

Geschäftsbericht 2006

wankendorfer 

Willkommen zu Hause

1

9

4

7

2

0

0

7

Inhalt

■ Vorwort	5
■ Bericht des Vorstands	
Der aktuelle Wettbewerb am Immobilienmarkt	8
Das wirtschaftliche Umfeld	18
Die politischen Rahmenbedingungen	18
Unternehmensentwicklung	20
■ Vertreterversammlung	28
■ Bericht des Aufsichtsrats	30
■ Jahresabschluss	
Lagebericht	32
Bilanz: Aktiva	44
Bilanz: Passiva	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	50
■ Anschriften und Telefonnummern	61



Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

■ Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

Sie haben es gleich beim Aufschlagen gemerkt: Der Geschäftsbericht der wankendorfer hat es in sich. Er dokumentiert nicht nur, wie erfolgreich das Geschäftsjahr 2006 für uns gelaufen ist, sondern er wirft auch einen Blick auf die sechs Jahrzehnte des Bestehens unserer Genossenschaft. Denn in diesem Jahr wird die wankendorfer 60 Jahre alt. Wir fanden, eine gute Gelegenheit, die Entwicklung der wankendorfer in einer ganz eigenen kleinen Chronik nachzuzeichnen. Sie macht deutlich, wie eng unsere Geschichte mit der der Bundesrepublik Deutschland verbunden ist. Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Blättern in Erinnerungen vom Beginn in Aufbau- und Wirtschaftswunderzeiten bis zur Generation 2.0!

Und wo wir bei Geschichte sind: Das Geschäftsjahr 2006 zählt zu den erfolgreichsten Geschäftsjahren seit unserer Gründung! Dazu haben viele Faktoren beigetragen. Einer davon ist unsere Strategie, uns durch vier Kompetenzfelder vom Wettbewerb abzuheben. Es sind dies die energetische Modernisierung, die Wandlungsfähigkeit, die regionale Verbundenheit und die Kommunikation. Symbolisch sind die Bereiche als Farbelemente auf unserem Titel zu sehen: vier verschiedene Felder, die Synergien ergeben und ein unverwechselbares harmonisches Ganzes bilden. Mehr zu den Inhalten der Kompetenzfelder und was sie für uns bedeuten, finden Sie auf den folgenden Seiten.

Wie wichtig Profilierung gerade jetzt ist und warum uns die derzeitige Situation auf dem Immobilienmarkt dabei hilfreich ist, erfahren Sie in unserem Schwerpunktthema. Internationale kapitalmarktorientierte Wohnungsunternehmen drängen vermehrt nach Deutschland und verändern den bisherigen Immobilienmarkt nachhaltig. Als Genossenschaft liegen darin für uns große Chancen, aus diesem Wettbewerb als das Geschäftsmodell mit dem nachhaltigsten Erfolg und der höchsten gesellschaftlichen Kompetenz hervorzugehen.

Doch wir allein können die Kompetenzfelder, die uns stark machen, nicht füllen: Regionale Verbundenheit und energetische Modernisierung sind eng mit unseren Geschäftspartnern verbunden, mit denen wir vielfach schon jahrzehntelang gemeinsam erfolgreich sind. Wandlungsfähigkeit und eine dialogorientierte Kommunikation sind ohne unsere flexiblen und engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht denkbar. Ihnen allen gilt unser Dank für Ihre Kooperation, Ihr Engagement und Ihr Vertrauen in unsere Arbeit. Nur gemeinsam konnten wir erreichen, was die wankendorfer heute ist: eine zukunftsorientierte Genossenschaft – stark im Wettbewerb und stark für die Gesellschaft!

Willkommen zu Hause!





Kompetenzfeld Kommunikation

Bericht des Vorstands

■ Der aktuelle Wettbewerb am Immobilienmarkt

Eine Positionierung der wankendorfer als Wohnungsbaugenossenschaft im Vergleich zu kapitalmarktorientierten Immobilieninvestoren

■ Geschäftsmodell Wohnungsbaugenossenschaft: stark im Wettbewerb, stark für die Gesellschaft

Der Markt der Wohnimmobilien ist in Bewegung. Verschiedene Geschäftsmodelle agieren auf dem Markt und werben um die Gunst von Kunden, Geldgebern und Multiplikatoren. Die Globalisierung hat auch die Immobilienbranche erreicht und eine Diskussion über das erfolgreichste Geschäftsmodell entfacht. Wir begrüßen, dass diese Diskussion dazu führt, die Immobilienwirtschaft als lohnende Wirtschaftsbranche zu erkennen. Gleichzeitig sind wir als Genossenschaft davon überzeugt, aus dem harten Wettbewerb als das Geschäftsmodell mit dem nachhaltigsten Erfolg und der höchsten gesellschaftlichen Kompetenz hervorzugehen.

Wie agieren die verschiedenen Akteure auf dem Markt der Wohnimmobilie? Zunächst einmal sind sie alle denselben gesetzlichen Grundlagen verpflichtet. Mit Wohnimmobilien ist in Deutschland eine hohe Gemeinwohlverantwortung verbunden. Deshalb hat der Gesetzgeber entsprechende Steuerungsmechanismen wie zum Beispiel die Mietgesetzgebung, das Baurecht oder Investitionsanreize entwickelt, damit die Interessen des Gemeinwohls gewahrt bleiben.

■ Internationalisierung verändert den Wettbewerb

Bislang war der deutsche Wohnungsmarkt neben privaten Wohnungsanbietern insbesondere von kommunalen, genossenschaftlichen und institutionellen Wohnungsanbietern dominiert. Sie verfolgten alle ein ähnliches Geschäftsmodell, das sich im Wesentlichen auf die Wertentwicklung und die optimale Bewirtschaftung ihrer Immobilienbestände konzentrierte. Eine weit darüber hinausgehende Renditeorientierung und der Handel mit Immobilien hatten dagegen eine eher nachrangige Bedeutung. In den letzten Jahren drängten mehr und mehr kapitalmarktorientierte Investorenunternehmen auf den Immobilienmarkt, die wir in diesem Beitrag näher betrachten wollen. Dass zumeist ausländische kapitalmarktorientierte Immobilieninvestoren an deutschen Immobilien hohes Interesse haben, ist kein Wunder: Die Immobilienpreise in Deutschland lagen und liegen deutlich unter dem Preisniveau des westeuropäischen Auslands und gleichzeitig wollen derzeit viele inländische Immobilienbesitzer wie Kommunen und Industrieunternehmen unter anderem ihre „stillen Reserven“ durch Verkäufe realisieren. Viele von ihnen sehen sich unter Druck, weil sie mit den ständigen Mieteinnahmen allenfalls langfristig Gewinne erzielen können, während der gewinnbringende Einmaleffekt mit hohem Ergebnis- und Liquiditätszufluss verlockend dagegensteht. Andere Verkäufer wollen sich stärker auf ihr Kerngeschäft konzentrieren und sich deshalb von ihren Immobilien trennen.

Wer sind diese neuen Investoren, die sich als kapitalmarktorientierte Wohnungswirtschaft verstehen? Man unterscheidet zwei wesentliche Gruppen: die Finanzinvestoren und die strategischen Investoren. Die Finanzinvestoren verfolgen das Ziel, durch den Weiterverkauf (Exit) der erworbenen Portfolios eine risikoadäquate Rendite zu erwirtschaften. Sie bilden die so genannte „erste Welle“ der neuen Investoren, die die Wohnungsbestände in der Annahme weiter steigender Preise erwerben. Beim Exit finden sie ihre Käufer häufig bei den strategischen Investoren. Sie

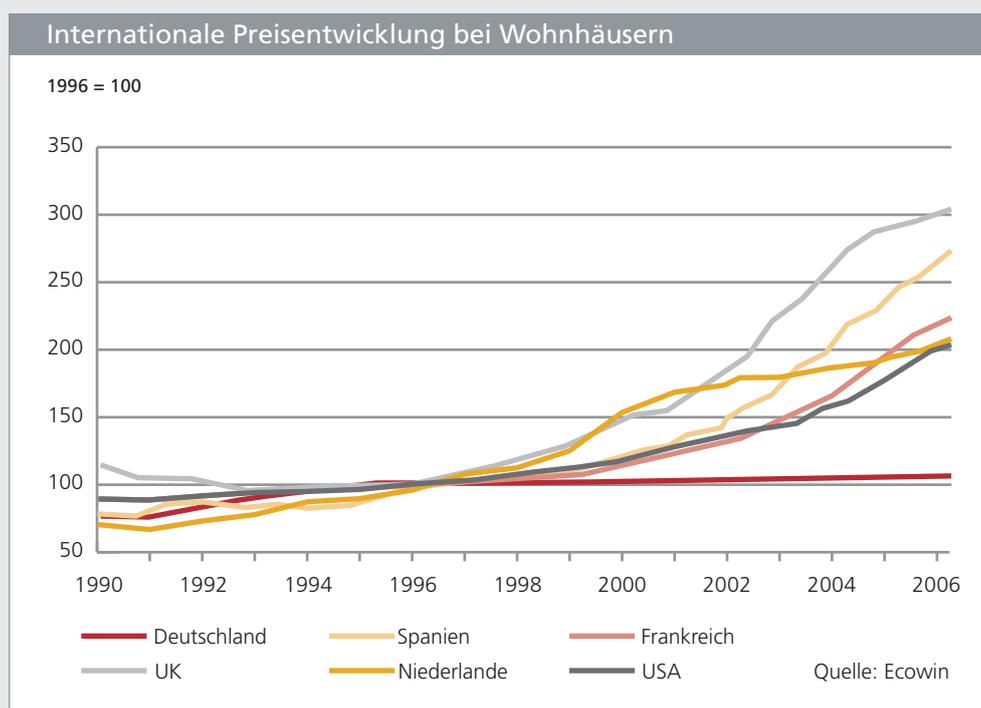
In der Internationalisierung des Immobilienmarktes in Deutschland liegen viele Chancen – insbesondere für Wohnungsbaugenossenschaften.



bezahlen in der so genannten „zweiten Welle“ nochmals erhöhte Preise. Ihr Ziel: Die Renditeerwartungen ihrer Kapitaleigner durch eine weiter gefasste Form des Immobilienmanagements zu erfüllen. Den (ausländischen) Käufern geht es also in jedem Fall um die höchstmögliche Rendite auf ihr eingesetztes Kapital. Das Ziel von Finanz- und strategischen Investoren ist dasselbe, nur ihre Methoden unterscheiden sich.

Im Gespräch geht alles besser: Mitglieder und Handwerker meistern Modernisierungen gemeinsam.

Stimuliert wird die Nachfrage der neuen Investoren durch die günstigen Immobilienpreise in Deutschland, die deutlich unter denen im europäischen Ausland liegen. Das gilt unabhängig davon, ob die neuen Eigentümer die Immobilien behalten oder weiterveräußern wollen. Diese Entwicklung verängstigt manche, denn das Wohl der Mieter und die Weiterentwicklung der Immobilie im städtebaulichen und gesellschaftlichen Kontext drohen bei diesem Handel manches Mal auf der Strecke zu bleiben. Dennoch sind dies keine Argumente dafür, mit Marktzugangsbeschränkungen für ausländische Investoren zu reagieren. In diesen Entwicklungen liegen auch Chancen für einen sich belebenden Wettbewerb. Ob in der Energiewirtschaft, der Telekommunikation oder in der Wohnungswirtschaft – wir brauchen den Wettbewerb für eine große Angebotsvielfalt und eine marktorientierte Preisbildung. Und wir sollten die positiven Ansätze aufnehmen, mit denen nun auch die deutsche Immobilienwirtschaft durch internationale Trends der Branche beeinflusst wird.





Die Internationalisierung wird auch dadurch vorangetrieben, dass von den Finanz- und Kapitalmärkten mehr und mehr internationale Standards für die Objekt- und Unternehmensfinanzierung von deutschen Firmen eingefordert werden. Die bisher gültigen Erklärungsmuster für das wirtschaftliche Handeln im Immobiliensektor werden damit grundlegend in Frage gestellt, neue Methoden und Sichtweisen beeinflussen unser Handeln. Dafür steht uns durch die Internationalisierung eine größere Vielzahl an „Branchenstandards“ zur Verfügung als je zuvor, deren Auswahl und Anwendung die Immobilienunternehmen voranbringen, unabhängig vom jeweiligen Geschäftsmodell.

Wie sehr sich die Immobilienlandschaft in Deutschland gerade in den letzten Jahren geändert hat, zeigen folgende Zahlen: Seit 2002 investierten kapitalmarktorientierte Unternehmen 43,7 Mrd. € in den Kauf von 1.170.000 Wohnungen.

Diese Veränderungen und der Wettbewerb durch kapitalmarktorientierte Wohnungsunternehmen führen zu einer stärkeren Ausprägung der verschiedenen Geschäftsmodelle und einer damit verbundenen deutlicheren Profilierung der verschiedenen Anbieter. Wir sehen darin sehr gute Möglichkeiten, die Wahrnehmung für Genossenschaften in der Öffentlichkeit und Politik sowie bei unseren Kunden und Geschäftspartnern zu erhöhen und für unseren Erfolg zu nutzen.

Hohe Renditeerwartungen kann die klassische Bestandshaltung nicht erfüllen. Deshalb setzen viele Investorengruppen auf kurzfristigen Immobilienhandel statt auf langfristige Bewirtschaftung.

■ Das Für und Wider kapitalmarktorientierter Wohnungsunternehmen

Die kapitalmarktorientierten Unternehmen verfügen über überzeugende Stärken. Eine davon ist die meist bessere Ausstattung mit eigenen finanziellen Mitteln. Deshalb und wegen ihrer Kapitalkraft können diese Unternehmen, anders als wir, einen unmittelbaren Zugang zum Kapitalmarkt finden. Dieses Plus nutzen sie sowohl für den Markteintritt als auch in der Phase der nachhaltigen Eindeckung des Investments. Bei Markteintritt werden die auf den Objekten lastenden Altverbindlichkeiten häufig abgelöst. Dabei werden Kosten wie zum Beispiel Vorfälligkeitsentschädigungen aktiviert und der Investitions- und Finanzierungssumme zugeschlagen. Dieser Weg ist nur beim Erwerb der betreffenden Immobilie möglich. Der unmittelbare Zugang zum Kapitalmarkt und unkomplizierte Besicherungsmethoden ermöglichen den Investoren zudem sehr günstige Transaktions- und Refinanzierungskosten.

Eine weitere Stärke dieser Unternehmen liegt darin, dass sie durch den Erwerb gleich mehrerer Wohnungsunternehmen oder verschiedener größerer Immobilienbestände so genannte Skaleneffekte dadurch erreichen, dass sie insbesondere bei den Verwaltungskosten erhebliche Einsparungen erzielen und Synergieeffekte nutzen können.

