



Bildnachweis

DIE WOHNUNGSBAU

Hintergrund Umschlag: Grundlage: Topographische Karte 1:100 000, Vervielfältigung mit Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein vom 19.03.2008, Geschäftszeichen: 1-562.6 S 214/08

REINFEED

NE

PE

Architekturbüro Zastrow + Zastrow, Kiel: Seite 23 Stefan Klein, Hamburg: Seite 18, 24, 25, 30, 34, 55, 58, 60 Lürssen Brügmann Werbeagentur: Seite 29

Dirk Masbaum, Hamburg: Seite 1, 2, 3, 4, 8, 12, 17, 26, 33, 36, 39, 42, 45, 50 schleswig-holstein-bild.de: Seite 7

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

in unserem Geschäftsbericht 2007 möchten wir Ihnen als Sonderthema unser Kompetenzfeld "Regionale Verbundenheit" vorstellen. Auf den nächsten Seiten können Sie erfahren, dass hinter unserer Mission "Den Menschen und dem Land verpflichtet" ein breit gespanntes Netzwerk und harte Fakten stehen. Außerdem kommen einige Partner unseres Netzwerks zu Wort, indem sie Beispiele unserer Zusammenarbeit schildern. Sie sehen daran, wie facettenreich und spannend dieses Kompetenzfeld ist und welche Bedeutung die Verbundenheit mit Schleswig-Holstein für den Erfolg unserer Arbeit hat!

Unser Kompetenzfeld "Energetische Sanierung" hatten wir Ihnen bereits im Rahmen eines früheren Geschäftsberichts vorgestellt. Wir freuen uns, dass der Dialog zum Thema Energie sparen und Umwelt schonen jetzt mit großer Macht in der breiten Öffentlichkeit vorangetrieben wird. Denn sowohl die stetig steigenden Energiepreise als auch die Ziele zur Senkung des CO₂-Ausstoßes erfordern entschlossenes Handeln zur Steigerung der Energieeffizienz. Wir konnten unsere Position als Marktführer in der energetischen Sanierung in Schleswig-Holstein weiter festigen. Welches innovative Verfahren wir seit 2007 dazu einsetzen, die bisherigen Einspareffekte nochmals um zehn Prozent zu steigern, lesen Sie in diesem Geschäftsbericht.

Die Hauptsache wollen wir dabei nicht zu kurz kommen lassen: Wir konnten die wirtschaftlichen Erfolge der Vorjahre im Geschäftsjahr 2007 weiter ausbauen und damit unsere Mitglieder fördern! Daran, dass wir damit unser wichtigstes Ziel erreichen konnten, haben unsere Geschäftspartner sowie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen großen Anteil. Wir möchten uns bei Ihnen auch an dieser Stelle herzlich bedanken und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit in der Zukunft.

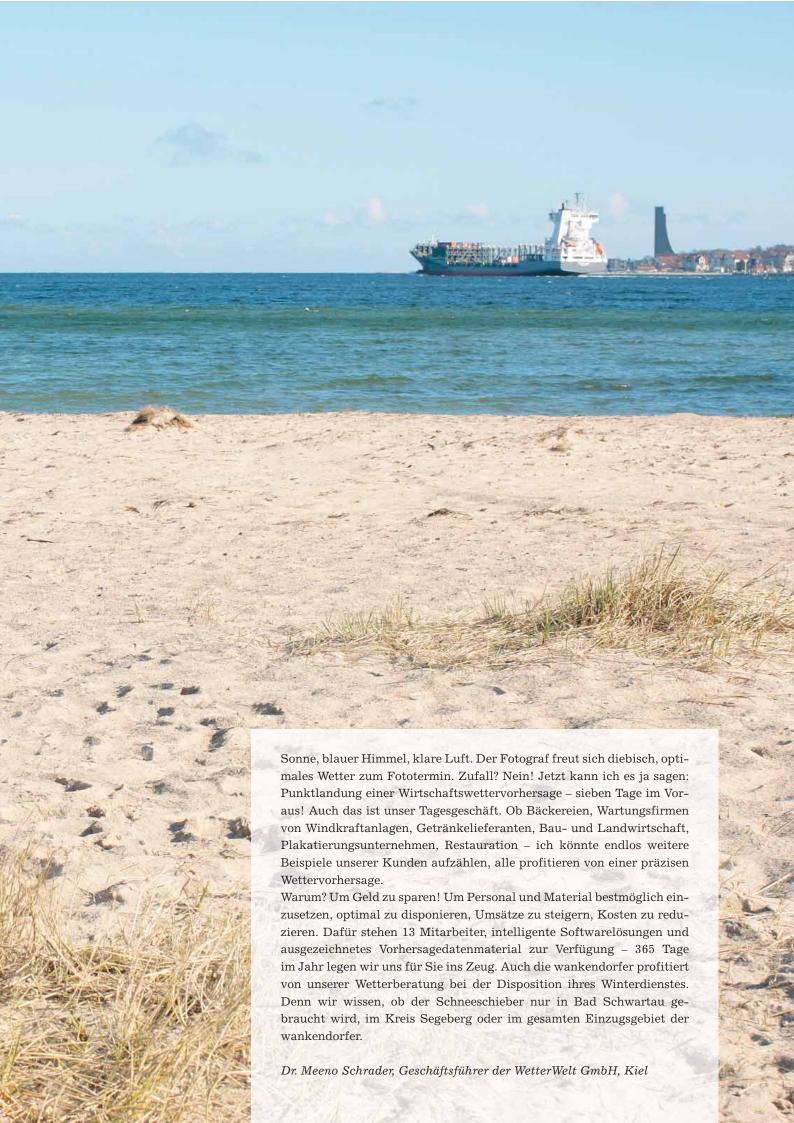
Willkommen zu Hause!

Helmut Knüpp Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel Mitglied des Vorstands







Bericht des Vorstands

Regionale Verbundenheit

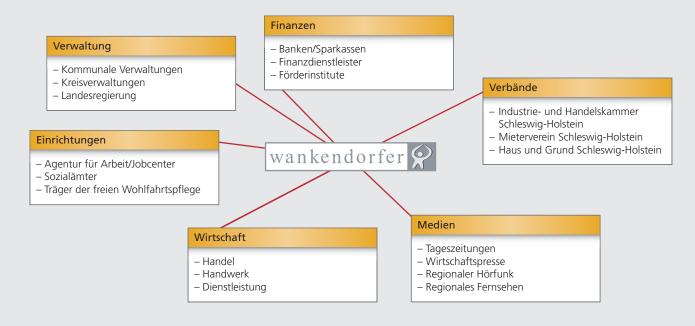
In Netzwerken arbeiten zum Wohle unserer Mitglieder

Wir zählen regionale Verbundenheit zu unseren stärksten Kompetenzen, weil wir sie frühzeitig als Erfolgsfaktor erkannt und seither systematisch daran gearbeitet haben. Die Säulen dieses Kompetenzfelds sind ein umfassendes Netzwerk und fundierte Kenntnisse über das Land. Das Zusammenwirken in unserem Netzwerk geschieht Tag für Tag als Geben und Nehmen zwischen den Netzwerkpartnern, denn alle profitieren vom gegenseitigen Austausch und den Synergien, die sich daraus ergeben.

Deshalb ist der Satz "Den Menschen und dem Land verpflichtet" für uns kein griffiger Slogan, sondern die Maxime unseres Handelns in allen Unternehmensbereichen – und die Voraussetzung für unseren wirtschaftlichen Erfolg. Dieser wiederum hängt nicht zuletzt davon ab, wie sich Schleswig-Holstein als Wirtschafts- und Wohnstandort im Wettbewerb mit anderen Ländern behauptet. Deshalb haben wir ein vitales Interesse daran, dass Schleswig-Holstein seine Stärken ausbaut und seine Chancen nutzt. Hierzu gehört für uns das Zusammenspiel aller politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kräfte, die an einem Strang ziehen sollten, um aus dem nördlichsten Bundesland ein "Hoch im Norden" zu machen. Über den Tellerrand der eigenen Branche zu blicken, ist für uns Selbstverständlichkeit und Notwendigkeit zugleich. Denn wir wissen, dass ein starker Tourismussektor die Wohnungsnachfrage genauso beflügelt wie neue Arbeitsplätze, die durch die Profilierung des Landes als Wissenschaftsstandort geschaffen werden. Sich den Menschen und dem Land verpflichtet zu fühlen, heißt für uns auch, dass wir die Zukunft unseres Standorts Schleswig-Holstein sichern und mitgestalten wollen – im Zusammenspiel mit unseren Partnern.

Die Netzwerkpartner der wankendorfer:

Der Austausch von Informationen und Erfahrungen sowie die konkrete Zusammenarbeit stützen den Unternehmenserfolg.





