

Geschäftsbericht 2004



wankendorfer 

Willkommen zu Hause

Geschäftsbericht 2004

Vielen Dank ...

... sagen wir allen Mitwirkenden an diesem Geschäftsbericht, die Ihnen zeigen, was für sie „Leben in der Stadt“ und „Wohnen bei der wankendorfer“ bedeutet. Auf den Fotos sehen Sie: Daniela Walther und Margrit Beyer, Bad Segeberg; Katharina und Mike Kalinna, Plön; Waltraud und Horst Kozian, Eutin; Andrea und Jürgen Spill, Preetz; Kai Trachsel, Flintbek; Jan-Elrik, Marie und Carmen Tümmeler sowie die Klasse 4d der Grundschule in Lütjenburg. Der Fotograf Dirk Masbaum, Hamburg, und die Lürssen Brüggmann Werbeagentur, Neumünster, haben unsere Mieterinnen und Mieter mit der Kamera begleitet.



Inhalt

Vorwort	5
Bericht des Vorstands	
Das wirtschaftliche Umfeld	6
Die politischen Rahmenbedingungen	7
Unternehmensentwicklung	7
Aktivitäten der wankendorfer in Wahlstedt	12
Vertreterversammlung	20
Bericht des Aufsichtsrats	21
Jahresabschluss	
Lagebericht	22
Bilanz: Aktiva	28
Bilanz: Passiva	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	34
Anschriften und Telefonnummern	46

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

in unserem aktuellen Geschäftsbericht können wir für das Jahr 2004 eine positive Bilanz ziehen. Wie die Ergebnisse der ersten Monate des laufenden Jahres zeigen, setzt sich diese Entwicklung auch 2005 wie erwartet unvermindert fort. Die gute Bilanz und der optimistische Ausblick belegen, dass unsere Genossenschaft eine wirtschaftlich robuste, unternehmerische Ausrichtung hat. Sie ist die solide Basis dafür, dass wir unsere unternehmerischen Ziele auch in einem nach wie vor schwierigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Umfeld sicher realisieren können.

Großen Anteil daran haben unsere Mitglieder. Für sie hat die Stärkung der Wirtschafts- und Finanzkraft der wankendorfer eindeutig Priorität. Renditeüberlegungen, die auf hohe Dividendenauszahlungen abstellen, sind für sie nicht relevant. Für ihre Weitsicht möchten wir uns an dieser Stelle bedanken.

Im Mittelpunkt unseres wirtschaftlichen Handelns steht die Mitgliederförderung durch den behutsamen Ausbau des eigenen Immobilienvermögens sowie dessen durchgreifende Modernisierung. Inzwischen haben wir den weitaus größten Teil des Immobilienvermögens der Baujahre bis etwa 1970 modernisiert. Daneben konzentrieren wir uns auf einen weiteren Ausbau unseres Dienstleistungsgeschäftes.

Wir wollen für unsere Mitglieder spürbare Vorteile gegenüber anderen Wohnungsanbietern schaffen. Diesem Ziel sind wir im vergangenen Jahr ein gutes Stück näher gekommen. Zum Beispiel haben wir neue Serviceangebote entwickelt, denen noch weitere folgen sollen. Hierbei haben uns wichtige Kooperationspartner geholfen. Gleichzeitig bieten wir unseren Mitgliedern nach wie vor ein qualitativ und wirtschaftlich sehr ausgewogenes Wohnungsangebot.

Wie nie zuvor ist die Immobilien- und Wohnungswirtschaft in Deutschland durch häufige Eigentümerwechsel großen Veränderungen unterworfen. Allzu oft sind diese von unverständlich hohen Renditeerwartungen der neuen Eigentümer geprägt und daher für Mieter und Immobilienbestand gleichermaßen zum Nachteil. Auf der Grundlage unseres Geschäftsmodells einer modernen Wohnungsgenossenschaft können wir Kontinuität, Sicherheit und Service auch langfristig garantieren.



Helmut Knüpp

Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel

Mitglied des Vorstands

Unsere mittelständische Ausrichtung und regionale Verbundenheit verschaffen uns große Vorteile und eine hohe Glaubwürdigkeit, die wir im Umgang mit Geschäftspartnern und Kunden zur Geltung bringen können.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter setzen sich auf diesen Grundlagen für unser Unternehmen ein. Sie alle identifizieren sich mit der wankendorfer und ihren Zielen. Für die hohe Motivation sowie die engagierte und qualifizierte Arbeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter möchten wir uns an dieser Stelle sehr bedanken. Für uns alle gilt: Der Maßstab unseres Handelns ist die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Kunden.

Dank sagen möchten wir auch unseren Geschäftspartnern, ohne die unsere Erfolge nicht möglich wären. Sie unterstützen uns dabei, unsere Ziele auch künftig zu erreichen. Ein herzliches Dankeschön gilt unseren Mitgliedern und Kunden für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit.

Willkommen zu Hause!

Bericht des Vorstands

Das wirtschaftliche Umfeld

Die Entwicklung des realen Wirtschaftswachstums in Deutschland war nach Jahren der Stagnation im vergangenen Jahr leicht positiv. Die Sachverständigen prognostizieren für 2005 eine ähnliche Entwicklung, deren Motor die Exportwirtschaft ist. Die Binnenwirtschaft entwickelt sich indes nur schleppend. Die Gesellschaft für Konsum und Absatzforschung bestätigte im Februar 2005 für den Konsumklimaindex der privaten Haushalte leicht steigende Werte. Ein Zeichen dafür, dass die privaten Haushalte nicht mehr ganz so empfindlich auf negative Wirtschaftsmeldungen reagieren und ihre Konsumzurück-

haltung hoffentlich nachlässt. Die viel zu hohe Arbeitslosigkeit bereitet uns Sorge. Auch die hohen Energiepreise stimmen uns nachdenklich. Als Wohnungsunternehmen sind wir von den vermutlich auch künftig hohen Energiepreisen stark betroffen, da sie sich direkt auf die Wohnkosten auswirken. Die zu große Abhängigkeit Deutschlands von einem nachhaltig dynamischen Wachstum der Weltwirtschaft sehen wir bedenklich. Wir hoffen dennoch, dass die gesamtwirtschaftliche Entwicklung unseres Landes allmählich vorankommt.





Die politischen Rahmenbedingungen

Auf Bundesebene stellen wir fest, dass die ersten, aber wichtigen Reformschritte am Arbeitsmarkt und bei den sozialen Sicherungssystemen auf eine veränderungsbereite und insgesamt verständnisvolle Bevölkerung getroffen sind. Schnelle Wirkungen waren jedoch von den Strukturreformen nicht zu erwarten. Wir glauben aber, dass der eingeschlagene Weg richtig ist und die notwendigen Konturen der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung unseres Landes deutlich sind. Aus unserer Sicht beginnt die Politik hierauf mit entsprechenden Initiativen zu reagieren. Bei der gesetzgeberischen Umsetzung wünschen wir uns mehr gemeinsame Verantwortung der großen politischen Kräfte.

■ Sparen ist oberstes Gebot in Schleswig-Holstein

Die Landesregierung in Schleswig-Holstein hat wegen der sehr hohen Verschuldung des Landes nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Politikgestaltung. Umso wichtiger ist es, dass die Landesregierung bei den großen Themen, wie beispielsweise der Verwaltungsstrukturreform und der von uns schon lange geforderten Kreis- und Gebietsreform, vorankommt. Denn durch die damit verbundene Kostenentlastung können wirtschaftliche und politische Gestaltungsräume des Landes zurückgewonnen werden.



Unternehmensentwicklung

Wie geplant hat sich die Genossenschaft im Jahr 2004 gut entwickelt. In der Vorausschau auf die nächsten fünf Jahre erwarten wir, dass sich die positive wirtschaftliche Tendenz mit einer stetig zunehmenden Dynamik fortsetzt.

Jetzt profitieren wir auch ökonomisch von den großen Kraftanstrengungen der vergangenen Jahre, insbesondere im Bereich der Bauerneuerung. Der betriebswirtschaftliche Überschuss unserer Hausbewirtschaftung betrug im Jahr 2004 1,9 Mio. €. Wir werden dieses Ergebnis auch weiterhin zügig ausbauen, denn die nachhaltig gute Vermietbarkeit unserer 6.936 Wohnungen in Verbindung mit der Wirtschaftlichkeit der Investitionen in die Bauerneuerung bilden dafür die besten Voraussetzungen. Seit 1993 haben wir in die Bauerneuerung 127 Mio. € investiert.

■ Investitionen in Modernisierung zahlen sich aus

Unsere Modernisierungsaktivitäten haben wir auch 2004 erfolgreich fortgesetzt und uns mit der Umsetzung des im Jahre 2003 begonnenen Programms von elf Wohnanlagen und 261 Wohnungen an den Standorten Ascheberg, Bornhöved, Lütjenburg, Preetz, Probsteierhagen, Schönberg, Wahlstedt und Wankendorf befasst. Gegen Ende des Jahres 2004 waren alle Maßnahmen des Modernisierungsprogramms 2003 mit Ausnahme von Restarbeiten abgeschlossen. Mit diesem Programm haben wir Investitionen in Höhe von 6,2 Mio. € realisiert. Die Gegenfinanzierung konnte nahezu vollständig über Mietanpassungen erreicht werden. Parallel

zur Abwicklung des Modernisierungsprogramms 2003 haben wir das Modernisierungsprogramm 2004 mit sechs Wohnanlagen und 363 Wohnungen vorbereitet, dessen Investitionsvolumen 12,9 Mio. € beträgt. Der Baubeginn erfolgte noch im abgelaufenen Geschäftsjahr. Auch hier gelingt eine nahezu vollständige Gegenfinanzierung über entsprechende Mietanpassungen. Wir planen, die Maßnahmen des Modernisierungsprogramms 2004 im laufenden Geschäftsjahr abzuschließen.

■ Erfolgreiche Strategie: Konzentration auf Kernkompetenzen und wichtige Standorte

Durch gezielte Zukäufe von 278 Mietwohnungen für 3,6 Mio. € konnten wir unsere Marktposition in der Stadt Wahlstedt weiter ausbauen. Wahlstedt, Kreis Segeberg, ist für uns ein strategisch wichtiger Standort. Die Wirtschaftlichkeit der neu erworbenen Wohnanlagen ist aktuell und langfristig gegeben.

„Für uns ist jeder Tag wie Urlaub, so schön ist es hier in Eutin! Man lebt hier gemütlich und fühlt sich sicher wie in Abrahams Schoß.“

Waltraud und Horst Kozian, Eutin



Es hat sich als richtig erwiesen, dass wir uns in den letzten Jahren auf zwei Kernbereiche ausgerichtet haben: die Bewirtschaftung des eigenen Vermögens (6.936 Wohnungen) und die treuhänderische Tätigkeit für andere (in der Fremdverwaltung 1.697 Wohnungen und in der Wohnungseigentumsverwaltung 5.109 Wohnungen).

■ Neue Nutzung wertvoller Grundstücke ...