Diese wesentlichen Stärken verschaffen den neuen Investoren bei entsprechend niedrigen Zinsen eine günstige Kostenstruktur. Allerdings steht diesem positiven Effekt regelmäßig eine hohe Investition nebst Folgekosten gegenüber. Die Käufer der ersten und zweiten Welle bezahlen ihren Markteintritt mit vergleichsweise hohen Preisen. Denn die ursprünglichen Eigentümer können ihr Ziel, ihre stillen Reserven zu heben, nur erreichen, wenn der Kaufpreis entsprechend hoch ist. Damit dürften sich für den Investor die Vorteile der günstigen Finanzierungs- und Verwaltungskosten durch den hohen Kaufpreis relativieren, wenn nicht gar ausgleichen.

Kapitalmarktorientierte Unternehmen verfolgen vor allem ein Ziel: die möglichst hohe Verzinsung ihres Kapitals. Deshalb ist die klassische Bestandshaltung mit einer langfristigen Bewirtschaftung für sie nur an den Standorten von Interesse, wo dieses Ziel nicht gefährdet wird. Denn die Mieteinnahmen können nicht überall in dem Maß kurzfristig gesteigert werden, wie dies die hohen Investitionskosten und deren Refinanzierung erfordern. Um die nötigen Erträge zu erzielen, wenden beide Investorengruppen verschiedene Strategien an. Mit der so genannten „Exitstrategie“ wird das Gesamtinvestment weiterverkauft. Außerdem können die Bestände durch An- und Verkäufe neu gebündelt und dann wieder veräußert werden. Auch der Gang an die Börse ist eine mögliche Strategie, um die Renditeerwartungen zu erfüllen. Nur in Regionen, in denen der Ertragsanteil der Mieten deutlich steigt, können die Investoren ihre Ziele auch allein durch die Bestandsbewirtschaftung erreichen.

Diese strategische Ausrichtung sollten sich Kommunen deutlich machen, wenn sie kommunale Bestände an kapitalmarktorientierte Unternehmen veräußern und sich ein Engagement der Investoren hinsichtlich Stadtentwicklung, Stadtbau und nachhaltigen Quartiermanagements erhoffen. Es liegt im Geschäftsmodell der neuen Eigentümer begründet, dass ein derartiges Engagement für sie eher geringe Bedeutung hat und nur zum Tragen kommt, wenn der Markt ein derartiges Handeln erzwingt und es hierzu keine wirtschaftlicheren Alternativen gibt.

■ Neue Chancen für Genossenschaften

Als Genossenschaft stehen wir der derzeitigen Anbietersituation offen gegenüber. Die Aktivitäten ausländischer Investoren haben dazu geführt, dass die Immobilienbranche wieder im Aufwind ist: Die erhöhte Nachfrage lässt die Preise steigen, der Anlagenmarkt hat die Immobilie durch die Internationalisierung wieder entdeckt und in der Öffentlichkeit wird das Für und Wider der verschiedenen Geschäftsmodelle von Wohnungsunternehmen wahrgenommen und diskutiert.

Diese Entwicklung eröffnet uns neue Spielräume. Der Preisanstieg führt, wenn man Marktpreise zugrunde legt, zu einem auch dadurch getriebenen Wachstum unseres wirtschaftlichen Eigenkapitals, was sich wiederum positiv bei der Fremdkapitalbeschaffung für uns auswirkt. Die öffentliche Diskussion lässt die traditionellen Vorzüge von Wohnungsbaugenossenschaften in neuem Licht erscheinen und wir erreichen mit unserer Marketingkommunikation eine starke Profilierung und hohe Akzeptanz.



*„Was können wir für Sie tun?“
Unsere Stadt- und Vermietungs-
büros sind an sechs Tagen in der
Woche geöffnet und durch ihre
zentrale Lage für unsere Mit-
glieder gut erreichbar.*

Wohn- und Lebensqualität
sind das Kapital von
Wohngebieten, Städten
und Gemeinden.

■ Rendite – für Genossenschaften mehr als eine Zahl

Als Genossenschaft gehört es zu unseren Grundsätzen, „Rendite“ komplexer zu definieren als nur mit der Verzinsung des Kapitals in Form ausgeschütteter Dividende. Genossenschaften geht es um ein Mehr an Wohn- und Lebensqualität – und das nicht nur in ihren Wohnanlagen, sondern auch in den Städten und Gemeinden, in denen die Mitglieder der Genossenschaft zu Hause sind. Unsere Mitglieder erhalten seit Unternehmensgründung eine jährlich auf 4 Prozent begrenzte Dividende. Der darüber hinaus gehende Teil der jährlichen Rendite wird in die Immobilien investiert – in Instandhaltung und Modernisierung, Zukauf und Neubau. Unser betriebswirtschaftliches Handeln zielt auf die Schaffung, den Erhalt und die Sicherung von Vermögen und nicht auf „die schnelle Mark“.

Unsere Rechtsform sagt auch, dass wir dort unternehmerisch tätig sind, wo unsere Mitglieder leben – und nur dort. Deshalb sind wir fest in der Region verwurzelt und ihr Wachstum ist uns ein echtes Anliegen. Unser Engagement für eine Stadt oder Gemeinde begründet sich nicht auf Gewinnerwartungen, sondern ist Teil unseres Selbstverständnisses als Genossenschaft. Das macht uns zu einem verlässlichen und glaubwürdigen Partner für Politik und Verwaltung, unsere Mitglieder und Geschäftspartner. Das Vertrauen unserer Partner in die Nachhaltigkeit unseres Handelns ist ein „Kapital“, das uns keine Bank der Welt geben kann. Denn es eröffnet uns neue Handlungsspielräume und Perspektiven und bildet die Basis unseres wirtschaftlichen Erfolgs. Dieses Vorgehensmodell verschafft uns auch auf der Seite der Verwaltungskosten Vorteile, die die erreichbaren „Skaleneffekte“ der kapitalmarktorientierten Wohnungsunternehmen kompensieren. Und auch auf der Finanzierungsseite erwachsen uns zunehmend bessere Möglichkeiten. So verfolgen wir mit Interesse, dass sich auf dem Kapitalmarkt Entwicklungen abzeichnen, die die bisherigen Nachteile, die wir gegenüber den kapitalmarktorientierten Investoren hinnehmen müssen, künftig durch neue Instrumente wie zum Beispiel „gemeinschaftliche Verbriefungsaktionen“ aufgehoben werden. Derzeit sehen wir uns auch in zunehmend guter Partnerschaft zu den klassischen Finanzinstituten, die uns innovative Produkte und attraktive Leistungen anbieten. Gleichzeitig arbeiten wir mit der Kreditwirtschaft daran, neue Formen der Unternehmensfinanzierung zu entwickeln, die die klassische Objektfinanzierung ersetzen können.

Wir sind vom Geschäftsmodell Genossenschaft in jeder Hinsicht überzeugt. Um eine führende Stellung im Markt zu erreichen, reicht das Geschäftsmodell allein als Strategie jedoch nicht aus. Die wankendorfer definiert ihre Strategie in vier Kompetenzfeldern, die unsere Genossenschaft im Wettbewerb mit anderen Anbietern hervorhebt. Es sind dies: 1. Energetische Modernisierung, 2. Wandlungsfähigkeit, 3. Regionale Verbundenheit und 4. Kommunikation.

■ Kompetenzfeld Energetische Modernisierung

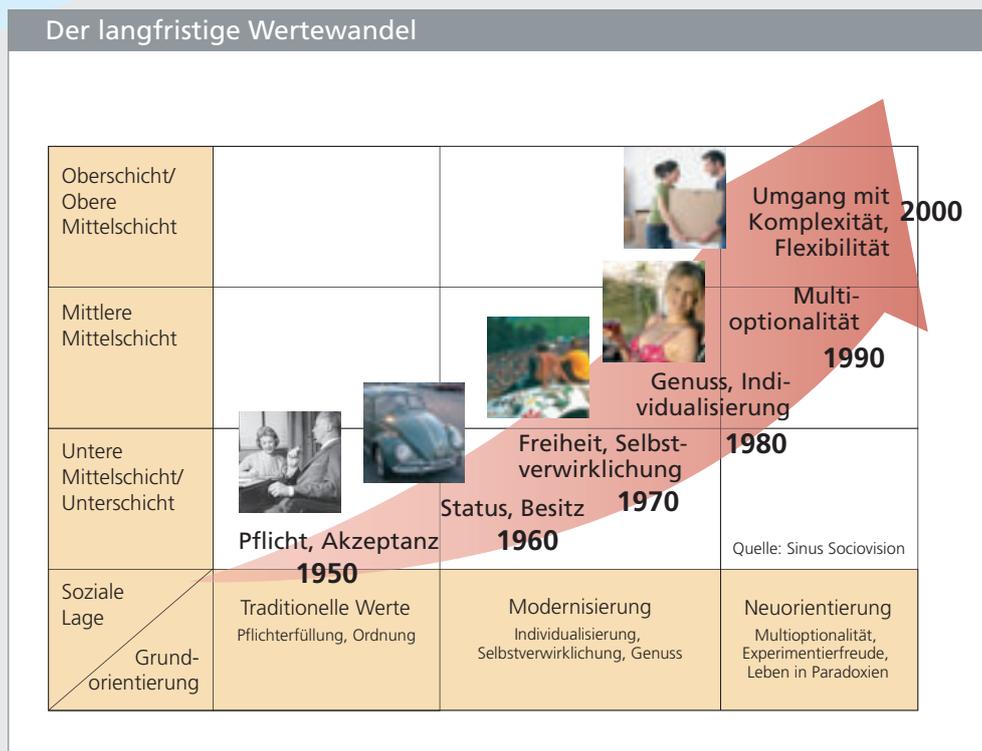
Mit dem frühzeitigen Beginn und mit richtungweisenden Maßnahmen unserer Modernisierungen haben wir heute den Spitzenplatz unter Schleswig-Holsteins Wohnungsunternehmen eingenommen. Unsere Modernisierungen gelten architektonisch und technisch als beispielhaft – und sie bringen nachweislich die gewünschten Effekte. Die wissenschaftliche Prüfung unserer modernisierten Wohnungen durch das unabhängige ifeu-Institut Heidelberg im Jahr 2005 ergab, dass wir eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um 39 Prozent und eine Einsparung bei der Heizenergie von fast 30 Prozent erreicht haben. Angesichts der dramatischen Klimasituation und der weiter steigenden Energiepreise eine Leistung, die sich für unsere Umwelt, unser Land und unsere Mitglieder lohnt. Unser Ziel ist es, in diesem Kompetenzfeld weiterhin an der Spitze zu stehen.

*Mit anschaulichen Exposees
sowie Infos zu Wohngebieten
und Gemeinden können sich
Interessenten über ihre Traum-
wohnung informieren – ob im
Stadtbüro oder im Internet.*



■ Kompetenzfeld Wandlungsfähigkeit

Wir befinden uns in Zeiten eines umwälzenden demografischen und gesellschaftlichen Wandels – und wenn jemand diese Veränderungen unmittelbar zu spüren bekommt, dann sind es die Wohnungsunternehmen. Die wankendorfer hat sich auf diesen Wandel mit neuen Angeboten eingestellt: Wir unterstützen Schulprojekte genauso, wie wir mit „75+“ günstige Serviceleistungen für unsere älteren Mitglieder anbieten. Wir modernisieren viele unserer Wohn- und Außenanlagen so, dass sie barrierefrei sind, was Familien mit Kinderwagen ebenso erfreut wie Menschen, die auf den Rollstuhl angewiesen sind. Wir statten unsere Wohnungen mit modernster dialogfähiger Technik aus, damit unsere Mitglieder vielfältige Kommunikationsmedien nutzen können. Wir gehen neue Wege mit innovativen Kooperationen wie der zur Realisierung des Wohnhauses für demenzkranke Menschen in Wahlstedt. Und wir übernehmen gesellschaftliche Verantwortung, wenn uns Städte, Gemeinden oder das Land Schleswig-Holstein um unsere Unterstützung bitten. Das Kompetenzfeld Wandlungsfähigkeit stellt uns täglich vor neue Herausforderungen. Wir sind bereit, diese Herausforderungen als Chance anzunehmen, den gesellschaftlichen Wandel nach unseren ethischen Grundsätzen mitzugestalten.



■ Kompetenzfeld Regionale Verbundenheit

Wir sind in Schleswig-Holstein und an unseren Standorten seit 60 Jahren zu Hause und das wird auch in Zukunft so bleiben. Unsere Verantwortung gilt unseren Mitgliedern und der Region, in der sie leben. Es ist uns ein Anliegen, dass sich die Städte und Gemeinden so entwickeln, dass sie auch morgen attraktiv für ihre Bürgerinnen und Bürger sind. Deshalb beteiligen wir uns an der Stadtplanung und dem Stadtumbau, wann immer wir Gelegenheit dazu bekommen. Wir unterstützen Städte und Gemeinden bei der Realisierung von Projekten aus dem Förderprogramm „Soziale Stadt“. Und wir planen die Architektur unserer Neubauten und Modernisierungen stets

Genossenschaften sind traditionell in ihrer Region fest verwurzelt. Für die wankendorfer bedeutet das nicht nur Identifikation, sondern auch Verantwortung und Engagement für Land und Leute.

unter städtebaulichen Gesichtspunkten. Zur regionalen Verbundenheit gehört für uns auch, dass wir auf Stadt- und Gemeindefesten präsent sind und uns an vielfältigen Aktivitäten an unseren Standorten beteiligen.

Regionale Unternehmen und Handwerksbetriebe in unsere Ausschreibungen einzubeziehen, ist für uns selbstverständlich. Denn wenn die Betriebe prosperieren, geht es der Region gut und die Arbeitsplätze kommen auch den Familien unserer Mitglieder zugute. Viele regionale Unternehmen können im Wettbewerb mit anderen erfolgreich bestehen, so dass wir zum Teil jahrzehntelange Geschäftsbeziehungen pflegen. Da wundert es nicht, wenn unsere Modernisierungen stets nach Plan verlaufen, weil eingespielte Teams Hand in Hand arbeiten und bei Bauarbeiten hilfsbereit auf die Nöte unserer Mitglieder eingehen.

■ Kompetenzfeld Kommunikation

Der Dialog mit unseren Mitgliedern ist uns wichtig. Um ihnen einen optimalen Service zu bieten, haben wir unser Unternehmen vor fünf Jahren dezentral organisiert. An unseren Stadt- und Vermietungsbüros kommt man im Alltag oft vorbei und unsere Mitglieder nutzen die Möglichkeit gern, ihre Angelegenheiten „auf dem kurzen Dienstweg“ zu erledigen. Die langen Öffnungszeiten machen es auch Berufstätigen leicht, persönlich zu uns zu kommen. Durch die dezentrale Organisation kennen sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Stadtbüros und Service-Centern bestens in unseren Beständen aus und sind auch in den Wohnanlagen im Gespräch mit unseren Mitgliedern.