Stadtentwicklung: Chancen erkennen, Potenziale nutzen

Da wir uns unseren Standorten langfristig verpflichtet fühlen, ist uns das Prosperieren dieser Städte und Gemeinden ein wichtiges Anliegen. Deshalb engagieren wir uns, wo immer sich die Möglichkeit ergibt, für Belange der Stadtentwicklung. Das tun wir, indem wir Kommunen bei der Realisierung von Förderprogrammen wie "Soziale Stadt" unterstützen, indem wir in Maßnahmen investieren, die das Wohnumfeld verbessern, und als Ratgeber für Stadtentwicklungsprojekte der Kommunen. Gegenseitiges Entgegenkommen zwischen Landesregierung, Kreisverwaltungen und Kommunen einerseits und der wankendorfer andererseits zum Wohle der Bürgerinnen und Bürger ist dabei unerlässlich. Doch nicht nur, wenn es um Bau und Stadtentwicklung geht, hat sich die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Verwaltungsebenen bewährt, sondern auch beim Wohnen.

Denn wie sich das soziale Leben in unseren Wohngebieten darstellt, lässt sich gestalten. Bedingungen zu schaffen, die das nachbarschaftliche Zusammenleben von Alt und Jung, Deutschen und Ausländern, Behinderten und Nichtbehinderten, Familien und Alleinstehenden fördern, ist uns ein Anliegen. Dass sich die gemeinsamen Bemühungen lohnen, spiegelt sich an all unseren Standorten wider: Eine verantwortungsbewusste Verwaltung, in Vereinen sozial engagierte Bürgerinnen und Bürger und wir als wankendorfer schaffen die Voraussetzungen dafür, dass sich die verschiedenen Bevölkerungsgruppen in ihrer Nachbarschaft miteinander wohl fühlen. Zum Geben und Nehmen gehört für uns auch, dass wir uns an experimentellen Projekten beteiligen. Auf Wunsch der Landesregierung betätigt sich die wankendorfer seit dem Jahr 2006 als Betreuer und Geschäftsbesorger für die Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG. Mitglieder der Genossenschaft sind in erster Linie Sinti und Roma, die in Kiel ein neues und festes Zuhause erhalten haben.

Integration: in vielen Städten und Gemeinden vorbildlich

Kommune	Einwohnerzahl	Ausländeranteil*
Bad Segeberg	rund 17.000	4,25%
Eutin	rund 18.000	5,20%
Lütjenburg	rund 5.500	1,70%
Plön	rund 13.000	3,25%
Preetz	rund 16.000	3,00%
Trappenkamp	rund 5.000	6,50%
Wahlstedt	rund 9.500	5,40%
Schleswig-Holstein	2.834.254	5,30%

Ouelle: Einwohnermeldeämter

Der Ausländeranteil ist nur einer von zahlreichen Indikatoren für die gesellschaftliche Vielfalt in unseren Städten und Gemeinden. Wir stellen fest, dass die Integration der verschiedenen Gruppen in unserem Geschäftsgebiet gut funktioniert. Dies liegt aus unserer Sicht darin begründet, dass Verwaltung und Institutionen, Vereine und engagierte Bürgerinnen und Bürger eine größere Nähe herstellen und damit effektivere Unterstützung bieten können, als dies in der Anonymität großer Städte möglich ist.

Der Kontakt zu Einrichtungen wie Arbeitsagenturen und Jobcentern, Sozialämtern, sozialen Einrichtungen und sozialen Trägern ist tägliche Praxis unserer Stadt- und Vermietungsbüros. Denn oft wenden sich unsere Mitglieder an uns, wenn es zum Beispiel darum geht, "Kosten der Unterkunft" zu beantragen oder eine Wohnung behindertengerecht umzugestalten. Gemeinsam mit unseren Partnern schaffen wir Lösungen, die unseren Mieterinnen und Mietern schnell und sicher weiterhelfen.

^{*} Der Ausländeranteil bezieht sich auf Bürgerinnen und Bürger anderer Nationalitäten. Die Anzahl der Deutschen mit Migrationshintergrund ist hierin nicht enthalten.

Starkes Team: der wankendorfer Hausmeister-Service und die Handwerksfirmen aus Schleswig-Holstein

Aufträge in der Region sichern Arbeitsplätze

In der Zusammenarbeit mit Handwerksbetrieben sowie Handels- und Dienstleistungsunternehmen sind wir uns unserer Verantwortung für Schleswig-Holstein besonders bewusst. Wir legen großen Wert darauf, dass unsere Geschäftspartner und Lieferanten möglichst aus der Region kommen, denn sie geben unseren Mitgliedern Arbeit. Andererseits sichern wir durch unser Handeln Arbeitsplätze im Land. Man schätzt, dass von einer Bausumme von 100.000 € ein Arbeitsplatz für ein Jahr finanziert wird. Bei unserem Investitionsvolumen der letzten Jahre von durchschnittlich 10 Mio. € sind das 100 Arbeitsplätze im Handwerk und damit 100 Familien, denen wir zu einem geregelten Einkommen verhelfen, über die rund 150 Familien unserer eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hinaus. Hinzu kommt das Auftragsvolumen für vielfältige Dienstleistungen, die wir für die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände in Anspruch nehmen – vom Funkableser bis zum Schornsteinfeger. Die hiesigen Handwerksbetriebe haben sich darauf eingestellt, dass sie in der wankendorfer einen kosten- und qualitätsbewussten, aber auch einen zuverlässigen Partner haben. Mit vielen von ihnen arbeitet unsere Genossenschaft seit Jahrzehnten zusammen. Zahlreiche individuelle Leistungs- und Service-Pakete haben wir miteinander geschnürt, und auch wenn heute von der Ausschreibung bis zur Rechnung die gesamte kaufmännische Abwicklung zwischen uns online durchgeführt wird, sind wir ständig in persönlichem Kontakt. Denn eines gilt auch hier: ein gutes Netzwerk lebt vom direkten Dialog!

140 Mio. € für energetische Modernisierungen – ohne flexible Finanzierungen nicht möglich

Die wankendorfer ist stolz darauf, in Schleswig-Holstein die Nummer 1 in der energetischen Modernisierung zu sein. Es war richtig, damit schon vor mehr als zehn Jahren zu beginnen und so die lange Phase der günstigen Baupreise zu nutzen. Aber unternehmerisches Geschick und die eigene Finanzkraft allein hätten ein Investitionsvolumen von mittlerweile insgesamt 140 Mio. € nicht möglich gemacht. Unsere Netzwerkpartner im Bereich Finanzen haben unsere Pläne und ihre Realisierung begleitet, indem wir verschiedene Fördermittel in Anspruch nehmen konnten und die Bereitstellung von finanziellen Mitteln auf unsere Belange zugeschnitten wurde. Nur durch ihre Unterstützung konnten wir dahin gelangen, wo wir heute sind: Fast 3.400 energetisch modernisierte Wohnungen können wir unseren Mitgliedern zu attraktiven Mieten zur Verfügung stellen.

Verbände: für Kontakte und Know-how-Transfer unverzichtbar

Über die vielen Vereine und Verbände in Deutschland wird gern geschmunzelt. Für uns ist die Mitgliedschaft in verschiedenen Organisationen in Schleswig-Holstein ein wichtiger Teil unseres Netzwerks. Denn ob als einfaches Mitglied oder auf anderer Ebene: wir profitieren in vielfacher Hinsicht. In den Verbänden unserer Branche halten wir unser Wissen frisch, lernen von den Erfahrungen anderer und bündeln unsere Interessen. In den Industrie- und Handelskammern und den verschiedenen Unternehmensverbänden sind es Kontakte in andere Branchen und der "Blick über den Tellerrand", die uns wichtige Aufschlüsse für unsere Arbeit geben und uns neue gemeinsame Interessen entdecken lassen. Aber auch Vereinigungen, in denen wir nicht selbst Mitglied sind, haben für uns eine hohe Bedeutung. So geht es im Gespräch mit dem Mieterverein zum Beispiel darum, Verständnis für den Standpunkt des anderen zu gewinnen und bei Problemen gemeinsam Lösungen zu entwickeln, die den Beteiligten gerecht werden.

Unsere Brücke zur Öffentlichkeit: die Medien Schleswig-Holsteins

Die wankendorfer versteht sich als Teil des öffentlichen Lebens in Schleswig-Holstein und wünscht sich eine entsprechende Wahrnehmung. Deshalb nehmen die Medien unseres Landes eine wichtige Rolle in unserem Netzwerk ein. Über die Jahre hat sich hier eine vertrauensvolle Zusammenarbeit entwickelt, die ebenso vom Geben und Nehmen lebt wie bei unseren anderen Netzwerkpartnern. Wann immer wir eine Nachricht aus unserem Unternehmen haben, informieren wir die Medien darüber und freuen uns, wenn daraus die eine oder andere Veröffentlichung folgt. Wir stehen aber auch jederzeit als Gesprächspartner für die Medienvertreter zur Verfügung, wenn es nicht um die wankendorfer selbst geht, sondern wir bei der Recherche zu anderen Themen behilflich sein können. Gegenseitiges Vertrauen nimmt hier einen besonders hohen Stellenwert ein.