Um diesen Konzentrationsprozess zu unterstützen, haben wir die Verwertung unbebauter, ehemals zum Verkauf vorgesehener Grundstücke fortgesetzt. Wir errichten dort nun 72 Mietreihenhäuser mit einem Investitionsvolumen von 10,5 Mio. € für das eigene Vermögen. Diese Baumaßnahmen aus dem Bauprogramm 2004 tragen sich selbst. Die Reihenhäuser wurden gegen Ende des vergangenen bzw. zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres bezugsfertig und erfreuen sich einer sehr hohen Akzeptanz. Deshalb werden wir mit gleichem Ziel versuchen, im Bauprogramm 2005 mit dem Bau weiterer 13 Mietreihenhäuser in Preetz und Plön zu beginnen.



Außerdem beschäftigen wir uns im Bauprogramm 2005 mit der baulichen Verwertung eines unbebauten Grundstücks in Wahlstedt. Wir haben diese Fläche im vergangenen Jahr erworben, um das darauf stehende marode Wohngebäude abzureißen, was inzwischen geschehen ist. Jetzt wollen wir dort eine Wohnanlage im Sinne des Heimgesetzes mit insgesamt 40 Wohnungen für vier Wohngruppen für demenzkranke Menschen errichten. Die Wohnanlage wird von uns zum Zwecke der Bewirtschaftung langfristig an ein sehr erfahrenes und solventes Unternehmen vermietet. Ob es uns gelingt, sämtliche bautechnischen und sonstigen Voraussetzungen für den Baubeginn zu schaffen, bleibt bei allem Optimismus zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch offen.

... und Verkauf von Wohnungen

Außerdem haben wir uns durch Verkauf von 61 Wohnungen des Anlagevermögens mit Buchwerten in Höhe von 0,6 Mio. € getrennt, für die wir auch bei umfassender Bewertung und unter Beachtung genossenschaftlicher Grundsätze keine sinnvolle Perspektive hinsichtlich des genossenschaftlichen Vermögens gesehen haben.

■ Abriss schafft Gestaltungsräume

Daneben haben wir im vergangenen Jahr wie angekündigt 64 Wohnungen zur Marktbereinigung vom örtlichen Wohnungsmarkt in Wahlstedt und Trappenkamp genommen. Diese hatten wir, mit dem Ziel, sie abzureißen, von anderen Eigentümern erworben. Wegen einer entsprechenden Kaufpreisgestaltung ergaben sich trotz des Abrisses keine Sonderabschreibungen. Außerdem haben wir wegen wirtschaftlichen Verbrauchs 16 Wohnungen aus dem übrigen Bestand der Genossenschaft abgerissen, die wir 1998 von der Stadt Plön erworben hatten. Zum Zeitpunkt des Abrisses hatten diese Wohnungen keinen eigenen Buchwert. Auch künftig werden wir unter bestimmten Voraussetzungen einzelne Wohnobjekte abreißen. Dabei geht es weniger um eine Marktbereinigung als darum, dass

diese Objekte mit vorwiegend sehr kleinen Wohnungen und ungünstigen bauphysikalischen Eigenschaften nicht zu verantwortlichen Kosten bauerneuert werden können. Durch gezielte Sonderabschreibungen (0,6 Mio. €) haben wir deshalb bei 88 Wohnungen des Anlagevermögens die Wertansätze korrigiert, da wir hier voraussichtlich innerhalb der nächsten fünf Jahre den Abriss vornehmen werden.

■ Planmäßige Entwicklung der Bilanzsumme

Vor dem Hintergrund der beschriebenen vielfältigen Maßnahmen ist unsere Bilanzsumme im vergangenen Jahr auf 295 Mio. € angestiegen. Für das Jahr 2005 rechnen wir wegen der nachlassenden Investitionstätigkeit im Bereich der Bauerneuerung planmäßig mit einem wesentlich geringeren Anwachsen der Bilanzsumme. Das ausgewiesene Jahresergebnis erreichte mit 0,7 Mio. € den angestrebten Wert. Für das Jahr 2005 erwarten wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 0,8 Mio. €.

■ Unser Team: spezialisiert und flexibel

Die Zahl der bei uns beschäftigten angestellten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer hat sich im abgelaufenen Jahr unwesentlich von 57 auf 55 verändert. Bei fluktuationsbedingten Neubesetzungen haben wir spezielle Anforderungen in den relevanten Arbeitsbereichen besonders berücksichtigt. Dies führte zu einer stärkeren Spezialisierung der Fachbereiche. Dabei konnten die entsprechenden Personalkosten im Jahr 2004 deutlich unter dem Vorjahresniveau gehalten werden. In 2005 gehen wir für den Bereich der angestellten Arbeitnehmer trotz geringer Tarifsteigerungen nur von gleich hohen Personalkosten wie im Vorjahr aus.

Bei den 64 gewerblichen Arbeitnehmern konnten wir durch freiwillige Vereinbarungen geänderte Rahmenbedingungen schaffen. So ist es möglich, die Zahl der gewerblich Beschäftigten im laufenden Jahr zu senken, wobei betriebsbedingte Kündigungen vermieden werden konnten. Die 2004 eingeleiteten Maßnahmen wirken langfristig. Deshalb wird sich die positive Entwicklung, die mit einer Personalkostenreduzierung einhergeht, auch im laufenden Jahr fortsetzen. Durch die Steigerung der Effizienz ist gewährleistet, dass das gleichbleibend hohe Aufgabenvolumen quantitativ und qualitativ zu bewältigen ist.

Die Zahl unserer Gesamtbeschäftigten blieb mit 119 Arbeitnehmern und sieben Auszubildenden gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant. Dabei sind Nebenbeschäftigungsverhältnisse nicht berücksichtigt.

■ Ziel der Organisation: Kundenzufriedenheit

Die seit einigen Jahren bestehende dezentrale Betriebsorganisation mit ihrer räumlich, personell und organisatorisch starken Ausrichtung auf die Kundenbedürfnisse hat sich bewährt. Wir finden dies durch die Resonanz unserer Kunden und durch die guten örtlichen Kontakte zu allen gesellschaftlich relevanten Gruppen und zur Verwaltung bestätigt.

Unsere Betriebsorganisation ist stabil und in der Lage, hohen Anforderungen gerecht zu werden. Deshalb steht die weitere Optimierung unserer Geschäftsprozesse für uns im Fokus. Den Schwerpunkt bildet dabei die permanente Vereinfachung der Geschäftsprozesse mit dem Ziel, Kosten einzusparen und die Bearbeitungsqualität stetig zu steigern.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir eine Reihe von wichtigen Entscheidungen getroffen, die uns jetzt und in Zukunft helfen, auf dem Weg der ständigen Geschäftsprozessoptimierung weiter voranzukommen.

■ Meilenstein für höhere Effizienz: unser neues IT-Verfahren

Die wichtigste Entscheidung im Bereich Unternehmensorganisation war im letzten Jahr die für ein neues SAP-basiertes IT-Verfahren. Unser neues IT-Verfahren wird von der Aareon Deutschland AG unter dem Namen Blue Eagle speziell für die Immobilienwirtschaft entwickelt. Die große Erfahrung des Anbieters in dieser Branche und die Anforderungen von bundesweit über 2.000 Kunden aus den verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft, wie zum Beispiel Wohnen, Gewerbe und Liegenschaften, sind in diese Softwarelösung eingeflossen.





Wir haben uns relativ früh für dieses Angebot entschieden, um einerseits Gestaltungseinfluss vor der allgemeinen Markteinführung zu gewinnen und um andererseits so früh wie möglich von dem betrieblichen Nutzen zu profitieren. Wir führen das neue IT-Verfahren im Juli 2006 rückwirkend zum 1. Januar 2006 ein.

Wir erwähnen diese Entscheidung deshalb besonders, weil sie die Voraussetzung für weitere betriebliche Veränderungen bei der Geschäftsprozessoptimierung und Unternehmensentwicklung bildet.

■ Blue Eagle schafft Synergien in allen Betriebsbereichen

Außerdem sichern wir mit Blue Eagle das bereits vor einigen Jahren eingeführte Verfahren der Handwerkerkopplung für die Zukunft ab. Denn die dazugehörige Internetplattform „Mareon“ stammt ebenfalls von Aareon wie zwei andere Ver-

fahren, die unsere Wirtschaftlichkeit steigern: Seit 2004 überwachen wir die Befüllung unserer Heizöltanks elektronisch, und ab dem 1. Januar 2007 können wir die Energieverbräuche in unseren Mietwohnungen per Funkauslesung ermitteln. Auch künftig rechnen wir mit weiteren Produktinnovationen unseres IT-Anbieters. Mit diesen Neuerungen erreichen wir deutliche Einsparungen von Personalkosten, eine Steigerung der Kundenzufriedenheit und eine bessere Bearbeitungsqualität der Geschäftsprozesse.

Die Einführungskosten für die neuen IT-Verfahren auf der Basis des Werkvertragsrechts wurden durch entsprechende Verträge klar begrenzt.

Unter Vollkostengesichtspunkten können wir die IT-Kosten für einen sehr langen Zeitraum auf dem heutigen Niveau der bisherigen IT-Verfahren halten.

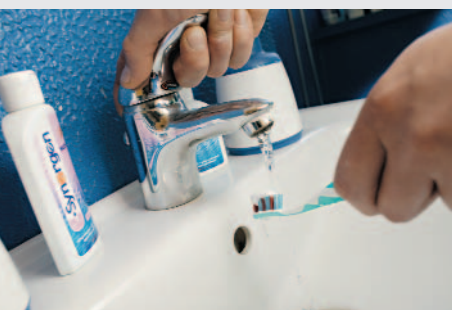
■ Langzeitthema Leerstände

Leider haben sich unsere vorsichtigen Erwartungen an die Situation unserer Leerstände in Höhe von zwei Prozent bestätigt. Grundlage für unsere Berechnung ist ein sehr konservativer Ansatz, in dem wir alle Wohnungen des eigenen Bestandes sofort erfassen, wenn sie nach Beendigung des alten Mietverhältnisses nicht gleich neu vermietet sind. Der Wert ist ein Durchschnittswert, der sich innerhalb unseres Tätigkeitsgebietes in Schleswig-Holstein ergibt. Auch unsere Erwartungen an die Höhe der Fluktuationsrate mit rund 15 Prozent bestätigten sich auf dem Niveau des Vorjahres.

Für das laufende Jahr gehen wir bei den Werten für Leerstand und Fluktuation von gleichen Ansätzen aus. Wir hoffen aber nach wie vor, dass sich in Schleswig-Holstein eine Trendumkehr hin zu geringeren Werten ergibt.

■ Die Mieten: stabil und wirtschaftlich

Unser Mietniveau konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig weiter leicht ausbauen. Im freifinanzierten Wohnungsbestand betrug die durchschnittliche Miete im Dezember 2004 5,22 € pro Quadratmeter Wohnfläche, bei Wohnungen mit Mietpreisbindung beläuft sich die Monatsmiete auf 4,69 €. Für das laufende Geschäftsjahr haben wir eine weitere behutsame Anhebung der Durchschnittsmieten vorgesehen. Wir bleiben bei unserer Einschätzung, auch künftig auf Mietsenkungen als Wettbewerbsmaßnahme verzichten zu können.