Wie stark unsere Teams in der telefonischen Beratung und Betreuung sind, lassen wir regelmäßig durch ein unabhängiges Beratungsunternehmen testen. Im Vergleich zum Wettbewerb schneiden wir hinsichtlich Erreichbarkeit und Beratungsqualität stets mit sehr guten Platzierungen ab, was uns jedoch nicht ruhen lässt, sondern Ansporn für die Zukunft ist.

Ob im persönlichen Gespräch, per Telefon und Internet oder über die lokalen und regionalen Medien: Der Dialog mit Zielgruppen und Mitgliedern ist uns ein ständiges Anliegen.

Frisch, klar strukturiert und serviceorientiert: Zurzeit wird unsere Website neu konzipiert und gestaltet.



Kommunikation umfasst auch die Medien, mit denen wir uns an unsere Mitglieder, Geschäftspartner und die Öffentlichkeit wenden. Unsere weitgehend barrierefreie Website wird in diesem Jahr auf noch höhere Aktualität und differenziertere Zielgruppenansprache umgestaltet. Sie hat sich inzwischen als wesentliches Instrument unserer Unternehmenskommunikation fest etabliert und wird in einem geschlossenen Bereich auch von unseren Geschäftspartnern als Kommunikationsplattform viel genutzt. Die Kundenzeitschrift Homepage erfreut sich sowohl bei unseren Mitgliedern als auch in der Branche großer Beliebtheit, weil sie die Welt der wankendorfer unterhaltsam und professionell darstellt.

Die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit hat in den vergangenen Jahren einen hohen Stellenwert in unserem Unternehmen erreicht. Unsere kontinuierlichen Anstrengungen in Zusammenarbeit mit den landesweiten, regionalen und örtlichen Medien haben Erfolg: Die wankendorfer kann sich landauf, landab über einen hohen Bekanntheitsgrad und ein modernes Image freuen. Neben ihren eigenen Aktivitäten zählt die wankendorfer zu den Initiatoren einer bundesweiten Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Nachdem im vergangenen Jahr dafür die Voraussetzungen geschaffen wurden, ging die Marketinginitiative Anfang dieses Jahres unter professioneller Leitung an den Start, um die Idee des Wohnens bei Genossenschaften bundesweit zu profilieren.



Der offene Dialog mit unseren Mitgliedern und Geschäftspartnern, mit Politik und Verwaltung sowie der breiten Öffentlichkeit ist eine ständige Aufgabe. Wir sind bestrebt, die in dieser Hinsicht an uns gerichteten Erwartungen zu übertreffen, denn wir sind uns bewusst, dass im Dialog mit unseren Zielgruppen das Wissen für unsere Strategie von morgen liegt.

■ Geschäftsmodell plus Strategie – die Erfolgsfaktoren der wankendorfer

Mit dem Geschäftsmodell und ihrer Strategie mit vier Kompetenzfeldern ist die wankendorfer im Wettbewerb gut aufgestellt. Unsere Mitglieder können sich darauf verlassen, dass auch wir alles daran setzen, den betriebswirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens zu mehren.

Natürlich stellen auch wir uns die Frage, ob Zukäufe derzeit eine sinnvolle Wachstumsstrategie für die wankendorfer sind. Für unser Unternehmen sind dabei Fusionen der angestrebte Weg zu mehr Wachstum. Wir beobachten den Markt in dieser Hinsicht sehr aufmerksam, es zeichnet sich aber hinsichtlich möglicher freiwilliger Zusammenschlüsse mit unserer Genossenschaft keine konkrete Entwicklung ab. Auch bei möglichen Fusionen gilt es, sorgfältig abzuwägen, ob die Vorteile, wie Synergie- und Einsparungseffekte in der Verwaltung, möglicherweise durch Nachteile, wie die größere räumliche Entfernung zu den neuen Mitgliedern, aufgehoben werden. Deshalb konzentrieren wir uns zunächst darauf, unsere Kostenstrukturen zu prüfen und Maßnahmen zur Kostensenkung zu ergreifen sowie die bestehenden Geschäftsfelder weiter auszubauen.

Dass wir damit auf dem richtigen Weg sind, zeigen uns auch die rund 1.000 Menschen, die Jahr für Jahr neue Mitglieder der wankendorfer werden. Viele entscheiden sich für uns, weil wir die passende Wohnung für sie haben. Doch wir setzen alles daran, jedes unserer Mitglieder davon zu überzeugen, dass Wohnen bei der wankendorfer stets die bessere Wahl ist. Wir sind sicher, dass uns das mit dem Geschäftsmodell Genossenschaft und unseren vier Kompetenzfeldern gelingt. Die wankendorfer ist anders als ihr Wettbewerb und das macht sie auch morgen erfolgreich.



Kompetenzfeld Regionale Verbundenheit



Der Aufschwung in Deutschland verstetigt sich, auch die Prognosen sind positiv. Der Energiemarkt gestaltet sich jedoch weiterhin schwierig.

■ Das wirtschaftliche Umfeld

Der wirtschaftliche Aufschwung hat sich wie vermutet im Jahr 2006 fortgesetzt und nun auch die Binnenwirtschaft erreicht. Damit wird die weiterhin positive Entwicklung stabilisiert, was auch auf dem Arbeitsmarkt erkennbar ist. Die Arbeitslosenquote sank bundesweit deutlich, bei uns in Schleswig-Holstein sogar überdurchschnittlich um 12,8 Prozent auf 10 Prozent im Jahresdurchschnitt. Die aktuelle Arbeitslosenquote (Stand Februar 2007) beläuft sich auf 9,4 Prozent.

Diesem erfreulichen Trend steht eine unverändert schwierige Situation auf dem Energiemarkt gegenüber. Mit leichten Schwankungen zogen die Preise auf hohem Niveau noch weiter an, was dem allgemeinen Aufschwung offensichtlich keinen Abbruch tut, aber die Haushaltskasse unserer Mitglieder empfindlich trifft. Die Heizkosten schlagen Monat für Monat zu Buche – und die mittel- und langfristigen Prognosen zur weltweiten Entwicklung der Energiebedarfe und zur Energiepreisentwicklung verheißen keine Trendumkehr, sondern eine Beschleunigung und einen weiteren Preisanstieg. Wir halten die Lage für bedenklich und begrüßen deshalb, dass die auch durch den Klimawandel angetriebene öffentliche Diskussion über Energieanbieter, Energiepreise und Energiesparen seit einigen Monaten mit zunehmender Intensität geführt wird. Der so erzeugte Druck wird die Suche nach zukunftsorientierten Auswegen aus der „Energiefalle“ hoffentlich beschleunigen.

Die Prognosen der Bundesregierung und der Wirtschaftsforschungsinstitute gehen für 2007 und 2008 von einem weiteren Wirtschaftswachstum aus, wovon auch der Arbeitsmarkt profitieren soll. Die Erfolge am Arbeitsmarkt werden umso größer sein, je maßvoller die Tarifabschlüsse ausfallen und je mehr es gelingt, Arbeit suchende Menschen wieder in Lohn zu bringen. Wir erwarten von den Tarifparteien in diesem Sinne verantwortungsvolles Handeln, damit die positive Entwicklung mehr Menschen die Chance auf einen Arbeitsplatz gibt.

■ Die politischen Rahmenbedingungen

Aus unserer Sicht ist das derzeitige Wirtschaftswachstum im Wesentlichen auf die Akteure im Wirtschaftsgeschehen und auf die Entwicklung der Weltkonjunktur zurückzuführen und weniger auf die Politik der Bundesrepublik. Allerdings hat die neue Bundesregierung zum Beispiel mit der Föderalismusreform, der Anhebung des Rentenalters und der Einführung des Elterngeldes wichtige Akzente gesetzt, die die positive Tendenz unterstützen. Die lebhafte Diskussion um die Gesundheitsreform überlagerte vielfach positive Ergebnisse in anderen Arbeitsfeldern, wie beispielsweise die nun anstehende und vielversprechende Unternehmenssteuerreform und die entsprechende Anpassung der Arbeitsmarktgesetzgebung.

Erfreulicher Effekt des Wachstums: Die Kassen des Bundeshaushaltes füllten sich durch die prosperierende Wirtschaft stärker als erwartet. Bereits für das Haushaltsjahr 2006 konnten die Maastricht-Kriterien hinsichtlich Gesamtverschuldung, Neuverschuldung und Inflation eingehalten werden, wozu natürlich auch die Konsolidierungsbemühungen der Bundesregierung beigetragen haben. Anhaltendes Wirtschaftswachstum und ein konsequenter Konsolidierungskurs werden den Bundeshaushalt in 2007 weiter entlasten.

Im Vergleich mit den anderen Bundesländern hat sich Schleswig-Holstein in den relevanten Handlungsfeldern gut positioniert. So sank auch die Arbeitslosenquote bei uns stärker als im Bundesdurchschnitt und liegt heute (Stand Februar 2007) bei 9,4 Prozent. Damit erreichte das nördlichste Bundesland einen guten Mittelplatz im bundesweiten Ranking. Auch die Zahl der Insolvenzen ging 2006 auf 1.317 zurück, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer und die Zahl der offenen Stellen weiter zunehmen.

Höchste Priorität haben für uns die großen Verkehrsinfrastrukturprojekte des Landes, weil sie wesentlich dazu beitragen, unseren Wirtschafts- und Lebensraum voranzubringen. Deshalb begrüßen wir die entsprechenden Aktivitäten der Landesregierung. Mehr Engagement wünschen wir uns dagegen beim Thema Bildung, wo Schleswig-Holstein aus unserer Sicht noch erhebliches Entwicklungspotenzial hat. Das Land kann und sollte sich auch als attraktiver Bildungsstandort profilieren. Die Entwicklung moderner Bildungsangebote, die der Leistungsorientierung junger Menschen entsprechen, ist hierfür eine wichtige Grundlage.

Wir sind der Überzeugung, dass Schleswig-Holstein erfolgreicher wäre, wenn es sich ganzheitlich als zusammenhängender Lebens- und Wirtschaftsraum definieren würde. Deshalb stehen wir der Verwaltungsstrukturreform positiv gegenüber und unterstützen die Bemühungen der Landesregierung zur Realisierung einer Kreis- und Gebietsreform. Wir hoffen, dass sich diesen Schritten eine Gemeindereform anschließen wird. Auch wenn Kostenziele die Diskussion beherrschen, sollte unserer Meinung nach deutlich werden, welche Chancen zur Verbesserung der Lebens- und Wirtschaftsbedingungen in der Verwaltungsstrukturreform und einer ganzheitlichen Herangehensweise für unser Land liegen.

Im Ländervergleich erreicht Schleswig-Holstein einen guten Mittelplatz. Wir würden begrüßen, wenn sich das Land ganzheitlicher positionierte – ob in der Verwaltungsstruktur, den Wirtschaftsregionen oder im Tourismus.



■ Unternehmensentwicklung

■ Qualitatives Wachstum

Mit betriebswirtschaftlich ehrgeizigen Zielen und konsequentem Handeln erreichten wir auch 2006 das angestrebte qualitative Wachstum aller Unternehmensbereiche unserer Genossenschaft. Die Ergebnisse bestätigen unseren Erfolg: Die Bilanzsumme veränderte sich mit 306,1 Mio. € nur wenig gegenüber dem Vorjahr mit 301,8 Mio. €. Die planmäßigen Investitionen in die Bauerneuerung betragen 8,6 Mio. €. Unser ausgewiesenes Eigenkapital konnten wir von 34,4 Mio. € in 2005 auf 36,8 Mio. € in 2006 ausbauen, die Eigenkapitalquote stieg damit von 11,4 Prozent auf 12,0 Prozent. Der ausgewiesene Jahresüberschuss aus unserer Geschäftstätigkeit beläuft sich auf 2,7 Mio. €. Diese Summe setzt sich aus zwei Beträgen zusammen: dem Gewinn aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit mit 1,5 Mio. € sowie 1,2 Mio. € aus außerordentlicher Geschäftstätigkeit. Wir verkauften Wohnungen aus dem Anlagevermögen und konnten mit einem Teil des damit erzielten Gewinns unsere Rücklagen stärken. Insgesamt erbrachte der Verkauf einen Gewinnanteil von 4,3 Mio. € und einen Liquiditätszufluss in Höhe von 6,3 Mio. €, den wir auch dazu nutzten, bisher nachrichtlich ausgewiesene nicht passivierte Aufwendungsdarlehen aufwandswirksam zurückzuführen.

Die wankendorfer konnte ihr Wachstum auch 2006 fortsetzen. Bei einer Bilanzsumme von 306,1 Mio. € erzielte sie einen Überschuss von 2,7 Mio. € und eine Eigenkapitalquote von 12 Prozent.

Die Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ist ein wesentlicher Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg der wankendorfer. Mit dem 2006 erzielten Überschuss von 2,4 Mio. € sind wir sehr zufrieden. Die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der Vermietung unserer 6.641 Wohnungen hatte für uns in 2006 höchste Priorität. Wir sind optimistisch, dass wir die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung auch in den nächsten Jahren zügig weiter ausbauen können.

Die Verantwortung für 6.641 eigene Wohnungen steht im Fokus unseres unternehmerischen Handelns. Unser langjähriges und umfassendes Modernisierungs- und Energiesparprogramm dokumentiert dieses Selbstverständnis. In der Zeit von 1993 bis zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir 3.318 Wohnungen und Gebäude nach unseren anspruchsvollen Standards modernisiert. Unsere Strategie, damit die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu erreichen, geht auf. Unsere Mitglieder erhalten auf diese Weise ein Zuhause mit attraktiver Architektur, hohem technischem Standard und geringem Heizenergieverbrauch. Die durchschnittliche Energieeinsparung von 30 Prozent macht sich bei den Heizkosten für jeden Haushalt positiv bemerkbar. Wir erfahren aufgrund unserer Anstrengungen viel positive Resonanz von unseren Kunden und Geschäftspartnern, aus Politik und Verwaltung. Unsere Arbeit gilt in Schleswig-Holstein als vorbildlich, was uns mit Stolz erfüllt. Es ist uns aber auch Ansporn, den eingeschlagenen Weg engagiert und mit Augenmaß fortzusetzen.

In der Holsteinischen Schweiz zu Hause: Blick vom Balkon einer wankendorfer Wohnanlage in Plön.



Auch in der Verwaltung fremder Wohnungsbestände wird die hohe technische Qualität unserer Arbeit als Unterscheidungsmerkmal gegenüber anderen Anbietern deutlich. Wir betreuen Genossenschaften, Wohnungseigentümergeinschaften sowie Investoren und haben mit diesem Dienstleistungsbereich einen Umsatz von 2,5 Mio. € erzielt (einschließlich Hauswartdienstleistungen). Das entspricht bei einem ausgeglichenen Ergebnis gut dem Vorjahresniveau.