Dass ein Wohnungsunternehmen wie unseres den Kontakt zur Politik sucht, leuchtet ein, doch was haben Wissenschaft und Tourismus mit "schöner wohnen" zu tun? Politik, Wissenschaft und Tourismus zählen für uns zu den Schlüsselbereichen Schleswig-Holsteins. Wie hier geplant, entschieden und gehandelt wird, beeinflusst die Zukunft unseres Landes genauso wie die unseres Unternehmens. Und deshalb setzen wir auch hier auf Austausch und Dialog. Zum einen, um frühzeitig über künftige Entwicklungen informiert zu sein und uns darauf einzustellen, zum anderen, um diese Entwicklungen mitzubeeinflussen und die gegenseitigen Wechselbeziehungen deutlich zu machen. Wir sind der festen Überzeugung, dass "Kirchturmdenken" weder in der Politik noch in der Wissenschaft und im Tourismus dazu geeignet ist, Schleswig-Holstein voranzubringen. Und so wollen wir im offenen Dialog unseren Teil dazu beitragen, dass unsere Heimat und unser Standort Schleswig-Holstein seine Stärken erkennt und ausbaut – zum Wohle aller, die hier leben und arbeiten.

Das Engagement der wankendorfer in Schleswig-Holstein				
Sozialer Bereich	 AWO Kita, Trappenkamp Haus Wahlstedt, Wohnhaus für demenzkranke Menschen, Wahlstedt Programm "Soziale Stadt", Wahlstedt Service 75+ (für Mitglieder) Mitglied in der Stiftung Feierabendwohnheime im Kreis Segeberg e.V. und andere 			
Gesellschaftlicher Bereich	 Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG "Alltagsengel", Minijob-Projekt mit dem Deutschen Institut für Sozialwirtschaft und Jobcenter Kiel und andere 			
Kultureller Bereich	 Mensch – Energie – Natur gGmbH Nienthal Theatertreffen der niederdeutschen Laienbühnen im Kreis Plön Tanzsportgruppe Schönkirchen Beteiligung an Stadt- und Straßenfesten in Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt und andere 			
Wirtschaftsleben	 Mitglied der Vollversammlung der IHK Kiel Mitglied im Unternehmensverband Kiel e.V. Mitglied der Studien- und Fördergesellschaft der schleswig-holsteinischen Wirtschaft e.V. Mitglied im Beirat des Marketing Clubs Schleswig-Holstein Mitglied der Unternehmervereinigung "Kieler Kaufmann" 			

Das wohnungswirtschaftliche Engagement der wankendorfer

- Mitglied im geschäftsführenden Vorstand der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Mitglied im Verbandsrat des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- Mitglied im Präsidium der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften
- Mitglied des Kuratoriums des vhw Bundesverband Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.
- Mitglied im Vorstand der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- Mitglied im Vorstand des Marketing-Arbeitskreises Schleswig-Holsteinischer Wohnungsbaugenossenschaften
- Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
- Mitglied im Beirat der Aareon Deutschland GmbH

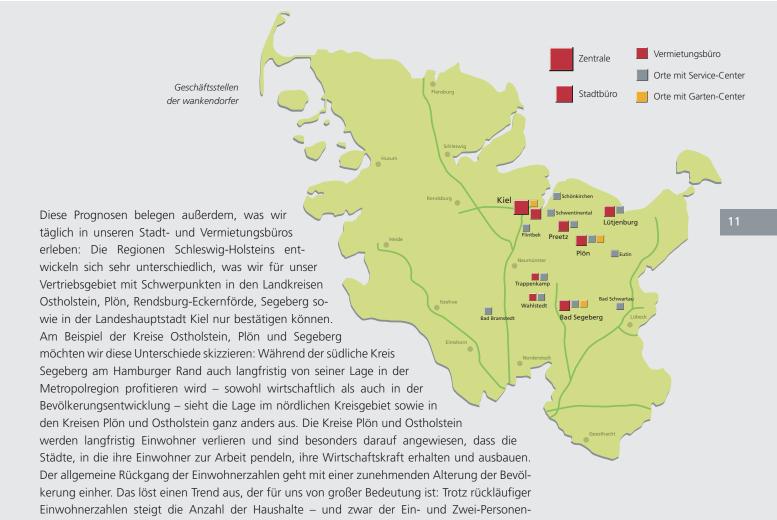
Wie entwickelt sich Schleswig-Holstein? Wichtige Eckdaten für die Strategie der wankendorfer

Die zweite Säule unseres Kompetenzfeldes "Regionale Verbundenheit" bilden die Kenntnisse über Land und Leute. Diese beziehen wir aus unserem Netzwerk, über unsere Stadt- und Vermietungsbüros sowie aus Studien zur Marktforschung und Bevölkerungsentwicklung. Die Daten und Fakten geben uns Aufschlüsse über die jetzige Situation und die künftige Entwicklung. So können wir entscheiden, wie wir unser Unternehmen darauf einstellen und wo wir außerhalb unserer eigentlichen Geschäftstätigkeit handelnd eingreifen und mitgestalten wollen. Die aktuellste Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein zeichnet ein Bild bis zum Jahr 2025 (Quelle: "Bevölkerungsvorausberechnung für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein der Jahre 2006 bis 2025", Innenministerium Schleswig-Holstein/Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein). Während man für die kommenden Jahre noch mit einem leichten Anstieg der Einwohnerzahlen und Haushalte rechnen kann, zeigt sich, dass dieses Wachstum etwa im Jahr 2011 enden wird und dann mit zunehmender Geschwindigkeit Rückgänge der Einwohnerzahlen und eine Veränderung in der Struktur der Haushalte zu erwarten sind. Aus dieser Tendenz wird deutlich, wie wichtig es ist, in Schleswig-Holstein zukunftsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen, die Zuzüge nach sich ziehen, und die touristische Attraktivität zu erhöhen, um aus Urlaubern Einwohner zu machen.

Kennzahlen der Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein

	Kreis Ostholstein	Kreis Plön	Kreis Segeberg	Gesamt Schleswig-Holstein
Bevölkerungsvorausberechnung für 2025, basierend auf den Zahlen von 2006	196.786	129.448	258.059	2.764.300
Entwicklung der Einwohnerzahl	-1.044	-651	-593	-70.000
Rückgang der unter 20-Jährigen zwischen 2006 und 2025	31%	28%	22%	22%
Anstieg der über 75-Jährigen zwischen 2006 und 2025	65%	82%	96%	63%
Entwicklung der Anzahl der Erwerbspersonen zwischen 2006 und 2025	-9.500	-6.500	-3.500	-67.000
Wohnungsneubaubedarf	9.070	4.730	13.740	116.400

Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein, Innenministerium Schleswig-Holstein



Diese Entwicklung ist für die Wohnungsunternehmen insofern positiv zu bewerten, als sie für eine wachsende Nachfrage nach Wohnungen und eine sinkende nach Einfamilienhäusern steht. Der Anteil von Wohnungen am Gesamtneubauvolumen zeigt also in eine positive Richtung, wenngleich der Bedarf in absoluten Zahlen insgesamt um die Hälfte nachlassen wird. Uns als wankendorfer stellt sich also die Frage, ob wir den Zuschnitt unserer großen Wohnungen ändern und/oder in den Neubau kleinerer Wohnungen für ältere Menschen investieren wollen.

Haushalte. Während heute die knappe Haushaltskasse viele Familien zwingt, sich mit kleinen Wohnungen zu bescheiden, und es deshalb schwer ist, große Wohnungen zu vermieten, wird in Zukunft die hohe Zahl der Kleinhaushalte die Wohnungsnachfrage noch mehr bestimmen. Fest steht: Bei den Zielgruppen, die die wankendorfer anspricht, werden große Wohnungen zunehmend weniger gefragt sein und der Bedarf an Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen wird steigen.