■ Wachstumsmarkt Fremdverwaltung

Unsere starke Position als Verwalter von Wohnungseigentum konnten wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter steigern. Derzeit verwalten wir 5.109 Wohnungen in 234 Eigentümergemeinschaften (Stand 31.12.2004). Damit haben wir unsere Vorstellungen in diesem bedeutenden Geschäftsfeld, in dem wir grundsätzlich Vollkostendeckung erreichen, umsetzen können. Unsere Erwartungen für den Bereich der anderen Fremdverwaltungen sind ebenfalls eingetreten. 1.697 betreute Wohnungen zum Jahresultimo entsprechen dem Vorjahresniveau. Auch hier erzielen wir eine Vollkostendeckung.

■ Die wankendorfer – mit Land und Leuten verbunden

Unser Profil als Wohnungsgenossenschaft konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter schärfen. Unser Ziel ist es,

unsere hohe regionale Verbundenheit, unsere Fairness und Verlässlichkeit und die Qualität unserer Wohnungs- und Dienstleistungsangebote glaubwürdig zum Ausdruck zu bringen. Der hierzu notwendige unternehmerische Rahmen wird von unseren Mitgliedern und Mitarbeitern in überzeugender Weise gefüllt und verkörpert so die Werte unserer Genossenschaft. Auch hier gibt es Neuerungen: Wir haben einen Kooperationsvertrag mit der AWO Pflege Schleswig-Holstein gGmbH abgeschlossen und bieten gemeinsam mit der AWO ein besonderes Serviceangebot für ältere Menschen. Die Entwicklung weiterer Serviceleistungen ist für uns ein unternehmerisches Ziel.





Aktivitäten der wankendorfer in Wahlstedt



■ Stadtentwicklung: ein Thema, dem wir uns stellen wollen

Im nachfolgenden Teil möchten wir Ihnen vorstellen, wie es uns in der Stadt Wahlstedt gelungen ist, unsere Ideen modernen wirtschaftlichen Handelns für unsere Mitglieder so umzusetzen, dass sich wirtschaftliche Vorteile für unsere Genossenschaft auf der Vermögens- und Ertragsseite mit einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung in Verbindung bringen lassen.

Wahlstedt hat im Vergleich zum benachbarten Bad Segeberg sowie zu den Oberzentren Lübeck und Neumünster eine sehr junge Geschichte. Die Stadt Wahlstedt entwickelte sich nach dem Zweiten Weltkrieg als Industrie-, Gewerbe- und Wohnstandort für Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten. Über viele Jahre wurde Wahlstedt als Modellvorhaben des Bundes besonders gefördert. Für das Angebot an Geschosswohnungen sorgten im Wesentlichen die Neue Heimat und unser Unternehmen. Daneben engagierte sich eine Reihe privater Investoren im Geschosswohnungsbau. Das private Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern umfasst etwa 2.300 Wohneinheiten.

■ Wahlstedt: kleine Stadt mit großer Zukunft

Die Stadt Wahlstedt mit rund 10.000 Einwohnern liegt am nördlichen Rand der Metropolregion Hamburg. Auch die Städte Bad Segeberg, Bad Oldesloe, Lübeck und Neumünster sind über den ÖPNV sehr gut zu erreichen. Per Zug und Autobahn ist Wahlstedt mit diesen Oberzentren direkt und schnell verbunden. Die gute infrastrukturelle Einbettung Wahlstedts in den Lebens- und Wirtschaftsraum des südlichen Schleswig-Holsteins und der wachsenden Metropolregion Hamburg sichert der kleinen Stadt gute Entwicklungsperspektiven.

Wahlstedt verfügt auch selbst über eine gute Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten rechnen genauso dazu wie das eigene, nahezu kostendeckend arbeitende Theater, ein Leistungszentrum für den Schwimmsport, etliche Sportvereine und ein breites Angebot an Schulen und Kindertagesstätten. Ehrenamtliches Engagement wird groß geschrieben. Ältere Bürger finden hier vielfältige Möglichkeiten für Betreuung und Wohnraum.

■ Strukturwandel ist eine Herausforderung für alle Akteure

Trotz dieser guten Rahmenbedingungen haben sich durch den Strukturwandel vom Industrie- und Gewerbestandort hin zum Wohn- und Lebensraum in der Metropolregion Hamburg Probleme ergeben, die bis heute nicht vollständig gelöst sind. Der Verlust an Arbeitsplätzen, sinkende Einwohnerzahlen und nachlassende Steuereinnahmen bei gleichzeitig wachsenden Ausgaben, besonders im Sozialhaushalt, belasten die Stadt.

„Auch wenn man allein lebt, ist man bei uns in Flintbek immer mittendrin. Alle treffen sich bei der Feuerwehr und in den vielen anderen Vereinen.“

Kai Trachsel, Flintbek

Seit einigen Jahren arbeiten Politik und Verwaltung Wahlstedts in einer konzertierten Aktion daran, diesen Strukturwandel zu bewältigen. Der Schwerpunkt liegt hierbei in einer stärkeren interkommunalen Zusammenarbeit, der Entwicklung einer neuen Balance im kommunalen Haushalt und der Bestimmung einer neuen Identität, weg vom Image eines Industrie- und Gewerbestandortes hin zu einem Wohn- und Lebensstandort. Diese Bemühungen in die Tat umzusetzen, wird durch das Fehlen einer gewachsenen Identität erschwert, die bei den größeren Nachbargemeinden als stärkendes Element wirkt.

■ Positive Stadtentwicklung sichert unsere Immobilienwerte

Das Erscheinungsbild der Stadt wird im Zentrum wesentlich durch den Geschosswohnungsbau geprägt. Durch den Zusammenbruch der Neuen Heimat gerieten deren Wohnungsbestände in die Hände mehrerer privater Investoren. Unsere rund

1.100 Wohnungen befinden sich alle in Zentrumsnähe und machen ein Siebtel unseres Gesamtbestandes aus. Deshalb beschäftigen wir uns schon seit Jahren in besonderer Weise mit der Entwicklung Wahlstedts. Ziel ist es, für unsere Mitglieder das Immobilienvermögen der Genossenschaft zu schützen und behutsam zu entwickeln. Überlegungen der Wirtschaftlichkeit haben hierbei einen bestimmenden Einfluss. Das Bekenntnis zur Wirtschaftlichkeit und der Wille zur Mitgestaltung verschafften uns in den letzten Jahren neue Möglichkeiten, das Stadtbild gemeinsam mit den Partnern aus Verwaltung und Politik zu entwickeln. Das bringt uns mehrere Vorteile: Wir können unsere gute Marktposition ausbauen, gleichzeitig sichern, und wir schaffen uns einen Handlungsspielraum, in dem wir auch unsere wirtschaftlichen Vorstellungen behutsam umsetzen können. Für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger können wir ein attraktives Stadtbild und ein sozial und wirtschaftlich ausgewogenes Wohnungsangebot gewährleisten.



■ Unsere Gestaltungsmöglichkeiten in der Stadtentwicklung

Die von uns genutzten Möglichkeiten umschließen folgende Bereiche:

- Modernisierung des eigenen Bestandes zur Sicherung der Angebotsqualität
- Marktsicherung durch den Ankauf von Wohnungsbeständen für Sanierung oder Abriss
- Nutzung frei gewordener erworbener Flächen durch spezielle Wohnangebote
- Abriss eigener Wohnungen zum Zweck der Marktbereinigung
- Beteiligung am Programm „Soziale Stadt“
- Entwicklung des Serviceangebotes „75+“ für unsere älteren Mitglieder

Mit unseren Wohnungen halten wir seit Jahrzehnten einen sehr großen Marktanteil von rund 50 Prozent am Mietwohnungsangebot. Deshalb haben wir gute Möglichkeiten, unsere Überlegungen zur Marktgestaltung zur Geltung zu bringen. Insgesamt mussten wir darauf achten, ein ausdifferenziertes Wohnungsangebot in qualitativer, räumlicher und preislicher Hinsicht anzubieten und zu sichern.

■ Modernisierung schafft Qualität und Nachfrage

Etwa 730 unserer Wohnungen in Wahlstedt sind in den 50er und 60er Jahren entstanden. Von 1996 bis Ende 2004 wurden davon 691 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 21,4 Mio. € grundlegend überarbeitet. Die Sanierung umfasste die Gebäude- und Energietechnik sowie die optische und funktionale Aufwertung der Gemeinschaftsbereiche (Hauseingänge, Treppenhäuser etc.) und der Außenanlagen.



Bei 69 dieser Wohnungen wurden außerdem die Grundrisse neu zugeschnitten, da sie unter dem Aspekt der langfristigen Vermietbarkeit den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprachen.

In die Finanzierung der Gesamtinvestition flossen insgesamt 7,2 Mio. € Fördermittel aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein zur Gebäudemodernisierung. Durch diese zinsgünstigen Mittel konnte die restliche Gegenfinanzierung in voller Höhe über entsprechende Mieterhöhungen erreicht werden, so dass diese Wirtschaftseinheiten auch nach der Modernisierung insgesamt mit positiven Ergebnissen zum Gesamtergebnis des Unternehmens beitragen.

Die monatliche Nettokalt-Durchschnittsmiete für die öffentlich geförderten Wohnungen dieses modernisierten Bestandes liegt heute bei 4,51 € je Quadratmeter Wohnfläche. Die monatliche Durchschnittsmiete für den freifinanzierten Teil dieses modernisierten Bestandes beträgt derzeit 6,07 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Die Modernisierung unseres eigenen Bestandes werden wir mit der grundlegenden Sanierung unseres achtgeschossigen Punkthauses in der Skandinavienstraße vorläufig abschließen. Die Investition hierfür beträgt 1,3 Mio. €.

■ Märkte sichern – auch durch den Ankauf von Wohnungsbeständen für Sanierung oder Abriss

Die Erwartungen der privaten Investoren, die in den 80er Jahren die Wohnungen der Neuen Heimat erworben hatten, erfüllten sich nicht. Die Hauptursache lag vermutlich in einem zu hohen Kaufpreis, der fremd finanziert wurde. Erschwerend kam hinzu, dass die Investoren die örtlichen Gegebenheiten nur unzureichend kannten. Diese hier kurz skizzierte Entwicklung führte zu einer zunehmenden Verschlechterung und zum Weiterverkauf der Objekte. So haben wir von dem letzten Eigentümer insgesamt 278 Wohnungen zum Preis von 3,6 Mio. € erworben. Die Wohnanlagen waren zum Zeitpunkt des Erwerbs noch mit grundbuchlich gesicherten und nicht getilgten Krediten in Höhe von 10,5 Mio. € belastet. Die finanzierenden Banken drängten den Eigentümer zum Verkauf. Der Preis für die Objekte, die zum Zeitpunkt unseres Kaufs zu rund 60 Prozent leer standen, hätte einen spekulativen Erwerb für Dritte interessant gemacht. Eine solche Entwicklung wäre für unsere Genossenschaft und den durch ein leichtes Wohnungsüberangebot geprägten Markt sehr nachteilig gewesen.