■ **Zukunftsinvestition Modernisierung**

Wer ein neues Zuhause sucht, wünscht sich eine zeitgemäße und attraktive Wohnung. Dass wir uns frühzeitig auf diese Anforderung des Marktes eingestellt haben, sichert uns heute wichtige Wettbewerbsvorteile. An unseren Standorten erlangten wir durch unsere Modernisierungs- und Energiesparmaßnahmen eine marktführende Position. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir viel investiert: Mittlerweile flossen rund 137 Mio. € in die Sanierung von über 3.300 Wohnungen und in die jeweiligen Wohnanlagen. Die qualitativen und quantitativen Ziele hinsichtlich unseres Wohnungsbestandes haben wir damit weitestgehend erfüllt. Deshalb ging die Anzahl der modernisierten Wohnungen im Jahr 2006 gegenüber den Vorjahren etwas zurück. Nun sind es überwiegend kleinere Einheiten an verschiedensten Standorten, die auf den neuesten Stand gebracht wurden und werden – und diese Konstellation verlangt von uns wiederum besondere Anstrengungen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir vor allem das Modernisierungs- und Energiesparprogramm 2005 in die Tat umgesetzt. Hierzu zählten 152 Wohnungen in vier Wohnanlagen in den Gemeinden Bad Segeberg, Flintbek, Lütjenburg und Plön. Sie verfügen nun über den von uns entwickelten Modernisierungs- und Energiesparstandard, der sich als sehr effektiv erwiesen hat. Im Jahr 2006 konnten wir außerdem bis auf wenige Restarbeiten unser Programm aus 2004 abschließen, genauso wie die verbliebenen Arbeiten an der Wohnanlage „Neuer Amselhof“ in Wahlstedt mit ihren insgesamt 188 Wohnungen.

Die Investitionen für die Modernisierungsarbeiten betragen im Jahr 2006 insgesamt rund 8,6 Mio. €, wobei wir die Aufwendungen durch entsprechende Mietanpassungen nahezu vollständig gegenfinanzieren konnten. In 2007 werden wir das im Vorjahr beschlossene Modernisierungs- und Energiesparprogramm für insgesamt 84 Wohnungen an zwei Standorten in Bad Segeberg und Lütjenburg umsetzen. Das Investitionsvolumen hierfür beträgt rund 3,1 Mio. €.

Die nachhaltigen Energiespareffekte, die wir durch unsere Modernisierungen und Sanierungen erreichen, wirken sich auf die Umwelt genauso positiv aus wie auf die Haushaltskasse unserer Mitglieder. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag, um gegen die vermutlich weiter steigenden Energiepreise gut gerüstet zu sein.

■ **Neubau: Mietreihenhäuser an interessanten Standorten**

Mit der Fertigstellung von 13 Mietreihenhäusern in Plön und Preetz, mit deren Bau wir im Vor- bzw. Berichtsjahr begonnen hatten, beendeten wir das Gesamtprojekt, in das insgesamt 12,8 Mio. € flossen. Insgesamt haben wir 85 Mietreihenhäuser an fünf attraktiven Standorten errichtet – und können vom ersten Tag an einen wirtschaftlichen Erfolg verbuchen, denn dieses hochwertige und familienfreundliche Mietangebot wird sehr stark nachgefragt. Für uns sind die Mietreihenhäuser damit ein intelligenter Weg, um unser Anlagevermögen auszubauen.



Energie sparen durch energetische Modernisierung: 2006 investierte die wankendorfer knapp 9 Mio. € in ihren Wohnungsbestand.

*Dort leben, wo andere
Urlaub machen – in
Schleswig-Holstein selbst-
verständlich wie hier in Plön.*



Wir wollen dadurch wachsen, dass wir neue Märkte erkennen und neuer Nachfrage mit neuen Lösungen begegnen. Das führte uns in Wahlstedt zu einer Investition in ein Wohnhaus für Menschen mit mittlerer und schwerer Demenzerkrankung. Das Haus wurde nach neuesten Erkenntnissen in der Erforschung dieser Krankheit konzipiert und bietet 40 erkrankten Menschen ein Zuhause in Sicherheit und Geborgenheit. Wir wussten, dass in Schleswig-Holstein in diesem Marktsegment adäquate Angebote fehlen, und fanden mit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, Hamburg, einen erfahrenen Partner, mit dem wir das Projekt umsetzen konnten. Durch den Abriss einer nicht mehr sanierungsfähigen Immobilie war im Zentrum von Wahlstedt ein Grundstück frei geworden, das alle Kriterien für das spezielle Wohnhaus erfüllte. Gemeinsam mit der Evangelischen Stiftung Alsterdorf und fachkundigen Architekten wurde das Wohnhaus für Demenzkranke geplant und durch uns errichtet. Die Evangelische Stiftung Alsterdorf hat die Wohnanlage zu festen Konditionen für 15 Jahre gemietet und betreibt die Einrichtung seit Beginn des Jahres 2007. So konnten beide Partner zu fest kalkulierbaren Bedingungen ein Projekt realisieren, das in Schleswig-Holstein und bundesweit seinesgleichen sucht. Das zukunftsweisende Betreuungs- und Pflegekonzept sowie die innovative Kooperation haben anlässlich eines Festaktes im Dezember 2006 für hohe Aufmerksamkeit unter Fachleuten und in der breiten Öffentlichkeit gesorgt.

■ Programm „Soziale Stadt“: ein Beitrag zur Stadtentwicklung

In Wahlstedt konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr ein weiteres Projekt mit Vorbildcharakter abschließen: Die Modernisierung eines Punkthauses und die Neugestaltung der dazugehörigen Außenanlagen bildeten den ersten Abschnitt von Maßnahmen aus dem Programm „Soziale Stadt“. Die Kooperation zwischen dem Land Schleswig-Holstein und der Stadt Wahlstedt wurde von der wankendorfer initiiert und unterstützt. So haben wir die Wohnanlage an der Skandinavienstraße nicht nur optisch und energetisch umfassend modernisiert, sondern gleichzeitig konsequent barrierefrei gestaltet, so dass Menschen, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, hier ein komfortables Zuhause finden. Zu diesem Zweck wurden zusätzliche Fahrstühle und spezielle Haustüranlagen aufwändig eingebaut, Wege ohne Stufen angelegt und bei Bedarf wurden auch die Wohnungen mit verbreiterten Türen und ohne Schwellen den Bedürfnissen von Rollstuhlfahrern angepasst. Die Außenanlagen erhielten ein völlig neues Gesicht und stehen unseren Mitgliedern und ihren Familien genauso zum Spaziergehen, Erholen und Spielen zur Verfügung wie den Bürgerinnen und Bürgern Wahlstedts. Als die Wohn- und Außenanlagen in neuem Gewand der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, trafen wir auf große positive Resonanz in den Medien, bei der Bevölkerung – und natürlich bei unseren Mieterinnen und Mietern. Auch an anderen Standorten modernisieren wir diese älteren Punkthäuser nach demselben Konzept, das „Komfortwohnen“ für alle Generationen bietet.

In Wahlstedt bereiten wir die nächsten Projekte vor, die wir im Rahmen des staatlichen Förderprogramms „Soziale Stadt“ realisieren möchten. Die Kooperation zwischen dem Land Schleswig-



*Paradies für Hobbygärtner:
eine Wohnung mit Mietergarten
bei der wankendorfer, hier in
Probsteierhagen.*

Holstein, der Stadt Wahlstedt und der wankendorfer ist dabei einzigartig: Plant die Stadt mithilfe des Förderprogramms ein neues Projekt, übernehmen wir den finanziellen Anteil, den die Kommune aufbringen müsste. Gemeinsam mit den Verantwortlichen aus Politik und Verwaltung tragen wir so dazu bei, die Wohn- und Lebensqualität in Wahlstedt weiter zu verbessern.

■ Wohnungsleerstände, Fluktuation und Nachfrage

Unsere vorsichtige Einschätzung zur Entwicklung der Wohnungsleerstände hat sich bestätigt. Die Leerstandsquote liegt in unserem Tätigkeitsgebiet durchschnittlich bei 3 Prozent (einschließlich zum Zwecke der Bestandssicherung erworbener Wohnungsbestände mit hohem Leerstand), insgesamt liegt der Leerstand damit auf dem Vorjahresniveau. Wir wenden dabei einen konservativen Ansatz an, in dem wir jede Wohnung des eigenen Bestandes sofort erfassen, wenn sie nach Beendigung des alten Mietverhältnisses nicht im direkten Anschluss neu vermietet ist.

Mit einer Wohnungswechselrate von 16 Prozent bewegen wir uns im Landesdurchschnitt, dieser liegt allerdings seit Jahren über dem Bundesdurchschnitt. Die Ursachen hierfür wurden bislang nicht systematisch ermittelt.

Unser Ziel, das Mietniveau leicht auszubauen, haben wir in 2006 im geplanten Umfang erreicht. Im frei finanzierten Wohnungsbau betrug im Dezember des letzten Jahres die durchschnittliche Miete 5,37 €, bei Wohnungen mit Mietpreisbindung 4,77 € pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

■ Verkauf von Wohnungen – Konzentration auf Kernstandorte

Wie in den Vorjahren haben wir auch in 2006 unsere Strategie fortgesetzt, einzelne Immobilien an Standorten, an denen wir ansonsten keine oder eine nur geringe Präsenz haben, zu veräußern. Den Verkäufen geht stets eine umfassende Bewertung voraus, bei der wir die genossenschaftlichen Grundsätze anwenden. Nach entsprechender Prüfung haben wir uns im vergangenen Geschäftsjahr von 14 Objekten mit zusammen 286 Wohnungen in den Gemeinden Bad Segeberg, Boostedt, Henstedt-Ulzburg, Leezen, Malente, Negernbötel, Neumünster, Rickling und Stockelsdorf getrennt. Der Buchwert dieser Wohnanlagen belief sich auf insgesamt 3,5 Mio. €.

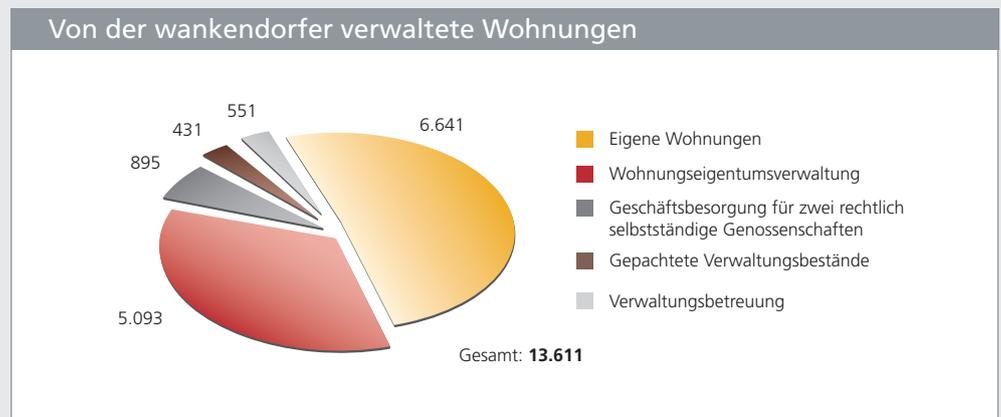
Da wir den damit erzielten außerordentlichen Gewinn in Höhe von 4,3 Mio. € nicht für unsere laufende Ertragsrechnung benötigen, haben wir ihn vollständig zur Verbesserung der Bilanzstruktur eingesetzt, zum Beispiel für die Rückführung bisher nachrichtlich ausgewiesener Aufwendungsdarlehen und für zusätzliche Rücklagen.

■ Fremdverwaltung – eine starke Säule der wankendorfer

Die wankendorfer verwaltet Wohnimmobilien für Wohnungseigentümergeinschaften, drei Genossenschaften und für eine Vielzahl von Einzelauftraggebern. Unsere starke Position in diesem Markt konnten wir 2006 weiter behaupten. Wir erreichen in diesem für uns bedeutenden Geschäftsfeld Vollkostendeckung, wobei sich unsere Gebühren aus Verwaltergebühren und anteiligen Umsätzen unserer Mitarbeiter aus den Service-Centern zusammensetzen, die in der Wohnungseigentumsverwaltung tätig sind.

Derzeit betreuen wir für 235 Wohnungseigentümergeinschaften 5.093 Wohnungen und erzielen damit ein jährliches Gebührevolumen von 1,7 Mio. €. Für die drei Genossenschaften und die Vielzahl von Einzelauftraggebern verwalteten wir zum Ende des Berichtsjahres 1.446 Wohnungen mit einem Gesamtumsatz von 0,8 Mio. €.

Erfreulich ist, dass unser Know-how aus der energetischen Gebäudesanierung auch von unseren Kunden aus dem Bereich der Fremdverwaltung nachgefragt wird.



■ Kooperation sichert Arbeitsplätze: Neuordnung der Service-Center

Die Zahl der bei uns beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter blieb mit 147 sowie sieben Auszubildenden im Vergleich zum Vorjahr nahezu konstant. Im Jahr 2006 waren für uns 61 Angestellte (59 in 2005) und 86 gewerbliche Kräfte (91 in 2005) tätig. Die Personalkosten von insgesamt 6,2 Mio. € im vergangenen Jahr liegen auf dem Niveau der Vorjahre.

Es hat sich bewährt, dass wir bei fluktuationsbedingten Neubesetzungen verstärkt auf eine hohe Spezialisierung achten, um die Kompetenz unserer Fachbereiche weiter auszubauen. Diesen Weg haben wir auch 2006 weiter fortgesetzt.

Service für Haus und Garten – unser Ziel: Qualität steigern, Effizienz erhöhen, Kosten senken.

Schon seit einiger Zeit sind wir bestrebt, die Kosten unserer Service-Center zu senken. Zum einen bilden diese Kosten einen wesentlichen Teil der Betriebskostenabrechnungen unserer Mitglieder, zum anderen bilden sie die Grundlage für die Preisbildung in unserem Dienstleistungsbereich Fremdverwaltung. Zur Kostensenkung setzen wir auf verschiedene Maßnahmen: So nutzen wir altersbedingte Personalabgänge dazu, bei Bedarf die Aufgabenzuordnung in den Service-Centern neu zu gestalten. Außerdem führten wir die 40-Stunden-Woche ohne Lohnausgleich ein sowie Jahresarbeitszeitkonten, um flexibler auf saisonale „naturegegebene“ Arbeitsschwankungen reagieren zu können. Mit diesen und weiteren Maßnahmen konnten wir unsere Kosten über einen Zeitraum von nunmehr vier Jahren stabil halten und unsere Wettbewerbsfähigkeit sichern.

Derzeit ordnen wir den Bereich Gartenpflege neu. Unser Ziel ist es, mit drei selbstständig arbeitenden Garten-Centern alle von uns betreuten Außen- und Gartenanlagen zu pflegen. Um den gärtnerischen Bereich aus den Service-Centern herauszulösen, regeln wir die Aufgaben und Zuständigkeiten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter neu und organisieren unseren Maschinenpark anders als bisher. Nach unseren Prognosen wird sich die Neuordnung der Gartenpflege bereits für das Jahr 2007 in sinkenden Hauswartkosten bemerkbar machen.