Zahlen sind nicht alles: Lebenswelten sagen mehr

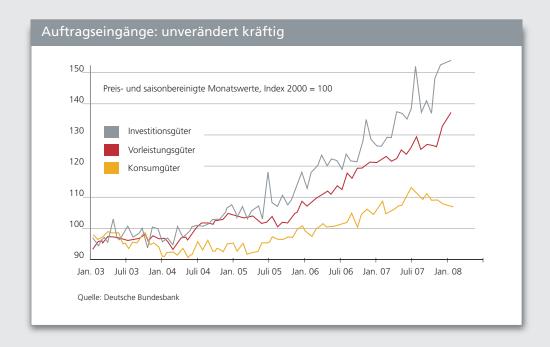
Grundsätzlich interessieren uns nicht nur quantitative, sondern auch qualitative Aussagen über Gegenwart und Zukunft unseres Vertriebsgebietes. Deshalb haben wir vor Kurzem eine entsprechende Marktforschungsstudie beim vhw (Bundesverband Wohneigentum und Stadtentwicklung), bei Sinus Sociovision und Microm in Auftrag gegeben, die uns Aufschlüsse über die Lebenswelten, Wünsche und Bedürfnisse der Menschen an einigen unserer Standorte geliefert hat. Auf diese Weise objektivieren wir die Eindrücke, die wir in unseren Stadt- und Vermietungsbüros sammeln, und erhalten fundierte Grundlagen darüber, wie wir unser Wohnungsangebot und unsere Serviceleistungen verbessern können, um den Bedarf unserer Mitglieder zu treffen und neue Mitglieder für die wankendorfer zu gewinnen. Hierzu zählt auch, dass wir uns auf die vielfältigen Formen, in denen Familien heute zusammenleben, einstellen – von der Patchwork-Familie über alleinerziehende Mütter und Väter bis zur Großfamilie. Unser Ziel ist es, unseren Mieterinnen und Mietern ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich viele Jahre lang wohl und willkommen fühlen. Unsere Verantwortung dafür nehmen wir ernst und unsere Verbundenheit kommt von Herzen. Denn wir wissen: Unseren Erfolg verdanken wir diesen Menschen und unserem Land.





Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen

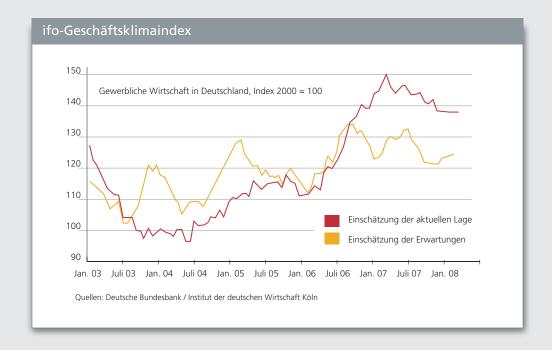
Wie allgemein erwartet setzte sich der wirtschaftliche Aufschwung des Vorjahres auch im Jahr 2007 fort. Überraschend war allerdings die Deutlichkeit, mit der das wirtschaftliche Wachstum im vergangenen Jahr anstieg, was die deutlich erhöhten Auftragseingänge belegen.



Noch positiver machten sich die Folgen des Aufschwungs bei der Anzahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer bemerkbar. Die Arbeitslosenquote sank im Vergleich von Februar 2007 zu Februar 2008 bundesweit von 10,1 Prozent auf 8,6 Prozent, damit waren nur noch rund 3,6 Mio. Arbeitnehmer arbeitslos gemeldet. Auch für 2008 wird mit einem weiteren Rückgang in Höhe von nochmals etwa 300.000 Personen auf dann 3,3 Mio. arbeitslose Menschen gerechnet.

Schleswig-Holstein konnte von dieser Entwicklung überdurchschnittlich profitieren. Hier sank die Arbeitslosenquote auf aktuell 8,3 Prozent (Stand: Februar 2008) und damit unter den Bundesdurchschnitt. Im Vergleich der Bundesländer belegt Schleswig-Holstein somit einen guten sechsten Platz. Der ifo-Geschäftsklimaindex des Instituts der deutschen Wirtschaft bestätigt diesen Aufwärtstrend der deutschen Wirtschaft.

Erstaunlich an dieser positiven Entwicklung ist, dass sich die internationalen Negativereignisse schwächer als erwartet ausgewirkt haben. Sowohl der hohe Ölpreis und die Folgen als auch die durch die Immobilienkrise in den USA ausgelöste Finanzkrise und Anzeichen einer Rezession haben bisher lediglich zu einer Abschwächung der Prognosen geführt. Offensichtlich ist die Abhängigkeit der Weltwirtschaft von der wirtschaftlichen Entwicklung in den USA nicht mehr



ganz so ausgeprägt wie noch vor gut zehn Jahren. Welche Auswirkungen die Turbulenzen an den Finanzmärkten auf die Weltwirtschaft letztlich haben werden, lässt sich gegenwärtig noch nicht abschließend sagen.

Wünschenswert: internationale Arbeitsteilung auf den Finanzmärkten

Die Tragweite der Finanzmarktkrise wird immer deutlicher. Wir hoffen sehr, dass diese Krise zum Anlass genommen wird, die Risikostrukturen bei der Verbriefung von Kreditportfolios neu zu justieren. Unserer Meinung nach ist die Verbriefung eine gute Möglichkeit, um eine internationale Arbeitsteilung bei der Organisation der Finanzmärkte zu erreichen. Dies ist im Hinblick auf die Internationalisierung der Weltwirtschaft auch notwendig. Allerdings sollten in diesem Zusammenhang international geltende Standards für die Organisationen und die Überwachung vereinbart werden. Wir bedauern, dass es bislang nicht gelungen ist, weitere weltweit anerkannte Ratingagenturen zu etablieren. So bleibt die Abhängigkeit der Finanzmärkte von einigen wenigen Ratingagenturen bis auf weiteres bestehen.

Notwendig: breite Diskussion über soziale Gerechtigkeit

Parallel zu der guten Entwicklungsperspektive für das Jahr 2008 macht sich in Deutschland aber auch eine vermehrte Diskussion um die soziale Gerechtigkeit bemerkbar. Die offensichtlich zunehmende Spreizung bei den Einkommen zwischen Spitzenverdienern und Niedriglohnempfängern sowie der Rückgang der "Mittelschicht" verunsichert die Menschen. Die Debatte um den gerechten Lohn für Arbeit hat die gesamte Gesellschaft erfasst und wird auch zwischen Wirtschaftsvertretern kontrovers diskutiert. Gemeinsam mit vielen mittelständischen Unternehmen in Schleswig-Holstein beklagen auch wir erkennbare Fehlentwicklungen.

■ Gute Aussichten für Schleswig-Holstein

In Schleswig-Holstein wurde die Verwaltungsstrukturreform erfolgreich abgeschlossen. Allerdings ist weiterhin unklar, wie eine notwendige Kreisgebietsreform ausfallen wird. Hier wünschen wir uns von der Regierungskoalition mehr Entschlossenheit bei der Schaffung zukunftsfähiger Strukturen für unser Land. Aber auch in der Wirtschaft gibt es Handlungsbedarf: Der aus unserer Sicht notwendige Zusammenschluss der drei Industrie- und Handelskammern Flensburg, Kiel und Lübeck sollte energischer vorangetrieben werden.

In Hinblick auf die großen Infrastrukturprojekte in Schleswig-Holstein freuen wir uns über die erreichten Fortschritte zur Fehmarn-Belt-Querung, den Ausbau und die Weiterführung der A 21/B 404 sowie über den vorankommenden Ausbau der A 20. Die Entwicklung Schleswig-Holsteins zum Wissenschaftsstandort ist mit Berücksichtigung der Universität Kiel als Exzellenzcluster ein gutes, aber auch notwendiges Stück weitergekommen.

Die Prognosen zur Zahl der Haushalte in Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2020 zeigen ein weiteres Wachstum, das sich für unsere Genossenschaft an vielen Standorten sehr positiv auswirken kann. Allerdings sind deutliche Unterschiede in der Entwicklungsdynamik einzelner Regionen zu erkennen.

Unternehmensentwicklung

Wir konnten die von uns angestrebte Unternehmensentwicklung im Jahre 2007 in allen Bereichen planmäßig fortsetzen. Die Erfolge der vergangenen Jahre bildeten dafür die solide Basis.

Mit insgesamt knapp über 140 Mio. € haben wir in den letzten anderthalb Jahrzehnten außerordentlich viel in die Modernisierung unserer älteren Wohnungsbestände investiert. Wir haben damit die qualitative und energetische Aufwertung eines großen Teils unseres Wohnungsangebotes erreicht. Deshalb konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr unsere Investitionen auf rund 4,4 Mio. € zurücknehmen. Das spiegelt sich auch in einer etwas niedrigeren Bilanzsumme wider, die 2007 leicht auf rund 304,6 Mio. € gesunken ist. Gleichzeitig konnten wir unsere Eigenkapitalquote wie beabsichtigt auf 12,5 Prozent (Vorjahr 12,0 Prozent) ausbauen. Diese Entwicklung wollen wir weiter fortsetzen. Der ausgewiesene Jahresüberschuss belief sich im vergangenen Jahr auf rund 1,7 Mio. € und ist ausschließlich auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zurückzuführen.

Die Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ist ein wesentlicher Faktor für den wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens. Mit dem 2007 erzielten Überschuss sind wir zufrieden. Dennoch verfolgen wir mit höchster Priorität das Ziel, den Ergebnisbeitrag der Hausbewirtschaftung weiter auszubauen.