Um dem zuvorzukommen und um unsere Marktposition zu sichern, erwarben wir die Objekte, was auch im Interesse der Stadt war. Der günstige Einkaufspreis erlaubt eine umfassende und anspruchsvolle Sanierung eines städtebaulich sehr gelungenen Teils der erworbenen Bestände mit insgesamt 188 Wohneinheiten. Hierfür werden wir insgesamt 6,0 Mio. € zur Verfügung stellen. Die besondere Finanzierung unter teilweiser Einbeziehung öffentlicher Mittel macht eine vollständige Gegenfinanzierung des anteiligen Kaufpreises und der Sanierungskosten möglich. Außerdem war der Erwerb der Wohnanlagen für uns eine Gelegenheit, unserem Ziel einer Marktbereinigung durch Abriss eines Teils des überzähligen Wohnraumangebotes näher zu kommen. Deshalb wurden die Voraussetzungen für den Abriss von 90 Wohnungen aus dem erworbenen Bestand geschaffen. Ein Objekt wurde in 2004 abgerissen, die beiden weiteren, bereits unbewohnten Gebäude werden bis Juni 2005 folgen. Die Grundstücke wurden mit dem Bodenrichtwert in Ansatz gebracht und sollen mittelfristig durch eine Nutzung mit speziellen Wohnformen oder als Einfamilienhausgrundstücke verwertet werden.

■ Nutzung neuer Freiräume: Auf frei gewordenen Flächen entstehen spezielle Wohnangebote

Für die Fläche des ersten abgerissenen Gebäudes aus dem erworbenen Bestand hat sich zwischenzeitlich eine Möglichkeit der weiteren Nutzung ergeben. Durch bestehende Kontakte wurden wir auf die Aktivitäten der Evangelischen Stiftung Alsterdorf im Bereich der wohnlichen und sozialen Betreuung demenzkranker Menschen aufmerksam. Über die Notwendigkeit spezieller Wohnraumkonzepte für diese Nach-

fragergruppe herrscht Einigkeit unter Fachleuten und betroffenen Familien. Die Umsetzung einer solchen Maßnahme fügt sich sehr gut in unser Unternehmensprofil ein, zumal wir damit auch unseren Mitgliedern im Bedarfsfall behilflich sein können. Um eine professionelle Bewirtschaftung zu gewährleisten, haben wir mit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf einen entsprechenden 15-jährigen Mietvorvertrag abgeschlossen. Für unser Unternehmen erreichen wir mit der Umsetzung dieses Projektes eine vollständige Kostendeckung. Wir arbeiten an einzelnen Sonderprojekten dieser Art, wobei wir stets auf das Erfahrungspotenzial spezialisierter Anbieter und Betreiber aus dem jeweiligen Bereich zurückgreifen wollen. In Wahlstedt entsteht nach derzeitigem Planungsstand ein Wohnheim für 40 demenzkranke Menschen, die in vier eigenständigen Wohngruppen innerhalb des Gebäudekomplexes leben werden. Für die Stadt bedeutet die Realisierung dieses Projektes die Schaffung neuer Arbeitsplätze und ein zusätzliches Kaufkraftpotenzial, da wir für diese Wohnanlage von

Zuzügen von außerhalb Wahlstedts ausgehen. Das Investitionsvolumen wird sich voraussichtlich auf 2,8 Mio. € belaufen. Eine mögliche Umnutzung nach Ablauf des Mietverhältnisses wird in unseren Bauplanungen von vornherein berücksichtigt.

■ Abriss eigener Wohnungen: zur Marktbereinigung manchmal sinnvoll

Dem aus unserer Sicht leichten Mietwohnungsüberangebot von insgesamt 150 Wohnungen begegnen wir, indem wir 90 Wohneinheiten erworben und zum Rückbau vorgesehen haben und außerdem durch den Abriss von uns errichteter Wohnungen. Anfang 2005 haben wir zwei Wohnanlagen mit insgesamt 22 Mietwohnungen durch Abriss vom Markt genommen, die über einen längeren Zeitraum behutsam leer gezogen wurden. Bereits jetzt haben wir durch entsprechende Sonderabschreibungen die wirtschaftlichen Vorkehrungen für den mittelfristigen Abriss von drei weiteren, noch voll vermieteten Gebäuden mit 42 Wohnungen getroffen, um den Wohnungsmarkt langfristig wieder auszugleichen.

■ Beteiligung am Programm „Soziale Stadt“ zur Stadtentwicklung

Durch das gemeinsame Interesse an einer guten Stadtentwicklung ergaben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr Gespräche mit Vertretern der Politik aus Bund, Land und Kommune, der Landesregierung und der Stadtvertretung über eine mögliche Zusammenarbeit im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Dieses Finanzierungsprogramm speist sich zu je einem Drittel aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Kommune. Dem Antrag der Stadt Wahlstedt auf eine Förderung mit rund 815.000 € wurde stattgegeben. Es war klar, dass es aufgrund der kommunalen Haushaltslage nicht möglich sein würde, den notwendigen Eigenanteil aufzubringen. Insbesondere durch die zentrale Lage unseres Wohnungsbestands lag es auf der Hand, dass sowohl die Stadt als auch unser Unternehmen von einer zweckentsprechenden Verwendung der Mittel unmittelbar profitieren würden. Deshalb haben wir uns gegenüber der Stadt Wahlstedt in einer Vereinbarung verpflichtet, die Stadt von der Zahlung des geforderten kommunalen Anteils freizuhalten, wenn zwischen dem Land, der Stadt Wahlstedt und uns eine Einigung über den Einsatz der Mittel erreicht wird. Die Umsetzung dieser Vereinbarung erfolgt zu unserer Zufriedenheit. Die ersten beiden konkreten Maßnahmen wurden bereits einvernehmlich festgelegt.



■ Neugestaltung des Wohnumfeldes

In einem ersten Schritt haben wir von der Stadt Wahlstedt eine bebaute Grundstücksfläche erworben, auf der sich mehrere Gebäude befinden, in denen so genannte Wohnungsnotfälle und Asylbewerber untergebracht sind. Diese Fläche befindet sich im Stadtzentrum und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden der Genossenschaft. Aufgrund der sozialen Situation in den kommunalen Wohngebäuden kommt es ständig zu Beschwerden unserer benachbarten Mitglieder, die sich über Missstände beklagen. Schwierigkeiten bei der Neuvermietung unserer Wohnungen sind die Folge. Mit der Vereinbarung über den Erwerb des Grundstücks hat sich die Stadt verpflichtet, die Gebäude in geräumtem Zustand an uns zu übergeben. Die Stadt wird nun an einem anderen Standort Ersatzwohnraum schaffen. Die Kosten des Abrisses werden wir aus den Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ finanzieren. Die danach unbebauten Grundstücke sollen anschließend im Zuge einer generellen Überplanung des Stadtzentrums einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Als weitere Maßnahme aus dem Programm „Soziale Stadt“ ist vorgesehen, dass wir bei der Modernisierung eines Punkthauses, das unmittelbar am westlichen Ortseingang liegt, einen besonderen Schwerpunkt auf die Wohnumfeldgestaltung legen. Die Planung hierfür wurde mit der Stadtverwaltung und der Stadtvertretung einvernehmlich erstellt und verabschiedet.

Wir sind sicher, dass wir auch bei weiteren Einzelmaßnahmen aus dem Programm „Soziale Stadt“ so partnerschaftlich und erfolgreich wie bei den ersten Projekten mit der Stadt Wahlstedt zusammenarbeiten werden.

■ Entwicklung des Serviceangebotes „75+“ für unsere älteren Mieter

Wir haben uns als Genossenschaft im Hinblick auf den allseits diskutierten demografischen Wandel unserer Gesellschaft dazu entschlossen, speziell auf unsere älteren Mieterinnen und Mieter zugeschnittene Serviceangebote zu entwickeln. Einen Teil davon bieten wir selbst an, einen Teil im Rahmen eines Kooperationsvertrages gemeinsam mit der AWO Pflege Schleswig-Holstein gGmbH.

Die besonderen Serviceleistungen, die sich an die über 75-jährigen Mieter in unserem eigenen Wohnungsbestand richten, umfassen fünf Bereiche:

1. Die Befreiung von der Schnee- und Eisbeseitigung – unentgeltlich.
2. Die Befreiung von der Treppenhausreinigung – zu einer monatlichen Gebühr von 5,00 €.
3. Die Organisation gemeinsamer Informationsnachmittage zusammen mit der AWO Pflege Schleswig-Holstein gGmbH – unentgeltlich.
4. Regelmäßige Beratung in unserem Vermietungsbüro mit Themen rund um Service und Pflege gemeinsam mit der AWO Pflege Schleswig-Holstein gGmbH – unentgeltlich.
5. Einrichtung eines Notrufsystems gemeinsam mit der AWO Pflege Schleswig-Holstein gGmbH, wobei wir diese Leistung in Abhängigkeit von der Wohndauer bezuschussen.

Die Serviceleistungen werden aktiv und direkt angeboten. Wir stellen fest, dass die Akzeptanz für dieses Angebot groß ist. Durch eine geringe Eigenbeteiligung orientiert sich das Serviceangebot bewusst am Bedarf. So kann es schnell und unkompliziert in Anspruch genommen werden und gibt allen Älteren Sicherheit, falls solche Unterstützung einmal nötig wird. Derzeit testen wir das Serviceangebot „75+“ in Wahlstedt, um es nach der Auswertung erster Erfahrungen auf den gesamten Wohnungsbestand auszudehnen.

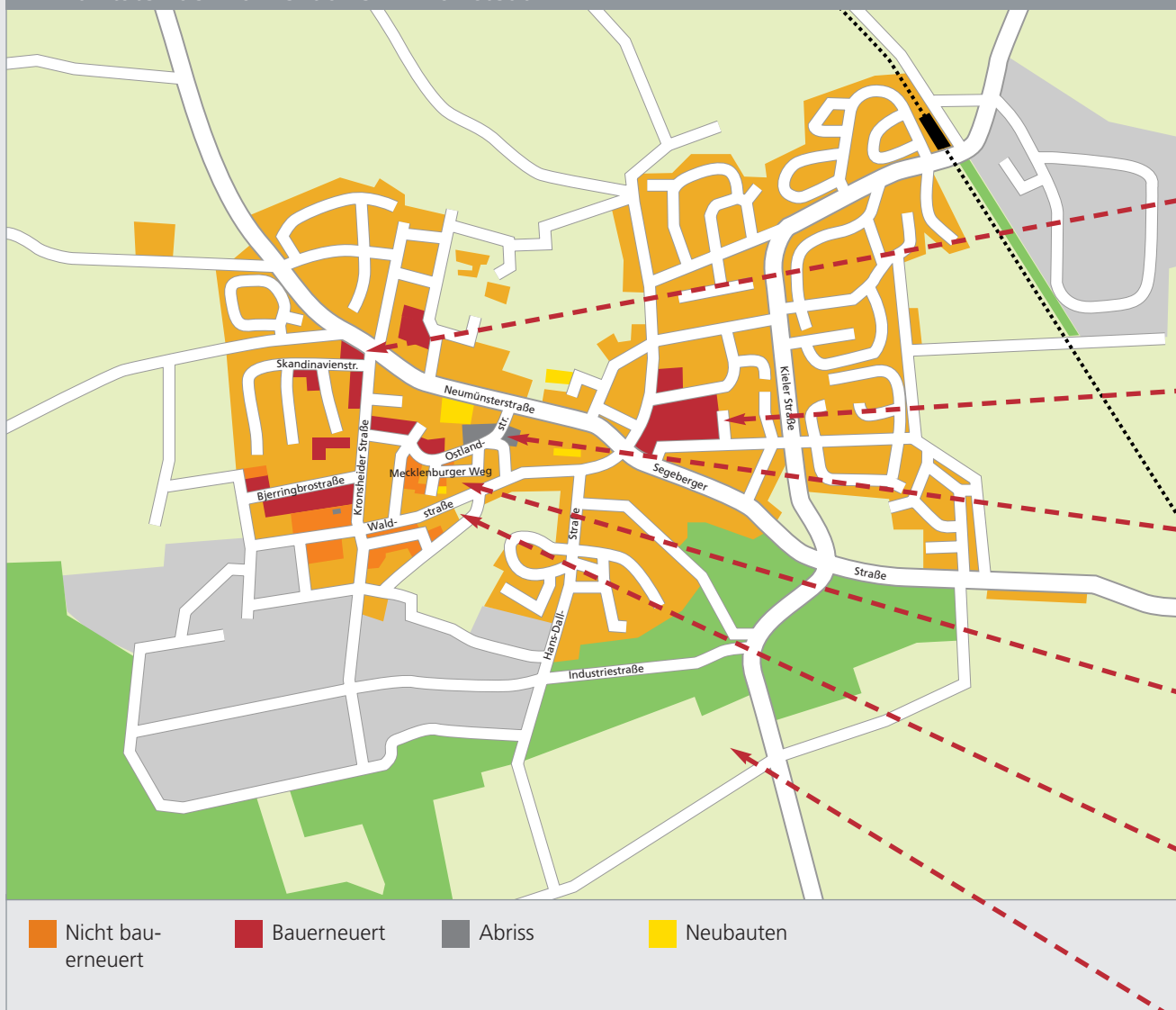
Wir meinen, dass wir unsere Marktposition in Wahlstedt mit all diesen Angeboten als kompetenter Wohnungsanbieter mit hoher sozialer Verantwortung weiter ausbauen können. Dabei gehen wir langfristig davon aus, dass solche Dienstleistungen, in die natürlich auch finanzielle Mittel fließen, insgesamt kostenneutral sind. Denn wir erreichen hierdurch eine höhere Akzeptanz unseres Gesamtangebotes, eine leichtere, schnellere Vermietung und längerfristige Mietverhältnisse, was sich wirtschaftlich positiv für die Genossenschaft auswirkt.