Unser Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer Flexibilität und ihrem Engagement wesentlich dazu beitragen, dass sich die wankendorfer im Wettbewerb mit anderen Anbietern erfolgreich behaupten kann.

■ Die lernende Organisation: Geschäftsprozessoptimierung als ständige Aufgabe

In 2006 haben wir unser bis dahin eingesetztes IT-Verfahren grundlegend erneuert. Damit waren zwei hoch gesteckte Ziele verbunden: Zum einen sollte die Umstellung für unsere Kunden und Geschäftspartner unbemerkt verlaufen, zum anderen galt es, sämtliche Geschäftsprozesse unseres Unternehmens an die neue Software anzupassen. Beide Ziele haben wir erreicht und heute ist die Umstellung komplett abgeschlossen.

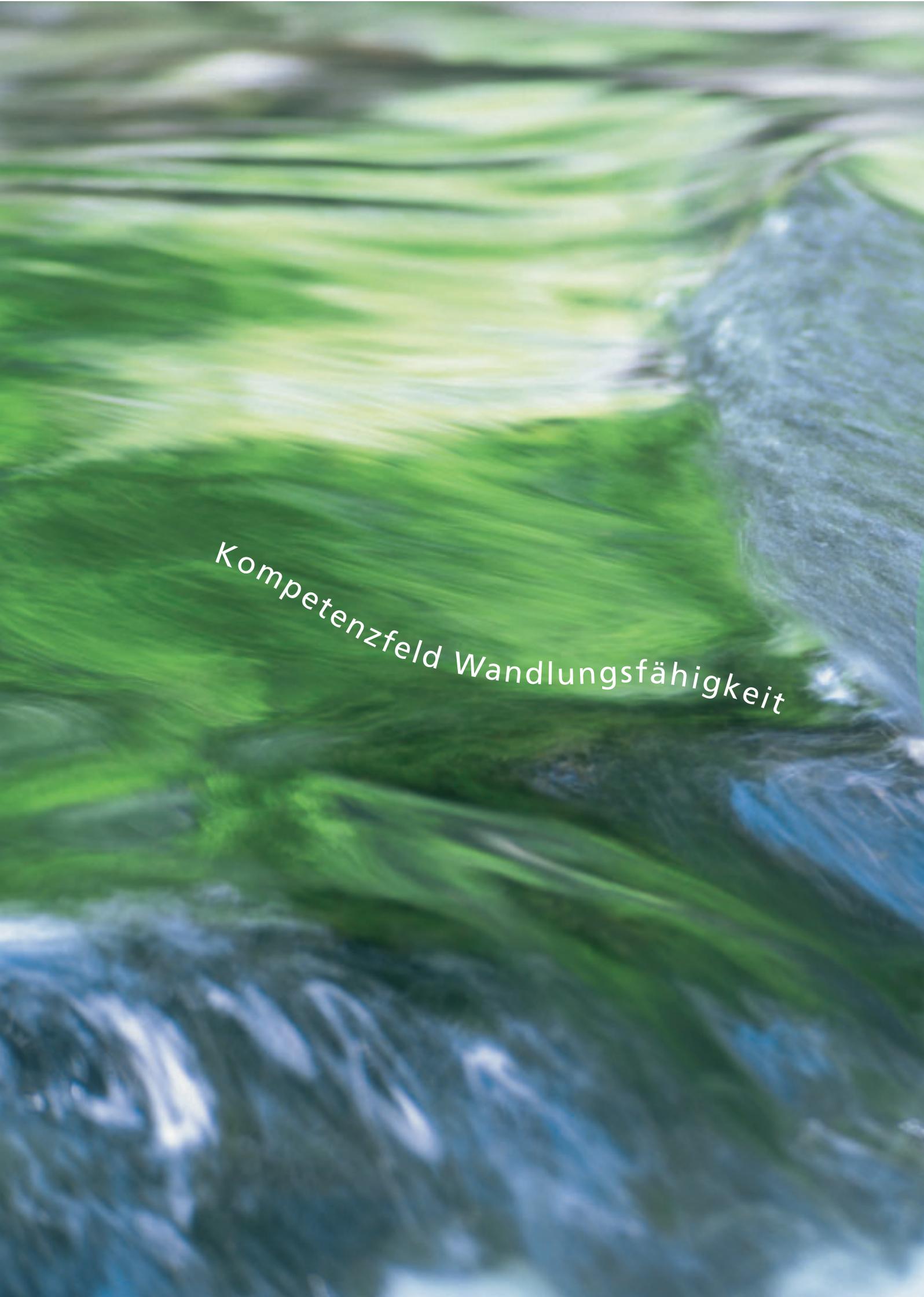
Das IT-Verfahren „Blue Eagle“ ist ein neu entwickeltes wohnungswirtschaftliches Standardverfahren der Aareon Deutschland AG. Die Vorteile dieser SAP-basierten Software liegen in der besseren und schnelleren Unterstützung unserer Betriebsabläufe und einer noch effektiveren und beschleunigten betriebswirtschaftlichen Steuerung unseres Unternehmens. Die Aareon Deutschland AG ist der führende Anbieter von Softwarelösungen für die Wohnungswirtschaft und „Blue Eagle“ ist das anspruchsvollste Produkt, das bislang nur von wenigen großen Unternehmen eingesetzt wird. Wir haben uns bereits sehr früh zur Anwendung dieser Software entschieden und konnten uns damit Möglichkeiten zur Einflussnahme in verschiedener Hinsicht langfristig sichern.

Mit Beginn des Jahres 2007 haben wir eine weitere größere Neuerung eingeführt: Die Ablesung der Energieverbräuche in unseren Wohnungen erfolgt nun per Funk. Die Ausrüstung unserer rund 6.700 Wohnungen erfolgte so rechtzeitig, dass wir den gesamten Zeitraum 2007 ohne Zwischenablesung abrechnen können – und unseren Mieterinnen und Mietern lästige Wartezeiten auf den Ablesedienst ab sofort erspart bleiben.

■ Eine starke Wettbewerbsposition und eine gute Zukunftsperspektive

In den letzten 60 Jahren unserer Firmengeschichte konnten wir uns eine gute Wettbewerbsposition erarbeiten. Hierbei haben uns die Kraft und der Wille unserer Unternehmensform als Genossenschaft sowie die Zusammenarbeit und Unterstützung unserer Mitglieder, unserer Geschäftspartner, der Verwaltung und der Politik geholfen. Diese gute Wettbewerbsposition wollen wir auch in Zukunft weiter ausbauen. Die Entwicklungen im Markt werden uns dabei genauso helfen wie die Weiterentwicklung unserer strategischen Kompetenzfelder. Deshalb werben wir auch in Zukunft um das Vertrauen der Menschen in Schleswig-Holstein. Wir hoffen und vertrauen weiterhin auf die breite Unterstützung, die unsere Arbeit bisher erfahren hat.





Kompetenzfeld Wandlungsfähigkeit



Vertreterversammlung



Wahlbezirk I

Thorsten Arndt, Rehhorst
Manfred Arp, Wankendorf
Jürgen Bartholl, Wankendorf
Klaus Gerstandt, Wankendorf
Norbert Jarr, Wankendorf
Ludwig Lorenz, Neumünster
Karl Neve, Ascheberg
Hans Rathje, Schellhorn († 21.05.2006)
Marion Schneider, Bornhöved

Wahlbezirk II

Berthold Baller, Altenholz
Karl-Heinz Froese, Flintbek
Bent Jensen, Mielkendorf
Peter Krull, Kiel
Dirk Leißring, Bordesholm
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 († 08.01.2007)
Peter van Wickeren, Flüggenndorf
(ab 02.02.2007)

Wahlbezirk VII

Antje Görlich, Preetz
Klaus-Alfred Ronneberger, Preetz
Jörg Thiemer, 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

Dirk Prüß, Timmendorfer Strand
Fritz Schöning, Bad Schwartau

Wahlbezirk XI

Klaus Bartram, Bad Segeberg
Marianne Buthmann, Bad Segeberg
Heiko Christopher, 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 (bis 31.12.2006)

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
Marco Dorwo, Trappenkamp
Dr. Ulf Heinrich, Trappenkamp
Werner Lorenzi, Trappenkamp
Christa Schulz, Trappenkamp
Horst Winkler, Trappenkamp († 09.06.2006)



Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat der wankendorfer (von links nach rechts): Dieter Selk, Jürgen Fenske, Helga Hohnheit, Dieter Pfisterer (Vorsitzender), Johannes Kux, Henner Neuweiler, Thomas Clausen, Sigrid Baier, Wilfried Sommer.

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

Die Globalisierung hat in den vergangenen Jahren auch den Wohnungsmarkt erfasst. Zum Teil große Bestände von Kommunen, Wohnungsbaugesellschaften und Industriefirmen wechselten den Eigentümer, wobei insbesondere Großinvestoren aus dem Ausland als Käufer auftraten. Die Motive auf der Verkäuferseite waren sowohl die Realisierung stiller Reserven als auch Entschuldungsmaßnahmen oder die Vermeidung möglicherweise hoher finanzieller Lasten aus notwendigen Bauerneuerungen. Gut funktionierende Kapitalmärkte erlaubten in der Bonität einwandfreien Investoren eine durchweg günstige Finanzierung beim Erwerb von Wohnungen. Obwohl die Erwerber zum Teil spürbare „Sozialbindungen“ eingehen mussten, wird erwartet, dass Bestände kurz- oder mittelfristig mit Gewinn weiterveräußert werden. In anderen Fällen dienen die Wohnungen auch der erwünschten Risikostreuung von Vermögensanlagen. Nach unserer Einschätzung wird sich die Entwicklung in den kommenden Jahren fortsetzen. Unsere Genossenschaft wird dies zwar mit Interesse verfolgen, steht aber den Mitgliedern wie bisher mit langfristig verfügbarem, qualitativ hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung.

Die am 31. Mai 2006 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2005 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 2005 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2005.

Frau Hohnheit sowie die Herren Hansen und Kux beendeten turnusmäßig ihre Amtszeit. Während bei Herrn Hansen wegen Erreichens der Altersgrenze eine Wiederwahl satzungsgemäß nicht mehr möglich war, wurden Frau Hohnheit und Herr Kux für weitere drei Jahre wiedergewählt. In den Aufsichtsrat zugewählt wurde Herr Wilfried Sommer.

Herrn Uwe-Jes Hansen wurde für sein langjähriges, kompetentes, erfolgreiches und sehr engagiertes Wirken im Aufsichtsrat der Genossenschaft, davon mehrere Jahre in der Funktion als stellvertretender Vorsitzender, herzlicher Dank ausgesprochen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 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 2006 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Kiel, im April 2007

Pfisterer, Vorsitzender



Jahresabschluss

■ Lagebericht

■ Geschäft und Rahmenbedingungen

Richtungsweisende Ergebnisentwicklung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr kann die wankendorfer mit 2,7 Mio. € einen sehr zufriedenstellenden Überschuss präsentieren. Auch ohne den Sondereffekt aus dem Verkauf von 286 Wohnungen in Randlagen unseres Geschäftsgebietes ist das operative Ergebnis planmäßig deutlich auf 1,4 Mio. € angestiegen. Insgesamt konnte damit das Ziel erreicht werden, neben der aufwandswirksamen Rückzahlung der nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen Aufwendungsdarlehen und der vorsorglichen Bildung von Instandhaltungsrückstellungen auch die Eigenkapitalausstattung durch eine Sonderzuführung zu den Rücklagen von 1,2 Mio. € zu stärken.

Konzentration auf die Bestandsverwaltung

Die Strategie, uns weiter auf die Verwaltung eigener und fremder Wohnungen und die damit verbundenen Dienstleistungen zu konzentrieren, haben wir im Berichtsjahr fortgesetzt. Zusätzlich unternahmen wir weitere Anstrengungen zur Erneuerung des Gebäudebestandes. Der Schwerpunkt lag dabei auf der energetischen Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung. Zeitgemäße Wohnanlagen sind ein Eckpfeiler unserer Unternehmensstrategie – Kapital für den wirtschaftlichen Erfolg.

Auf dem Wohnungsmarkt behauptet

Der Geschäftsbereich Hausbewirtschaftung konnte sich unter den überwiegend anhaltend schwierigen Marktbedingungen in unseren Geschäftsgebieten insgesamt gut behaupten. Die günstige Entwicklung an einer Vielzahl von Standorten wurde allerdings durch eine rückläufige Nachfrage in Truppenkamp beeinflusst. Dies erfordert dort eine Anpassung unserer bisherigen Geschäftsplanung, die zu einer Angebotsverknappung führen soll.

Investition in die Zukunft

Auch 2006 war unser Hauptaugenmerk darauf ausgerichtet, unseren Hauswartbetrieb durch eine noch effizientere und kostengünstigere Organisation zu optimieren. Dazu sollen drei neu geschaffene, zentralisierte Garten-Center ab April des laufenden Geschäftsjahres beitragen. In diesem Bereich wollen wir die Produktivität erheblich steigern, indem über eine auf zunächst acht Jahre ausgelegte Zusammenarbeit mit der Firma Hako GmbH mittels einer auf unsere Bedürfnisse zugeschnittenen Logistik und eines technisch hoch entwickelten Maschinenparks manuelle Prozesse automatisiert werden. Durch diese Maßnahmen kann in kurzer Zeit ohne betriebsbedingte Kündigungen ein Stellenabbau von 13 Arbeitsplätzen und damit eine Kostenreduktion von rund 8 Prozent erreicht werden.

Neue Informationstechnologie setzt Maßstäbe

Professionelle organisatorische und informationstechnische Unterstützung ist ein wesentlicher Faktor zur Sicherung und zum Ausbau unserer Wettbewerbsposition. Da unser bisheriges EDV-System diesen Ansprüchen nur noch zum Teil gerecht werden konnte, haben wir uns für die Einführung der neuen Softwaregeneration SAP.Blue-Eagle entschieden, mit der sämtliche wohnungswirtschaftliche Prozesse der wankendorfer abgewickelt werden. Zum 1. August 2006 wurde das umfangreiche Projekt rückwirkend auf den Jahresbeginn abgeschlossen. Servicetools, Echtzeitverarbeitung und Reporting – um nur einige der markanten Leistungsverbesserungen zu nennen – haben nach kurzer Zeit die Buchhaltung sowie die Abwicklung von Geschäftsprozessen in unserem Hause erheblich vorangebracht und werden nachhaltig die Geschäftsstrategie unseres Unternehmens unterstützen.