Die Wertentwicklung des eigenen Immobilienbestands unserer Genossenschaft bildet den Schwerpunkt unserer unternehmerischen Tätigkeit. Dieses Selbstverständnis unterstreichen wir mit unserem für die nächste Zeit nahezu abgeschlossenen Programm zur energetischen und technischen Modernisierung unserer Wohnungsbestände. Seit dem Jahre 1993 konnten wir insgesamt 3.386 Wohnungen nach unseren anspruchsvollen Standards modernisieren und somit zukunfts-

fähig machen. Die erst jetzt in der Öffentlichkeit breit diskutierten Themen Energiepreisentwicklung und Klimaschutz machen deutlich, dass unsere Kraftanstrengungen der letzten Jahre richtig und zukunftsweisend waren. Wir fühlen uns dadurch bestätigt und werden den eingeschlagenen Weg mit Augenmaß fortsetzen.

Mit einem erzielten Jahresumsatz von rund 2,5 Mio. € ist das Dienstleistungsgeschäft unseres Unternehmens von außerordentlich hoher Bedeutung. Mittlerweile betreuen wir drei Wohnungsbaugenossenschaften, über 230 Wohnungseigentümergemeinschaften und eine größere Zahl von Investoren bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilien. In einem stark umkämpften Markt gelingt es uns, uns mit hohem Immobilien-Know-how und sehr guter Dienstleistungsqualität durchzusetzen. Mit diesem Geschäftsbereich konnten wir bei akzeptablen Deckungsbeiträgen ein insgesamt nahezu ausgeglichenes Ergebnis erreichen.

Modernisierungsprogramm 2007

Unsere Modernisierungsmaßnahmen verschaffen unseren Mitgliedern und Mietern eine erheblich verbesserte Wohnqualität, insbesondere bei unseren Wohnanlagen aus den 50er und 60er Jahren. Hinzu kommen wirtschaftliche Vorteile durch Energieeinsparungen im Hinblick auf die stetig zunehmenden Heizkosten. Damit sichern wir unserem Unternehmen wichtige Wettbewerbsvorteile in einem Markt, der nach wie vor in Teilen unseres Tätigkeitsgebietes von einem Wohnungsüberangebot geprägt ist.

Heute zeigt sich aber auch in anderer Hinsicht, dass der Zeitpunkt für die Durchführung unseres Modernisierungs- und Energiesparprogramms richtig gewählt war. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie weist darauf hin, dass die Baupreise für das Bauhauptgewerbe insbesondere in den Jahren zwischen 1995 und 2005 stark zurückgegangen waren, während sie seit 2006 wieder deutlich anziehen. Das spüren wir an dem höheren Preisniveau unserer jüngeren Modernisierungen. Insbesondere die Materialpreisanteile für Stahl und andere Metalle sowie Wärmedämm-

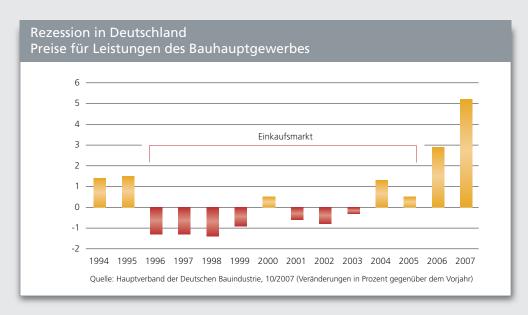
verbundsysteme sind zum Teil um zweistellige Prozentsätze angestiegen. Wir konnten unseren Mitgliedern und unserem Unternehmen durch unser antizyklisches Investitionsverhalten erhebliche Preisvorteile sichern! Die handfesten Vorteile der energetischen Sanierung: ansprechende Architektur, hoher Wohnkomfort, geringerer Heizenergieverbrauch und reduzierte CO₂-Emissionen.

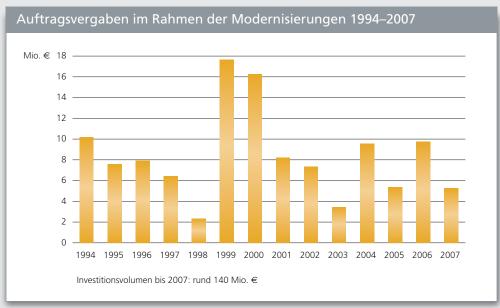






Bernd Heilmann, Geschäftsführer Marketing und Vertrieb, Hako Holding GmbH & Co. KG, im Hako-Werk, Bad Oldesloe





Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir vor allem das Modernisierungs- und Energieeinsparprogramm 2006 umgesetzt. Hierzu zählten 84 Wohnungen in drei Wohnanlagen in Bad Segeberg und Lütjenburg. Nun verfügen auch diese Wohnungen über die von uns entwickelten Standards bei Komfort und Energieeinsparung. Im Jahr 2007 haben wir außerdem bis auf wenige Restarbeiten unser Programm aus den Vorjahren abgeschlossen.

Die Investitionen für die Modernisierungsarbeiten betrugen im Jahr 2007 insgesamt rund 4,4 Mio. €. Diese Aufwendungen konnten wir durch entsprechende Mietanpassungen nahezu vollständig gegenfinanzieren. Im Jahr 2008 werden wir unser Modernisierungs- und Energieeinsparprogramm 2007 für insgesamt 68 Wohnungen an den Standorten Bad Segeberg und Eutin zu Ende bringen. Das hierfür 2007 eingeleitete Investitionsvolumen beträgt rund 2,8 Mio. €.

Bereits in der Vergangenheit haben wir auf die vielen positiven Effekte hingewiesen, die wir durch unser frühzeitig eingeleitetes Modernisierungs- und Energieeinsparprogramm erreicht haben. Heute fühlen wir uns darin in jeder Hinsicht bestätigt. Insbesondere im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Energiepreise ist auch mittelfristig mit keinerlei Entspannung zu rechnen.



Energieeinsparung erschöpft sich bei uns nicht in der energetischen Modernisierung unserer Wohnungsbestände, sondern geht weit darüber hinaus. Die funkgesteuerte Erfassung der Heizungs- und Warmwasserverbräuche zählt genauso dazu wie die elektronische Befüllungs- überwachung unserer Heizölbestände zur Optimierung der Einkäufe. Im vergangenen Jahr konnten wir außerdem mit der Techem AG einen Vertrag zur Einführung des sogenannten ecotech-Systems abschließen. Dahinter verbirgt sich eine patentgeschützte Heizenergiesteuerung, die die Vorlauftemperatur des Heizwassers ständig dem aktuellen tatsächlichen Bedarf anpasst. Diese Investition ist für unsere Kunden kostenneutral und führt zu Heizenergieeinsparungen von nochmals bis zu zehn Prozent – selbst in energetisch modernisierten Wohnanlagen. Wir werden ecotech bis Anfang 2009 in nahezu sämtlichen Wohnanlagen unserer eigenen Bestände installieren.

Wohnungsleerstände, Fluktuation und Nachfrage

Unsere vorsichtige Einschätzung zur Entwicklung der Wohnungsleerstände hat sich bestätigt. Die Leerstandsquote liegt in unserem Tätigkeitsgebiet durchschnittlich bei drei Prozent. Darin sind auch solche Wohnungsbestände eingeschlossen, die wir mit dem Ziel der Bestandssicherung erworben haben und die einen besonders hohen Leerstand aufweisen. Insgesamt liegt der Leerstand damit auf dem Vorjahresniveau. Leider können nicht alle unsere Standorte von der allgemeinen Verbesserung der Vermietungssituation partizipieren, denn die Entwicklung fällt von Region zu Region, Gemeinde zu Gemeinde sehr unterschiedlich und nicht immer positiv aus.

Bei der Erfassung der Leerstandsquote wenden wir einen besonders konservativen und strengen Ansatz an. Jede Wohnung des eigenen Bestandes wird sofort als Leerstand gezählt, wenn sie nach Beendigung des alten Mietverhältnisses nicht im direkten Anschluss neu vermietet wird. Mit einer

Wohnungswechselrate von 16 Prozent bewegen wir uns im Landesdurchschnitt. Dieser liegt allerdings seit Jahren über dem Bundesdurchschnitt, wobei die Ursachen hierfür bislang nicht systematisch ermittelt wurden.

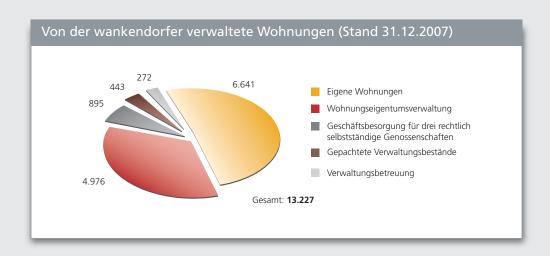
Unser Ziel, das Mietniveau leicht auszubauen, haben wir 2007 in geplantem Umfang erreicht. Im freifinanzierten Wohnungsbau betrug die durchschnittliche Miete 5,45 €, bei Wohnungen mit Mietpreisbindung 4,80 € pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Dezember 2007).