„Auf dem Preetzer Wochenmarkt gibt's nicht nur frisches Gemüse, sondern auch frischen Gesprächsstoff. Man trifft Gott und die Welt und hat sich immer viel zu erzählen.“

Andrea und Jürgen Spill, Preetz



Aktivitäten der wankendorfer in Wahlstedt



■ Verantwortung übernehmen – typisch für Genossenschaften

Wir haben unsere verschiedenen Aktivitäten in Wahlstedt in diesem Geschäftsbericht so ausführlich dargestellt, um zu zeigen, dass die Bündelung unserer Maßnahmen unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit zu nachweislichen Erfolgen führt.

Unser besonderes Anliegen ist es, unseren Mitgliedern mit unserem genossenschaftlichen Geschäftsmodell Vorteile zu verschaffen, die ihnen auch als Bürgerinnen und Bürgern ihrer Stadt zugute kommen. Hierbei muss keineswegs das wirt-

schaftliche Motiv unserer Genossenschaft, die auf eine wert- haltige und ertragssichere Entwicklung ihrer Immobilienbe- stände angewiesen ist, zurückstehen. Wir sehen in dieser Her- angehensweise eine „Win-win-Strategie“ für alle: das Land, die Stadt, ihre Bürgerinnen und Bürger, unsere Mitglieder und unsere Genossenschaft. Die Vorteile daraus machen deutlich, was uns und unser genossenschaftliches Geschäftsmodell von dem anonymen und ausschließlich am kurzfristigen Rendite- streben orientierten Handeln unterscheidet, das derzeit etliche, vornehmlich ausländische Immobilieninvestoren an den Tag legen, wenn sie auf den deutschen Markt drängen.



■ Punkthaus Skandinavienstraße

Mit Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ wird derzeit unser Haus mit 32 Wohnungen in der Skandinavienstraße umfassend modernisiert. Es wird künftig barrierefrei sein. Besonderen Wert legen wir auf eine anspruchsvolle Neugestaltung der Außenanlagen.



■ Der Neue Amselhof

Im Herzen Wahlstedts modernisieren wir für 6 Mio. € drei Gebäudekomplexe mit insgesamt 188 großzügig geschnittenen Wohneinheiten. Die Anlage, die wir 2004 erworben haben, erhält ein völlig neues Gesicht und deshalb einen eigenen Namen: „Neuer Amselhof“.



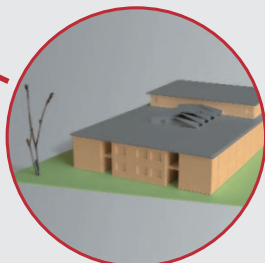
■ Abriss Ostlandstraße

Nach eingehender Prüfung neu erworbener Bestände in der Ostlandstraße erwiesen sich diese wie vermutet als nicht sanierungsfähig. Ihr Abriss trägt zur Marktbereinigung bei – und zu einem angenehmen Stadtbild.



■ Obdachlosen- und Asylbewerberunterkünfte

Mehrere kommunale Wohngebäude für Wohnungsnotfälle und Asylbewerber befinden sich in desolatem Zustand. Hinzu kommen Beeinträchtigungen für unsere benachbarten Mieter durch dort herrschende Missstände. Deshalb werden die bestehenden Unterkünfte abgerissen und an anderer Stelle neu gebaut.



■ Wohnanlage für Demenzkranke

Mit einem erfahrenen und professionellen Betreiber planen wir ein innovatives Wohnheim für 40 demenzkranke Menschen. Neu ist, dass die Erkrankten in vier selbstständigen Wohngruppen leben und individuell betreut werden.



■ Modernisierter Bestand

Von den rund 1.100 Wohnungen, die die wankendorfer in Wahlstedt anbietet, wurden fast 700 aus dem älteren Bestand in den vergangenen Jahren für über 21 Mio. € grundlegend saniert. Schwerpunkte bildeten die Gebäude- und Energietechnik sowie die optische und funktionale Neugestaltung der Gemeinschaftsbereiche und Außenanlagen.

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
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 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

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 Quaat, 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
Walter Scholz, Bad Bramstedt
Jürgen Schweder, Rickling

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
(bis 31. Dezember 2004)
Marco Dorwo, Trappenkamp
Dr. Ulf Heinrich, Trappenkamp
Werner Lorenzi, Trappenkamp
(ab 1. Januar 2005)
Christa Schulz, Trappenkamp
Horst Winkler, Trappenkamp



Bericht des Aufsichtsrats

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

Bereits seit Jahren wird in der Bundesrepublik Deutschland eine sich selbst tragende konjunkturelle Erholung erwartet. Die inzwischen eingeleiteten Reformen sind für die Bürger in ihrer Auswirkung noch nicht hinreichend genau abschätzbar. Nach wie vor bremst dieser Umstand die binnenkonjunkturelle Entwicklung. Darüber hinaus sorgt ein unerwartet kräftiger und noch nicht zum Stillstand gelangter Energiepreisanstieg sowie ein schwacher Dollarkurs für weitere Unsicherheit. Der Wohnungsmarkt, für den mittel- und langfristig sichere Rahmenbedingungen erforderlich sind, leidet in besonderem Maße unter diesen Problemen. Auch die regional sehr unterschiedlichen Mietmärkte sind zum Teil erheblich betroffen. Wir haben daher unsere Modernisierungsprogramme fortgesetzt mit dem Ziel, unsere Leerstände wie bisher niedrig zu halten bzw. noch zu reduzieren. Dies ist uns weitgehend gelungen.

Die am 15. Juni 2004 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2003 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich hieraus ergebende Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2003 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2003.

Die Herren Aufsichtsratsmitglieder Neuweiler, Pfisterer und Sponholz beendeten turnusgemäß ihre Amtszeit. Während bei Herrn Sponholz wegen des Erreichens der Altersgrenze eine Wiederwahl satzungsgemäß nicht mehr möglich war, wurden die Herren Neuweiler und Pfisterer von der Vertreterversammlung für weitere drei Jahre wieder gewählt. In den Aufsichtsrat zugewählt wurde Herr Jürgen Fenske. Herrn



Wilhelm Sponholz wurde für sein langjähriges, erfolgreiches und engagiertes Wirken im Aufsichtsrat der Genossenschaft Dank ausgesprochen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 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 2004 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Kiel, im Mai 2005

Pfisterer, Vorsitzender

Lagebericht

■ Zusammenfassung des Geschäftsverlaufs

Auch im Geschäftsjahr 2004 hat die wankendorfer die nachhaltige Aufwärtsbewegung fortgesetzt. Gestützt auf die Strategie, sich auf die Geschäftsfelder Bestandsbewirtschaftung einschließlich Modernisierungsaktivitäten und wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen zu konzentrieren sowie sich auf enge, dauerhaft angelegte Kundenbeziehungen auszurichten, gelang erneut eine zielgerichtete qualitative Entwicklung. Dabei machten sich die guten Kenntnisse über Teilmärkte und das Kundenverhalten sowohl im Vergleich zu den Wettbewerbern als auch bei der weiteren Begrenzung der Risiken bezahlt.

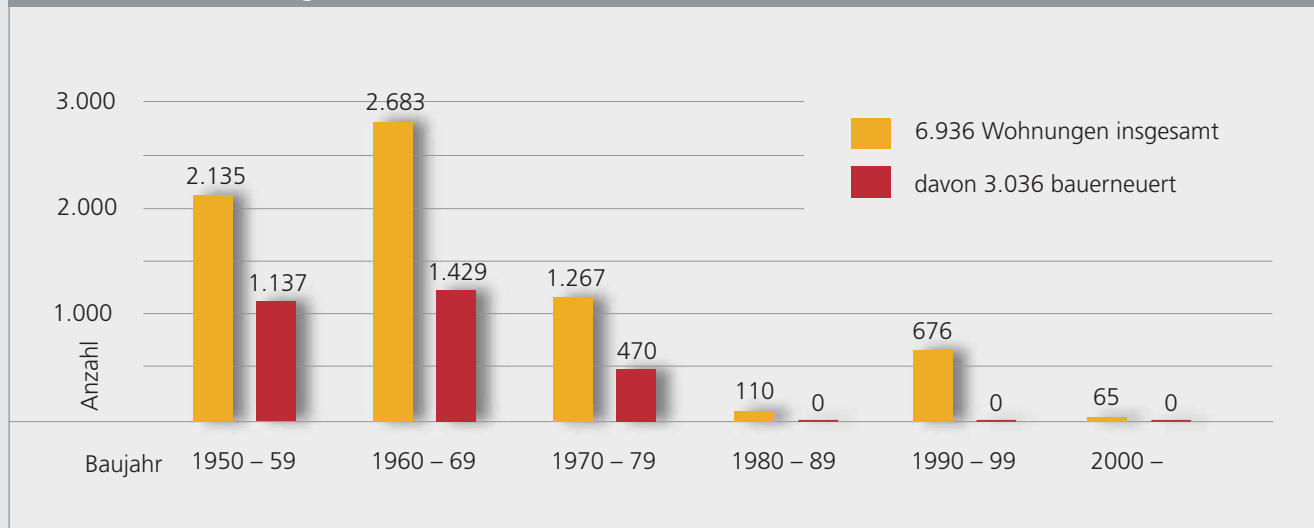
Im Berichtsjahr hat die wankendorfer 22,2 Mio. € in Sachanlagen, und damit in die Zukunftsfähigkeit, investiert. Schwerpunkt der Investitionen war die Bauerneuerung unserer Wohnbauten aus den 50er bis 70er Jahren bzw. der begonnene Neubau von 72 Mietreihenhäusern sowie der günstige Erwerb von 278 Mietwohnungen in Wahlstedt, von denen allerdings 90 zum Abriss vorgesehen sind. Auf der anderen Seite wurden neben dem fortschreitenden Abbau des Vorratsvermögens 61 unmodernisierte Wohnungen in einer nicht mehr zu den Kernstandorten des Unternehmens zählenden Gemeinde verkauft.