*Das gefällt Mutter und Kind:
ein Ort zum Entspannen und
ein bunter Kinderspielplatz
direkt vor der Haustür.*

■ Hausbewirtschaftung

Bewirtschaftung als ganzheitliche Aufgabe

Wohnen ist ein Grundbedürfnis der Menschen und eine wichtige Basis für das soziale Miteinander. Deshalb ist es für die wankendorfer eine besondere Herausforderung, im Rahmen der Bewirtschaftung unserer Wohngebiete eine gleichgewichtige Berücksichtigung der Interessen von Gesellschaft, Umwelt und Unternehmen zu erreichen. Inhaltliche Schwerpunkte setzen wir beispielsweise bei den Themen Energieeinsparung und Reduzierung der CO₂-Emissionen, Serviceleistungen für ältere Mitglieder, Beratung bei Miet-schulden oder auch Integration ausländischer Bürgerinnen und Bürger.

137 Mio. € in die Zukunft investiert

Mit unseren zeitgemäßen Wohnungsbeständen und Dienstleistungen geben wir vielen Menschen ein Stück Lebensqualität und dem Unternehmen eine nachhaltige wirtschaftliche Grundlage. Einen wichtigen Beitrag leisten dabei die seit 1993 für 137 Mio. € insbesondere unter energie-tischen und wohnumfeldbezogenen Aspekten bauerneueren 3.318 Wohnungen. Wir sind frühzeitig aktiv geworden und haben sehr viel erreicht. Daher sind wir zuversichtlich, für die nächsten zehn Jahre wettbewerbsfähige Produkte anbieten zu können und günstige Perspektiven für wirtschaftliches Wachstum gelegt zu haben.

Breites Wohnungsangebot

Dank unseres über 26 Standorte gestreuten eigenen Wohnungsbestandes können wir uns einer zu großen Abhängigkeit von stagnierenden oder schrumpfenden Einzelmärkten gut entziehen. Die zunehmende Mobilität in der Bevölkerung und das relativ große Wohnungsangebot führen in Verbindung mit anderen Faktoren in Schleswig-Holstein seit Jahren zu über dem Bundes-durchschnitt liegenden Umzugsquoten. Auch die wankendorfer ist hiervon mit einer Fluktua-tionsrate von 16,5 Prozent nach 16,6 Prozent im Vorjahr betroffen – das bedeutet für uns jedes Jahr jeweils über 1.100 Wohnungswechsel bei knapp 7.000 Wohnungen. Damit wurde erneut ein sehr hoher Wert erreicht. Vor diesem Hintergrund ist es besonders erfreulich, dass wir als führen-der Anbieter von Wohnraum in vielen Städten und Gemeinden sogar ein moderates Wachstum der Vermietungsquote erreicht haben; lediglich in Trappenkamp konnten wir erwartungsgemäß trotz noch einmal verstärkter Vermietungsanstrengungen und eines erreichten höheren Markt-anteils die Entwicklung des marktbedingten Leerstandes auf knapp 60 Wohnungen nicht verhindern. Vor diesem Hintergrund passen wir dort unser Bestandsvolumen den Gegebenheiten des Marktes an.

■ Dienstleistung / Fremdverwaltung

Traditioneller Kern unserer Aktivitäten

Die wankendorfer gehört in Schleswig-Holstein zu den führenden Immobilienverwaltern und ist mit diesem Geschäftsfeld strategisch gut aufgestellt. Mittlerweile stehen den Kunden in unseren sieben dezentralen Büros und in der Zentrale rund 20 Experten mit ihrem ausgewiesenen Know-how sowie einem ausgedehnten Beziehungsnetzwerk zur Verfügung. Darüber hinaus gewähr-leistet auch eine hochmoderne IT-Infrastruktur kostengünstige und qualitativ hochwertige Lei-stungen.



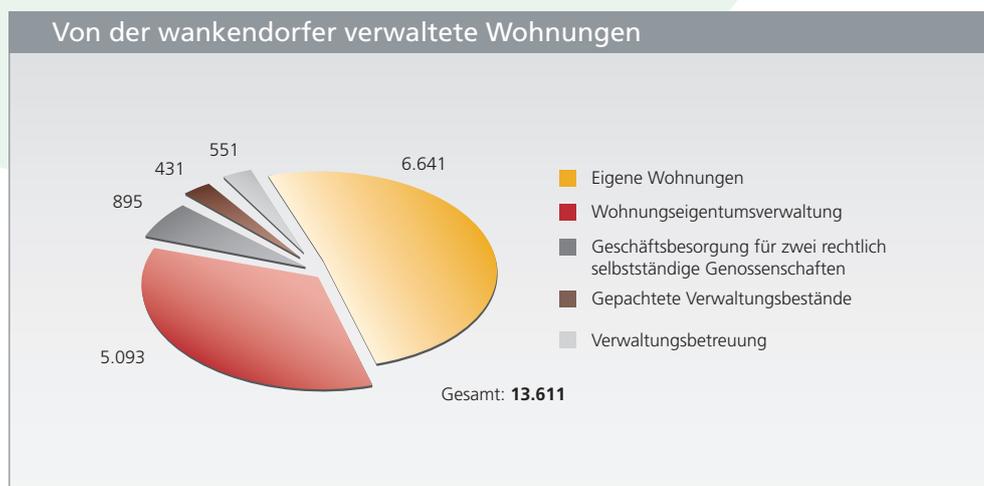
Zukunft gestalten: Die wankendorfer trägt im Dialog mit Verwaltung und Politik sowie mit beispielhaften Projekten ihren Teil dazu bei.

Günstige Perspektiven aus einer gefestigten Marktposition

Das betreute Volumen umfasste Ende 2006 insgesamt 235 Wohnungseigentümergeinschaften, mehrere Institutionen und investitorientierte Privatpersonen sowie drei rechtlich selbstständige Genossenschaften. Zukünftig sollen die Marktpotenziale bei den allerdings oftmals langfristig gebundenen Immobilieneigentümern noch intensiver ausgeschöpft werden. Hierzu sind die Akquisitionsmöglichkeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr durch attraktive, innovative und sich vom Wettbewerb abhebende Produkte gezielt ausgebaut worden. Insgesamt bestehen daher gute Voraussetzungen, unser Ziel zu erreichen und gleichzeitig die Ertragskraft kontinuierlich zu verbessern.

Stabile Umsätze

Bei grundsätzlich unverändertem Geschäftsvolumen konnte der Umsatz mit 2,5 Mio. € geringfügig über das Vorjahresniveau gesteigert werden. Preissteigerungen lassen sich auf dem wettbewerbsträchtigen Markt kaum durchsetzen. Deshalb haben wir 2006 eine Reihe von Maßnahmen zur Kostensenkung sowie zur Steigerung der Effizienz und unserer Profitabilität ergriffen. Ziel ist es, bei gleichem Personaleinsatz mehr Geschäft abzuwickeln.



■ Bautätigkeit / Grundstücksbevorratung

Strategie erfolgreich fortgesetzt

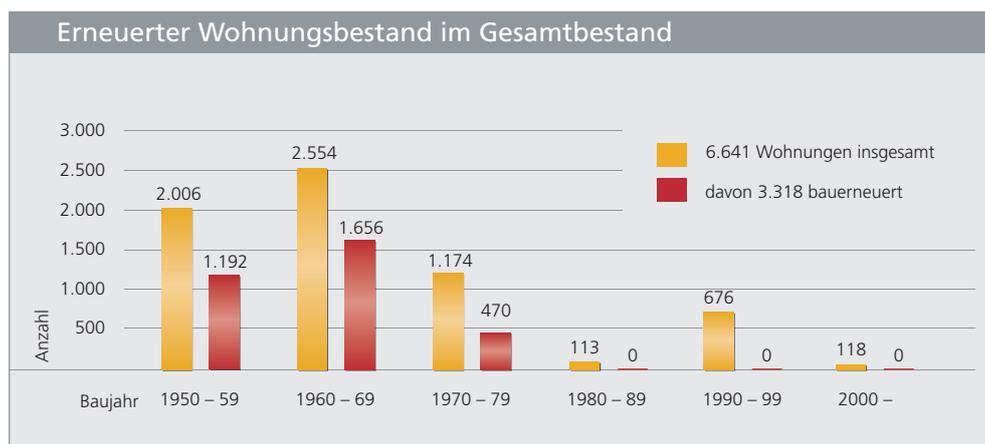
Wir konzentrieren uns nunmehr bereits seit mehreren Jahren auf

- die Erneuerung des in den 50er bis 70er Jahren des letzten Jahrhunderts selbst errichteten Wohnungsbestandes und
- den Neubau von Vermietungsobjekten für das Anlagevermögen.

Klares Bekenntnis zur Bestandserneuerung

Ziel unserer strategisch und langfristig angelegten Bauerneuerungsaktivitäten ist es, durch zeitgemäße Architektur, hohen Komfort sowie umfassende energetische Sanierung die in unseren Beständen wohnenden Mitglieder durch Verbesserung der Wohnqualität wirtschaftlich zu fördern und für uns Wettbewerbsvorteile zu erreichen.

Seit 1993 haben wir 3.318 unserer Mietwohnungen umfassend modernisiert und auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konsequent weiter an dieser wichtigen Aufgabe gearbeitet. Detaillierte Informationen ergeben sich aus dem Diagramm. Die aktivierten Investitionen betrugen 8,6 Mio. € in 2006 und damit in anderthalb Jahrzehnten nunmehr insgesamt rund 137 Mio. €.



Mietreihenhausbestand weiter ausgebaut

Um die aktuellen Wohnbedürfnisse vieler Menschen zu erfüllen, wurde der seit 2004 an unterschiedlichen Standorten durchgeführte Bau von 79 Mietreihenhäusern im Berichtsjahr um weitere sechs Mietreihenhäuser in Plön ergänzt. Alle 85 Objekte sind bei unseren Kunden besonders begehrt und werden sehr lebhaft nachgefragt.

Humanitäre Verantwortung wahrnehmen

Anfang des laufenden Geschäftsjahres wurde in Wahlstedt ein Wohnheim mit 44 Apartments und mehreren Gemeinschaftsräumen in spezieller, auf die Erfordernisse demenzkranker Menschen abgestimmter Architektur baulich fertig gestellt. Zum gleichen Zeitpunkt übernahm die Evangelische Stiftung Alsterdorf das Gebäude auf Basis eines 15-jährigen Mietvertrages in die Nutzung.

Bautätigkeit 2006	Bau-erneuerung	Miet-reihenhäuser	Demenz-heim	Gesamt-volumen
Bauüberhang aus Vorjahr	514	7	44	565
Baubeginne 2006	128*	6	0	134
Bauvolumen 2006	642*	13	44	699
Fertigstellungen 2006	363	13	0	376
Bauüberhang Ende 2006	279*	0	44	323

* davon 44 Wohnungen für fremde Rechnung



Willkommen zu Hause: Per Knopfdruck öffnet sich die Tür, der Weg vom Parkplatz bis zur Wohnungstür ist barrierefrei – so wohnt es sich angenehm mit Rollator, Rollstuhl und Kinderwagen.



Beispielhaft über Schleswig-Holsteins Grenzen hinaus: das neue Wohnhaus für demenzkranke Menschen in Wahlstedt.

Konsequente Verwertung der unbebauten Grundstücke

Der Bestand an unbebauten Grundstücken hat sich im Zuge des Baus von sechs Mietreihenhäusern vermindert. Auch für die nächsten Jahre haben wir uns vorgenommen, das Volumen und damit die Vorhaltekosten durch Verkäufe bzw. eigene Baumaßnahmen im Anlagevermögen zu reduzieren.

■ **Ertragslage**

Ergebnis deutlich über Vorjahresniveau

Unser Jahresüberschuss stieg in 2006 von 1,1 Mio. € im Vorjahr signifikant auf 2,7 Mio. €. Diese Ergebnisverbesserung war einerseits auf weitere Fortschritte in der Umsetzung der Effizienzsteigerungsprogramme der letzten Jahre zurückzuführen und andererseits primär von einem positiven Saldo von 1,2 Mio. € aus außerordentlichen Ergebnisbeiträgen getragen.

Maßnahmen zur weiteren operativen Ergebnisverbesserung eingeleitet

Durch die Veräußerung von 286 Wohnungen entstand nach Berücksichtigung der Verkaufsaufwendungen ein Gewinn von 4,3 Mio. €. Um die zukünftige Ergebnisrechnung des Unternehmens weiter zu verbessern, haben wir im 4. Quartal 2006 aus diesem Ertrag aufwandswirksam die bisher nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen hoch verzinslichen Aufwendungsdarlehen in Höhe von 1,7 Mio. € zurückgezahlt. Daneben sind für zusätzliche Instandhaltungsmaßnahmen 1,2 Mio. € zurückgestellt worden. Außerdem waren im Zuge der Einführung einer neuen Informationstechnologie, die zu einer weiteren Optimierung von Geschäftsprozessen führt, einmalig Aufwendungen von 0,2 Mio. € zu berücksichtigen.

Effizienz im Vermietungsgeschäft gesteigert

Das operative Ergebnis des Geschäftsfelds Hausbewirtschaftung lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 2,4 Mio. € und konnte damit das Ergebnis des Vorjahres (2,1 Mio. €) erneut übertreffen. Dieser Anstieg reflektiert auch unsere gute Marktposition in unseren Geschäftsgebieten. Andererseits ist das Ergebnis nach wie vor auch beeinflusst durch leerstandsbedingte Mietausfälle, die sich auf dem gleichen Niveau der Vorjahre bewegen. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass wir durch den Zukauf von Wohnungen, mit denen wir an zwei Standorten unsere Wettbewerbsfähigkeit abgesichert haben, auch eine hohe Zahl an leerstehenden Wohnungen erworben haben. Dies führt, ohne das Ergebnis zu belasten, zu einem Ausweis von Leerstandsverlusten und kompensiert optisch die von uns erzielten guten Erfolge in unseren übrigen Beständen.

Reduzierung der Forderungsrisiken

Unser Forderungsmanagement führte zu einem Rückgang der Aufwendungen der im Zuge einer strengen Risikoversorge einzelwertberichtigten Mietforderungen um 70 T€ auf 245 T€ (gleich 0,6 Prozent der Sollmieten). Daneben konnten gebildete Wertberichtigungen in Höhe von 110 T€ für in den Vorjahren als notleidend eingestufte Mietrückstände nach Ausgleich aufgelöst werden. Auch in den nächsten Jahren erwarten wir Geldeingänge in ähnlicher Größenordnung auf abgeschriebene Mietforderungen.

Dienstleistung fest im Markt etabliert

Das Jahr 2006 verlief für das Geschäftsfeld Dienstleistung, im Wesentlichen die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften sowie anderer fremder Immobilien, erfreulich. Das durch Umsatzerlöse von 2,5 Mio. € erzielte Ergebnis lag bei Vollkostenansatz leicht über dem knapp ausgeglichenen Vorjahresniveau. Dies ist angesichts des anhaltenden Wettbewerbsdrucks ein guter Erfolg und für uns ein wichtiger Deckungsbeitrag.