Verwaltung – eine starke Säule der wankendorfer

Die wankendorfer verwaltet Wohnimmobilien für drei Genossenschaften, rund 230 Wohnungseigentümergemeinschaften und eine Vielzahl von Einzelauftraggebern. Unsere starke Position in diesem Markt konnten wir 2007 mit Vertragsbeginn im Jahr 2008 weiter ausbauen. Wir erreichen in diesem für uns bedeutenden Geschäftsfeld mit Gesamtumsätzen in Höhe von 2,5 Mio. € nahezu Vollkostendeckung. Unsere Gebühren setzen sich hierbei aus Verwaltergebühren und denjenigen Umsätzen unserer Service-Center zusammen, die diesem Geschäftsfeld zuzuordnen sind.

Ende 2007 betreuten wir für die 233 Wohnungseigentümergemeinschaften 5.099 Wohnungen (davon 123 eigene). Damit erzielten wir ein Gebührenvolumen von 1,7 Mio. € und ein leichtes Wachstum gegenüber dem Vorjahr. Für die Genossenschaften und Einzelauftraggeber verwalteten wir zum Ende des Berichtsjahres 1.610 Wohnungen mit einem Gesamtumsatz von 0,8 Mio. €.

Mit der energetischen Modernisierung unserer eigenen Bestände erzielen wir auch in der Fremdverwaltung Erfolge: Die von uns betreuten Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnungseigentümergemeinschaften fragen unsere Leistungen aus diesem Bereich rege nach. Allein aus den vorliegenden Aufträgen zur Betreuung verschiedener Modernisierungsmaßnahmen unserer Kunden erwarten wir im laufenden Jahr 2008 einen Honorarumsatz von rund 160.000 €.



In diesem Marktsegment besteht hoher Handlungsbedarf. Allerdings erweist sich bei Wohnungseigentümergemeinschaften trotz einer Gesetzgebungsnovelle die Finanzierung einer nötigen Modernisierung als schwierig. Denn oft ist die Finanzkraft der verschiedenen Wohnungseigentümer zu unterschiedlich, um eine Modernisierung überhaupt oder im wünschenswerten Ausmaß zu realisieren. Dennoch erwarten wir aus diesem Bereich künftig eine steigende Nachfrage nach unseren Dienstleistungen.

Neubau

Entsprechend unserer Investitionsplanung hatten wir 2007 keinen Baubeginn. Wir beschäftigten uns allerdings mit mehreren Vorplanungen für eine künftige Neubautätigkeit. An uns wurde eine Vielzahl neuer Bauprojekte herangetragen. Außerdem konkretisieren sich eigene Überlegungen zur Verwertung noch vorhandener Grundstücksreserven. Derzeit zeichnet sich ab, dass wir im Jahr 2009 einen größeren Neubau mit zirka 40 Mietwohnungen in Plön realisieren werden sowie eventuell ein weiteres Neubauvorhaben in Lütjenburg. Die vorbereitenden Planungen zur Durchführung dieser Projekte werden zurzeit abgestimmt.

■ Neuordnung Service- und Garten-Center

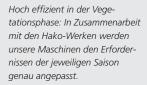
Die nachhaltige Neuordnung unserer Service- und Garten-Center mit zurzeit 53 Arbeitnehmern konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich abschließen. Ziel der Umstrukturierung war, für unsere Kunden die Kosten für gärtnerische Arbeiten und Hauswarttätigkeit langfristig stabil zu halten. Das konnten wir nur mit einer völligen Neuordnung dieses Geschäftsfeldes erreichen. So wollten wir keine Neueinstellungen vornehmen, wenn gewerbliche Arbeitnehmer

Am Vierschillingsberg in Plön soll aus der jetzigen Planung im kommenden Jahr Realität werden. In der Nachbarschaft zu unseren bestehenden Wohnanlagen entstehen dort 40 hochwertige Mietwohnungen.



durch Erreichen der Altersgrenze ausscheiden. Um mit weniger Personal auszukommen, kamen die Arbeitsinhalte, die Arbeitsgebiete, die Organisation und der Maschinenpark hinsichtlich Zweckmäßigkeit und Effizienz auf den Prüfstand.

Heute liegt ein überzeugendes Ergebnis vor, das wir gemeinsam mit dem internationalen Gerätehersteller Hako aus Bad Oldesloe erzielen konnten. Ein langfristiger Vertrag mit den Hako-Werken sichert uns nicht nur einen hoch modernen, exakt auf unsere Belange zugeschnittenen Gerätepark, sondern auch den dazugehörigen Full Service. Hierzu zählen Verfügbarkeitsgaranti-





en und ein besonderer Service, der die saisonal unterschiedliche Maschinenausstattung (Sommerund Winterdienst) unserer Garten-Center gewährleistet. Die zuvor auf 13 Standorte verteilten Mitarbeiter des Gartenbereichs haben wir in drei Garten-Centern zusammengeführt. Jedes Garten-Center steht unter fachkundiger Leitung, verfügt über geschultes Fachpersonal und einen hervorragenden Maschinenpark. Die Einführung der Garten-Center zog eine neue Organisation unseres Hauswart-Services (Service-Center) nach sich. Auch hier wurden die Aufgaben neu zugeordnet und zum Teil zusammengefasst.

Unser Ziel, das in diesem Bereich insgesamt beschäftigte Personal zügig zu reduzieren, konnten wir innerhalb eines guten Jahres erreichen. Nach der Entscheidung zur Neuordnung dieses Geschäftsbereichs haben wir das hier beschäftigte hauptamtliche Personal von 61 auf 53 Mitarbeiter (Stand 31.3.2008) verringern können, ohne dass betriebsbedingte Kündigungen ausgesprochen wurden mussten.

Geschäftsprozessoptimierung

Die Optimierung unserer Geschäftsprozesse treiben wir weiter voran. Damit verfolgen wir unterschiedliche Ziele. Erstens geht es um die Sicherung und Steigerung unserer Dienstleistungsqualität. Zweitens wollen wir die Kosten weiter senken und drittens attraktive Arbeitsplätze in einem sich schnell verändernden gesellschaftlichen Umfeld schaffen.

Um das zu erreichen, ist die Ausstattung mit einer zukunftsorientierten und wettbewerbsfähigen Informationstechnologie unerlässlich. Da eine individuelle IT-Lösung zu unverhältnismäßigen Kosten führen würde, haben wir uns für die Standardsoftware Blue Eagle entschieden, die auf SAP basiert. Die Einführung von Blue Eagle haben wir erfolgreich abgeschlossen. Die neue Software erleichtert uns nicht nur die Arbeit, ihr offener betriebswirtschaftlicher Standard erhöht auch unsere Attraktivität als Arbeitgeber für junge und gut ausgebildete Fachkräfte aus der Immobilienund Betriebswirtschaft.

Zur Optimierung unserer Geschäftsprozesse zählen wir auch eine ergänzende Software aus dem Bereich der Finanzdienstleister. Mit dieser speziell auf die Immobilienwirtschaft abgestimmten Lösung sind wir in der Lage, unser gesamtes Kreditportfolio auch hinsichtlich komplexer Fragen der Darlehensbesicherung zu überwachen und zu strukturieren. Dieses Instrument hat uns im Dialog mit den uns begleitenden Banken schon sehr unterstützt.

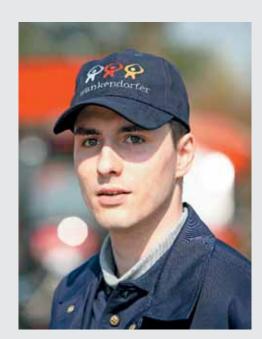
Auch die Neugestaltung unseres Internetauftritts www.wankendorfer.de trägt zur Optimierung unserer Geschäftsprozesse bei. Die Zahl der Wohnungsgesuche, die über das Internet zu uns kommen, nimmt stetig zu. Bemerkenswert ist dabei, dass heute auch Altersgruppen per Mausklick bei uns anfragen, für die das Internet vor einigen Jahren noch "kein Thema" war.

Ein weiterer Aspekt unserer Geschäftsprozessoptimierung ist die Entwicklung neuer Produkte mit Lieferanten und Herstellern. So wollen wir die Einführung innovativer Technologien vorantreiben, um zum Beispiel künftig ein Internet-Portal zur Verfügung zu stellen, das unseren Kunden einen exklusiven und direkten Zugang zu ihren Daten ermöglicht. Neben den technischen Anstrengungen überprüfen wir unsere Geschäftsprozesse permanent auf ihre Ausgewogenheit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Zunehmend gewinnen attraktive Arbeitsplätze für junge qualifizierte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer an Bedeutung. Die jungen Leute erkennen, dass um sie ein Wettbewerb auf Arbeitgeberseite entsteht. Wir begrüßen, dass die Politik das Thema als gesellschaftlich relevant auf-

gegriffen hat. Indem wir zum Beispiel Heimarbeitsplätze zur Verfügung stellen, flexible Arbeitszeitmodelle entwickeln und Unterstützung bei der Kinderbetreuung anbieten, stellen wir uns auf die neuen Anforderungen des Arbeitsmarkts ein.