Für uns ist bei allen Vorhaben entscheidend, dass unsere Erfolgsrechnung sich durch Kontinuität und Erreichung der Planvorgaben auszeichnet. In 2004 haben wir bei den hohen Investitionen die selbst gesetzten Ziele erreicht, und das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gewachsen.

Dies ist umso erfreulicher, als sich das wirtschaftliche Umfeld für unser Geschäft kaum verbessert hat, sondern teilweise nach wie vor als schwierig einzustufen ist. Allgemein hat sich der Wettbewerb innerhalb der Branche kontinuierlich verschärft. Grund dafür war vor allem die schwache Nachfrage auf verschiedenen lokalen Märkten. Für diese Marktbedingungen ist die wankendorfer mit ihren modernen, etablierten sieben Stadt- und Vermietungsbüros, 13 regionalen Service-Centern sowie zeitgemäßen Wohnungen und Dienstleistungen sehr gut aufgestellt. Nicht zuletzt ist der Erfolg aber auch ein Verdienst der gemeinsamen Anstrengungen und des großen Engagements der über 160 gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



Erneuerter Wohnungsbestand im Gesamtbestand



Ende 2004 hat die wankendorfer nach intensiver Prüfung und Abwägung zwei zukunftsgerichtete Rahmenverträge mit der Aareon Deutschland GmbH geschlossen. Eine Vereinbarung sieht vor, mit Aareon Blue Eagle im Jahr 2006 die modernste immobilienwirtschaftliche Softwarelösung einzuführen, ein heute unverzichtbares Instrument für zeitgemäße Arbeitsplätze und Grundlage für optimierte Geschäftsprozesse. Darüber hinaus werden wir durch Aareon Energiemanagement zum 1. Januar 2007 unsere Wohnanlagen mit einer funkgesteuerten Datenfernauslesung für Raumheizung, Warm- und Kaltwasser ausstatten lassen.

■ Hausbewirtschaftung

Auch in 2004 haben sich die Rahmenbedingungen im Vermietungsgeschäft im Vergleich zu den Vorjahren nicht verbessert. In vielen Wohnungsteilmärkten Schleswig-Holsteins bestehen entspannte Marktlagen mit Angebotsüberhängen. Zudem hält sich bei den in der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteiner Wohnungsunternehmen zusammengeschlossenen Genossenschaften und Gesellschaften die Fluktuationsrate seit Jahren bei rund 15 Prozent. Für die zukünftige Wohnflächennachfrage in diesem Jahrzehnt ist festzustellen, dass in Schleswig-Holstein selbst bei optimistischer Betrachtung kaum Wachstumsbereiche auszumachen sind.

Vor diesem Hintergrund ist der für uns relevante Markt mehr denn je vom Wettbewerb geprägt. Hier verfügen wir mit Blick auf die weit überwiegend durchmodernisierten Bestände und unsere Positionierung in den lokalen Märkten über eine gute

Ausgangsposition. So konnten wir uns im Berichtsjahr trotz einer gegenüber dem Vorjahr erneut unverändert gebliebenen Fluktuationsrate von 15 Prozent mit einer Belegung unseres Wohnungsbestandes von durchschnittlich 98 Prozent erfolgreich behaupten.

Ziel der Bauerneuerung ist es, die Vermietung auch in Zukunft nachhaltig sicherzustellen sowie durch moderne und energiesparende Gebäude Wettbewerbsvorteile zu erzielen. Insoweit bilden für unser Geschäft die seit 1993 für rund 127 Mio. € sanierten 3.036 Wohnungen aus den 50er bis 70er Jahren, die rege nachgefragt werden, eine wichtige Objektkategorie.

Darüber hinaus profitieren wir davon, dass sich in den für uns bedeutenden Orten Trappenkamp und Wahlstedt auswärtige, große Anbieter von Wohnraum aus diesen Teilmärkten infolge 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 zum 1. Mai 2004 für 278 Wohnungen in Wahlstedt getroffen. Damit bestand die Möglichkeit, den unbefriedigenden Zustand von strukturellen Leerständen in Trappenkamp durch den vorgenommenen Abriss von 44 Wohnungen und in Wahlstedt durch den vorgenommenen bzw. vorgesehenen Abriss von 112 Wohnungen kurzfristig zu korrigieren. Die Verknappung des Angebotes wird ferner zu einer Preisstabilisierung führen.

■ Fremdverwaltung

Die wankendorfer verfügt heute in allen ihren Teilmärkten bei der Verwaltung fremder Immobilien über eine herausgehobene Marktposition. Mit unserem Angebot bedienen wir eine Vielzahl an Kundengruppen, wie Wohnungseigentümergemeinschaften, rechtlich selbstständige Genossenschaften, Gemeinden und investmentorientiert agierende Privatpersonen. Insgesamt betreuten wir am Jahresultimo 6.806 Wohnungen und 163 gewerbliche Einheiten; das Gebührenvolumen aus der Verwaltungs- und Hauswarttätigkeit außerhalb der Pachtobjekte betrug im Berichtsjahr 2.465 T€.

Mit der Entwicklung dieses Kernsegmentes im Jahr 2004 können wir insgesamt zufrieden sein. Basis des Erfolgs ist die langjährige Tradition in der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften, die uns mit einem Zuwachs von 222 Wohnungen auf nunmehr 5.109 Wohnungen in 234 Gemeinschaften wiederum viele neue Kunden herangeführt hat.

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. Dieser Gruppe bieten wir eine maßgeschneiderte Dienstleistungspalette an, die einem sehr hohen Anspruchsniveau entspricht.

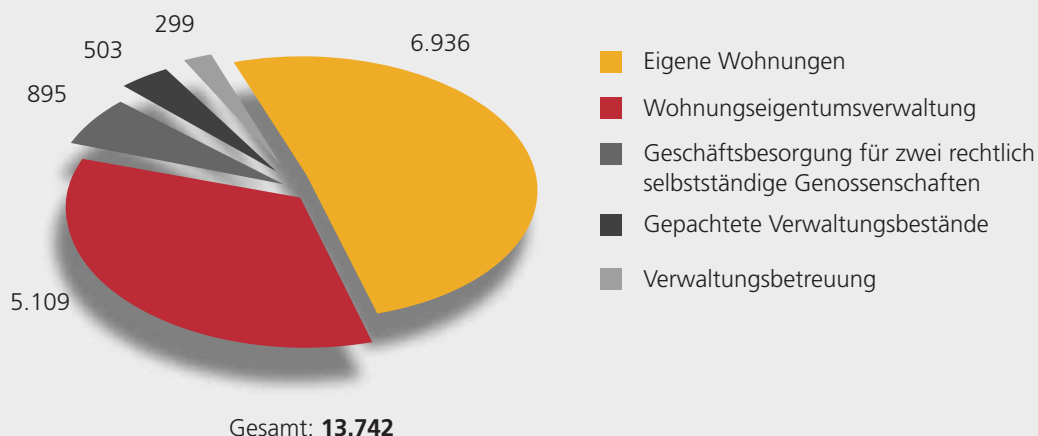
Unter dem Motto „all business is local“ arbeiten wir durch eine dezentrale Betreuung vor Ort eng mit unseren Kunden zusammen. Und unsere Kunden treffen damit auf Ansprechpartner, die mit den Verhältnissen auf den lokalen Immobilienmärkten bestens vertraut und umfassend vernetzt sind.

■ Bautätigkeit

Im Zuge der Bauerneuerungsstrategie hat die wankendorfer im Geschäftsjahr 2004 planmäßig die zukunftsorientierte Modernisierung ihrer älteren Bauten mit einer begleitenden Wohnumfeldverbesserung fortgesetzt. Im Mittelpunkt standen dabei neben Energieeinsparmaßnahmen die 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 sind im Geschäftsjahr 10,0 Mio. € aktiviert worden.

Von unseren Kunden besonders lebhaft nachgefragt wurde der im Berichtsjahr begonnene Bau von 72 Mietreihenhäusern an fünf verschiedenen Standorten. Wohnen im Reihenhaus mit Terrasse und kleinem Garten – wenn auch nur zur Miete – ist eben nach wie vor für viele Familien der große Wunsch. Um dieser Nachfrage nachzukommen, werden wir im laufenden Geschäftsjahr das Programm nach Möglichkeit selektiv ergänzen.

Von der wankendorfer verwaltete Wohnungen





Bautätigkeit 2004	Bau- erneuerung*	Moderni- sierungs- maßnahmen	Miet- reihenhäuser	Heiz- haus	Gesamt- volumen
Bauüberhang aus Vorjahr	723	0	0	0	723
Baubeginne 2004	381	18	72	1	472
Bauvolumen 2004	1.104	18	72	1	1.195
Fertigstellungen 2004	574	18	31	0	623
Bauüberhang Ende 2004	530	0	41	1	572

* davon 18 Wohnungen für fremde Rechnung

Vorratseigentumsmaßnahmen nehmen die lokalen Märkte in unserem Geschäftsgebiet dagegen kaum noch auf. Für die konsequente Fortführung unseres Erfolgskurses durch stringentes Risikomanagement haben wir uns, wie mittlerweile auch die meisten anderen Anbieter, bereits 2002 aus diesem Segment zurückgezogen. Eine Neuaufnahme des Geschäftes sehen wir zurzeit nicht.

■ Ertragslage

Im Jahr 2004 konnte der Jahresüberschuss wiederum deutlich gesteigert werden. Der zentrale Erfolgsfaktor für die wankendorfer sind ihre zeitgemäßen Wohnungen sowie eine attraktive wohnungswirtschaftliche Dienstleistungspalette. Insgesamt hat sich die Marktposition des Unternehmens durch vom Wettbewerb abhebende Produkte stetig verbessern können. Darüber hinaus haben wir auf der Kostenseite die Voraussetzungen für ein nachhaltiges Ergebniswachstum geschaffen. Die erfolgreichen Aktivitäten zeigen sich auch in der erneuten Reduzierung der Verwaltungskosten um 2,5 Prozent. Auf der anderen Seite haben wir auch im Jahr 2004 an unseren bewährten strengen Risikomaßstäben festgehalten. Allen erkennbaren Risiken ist durch Wertberichtigungen und Rückstellungen in angemessener Höhe Rechnung getragen. So sind auch sämtliche Mietforderungen, die bei der Bilanzerstellung nicht durch Zahlung ausgeglichen oder durch Sicherheiten gedeckt waren, in voller Höhe einzelwertberichtigt.