Unverändertes Ergebnis der Grundstücksbevorratung

Der Aufwand aus der Grundstücksbevorratung/Bautätigkeit betrug unverändert zum Vorjahr 0,2 Mio. €. Baubeginne bzw. Verkäufe unbebauter Grundstücke, die zu einer weiteren Reduzierung der Vorhaltekosten führen, wurden aufgrund der aktuellen Marktbedingungen nur für sechs Mietreihenhäuser in Plön realisiert.

Ertragsteueraufwand angestiegen

2006 lag der Ertragsteueraufwand in etwa auf doppelter Höhe des Vorjahreswertes. Neben der Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2005 wirkte sich hier ein Steueraufwand von 138 T€ für das Jahr 2002 aus, der auf die sich im Zusammenhang mit dem Erwerb der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Lütjenburg mbH ergebende Steuerbelastung zurückzuführen ist.

Nach Einstellungen von 2,3 Mio. € in die gesetzliche und freie Rücklage verbleibt unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn von 0,3 Mio. €, für den der Vorstand folgende Verwendung vorschlägt:

1. 4 % Dividende auf die am 1. Januar 2006 eingezahlten Geschäftsguthaben	319.953,77 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	8.793,66 €
	<hr/>
	328.747,43 €

■ Finanzlage

Cashflow überdurchschnittlich gewachsen

Die wankendorfer konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Grundlagen hierfür waren der Cashflow, die langfristige Finanzierung der laufenden Investitionsvorhaben im Vorwege und die zugesagten Kreditlinien.

Klares Bekenntnis zur öffentlichen Förderung

Insgesamt stehen dem Unternehmen zur Finanzierung des Vermögens neben dem Eigenkapital, den Pensionsrückstellungen und den öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein in Höhe von 78,8 Mio. € langfristige Fremdmittel von 166,7 Mio. € zur Verfügung. Hierin enthalten sind 29,8 Mio. € Finanzierungsaktivitäten aus dem breiten Spektrum von Kapitalmarktinstrumenten, die in langfristige Kreditverträge eingebettet sind und bei Höchstzinssätzen von 5,75 bis 6,25 Prozent die Chance auf Reduzierung der Zinssätze auf 0,95 bis 5,34 Prozent bieten. Bei den Darlehen außerhalb der länger gewährten öffentlichen Mittel verteilen sich die Fälligkeitstermine grundsätzlich recht gleichmäßig auf den folgenden 10-Jahres-Zeitraum; aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen sind die bis 2009 auslaufenden Darlehen bereits vertraglich neu vereinbart worden.

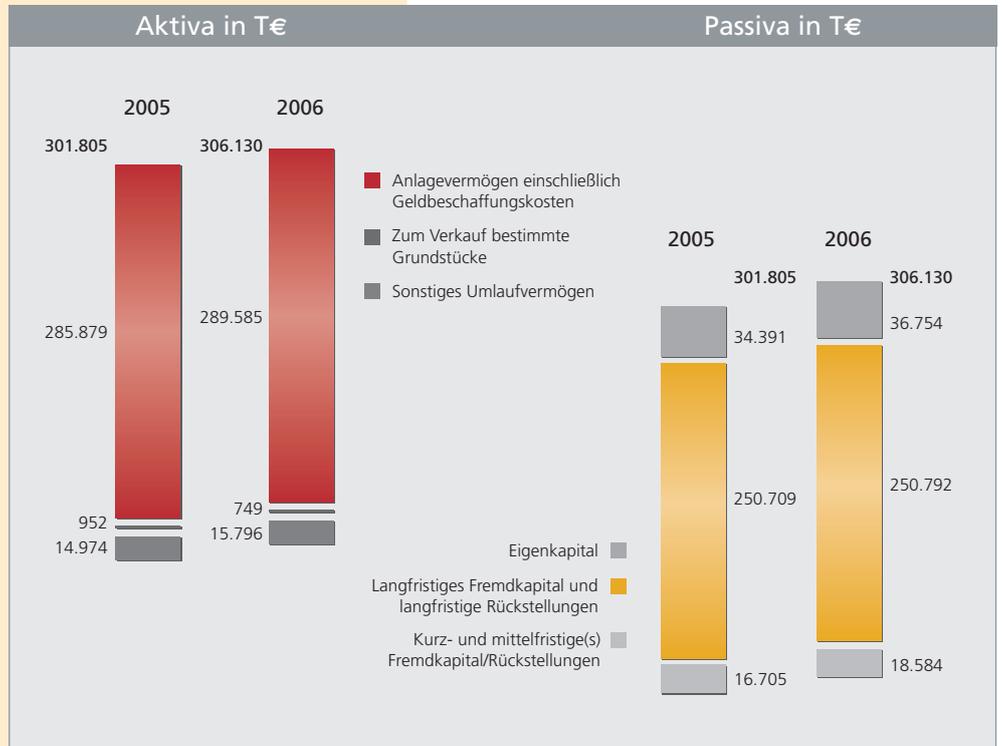


Schlüsselübergabe für „Haus Wahlstedt“: Schleswig-Holsteins Sozialministerin Gitta Trauernicht und Lutz-Christian Schröder von der Evangelischen Stiftung Alsterdorf.





Kompetenzfeld Energetische Modernisierung



Hohe Tilgung langfristiger Kredite

Die langfristigen Fremdmittel wurden 2006 planmäßig mit 6,1 Mio. € getilgt. Hierfür stand in erster Linie der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 11,2 Mio. € nach 6,9 Mio. € im Vorjahr zur Verfügung. Daneben konnten insbesondere durch die Immobilienverkäufe 6,3 Mio. € vorzeitig zurückgezahlt werden.

Ausreichende Finanzierungsreserven

Für notwendige Zwischenfinanzierungen bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von aktuell insgesamt 8,4 Mio. €; zudem können für nachhaltigen Bedarf freie Beleihungsspielräume genutzt werden.

■ Vermögens- und Kapitalstruktur

Bilanzsumme leicht gestiegen

Die Bilanzsumme der wankendorfer belief sich zum 31. Dezember 2006 auf 306,1 Mio. € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 4,3 Mio. € oder 1,4 Prozent im Volumen ausgeweitet.

Sachanlagevermögen durch Investitionen und Verkäufe beeinflusst

Auf der Aktivseite betragen die Sach- und Finanzanlagen ohne Geldbeschaffungskosten nach 285,2 Mio. € in 2005 nunmehr 288,9 Mio. €. Dies ist vornehmlich auf Investitionen von 8,6 Mio. € in den Bestand (Modernisierung) und 3,7 Mio. € in Neubauten zurückzuführen. Abschreibungen und Desinvestitionen aus dem En-bloc-Verkauf von 286 Mietwohnungen schwächten den Zuwachs dagegen erheblich ab. Im Umlaufvermögen ergaben sich keine nennenswerten Veränderungen.

Stärkung des Eigenkapitals

Die Passivseite der Bilanz zeigt eine solide Finanzierungsstruktur: Das lang- und mittelfristig zur Verfügung stehende Kapital einschließlich der kaum volatilen Geschäftsguthaben dient ausschließlich der Finanzierung der langfristigen Vermögensgegenstände sowie der Grundstücke des Umlaufvermögens. Der Anstieg des nominellen Eigenkapitals war im Berichtsjahr überwiegend durch die Rücklagendotierung von 2,3 Mio. € bedingt, während die Geschäftsguthaben sich auf dem Niveau des Vorjahres bewegten. Insbesondere als Folge der in der Vorspalte separat ausgewiesenen fälligen, Anfang 2007 generell ausgeglichenen Mindestzahlungsverpflichtungen erwarten wir auch im laufenden Geschäftsjahr keine Verminderung dieses Eigenkapitalanteils. Die Eigenkapitalquote erreichte bei gewachsener Bilanzsumme nunmehr 12,0 Prozent gegenüber 11,4 Prozent am Ende der letzten Berichtsperiode.

Strategische Vorsorge

Der Bilanzansatz der Rückstellungen stieg im Wesentlichen durch die Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 1,2 Mio. €. Diese Vorsorgemaßnahme wird die Ertragslage der nächsten drei Jahre positiv beeinflussen.

Abbau der Verschuldung

Die langfristigen Verbindlichkeiten beliefen sich nach Valutierungen von 10,0 Mio. € für das laufende Investitionsprogramm zum Bilanzstichtag auf 250,8 Mio. € und lagen damit um 1,6 Mio. € unter dem Vorjahreswert von 250,7 Mio. € zuzüglich nachrichtlich ausgewiesener Aufwendungsdarlehen von 1,7 Mio. €. Diese Entwicklung wurde insbesondere durch die Rückzahlungen von Krediten in Höhe von 6,3 Mio. € im Zuge des Wohnungsverkaufs bzw. aus Liquiditätsüberschüssen erzielt. In den Finanzverbindlichkeiten enthalten sind auch 78,8 Mio. € öffentliche Mittel aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Besicherungen zu berücksichtigen sind.

■ Nachtragsbericht

Unverändert gute Situation

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2006 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die wankendorfer von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

■ Risikobericht

Branchen- und unternehmensspezifisches Risiko

Die wankendorfer richtet ihre regional begrenzten Aktivitäten ausschließlich an ihren traditionellen Geschäftsfeldern aus. Dabei verfügen wir sowohl über ein leistungsfähiges Geschäftsmodell mit den notwendigen engagierten sowie qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch über die erforderliche Mindestgröße in den jeweiligen Geschäftssparten und an den lokalen Standorten. Auf der anderen Seite sind wir im Rahmen dieser Tätigkeiten auch Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind.



*Aktive Energiesparmaßnahme:
modernste Wärmetechnik bei
der wankendorfer.*



Schritt für Schritt zum Niedrigenergiehaus: Modernisierung der Wohnanlagen Theodor-Storm-Straße in Bad Segeberg.

Integriertes Risikomanagementsystem

Zur Überwachung und Steuerung dieser Risiken wendet die wankendorfer ein umfassendes Instrumentarium an quantitativen Kenngrößen und Messinstrumenten an. So werden im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse Kennzahlen aus den Bereichen Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, Forderungsentwicklung, Instandhaltung und anderen 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.

Marktrisiko

Für die wirtschaftliche Lage der wankendorfer von wesentlicher Bedeutung sind insbesondere Veränderungen der Leerstandsquote oder auch sinkende Mieten. Daher beobachten wir die lokalen Mietmärkte nicht nur fortlaufend, sondern bewerten auf dieser Basis auch unsere unternehmerische Strategie und passen sie gegebenenfalls an.

Gebäudezustandsrisiko

Ebenso sehen wir uns durch permanente technische und betriebswirtschaftliche Bewertung des Wohnungsbestandes in die Lage versetzt, objektbezogene Aussagen über notwendige Handlungen, unter anderem auch über die Instandhaltungsbedarfe bzw. Modernisierungserfordernisse, zu treffen. Durch die zahlreichen Bauerneuerungen der letzten Jahre haben wir uns eine gute Ausgangsposition geschaffen und damit einen wichtigen strategischen Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit getan. Nicht zuletzt ermöglichen es der wankendorfer auch Portfolioanalysen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

Zinsrisiko

Belastungen durch Zinserhöhungen können sich frühestens im Jahr 2010 ergeben. Auch dann bestehen keine nennenswerten Risiken, da das Fälligkeitsprofil eine breite Streuung innerhalb der langfristigen Finanzierung aufweist.

Gesamtrisiko

Zusammengefasst sind zum jetzigen Zeitpunkt für die nächsten beiden Jahre keine Risiken bei der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen, operativen oder sonstigen Bereich erkennbar, die zu einer dauerhaften bedeutenden negativen Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

■ Prognosebericht/Ausblick

Kompetenzfeld Energetische Modernisierung

Wenn es um das Wohnen in der Zukunft geht, spielt für die wankendorfer die energetische Modernisierung eine entscheidende Rolle. Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes arbeiten wir weiter daran, die Energieverbräuche unserer Mieter und damit auch die CO₂-Belastung der Umwelt laufend zu reduzieren und dabei mit richtungsweisenden Innovationen voranzugehen. So verfolgen wir neben der umfassenden Modernisierung weiterer 68 Wohnungen für 2007 in Kooperation mit der techem das Ziel, durch Anpassung der Heizungsvorlauftemperatur an den tatsächlichen Bedarf bei allen unseren Wohngebäuden trotz unveränderten Heizverhaltens eine weitere Energieeinsparung von bis zu 10 Prozent zu erreichen.

Kompetenzfeld Wandlungsfähigkeit

Seit Jahren verfolgt die wankendorfer eine langfristige Strategie beim Produkt Wohnen. Auch wenn dank des medizinischen Fortschritts und eines gesundheitsbewussten Lebens künftig der Anteil älterer Menschen stark zunehmen wird, stellen wir gleichberechtigt zum altersgerechten Wohnen auch unsere Kompetenz bei der Wohnungsnachfrage von jungen Familien mit Kindern oder von Singles eindrucksvoll unter Beweis. Das optimale Zusammenspiel der heterogenen Wohnformen von morgen leistet einen wichtigen Beitrag, um den steigenden Anforderungen der Märkte gerecht zu werden und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens nachhaltig zu sichern.

Kompetenzfeld Kommunikation und Kompetenzfeld regionale Verbundenheit

Basis einer glaubwürdigen und transparenten Darstellung des unternehmerischen Handelns in der Öffentlichkeit ist eine offene Kommunikation und Information. Gerade auch weil die wankendorfer ihre Wurzeln in dem heutigen Geschäftsgebiet hat, praktizieren wir diese Grundsätze seit längerem. Dabei verantworten wir unsere Aktivitäten nicht nur gegenüber Mitgliedern, sondern auch gegenüber Kunden, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie der Gesellschaft insgesamt. Auch zukünftig wollen wir durch einen konstruktiven Dialog mit allen gesellschaftlichen Gruppen Vertrauen für unsere Geschäftstätigkeit schaffen.

Qualitätsverbesserung auch beim Ergebnis

Nicht zuletzt ist es uns auch in Zukunft wichtig, einen angemessenen Jahresüberschuss auszuweisen. Für das laufende Geschäftsjahr planen wir daher, den operativen Jahresüberschuss erneut deutlich von 1,4 Mio. € in 2006 auf 1,7 Mio. € in 2007 zu steigern und dementsprechend auch den Cashflow zu verbessern. Dies wollen wir durch eine leicht verbesserte Vermietungsquote bei marginal steigenden Grundmieten und Kosteneinsparungen durch die Zinsdegression bzw. Konditionsverbesserungen im Finanzierungsbereich sowie im Verwaltungssektor erreichen. Die Kontinuität bei der Dividendenausschüttung soll nachhaltig gewahrt bleiben. Veränderungen in der Struktur, Verwaltung oder Rechtsform der Genossenschaft sind nicht vorgesehen.

Auf richtigem Kurs

Wir stehen in der Verantwortung, unseren Kunden und Mitgliedern eine kontinuierlich verbesserte Wohn- sowie Servicequalität zu bieten und den Unternehmenswert zu steigern. Die erfreuliche Entwicklung der letzten Jahre stellt hierfür eine gute Ausgangsbasis dar.