Bei den stetigen Anstrengungen um Kundenorientierung und Wirtschaftlichkeit unterstützen uns unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wir bedanken uns auch an dieser Stelle herzlich bei ihnen. Ihre Flexibilität und ihr Engagement tragen wesentlich dazu bei, dass sich die wankendorfer im Wettbewerb mit anderen Anbietern erfolgreich behaupten kann.







Vertreterversammlung

Vertreter ab 30.05.2007

Wahlbezirk I

Thorsten Arndt, Rehhorst
Manfred Arp, Wankendorf
Jürgen Bartholl, Wankendorf
(† 17.03.2008)
Klaus Gerstandt, Wankendorf
Jochim Harder, Bordesholm *
Norbert Jarr, Wankendorf (ab 05.01.2008)
Ludwig Lorenz, Neumünster
(† 01.08.2007)
Ingo Römer, Wattenbek (ab 26.03.2008)
Marion Schneider, Bornhöved

Wahlbezirk II

Rolf Carstens, Kiel *
Bent Jensen, Mielkendorf
Peter Krull, Kiel
Ingo Lodemann, Kiel *
Axel Riefling, Kiel*
Fabian Rother, Flintbek *

Wahlbezirk III

Annegret Degner, Schwentinental *
Karl-Günter Feldmann, Schwentinental
Heinz Schlüter, Schwentinental

Wahlbezirk IV

Dr. Heinz-Volker Fiekas, Schwentinental * Brigitte Hohbein, Schwentinental Erhard Teuscher, Schwentinental

Wahlbezirk V

Uwe Bahr, Schönkirchen Herbert Jazskowski, Schönkirchen * Michael Koops, Schönkirchen * Uwe Möller-Latendorf, Schönkirchen * Edeltraut Wellendorf, Schönkirchen *

Wahlbezirk VI

Thomas Hansen, Lütjenburg *
Karl-Hermann Krützfeldt, Heikendorf *
Günter Kuschel, Probsteierhagen
Dieter Meffert, Heikendorf
Alfred Nichterwitz, Schönberg

Wahlbezirk VII

Bernd Dopierala, Preetz * Wolf-Rüdiger Hahn, Preetz * Herbert Meyer, Preetz * Jürgen Spill, Preetz * Gerald Uecker, Preetz

Wahlbezirk VIII

Manfred Bannert, Plön Petra Chevallier, Plön * Ulf Demmin, Plön Oswald Sommer, Plön Rolf Witt, Plön

Wahlbezirk IX

Johannes Gradert, Eutin Sonja Rehm, Eutin * Harald Rönpage, Eutin Egbert Spill, Eutin * Michael Wignanek, Schönwalde *

Wahlbezirk X

Peter Dose, Bad Schwartau * Dirk Jackstien, Stockelsdorf * Dieter Prüß, Timmendorfer Strand Fritz Schöning, Bad Schwartau

Wahlbezirk XI

Klaus Bartram, Bad Segeberg Marianne Buthmann, Bad Segeberg Heiko Christopher, Bad Segeberg Dr. Georg Hoffmann, Bad Segeberg * Kristina Popp-Lucie, Bad Segeberg * Manfred Quaatz, Bad Segeberg Dieter Zschiesche, Bad Segeberg *

Wahlbezirk XII

Christa Gamradt, Henstedt-Ulzburg * Hans-Heinrich Heyne, Henstedt-Ulzburg Klaus Kriegsmann, Bad Bramstedt * Walter Scholz, Bad Bramstedt

Wahlbezirk XIII

Dieter Bär, Wahlstedt Sven Diedrichsen, Wahlstedt * Walter Hartz, Wahlstedt Manfred Krumnow, Wahlstedt * Karl-Heinz Lepper, Wahlstedt * Ilse Rohde, Wahlstedt Gernot Wild, Wahlstedt

Wahlbezirk XIV

Uwe Christ, Trappenkamp Erwin Dammeyer, Trappenkamp * Marco Dorwo, Trappenkamp Werner Lorenzi, Trappenkamp Christa Schulz, Trappenkamp

*= neu gewählte Vertreter

Am 30.05.2007 ausgeschiedene Vertreter

Wahlbezirk I

Karl Neve, Ascheberg

Wahlbezirk II

Berthold Baller, Altenholz Karl-Heinz Froese, Flintbek Dirk Leißring, Bordesholm Manfred Piel, Flintbek Max-Werner Sahr, Flintbek

Wahlbezirk III

Ingrid Rusch, Schwentinental

Wahlbezirk IV

Manfred Buchhorn, Schwentinental

Wahlbezirk V

Werner Asbahr, Schönkirchen Stefan Gerlach, Schönkirchen Carl-Heinz Vaquette, Schönkirchen

Wahlbezirk VI

Peter van Wickeren, Flüggendorf

Wahlbezirk VII

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

Wahlbezirk VIII

Hilding Wetzenstein, Plön

Wahlbezirk IX

Karl Ehmke, Eutin Ingeburg Florich, Eutin Eberhard Helm, Eutin Eleonore Schumacher, Eutin

Wahlbezirk XI

Rolf Modrow, Bad Segeberg Erich Schöttler, Bad Segeberg Hubertus Urbansky, Bad Segeberg

Wahlbezirk XII

Uwe Philipsen, Bad Bramstedt Gustav Schäfer, Bad Bramstedt

Wahlbezirk XIII

Helmut Matschke, Wahlstedt Klaus Narkus, Wahlstedt Doris Schwarzlosen, Wahlstedt

Wahlbezirk XIV

Dr. Ulf Heinrich, Trappenkamp

Bericht des Aufsichtsrats

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

Nachdem im ersten Halbjahr 2007 noch mit einem kräftigen Wirtschaftswachstum weltweit gerechnet wurde, traten in der zweiten Jahreshälfte infolge der Finanzmarktkrise, eines ständig schwächeren US-Dollar-Kurses und einer unerwartet kräftigen Ölpreiserhöhung deutlich belastende Faktoren ein. Die Auswirkungen hieraus werden wohl auch im laufenden Jahr fortdauern, wenngleich in der Eurozone nicht mit solch gravierenden Folgen wie in den USA. Belastungen für die Genossenschaft werden sich nach heutiger Einschätzung nicht ergeben. Gut die Hälfte des eigenen Wohnungsbestandes wurde im Übrigen in den vergangenen Jahren energetisch modernisiert, so dass die eingetretenen Energiepreiserhöhungen zwar auch spürbar, aber für eine große Zahl unserer Mieter dennoch in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden können.

Die am 30. Mai 2007 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2006 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 2006 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2006.

Die Herren Fenske, Neuweiler und Pfisterer beendeten turnusmäßig ihre Amtszeit. Sie wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 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 2007 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Kiel, im April 2008

Pfisterer, Vorsitzender









Jahresabschluss

Lagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen

Geschäftsjahr 2007: erfolgreiche Entwicklung im Markt

Die Entwicklung der wankendorfer war auch 2007 positiv. Die Umsetzung der Strategie der letzten Jahre führte 2007 wiederum dazu, dass das Unternehmen effizienter und leistungsfähiger geworden ist. So nimmt die Genossenschaft für ihr eigenes Immobilienvermögen inzwischen in allen ihren räumlichen Kernmärkten eine herausgehobene Wettbewerbsposition ein. Auch im Bereich der Fremdverwaltung gehören wir zu den führenden Adressen im regionalen Immobilienmarkt und zählen landesweit zu den größten Verwaltern von Wohnungseigentümergemeinschaften.

Gute Entwicklung der wirtschaftlichen Eckdaten und der geschäftlichen Partnerschaften

Der Erfolg unseres Engagements zeigt sich auch auf der wirtschaftlichen Seite. Unsere Ergebnisse konnten wir im operativen Geschäft weiter verbessern. Neben einer planmäßigen positiven Ertragsentwicklung erreichten wir mit der erhöhten Eigenkapitalquote und dem gestiegenen Cashflow ebenfalls die von uns prognostizierten Werte. Insgesamt betrachtet zeigt die Bilanz eine solide und branchenübliche Struktur.