Das operative Ergebnis konnte im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Dabei sichert insbesondere die weitere planmäßige Entwicklung des Hausbewirtschaftungsergebnisses auf 1.926 T€ (Vorjahr 1.576 T€) trotz der allgemein schwierigen Lage auf den für uns relevanten Wohnungsteilmärkten

den langfristigen Geschäftserfolg. Das Geschäftsfeld Dienstleistung, im Wesentlichen die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften sowie anderer fremder Immobilien, erreichte nahezu eine Vollkostendeckung. Aus der Vorhaltung von unbebauten Grundstücken ergaben sich Ergebnisbelastungen von 0,2 Mio. €. Das Sonstige Ergebnis wurde insbesondere durch einmalige Erträge aus der Veräußerung von 61 Wohnungen en bloc und vier einzelnen Eigentumswohnungen positiv beeinflusst. Diese Ergebnisbeiträge sind im Zusammenhang mit einer Änderung in der langfristigen Produktstrategie bei 88 Wohnungen des Altbestandes für die vollständige Abschreibung der entsprechenden Gebäuderestbuchwerte verwandt worden. Zudem sind hier Aufwendungen für erworbene, zum Abbruch vorgesehene Gebäude und nachlaufende Kosten aus der früheren Bauträgertätigkeit enthalten. Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus der Ausschüttungsbelastung auf die Dividende für das Jahr 2003.

Nach Einstellungen von 425 T€ in die gesetzliche und freie Rücklage verbleibt unter Einbeziehung des Gewinnvortrages ein Bilanzgewinn von 310 T€, für den der Vorstand folgende Verwendung vorschlägt:

1. 4 % Dividende auf die am 1. Januar 2004 eingezahlten Geschäftsguthaben	307.786,85 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	2.207,98 €
	309.994,83 €



■ Risikomanagementsystem

Die wankendorfer verfügt über ein effizientes Risikomanagementsystem, das der dezentralen Ausrichtung des Unternehmens gerecht wird und direkt dem Vorstand untersteht. Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum consequenten Umgang mit Risiken sind Steuerungs- und Kontrollsysteme eingesetzt, die im Hinblick auf die Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften zu einem einheitlichen Risikomanagementsystem zusammengefasst sind und permanent weiterentwickelt werden. Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen aus den Bereichen Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, Forderungsentwicklungen, Instandhaltungen und Andere regelmäßig 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 bedeutenden Raum nehmen auch die Portfolioanalysen ein. Diese Verfahren und Methoden ermöglichen es der wankendorfer, wesentliche Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten. Daneben kontrollieren externe Wirtschaftsprüfer das integrierte Risikofrüherkennungssystem auf seine grundsätzliche Eignung, um Entwicklungen, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden können, rechtzeitig zu erkennen.

■ Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme der wankendorfer erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 15,5 Mio. €. In dieser Entwicklung kommen in erster Linie die fremdfinanzierten Investitionsaktivitäten mit 22,2 Mio. € zum Ausdruck. Gegenläufig wirkten sich die Anlagenabgänge – insbesondere 61 Wohnungen en bloc und vier Wohnungen im Einzelverkauf – sowie Abschreibungen aus.

Der Rückgang der zum Verkauf bestimmten Grundstücke ist hauptsächlich auf die Umwidmung von 96 vollvermieteten Wohnungen in das Anlagevermögen zurückzuführen, die ursprünglich zur Mieterprivatisierung erworben wurden.

Auf der Passivseite stellt das langfristige Fremdkapital mit einem Anteil von rund 81,5 Prozent und 240,1 Mio. € die größte Position dar. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind insbesondere für die Modernisierungs- und Akquisitionsfinanzierung 24,9 Mio. € valutiert und 6,1 Mio. € planmäßig sowie 0,2 Mio. € außerplanmäßig getilgt worden. Die Tilgungen waren durch den Cashflow in Höhe von 6,8 Mio. € (Vorjahr 6,0 Mio. €) voll gedeckt. Das Eigenkapital wuchs ergebnisbedingt und nach leichter Steigerung der Geschäftsguthaben gegenüber dem Vorjahresstichtag nominell um 450 T€ und erreicht nach dem starken Bilanzsummenwachstum nunmehr eine Quote von 11,3 Prozent (Vorjahr 11,8 Prozent). Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur dem üblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens und ist stabil.

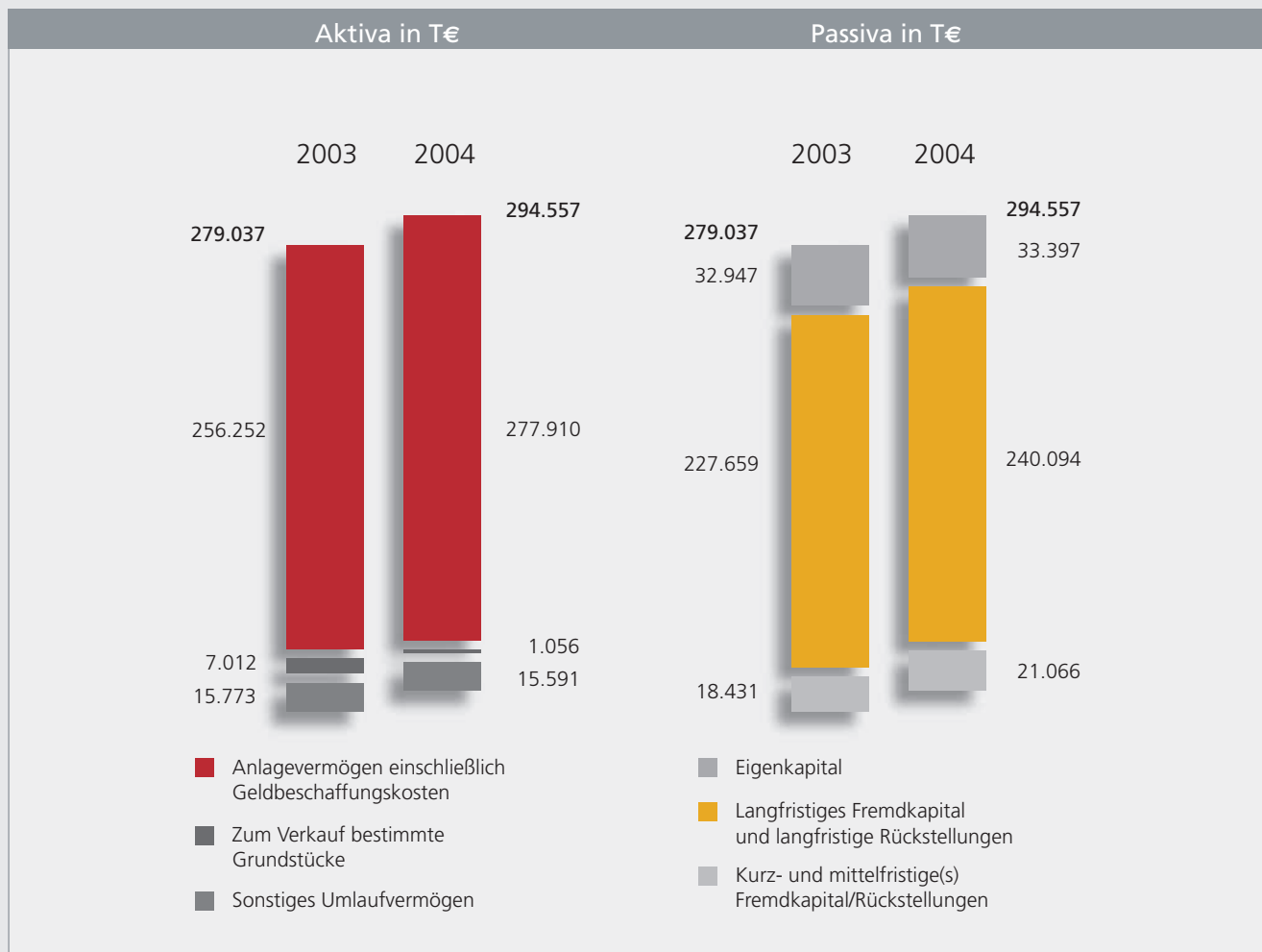
■ Ausblick

Auf den Immobilienmärkten ist insbesondere durch die Verkäufe großer Bestände mit anschließender Privatisierung vieles in Bewegung. Was davon für die betroffenen Wohnquartiere echte Qualitätsverbesserung bringt, bleibt abzuwarten. Der früher durchaus zutreffende Eindruck, dass zwischen den Wohnungsunternehmen kein nennenswerter Unterschied besteht, muss insoweit heute durch eine zunehmend indi-

„Wir haben hier in Bad Segeberg eine süße Wohnung gefunden und alles, was wir brauchen, in der Nähe. Wer außerhalb arbeitet, ist mit dem Zug schnell in Hamburg oder Lübeck.“

Daniela Walther und Margrit Beyer, Bad Segeberg





viduellere Einschätzung ersetzt werden. Die großen Equity-Immobilienfonds haben die kurzfristige Rendite im Visier. Im Unterschied dazu entspricht die Geschäftspolitik der wankendorfer unverändert den Interessen der Mieterinnen und Mieter bzw. Mitglieder sowie der Kommunen.

Mit unserem ganzheitlichen Handeln nehmen wir auch humane Verantwortung wahr. Als verlässlicher und vertrauenswürdiger Partner sehen wir uns dem Wohl aller unserer Mieterinnen und Mieter, Kunden sowie Mitglieder verpflichtet. Dies ist ein integraler Bestandteil unserer unternehmerischen Tätigkeit. Dabei ist es uns auch wichtig, der interessierten Öffentlichkeit die Wechselwirkung zwischen dem Bekenntnis zu gesellschaftlicher Verantwortung und notwendiger starker Bilanz transparent und nachvollziehbar zu machen. Tragende Säule hierfür ist die genossenschaftliche Rechtsform, die aufgrund der satzungsmäßigen Dividendenbeschränkung von vier Prozent die qualitative Kraft des Unternehmens fördert.

Die wankendorfer hat in den zurückliegenden Jahren ihre Wettbewerbsposition durch eine deutliche Senkung der Kosten und eine Stärkung der Vertriebsorganisation sowie eine exzellente Aufwertung der Wohngebäude langfristig verbessert. Mit der Umsetzung der abschließenden Bauprogramme in den Jahren 2005 und 2006, die

auch sämtliche hohen Häuser des Bestandes umfassen, will die wankendorfer sich in der Kundenwahrnehmung durch zukunftsorientierte Gebäudequalität und ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis noch weiter von den Wettbewerbern abgrenzen.

Für die Geschäftsjahre 2005 und 2006 planen wir, das operative Vorjahresergebnis deutlich zu übertreffen. Eine konservative Planung der wirtschaftlichen Eckdaten sichert der wankendorfer die erforderliche Flexibilität, um auf unerwartete Ereignisse und Risiken reagieren zu können.