Kiel, den 16. März 2007

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel

Bilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		22.259,21	15
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	279.572.444,57		276.989
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.318.587,61		3.357
Grundstücke ohne Bauten	1.656.683,28		1.884
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	124.648,24		125
Technische Anlagen und Maschinen	76.362,47		83
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	880.690,43		1.068
Anlagen im Bau	3.078.671,53		1.526
Bauvorbereitungskosten	0,00		7
		288.708.088,13	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		26
Beteiligungen	92.171,88		92
Sonstige Ausleihungen	66.148,72		69
Andere Finanzanlagen	5.424,00		5
		189.309,19	
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		288.919.656,53	285.246

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Übertrag		288.919.656,53	285.246
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	686.725,11		687
Bauvorbereitungskosten	62.763,80		63
Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		203
Unfertige Leistungen	12.274.331,97		12.263
Andere Vorräte	716.691,27		593
		13.740.512,15	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	730.067,15		754
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	414.573,72		9
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	48.538,32		32
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.365,47		104
Sonstige Vermögensgegenstände	560.937,67		634
		1.838.482,33	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		895.400,32	474
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	664.967,36		632
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	70.687,28		111
		735.654,64	
Bilanzsumme		306.129.705,97	301.805

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	650.648,58		577
der verbleibenden Mitglieder	7.988.747,96		8.066
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.290,00		2
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 193.300,00 €			(143)
		8.652.686,54	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.250.000,00		3.980
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 270.000,00 €			(115)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113
Andere Ergebnisrücklagen	18.410.000,00		16.335
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.075.000,00 €			(685)
		27.772.918,81	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	1.210,18		2
Jahresüberschuss	2.672.537,25		1.115
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.345.000,00		800
		328.747,43	
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		36.754.352,78	34.390

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		36.754.352,78	34.390
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.326.319,00		5.369
Steuerrückstellungen	164.922,12		269
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.179.365,68		19
Sonstige Rückstellungen	1.239.922,39		1.307
		7.910.529,19	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	237.094.787,34		233.487
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.260.373,79		11.498
Erhaltene Anzahlungen	12.577.218,98		12.751
Verbindlichkeiten aus Vermietung	488.640,68		491
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	62.579,34		31
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.439.059,36		1.785
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.264,13		26
Sonstige Verbindlichkeiten	224.200,79		100
davon aus Steuern: 24.552,38 €			(3)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 33.847,00 €			(0)
		261.172.124,41	
Rechnungsabgrenzungsposten		292.699,59	282
Bilanzsumme		306.129.705,97	301.805

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.313.788,71		36.680
b) aus Verkauf von Grundstücken	54,40		102
c) aus Betreuungstätigkeit	1.513.264,60		1.577
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.070.763,51		1.053
		39.897.871,22	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 191.897,94	146
Andere aktivierte Eigenleistungen		745.835,02	744
Sonstige betriebliche Erträge		5.441.131,73	1.423
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.071.881,87		14.831
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	29.886,66		76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	145.395,38		159
		15.247.163,91	
Rohergebnis		30.645.776,12	26.659
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.090.932,73		5.151
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 116.958,80 €	1.102.576,02		1.024 (32)
		6.193.508,75	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.611.473,40	5.841
Sonstige betriebliche Aufwendungen		5.792.341,64	2.737
Übertrag		13.048.452,33	11.906

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		13.048.452,33	11.906
Erträge aus Beteiligungen	52.545,07		74
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	4.895,96		5
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	4.595,29		5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	70.513,46		21
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
		132.549,78	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.553.011,91	10.069
davon an verbundene Unternehmen: 1.098,72 €			(0)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.627.990,20	1.942
Steuern vom Einkommen und Ertrag		280.372,92	136
Sonstige Steuern		675.080,03	691
Jahresüberschuss		2.672.537,25	1.115
Gewinnvortrag		1.210,18	2
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.345.000,00	800
Bilanzgewinn		328.747,43	317

■ Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches 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:

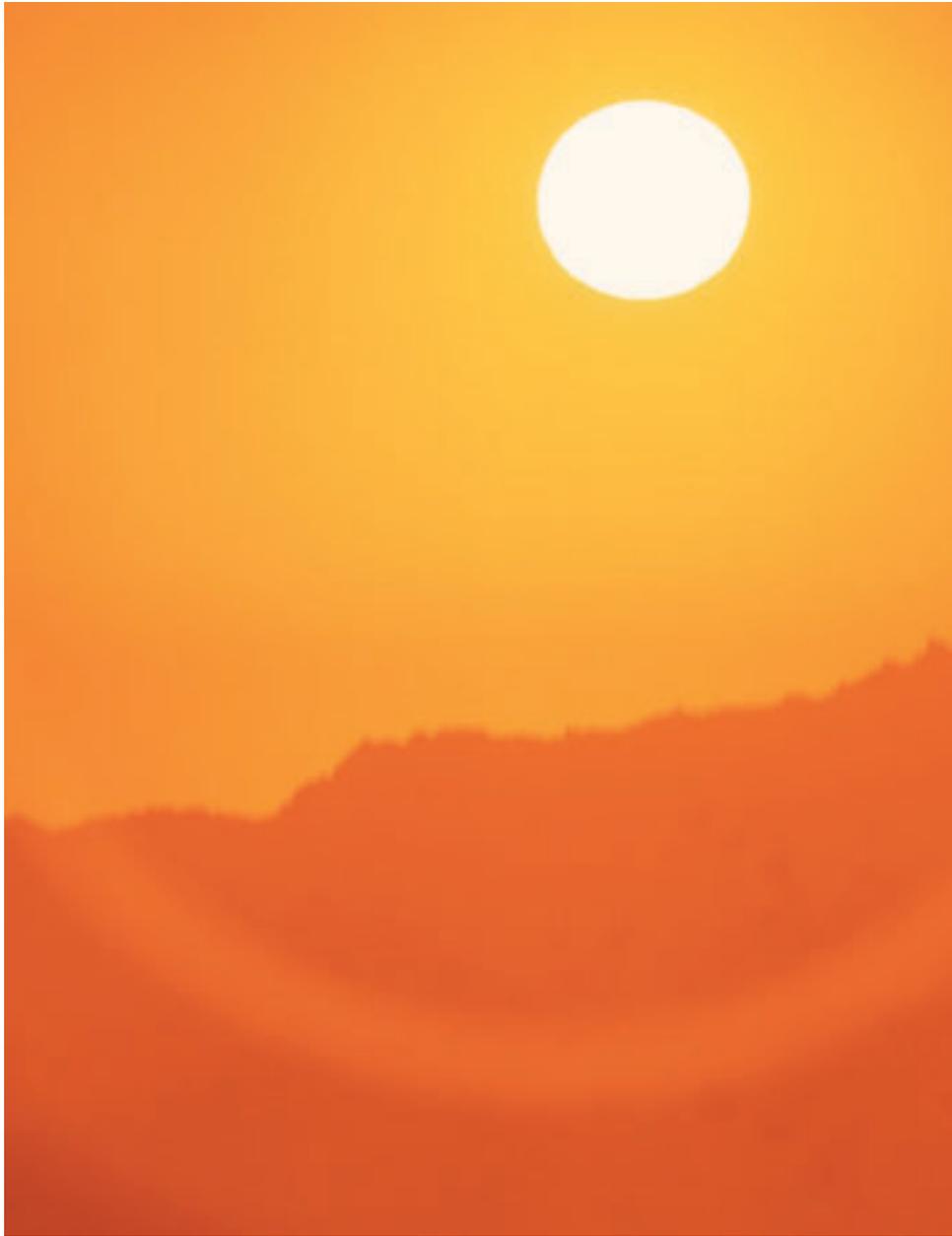
- a) Die Zugänge der aktivierten Modernisierungs- beziehungsweise Neubaukosten bei den Bau- maßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.
- b) Zinsen für Fremdkapital sind im Jahre 2006, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, mit 22.083,02 € aktiviert worden.
- c) Geldbeschaffungskosten wurden als Anlagewert ausgewiesen.
- d) Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.
- e) Rückstellungen für Bauinstandhaltung sind gemäß § 249 (2) Handelsgesetzbuch für konkret bestimmte Einzelmaßnahmen gebildet worden.

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 bis zu 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 über eine Laufzeit von drei bis 20 Jahren abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Andere Finanzanlagen sowie Beteiligungen, von denen eine im Vorjahr erworbene sich noch in der Gründung befindet, 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 bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G entsprechend dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von 5 Prozent gebildet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände	261.109,32	30.711,86	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	359.119.027,27	10.011.975,14	6.294.354,74
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.766.061,31	32.485,31	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.884.282,41	0,00	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	124.648,24	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	757.750,68	22.473,57	34.897,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.514.535,02	65.652,53	18.583,03
Anlagen im Bau	1.526.358,87	2.477.253,54	0,00
Bauvorbereitungskosten	7.529,70	0,00	0,00
	370.700.193,50	12.609.840,09	6.347.835,57
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00
Beteiligungen	92.171,88	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	69.548,90	0,00	3.400,18
Andere Finanzanlagen	5.424,00	0,00	0,00
	192.709,37	0,00	3.400,18
Anlagevermögen insgesamt	371.154.012,19	12.640.551,95	6.351.235,75

	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31. Dezember 2006 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	0,00	269.561,97	22.259,21	23.265,77
	1.319.069,71	84.583.272,81	279.572.444,57	5.244.380,87
	30.524,99	510.484,00	3.318.587,61	88.761,28
	- 227.599,13	0,00	1.656.683,28	0,00
	0,00	0,00	124.648,24	0,00
	0,00	668.963,98	76.362,47	25.394,62
	- 30.524,99	2.650.389,10	880.690,43	229.670,86
	- 924.940,88	0,00	3.078.671,53	0,00
	- 7.529,70	0,00	0,00	0,00
	159.000,00	88.413.109,89	288.708.088,13	5.588.207,63
	0,00	0,00	25.564,59	0,00
	0,00	0,00	92.171,88	0,00
	0,00	0,00	66.148,72	0,00
	0,00	0,00	5.424,00	0,00
	0,00	0,00	189.309,19	0,00
	159.000,00*	88.682.671,86	288.919.656,53	5.611.473,40

*Umwidmung der Grundstücke mit fertigen Bauten aus dem Umlaufvermögen

In dem Posten Unfertige Leistungen sind 43.887,99 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen an Dritte, 73.890,00 € Architekten- sowie Verwaltungsleistungen für eine Baubetreuungsmaßnahme und ansonsten ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden auch 154.164,41 € 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	730.067,15 (753.925,23)	200.115,50 (143.058,51)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	414.573,72 (8.614,87)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	48.538,32 (31.698,62)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.365,47 (104.500,06)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	560.937,67 (633.791,60)	359.263,57 (346.524,61)
Gesamtbetrag	1.838.482,33 (1.532.530,38)	559.379,07 (489.583,12)

In den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 660.000,00 € für die Erstellung der Heiz- sowie Betriebskostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 381.486,30 € enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	237.094.787,34 (233.486.725,88)	7.324.324,45 (6.661.393,12)	23.630.283,06 (26.354.037,16)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	8.260.373,79 (11.497.849,46)	408.686,76 (725.002,57)	1.213.048,21 (2.686.670,42)
Erhaltene Anzahlungen	12.577.218,98 (12.751.270,86)	12.577.218,98 (12.751.270,86)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	488.640,68 (490.599,08)	116.103,41 (72.185,97)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	62.579,34 (31.256,53)	62.579,34 (31.256,53)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.439.059,36 (1.785.072,93)	2.029.855,97 (1.100.209,09)	400.861,74 (657.645,85)
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	25.264,13 (25.459,11)	25.264,13 (25.459,11)	
Sonstige Verbindlichkeiten	224.200,79 (100.080,96)	224.200,79 (100.080,96)	
Gesamtbetrag	261.172.124,41 (260.168.314,81)	22.768.233,83 (21.466.858,21)	25.244.193,01 (29.698.353,43)

Bei den in der nachstehenden 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 30,6 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Erhaltene Anzahlungen betreffen Vorausleistungen für in 2007 abzurechnende Betriebskosten von 12.460.243,77 €, Architekten- und Verwaltungsleistungen von 73.890,00 € und Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 43.085,21 €.

Davon		Art der Sicherung
über 5 Jahre €	Gesichert €	
206.140.179,83 (200.471.295,60)	237.094.787,34 (233.486.725,88)	Grundpfandrechte/Bürgschaften Grundpfandrechte/Bürgschaften
6.638.638,82 (8.086.176,47)	8.010.444,12 (11.180.578,23)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
372.537,27 (418.413,11)	417.287,29 (433.842,28)	Bürgschaft Bürgschaft
8.341,65 (27.217,99)	230.081,35 (485.727,29)	Bürgschaft Bürgschaft
213.159.697,57 (209.003.103,17)	245.752.600,10 (245.586.873,68)	

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 bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 4,3 Mio. €. Dieser Ergebnisbeitrag ist neben der erhöhten Rücklagendotierung hauptsächlich mit 1,7 Mio. € für die aufwandswirksame Rückzahlung von bisher nachrichtlich zur Bilanz ausgewiesenen Aufwendungsdarlehen, mit 1,2 Mio. € für die Zuführung zur Rückstellung für Bauinstandhaltung und mit 0,2 Mio. € für einmalige Aufwendungen im Rahmen der Einführung eines neuen wohnungswirtschaftlichen Datenverarbeitungssystems verwandt worden.

E. Sonstige Angaben

<i>1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften</i>	15.338,76 €
<i>2. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:</i>	
aus Neubauvorhaben und Großmodernisierung zu erwartende Kosten	rd. 3.727.000,00 €
zugesagte bzw. zu erwartende Fremdmittel	3.926.960,00 €
<i>3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:</i>	
Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2006	34.840,88 €
Jahresergebnis 2006 vor Gewinnabführung	4.895,96 €

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	45	5
Technische Mitarbeiter/innen	6	0
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	61	1
Hinzu kommen 7 Auszubildende und 29 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).	112	6
<i>5. Mitgliederbewegung</i>		
Anfang 2006		9.754
Zugang		902
Abgang		1.080
Ende 2006		9.576
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um		77.646,38 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um		28.200,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		8.264.150,00 €

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
Uwe-Jes Hansen (bis 31.05.2006)
Helga Hohnheit
Johannes Kux
Henner Neuweiler
Dieter Selk
Wilfried Sommer (ab 31.05.2006)

Kiel, den 16. März 2007

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd 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

Bildnachweis

Dirk Masbaum, Hamburg: Seite 4, 9, 11, 12, 20, 22, 23, 30, 32, 36, 41, 42

Getty Images: Seite 6/7, 10, 16/17, 19, 21, 26/27, 38/39, 51, 54

pixelio.de: Seite 25, 28, 29

Wikipedia.org: Seite 28

Lürssen Brügmann Werbeagentur GmbH: Seite 33, 35, 37

1 9 4 7

2 0 0 7



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