 (15.730,76)	997.019,17 (1.252.665,11)	Bürgschaft Bürgschaft
3.100,34 (0,00)		
183.879.664,78 (177.308.829,49)	223.422.213,86 (216.772.586,01)	





D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In mehreren Posten sind einmalige beziehungsweise außerordentliche Aufwendungen und Erträge enthalten. Wesentliche Bedeutung für das Ergebnis haben dabei einerseits Buchgewinne aus dem Verkauf von Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens in Höhe von 364 T€. Andererseits fielen außerplanmäßige Abschreibungen von 168 T€ auf Bauvorbereitungskosten für voraussichtlich nicht kurzfristig realisierbare Baumaßnahmen und den Buchwert eines zum Abbruch bestimmten Gebäudes sowie weitere Sonderaufwendungen von 132 T€ insbesondere im Bereich der Verwaltungskosten an.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften	15.338,76 €
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	16.232.193,85 €
zugesagte bzw. zu erwartende Fremdmittel	16.847.571,39 €
3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:	
Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2003	34.840,88 €
Jahresergebnis 2003 vor Gewinnabführung	109,23 €

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	48	5
Technische Mitarbeiter/innen	6	0
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	66	1
	120	6
Hinzu kommen 6 Auszubildende und 38 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).		

5. Mitgliederbewegung	
Anfang 2003	9.886
Zugang	1.029
Abgang	1.123
Ende 2003	9.792

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	158.452,82 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	191.400,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	7.939.700,00 €

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
Thomas Clausen
Uwe-Jes Hansen
Helga Hohnheit (ab 18.06.2003)
Friedrich Knutzen (bis 18.06.2003)
Johannes Kux (ab 18.06.2003)
Erwin Motyka (bis 18.06.2003)
Henner Neuweiler
Dieter Selk
Wilhelm Sponholz

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

Nominalwert €	Restschuld €	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
912.501,27	581.237,87	0,0 - 3,4	1992
748.612,22	637.629,80	0,0 - 4,5	1994
598.567,98	504.173,18	1,0 - 4,0	1995
296.810,46	205.681,79	2,0 - 5,0	1997
43.403,16	43.071,07	0,5	2002
2.599.895,09	1.971.793,71		

Die Aufwendungsdarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Kiel, den 4. März 2004

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
Telefon (04 31) 20 05-0
Telefax (04 31) 20 05-2 70
E-Mail: info@wankendorfer.de
kiel@wankendorfer.de

Stadtbüro Bad Segeberg
Oldesloer Straße 11–13
23795 Bad Segeberg
Telefon (0 45 51) 9 99 59-0
Telefax (0 45 51) 9 99 59-90
E-Mail: segeberg@wankendorfer.de

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

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

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

Vermietungsbüro Trappenkamp
Am Markt 8 · 24610 Trappenkamp
Telefon (0 43 23) 80 40-0
Telefax (0 43 23) 80 40-28
E-Mail: trappenkamp@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Wahlstedt
Neumünsterstraße 4 · 23812 Wahlstedt
Telefon (0 45 54) 70 28-0
Telefax (0 45 54) 70 28-28
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
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
Am Wasserwerk 5
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 33a
24232 Schönkirchen
Telefon (04 31) 2 09 99 25
Telefax (04 31) 2 09 99 24

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

Service-Center Wahlstedt
Neumünsterstraße 4
23812 Wahlstedt
Telefon (0 45 54) 70 28-10
Telefax (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