Kiel, 28. Februar 2005

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Knüpp

Hentschel



Bilanz zum 31. Dezember 2004

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		29.507,78	41
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	266.414.463,31		248.499
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.855.966,01		2.895
Grundstücke ohne Bauten	1.558.299,23		2.605
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	130.371,64		98
Technische Anlagen und Maschinen	106.809,93		127
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	966.076,49		866
Anlagen im Bau	4.977.028,48		0
Bauvorbereitungskosten	10.976,95		227
		277.019.992,04	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		26
Beteiligungen	77.171,88		77
Sonstige Ausleihungen	89.883,37		100
Andere Finanzanlagen	5.424,00		5
		198.043,84	
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		277.247.543,66	255.566



Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Übertrag		277.247.543,66	255.566
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	757.301,36		743
Bauvorbereitungskosten	96.065,87		117
Grundstücke mit fertigen Bauten	202.659,25		6.152
Unfertige Leistungen	12.012.870,81		11.745
Andere Vorräte	544.756,31		505
		13.613.653,60	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	815.847,44		940
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	91.795,57		436
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.454,50		70
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.450,47		176
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.834,42		0
Sonstige Vermögensgegenstände	513.830,81		588
		1.566.213,21	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.323.843,70	1.112
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	662.012,21		686
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	143.666,23		201
		805.678,44	
Bilanzsumme		294.556.932,61	279.037

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	511.144,00		682
der verbleibenden Mitglieder	7.943.195,62		7.751
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.800,00		3
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 139.317,00 €			(128)
		8.459.139,62	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.865.000,00		3.790
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 75.000,00 €			(65)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113
Andere Ergebnisrücklagen	15.650.000,00		15.300
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 350.000,00 €			(250)
		24.627.918,81	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	6.383,57		2
Jahresüberschuss	728.611,26		621
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	425.000,00		315
		309.994,83	
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		33.397.053,26	32.947

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		33.397.053,26	32.947
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.629.174,00		5.586
Steuerrückstellungen	145.831,00		148
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	18.559,90		18
Sonstige Rückstellungen	1.223.973,28		1.393
		7.017.538,18	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.292.647,10		209.146
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.355.477,00		13.201
Erhaltene Anzahlungen	12.987.358,52		12.905
Verbindlichkeiten aus Vermietung	573.876,82		597
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	22.029,93		31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.317.048,31		2.680
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		0
Sonstige Verbindlichkeiten	391.357,05		97
davon aus Steuern: 133.383,43 €			(0)
		253.939.794,73	
Rechnungsabgrenzungsposten		202.546,44	288
Bilanzsumme		294.556.932,61	279.037

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Absatz 3 II. Wohnungsbaugesetz)
 Restschuld 1.840.811,40 € (Einzelangaben im Anhang)



Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2004

	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.246.010,07		36.105
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		644
c) aus Betreuungstätigkeit	1.471.186,92		1.466
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.063.859,98		1.090
		38.781.056,97	
Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-5.688.204,89	-1.989
Andere aktivierte Eigenleistungen		6.613.342,69	2.604
Sonstige betriebliche Erträge		1.734.789,45	1.401
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.505.979,26		14.961
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	160.360,71		628
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	180.005,60		180
		14.846.345,57	
Rohergebnis		26.594.638,65	25.552
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.171.811,62		5.283
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.212.090,88		1.268
davon für Altersversorgung: 189.700,94 €			(216)
		6.383.902,50	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.793.926,67	5.006
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.760.868,89	2.787
Übertrag		11.655.940,59	11.208



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		11.655.940,59	11.208
Erträge aus Beteiligungen	3.750,00		8
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	2.744,27		0
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.177,23		8
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	24.120,36		210
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
		35.791,86	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		10.141.507,01	10.053
davon an verbundene Unternehmen: 0,00 €			(0)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.550.225,44	1.381
Steuern vom Einkommen und Ertrag		139.264,08	136
Sonstige Steuern		682.350,10	624
Jahresüberschuss		728.611,26	621
Gewinnvortrag		6.383,57	2
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		425.000,00	315
Bilanzgewinn		309.994,83	308

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 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 2004, 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 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 zehn 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 werden mit Ausnahme der im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben geringwertigen Wirtschaftsgüter unter Berücksichtigung der steuerlichen Vereinfachungsregelung über eine Laufzeit von drei bis 20 Jahren 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.





„Was ich an Lütjenburg toll finde? Na, dass hier alle meine Freunde sind! Und dass meine kleine Schwester, unsere Katze und ich bei uns zu Hause viel Platz zum Spielen haben.“

Jan-Elrik Tümmeler, Lütjenburg

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	258.671,59	6.121,11	5.825,23	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	321.475.072,42	14.465.863,49	1.380.929,21	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.154.036,15	26.270,76	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	2.605.363,44	387.022,42	0,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	97.935,28	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	847.489,24	16.238,82	105.903,39	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.161.686,04	389.883,31	168.829,26	
Anlagen im Bau	0,00	6.962.811,55	0,00	
Bauvorbereitungskosten	226.644,63	913,50	0,00	
	331.568.227,20	22.249.003,85	1.655.661,86	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	
Beteiligungen	77.171,88	0,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	100.353,31	15.338,76	25.808,70	
Andere Finanzanlagen	5.424,00	0,00	0,00	
	208.513,78	15.338,76	25.808,70	
Anlagevermögen insgesamt	332.035.412,57	22.270.463,72	1.687.295,79	



	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31. Dezember 2004 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	0,00	229.459,69	29.507,78	17.264,08
	9.568.908,29	77.714.451,68	266.414.463,31	5.391.593,44
	0,00	324.340,90	2.855.966,01	65.676,53
	-1.434.086,63	0,00	1.558.299,23	0,00
	32.436,36	0,00	130.371,64	0,00
	0,00	651.014,74	106.809,93	35.904,86
	0,00	2.416.663,60	966.076,49	283.487,76
	-1.985.783,07	0,00	4.977.028,48	0,00
	-216.581,18	0,00	10.976,95	0,00
	5.964.893,77	81.106.470,92	277.019.992,04	5.776.662,59
	0,00	0,00	25.564,59	0,00
	0,00	0,00	77.171,88	0,00
	0,00	0,00	89.883,37	0,00
	0,00	0,00	5.424,00	0,00
	0,00	0,00	198.043,84	0,00
	* 5.964.893,77	81.335.930,61	277.247.543,66	5.793.926,67

* Umwidmung von Grundstücks-, Bau- und Bauvorbereitungskosten aus dem Umlaufvermögen

In dem Posten Unfertige Leistungen sind 11.961.982,81 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden 134.605,06 € 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	815.847,44 (939.948,79)	45.512,31 (27.433,72)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	91.795,57 (435.555,60)	2.783,74 (14.422,61)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.454,50 (70.050,89)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.450,47 (175.785,60)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.834,42 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	513.830,81 (587.742,43)	306.484,99 (188.404,67)
Gesamtbetrag	1.566.213,21 (2.209.083,31)	354.781,04 (230.261,00)



In den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 644.000,00 € für die Erstellung der Heiz- sowie Betriebskostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 346.353,62 € 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).

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 32,9 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Erhaltene Anzahlungen betreffen Vorausleistungen für in 2005 abzurechnende Betriebskosten von 12.929.896,73 €, für abzurechnende Wärmelieferungen an Dritte von 20.856,79 € und für eine Baubetreuungsmaßnahme von 36.605,00 €.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	225.292.647,10 (209.145.739,67)	10.500.324,50 (13.282.966,53)	24.081.617,85 (21.939.388,53)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.355.477,00 (13.201.078,39)	787.151,42 (799.342,43)	2.875.929,52 (2.992.388,28)
Erhaltene Anzahlungen	12.987.358,52 (12.905.293,80)	12.987.358,52 (12.905.293,80)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	573.876,82 (596.664,55)	140.468,55 (138.906,33)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	22.029,93 (31.155,99)	22.029,93 (31.155,99)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.317.048,31 (2.679.788,21)	1.265.258,83 (1.737.114,01)	1.039.834,13 (856.600,27)
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00 (215,45)	0,00 (215,45)	
Sonstige Verbindlichkeiten	391.357,05 (96.709,69)	391.357,05 (93.609,35)	
Gesamtbetrag	253.939.794,73 (238.656.645,75)	26.093.948,80 (28.988.603,89)	27.997.381,50 (25.788.377,08)

über 5 Jahre €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
190.710.704,75 (173.923.384,61)	225.292.647,10 (209.145.739,67)	Grundpfandrechte/Bürgschaften Grundpfandrechte/Bürgschaften
8.692.396,06 (9.409.347,68)	11.989.899,35 (12.801.375,67)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
433.408,27 (457.758,22)	479.606,48 (478.079,35)	Bürgschaft Bürgschaft
11.955,35 (86.073,93)	741.373,23 (997.019,17)	Bürgschaft Bürgschaft
(3.100,34)		
199.848.464,43 (183.879.664,78)	238.503.526,16 (223.422.213,86)	



D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In mehreren Posten sind einmalige beziehungsweise außerordentliche Aufwendungen und Erträge enthalten. Wesentliche Bedeutung für das Ergebnis haben dabei Buchgewinne aus dem Verkauf von Wohnungen des Anlagevermögens in Höhe von 784 T€. Diese Ergebnisbeiträge sind hauptsächlich einerseits mit 619 T€ im Zusammenhang mit der Änderung in

der langfristigen Produktstrategie bei 88 Wohnungen des Altbestandes für die vollständige Abschreibung der entsprechenden Gebäuderestbuchwerte und andererseits mit 104 T€ Sonderaufwendungen für in den letzten zwei Jahren erworbene und zwischenzeitlich abgebrochene bzw. kurzfristig zum Abbruch vorgesehene Häuser verwandt worden.

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	rd. 14.789.000,00 €
zugesagte bzw. zu erwartende Fremdmittel	15.298.531,00 €
3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:	
Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2004	34.840,88 €
Jahresergebnis 2004 vor Gewinnabführung	2.744,27 €

<i>4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen betrug:</i>		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	43	7
Technische Mitarbeiter/-innen	6	0
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	65	1
	114	8
Hinzu kommen sieben Auszubildende und 33 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).		
<i>5. Mitgliederbewegung</i>		
Anfang 2004		9.792
Zugang		955
Abgang		960
Ende 2004		9.787
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um		
		192.424,47 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um		
		200.250,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		
		8.139.950,00 €

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
Jürgen Fenske (ab 15.06.2004)
Uwe-Jes Hansen
Helga Hohnheit
Johannes Kux
Henner Neuweiler
Dieter Selk
Wilhelm Sponholz (bis 15.06.2004)





F. Weitere Angaben

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

Nominalwert €	Restschuld €	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
896.356,51	525.729,72	0,0 – 3,4	1992
720.745,54	600.778,50	0,0 – 4,5	1994
598.567,98	482.583,32	1,0 – 4,0	1995
296.810,46	188.881,39	2,0 – 5,0	1997
43.403,16	42.838,47	0,5	2002
2.555.883,65	1.840.811,40		

Die Aufwendungsdarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Kiel, den 28. Februar 2005

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Knüpp

Hentschel



Anschriften und Telefonnummern

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
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
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
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
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
preetz@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Trappenkamp

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

Vermietungsbüro Wahlstedt

Neumünsterstraße 4
23812 Wahlstedt
Telefon (0 45 54) 70 28-0
Telefax (0 45 54) 70 28-28
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 Kiel/Flintbek

Am Wasserwerk 5
24220 Flintbek
Bereich Kiel:
Telefon (04 31) 2 48 53 42
Telefax (04 31) 2 48 53 43
Bereich 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



*„Am Wochenende müssen wir nicht weit
weg fahren, um ausgiebig zu shoppen.
Bei uns in Plön gibt's einfach alles, und dabei
wohnt man gleich um die Ecke im Grünen!“*

Katharina und Mike Kalinna, Plön



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