Mit unseren Partnerschaften im operativen Geschäft verfolgen wir das Ziel, mit gebündelten Kräften den Nutzen für unsere Mitglieder und Kunden zu steigern und noch erfolgreicher am Markt zu agieren.

wankendorfer setzt mit Hilfe der Techem AG neue Maßstäbe

Im Vorjahr hatten wir mit der Techem AG einen weitreichenden Rahmenvertrag unterzeichnet. Die Vereinbarung sieht vor, die Geräte zur Ermittlung der verbrauchsabhängigen Heizkosten in rund 6.300 und damit in nahezu allen eigenen Wohnungen der Genossenschaft auf Funkauslesung umzustellen. Heute können wir auf eine reibungslose Umsetzung im Jahr 2007 zurückblicken, mit der der Service für unsere Kunden wesentlich verbessert wurde. Darüber hinaus verfolgen wir mit einer patentierten Innovation der Techem AG das Ziel einer weiteren Heizenergieersparnis. Durch die Anpassung der Vorlauftemperaturen des Heizwassers an den tatsächlichen Bedarf können wir kurzfristig eine Energieeinsparung von bis zu zehn Prozent erreichen – und das bei unverändertem Heizverhalten und auch in energetisch modernisierten Gebäuden. Diese Technik wollen wir bei nahezu allen unseren Wohnungsbeständen einsetzen. Noch vor Jahresende 2007 haben wir in einem ersten Abschnitt Heizanlagen für insgesamt 1.115 Wohnungen umgerüstet; im laufenden Jahr sollen die Installierungen für weitere 3.588 Wohnungen folgen.

Garten- und Grünflächenmanagement mit Hako-Maschinen

Die Zusammenarbeit mit der Hako-Werke GmbH markiert im Bereich Pflege der Außenanlagen für uns einen vielversprechenden Wendepunkt in unserer bisherigen Arbeit. Mit rund 30 Mitarbeitern in drei Organisationseinheiten, mit einer konkret auf unsere Bedürfnisse zugeschnittenen Logistik sowie mit neuen, technisch hoch entwickelten Maschinen entstand ein von Grund auf neu aufgestellter Geschäftszweig. Hierdurch haben wir einen entscheidenden Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit dieser speziellen Serviceeinheiten gemacht. Die ersten Erfahrungen zeigen, dass die hohen Erwartungen erfüllt werden.

Angebotserweiterung durch Kooperation mit Kabel Deutschland

In Zusammenarbeit mit der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG (KDG) wurde eine Angebotsverbesserung beim Kabelnetz erreicht. So konnten wir beispielsweise gemeinsam vielfältige Perspektiven für die Gemeinde Trappenkamp schaffen. Trappenkamp war im öffentlichen Bereich ursprünglich nicht für den Kabelnetzausbau vorgesehen und dieser wurde nun durch unsere Bemühungen über KDG entsprechend unseren bereits sternförmig ausgestatteten

Hausverteilnetzen aufgerüstet. In Wahlstedt sollen die unterschiedlichen Infrastrukturen im April 2008 beseitigt sein. Außerdem konnten wir an vielen Standorten den von uns verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften modernes "Triple Play" (Fernsehen, Internet und Telefonie über eine Leitung) bei vorteilhaften Preisen anbieten.

Hausbewirtschaftung

Kundenorientierung durch ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis und Service

Unser Anspruch ist es, gute Leistungen rund ums Wohnen anzubieten, um damit die Lebensqualität unserer Mitglieder und ihrer Familien zu erhöhen. Entscheidende Parameter sind hierfür eine dem Wohnstandard entsprechende, angemessene Grundmiete, hohe Energieeffizienz und CO₂-Reduktionen im Heizbereich sowie Serviceleistungen für Jung und Alt.

Mit unserem Programm 75+ haben wir zwischenzeitlich eine Vorstufe zum betreuten Wohnen fest etabliert. Zahlreiche ältere Mieterinnen und Mieter nutzen die kostenlose Befreiung von der Schnee- und Eisbeseitigung ebenso wie die wesentlich vergünstigte Übernahme der Treppenhaus-

reinigung oder Beteiligung am Notruf. Regelmäßige unentgeltliche Informationsveranstaltungen über aktuelle Themen im Alter ergänzen dieses Angebot. Für den Nachwuchs engagieren wir uns durch gut ausgestattete Kleinkinderspielplätze und neuerdings auch durch Essenszuschüsse für organisierte warme Mahlzeiten in der Kindertagesstätte.

Modern is ierung sstrate gie

Wir haben bereits vor Jahren die energetische Modernisierung unserer Wohngebäude forciert und konnten das Volumen im Berichtsjahr weiter ausbauen. Im Jahr 2007 war die wankendorfer in vier Kommunen aktiv und hat nunmehr 3.386 ihrer älteren Wohnungen einschließlich des Wohnumfeldes erneuert. Diese Wohnanlagen mit besserer Wärmedämmung, neuer Heizung, Solaranlage und/oder Wärmepumpe sowie neuen Fenstern und Türen sind eine wesentliche Voraussetzung für die Energieeinsparung und CO₂-Minderung.

wankendorfer Position bestätigt sich im Markt

Die seit geraumer Zeit festzustellende Entspannung auf den lokalen Wohnungsmärkten im Geschäftsgebiet der wankendorfer setzte sich grundsätzlich auch im vergangenen Jahr weiter fort. Kennzeichnend hierfür ist die hohe Anzahl von Mieterwechseln, die sich entsprechend dem Landesdurchschnitt in Schleswig-Holstein seit vielen Jahren zwischen 15 und 17 Prozent bewegt.



Eine flotte Flotte: die wankendorfer "Männchen" machen auf den neuen Firmenfahrzeugen der Garten- und Service-Center mabil

Engagiert auf divergierenden Märkten

Mit einer stabilen Vermietungsquote von durchschnittlich 97 Prozent sind wir insgesamt betrachtet zufrieden. Weiterhin stark ausgeprägt sind die Unterschiede in den einzelnen Kommunen. In Kiel und Umgebung konnten wir uns über ein starkes Interesse an unseren Wohnungen ebenso freuen wie in Bad Segeberg. Lediglich interimistische Leerstände bei unseren Beständen waren 2007 in den Kreisen Ostholstein, Plön und Rendsburg-Eckernförde zu verzeichnen. Eine fortschreitende Erholung zeigt sich bei der Vermietung unserer 1.135 Wohnungen in Wahlstedt, wo sich das vierte Jahr in Folge die Auslastung unserer Objekte erhöht hat. Aufgrund des Ankaufes von rund 130 leerstehenden Wohnungen im Jahr 2004, mit dem wir unsere Wettbewerbsfähigkeit abgesichert haben, liegt die Leerstandsquote allerdings immer noch bei rund sieben Prozent. Vor der größten Herausforderung stehen wir weiterhin mit unseren 708 Wohnungen in Trappenkamp. Zwar gelang es nach teilweise deutlichen Marktrückgängen der vergangenen Jahre, den Vermietungsstand 2007 zu stabilisieren und den Abstand zu den Wettbewerbern zu vergrößern. Gleichwohl erwarten wir hier auch im neuen Jahr keine kräftigen Marktzuwächse.

Dienstleistung/Fremdverwaltung

Unser Ziel ist Wachstum

In unserem Unternehmen haben die umfassende Betreuung von Wohnungseigentümergemeinschaften und Immobilien anderer Eigentümer eine lange Tradition. Als Kerngeschäftsfeld besitzt der Bereich Fremdverwaltung deshalb einen hohen Stellenwert. Unseren Kunden stehen in unseren sieben dezentralen Büros und in der Zentrale rund 20 Experten mit ihrem Know-how sowie einem ausgedehnten Netzwerk zur Verfügung. Darüber hinaus gewährleistet eine moderne IT-Infrastruktur kostengünstige und qualitativ hochwertige Leistungen. Wir sehen uns im Segment Fremdverwaltung für die Zukunft gut gerüstet und wollen unseren Marktanteil weiter ausbauen.

Erfreulicher Geschäftsverlauf in der Wohnungseigentumsverwaltung

In der Sparte Fremdverwaltung spielt die Wohnungseigentumsverwaltung eine bedeutende Rolle. Ende 2007 war die wankendorfer stichtagsbezogen für 233 Gemeinschaften mit insgesamt 5.099 Eigentumswohnungen (davon 123 eigene) tätig. Die etablierten Kundenbeziehungen bieten uns hierbei eine gute Ausgangsbasis für weiteres Wachstum. Im Berichtsjahr konnten wir 357 Eigentumswohnungen mit Wirkung ab 2008 neu unter Vertrag nehmen, so dass wir heute nach einem Abgang von acht Einheiten ein Volumen von 5.448 Eigentumswohnungen verwalten.

Lösungen für Verbundpartner

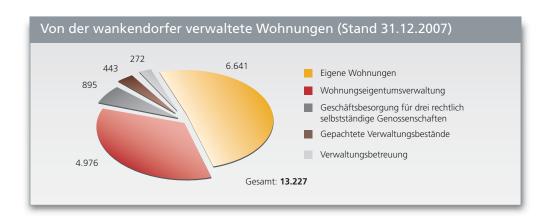
Mit drei rechtlich selbstständigen Genossenschaften hat die wankendorfer Geschäftsbesorgungsverträge abgeschlossen. Auf dieser Grundlage nutzen die Unternehmen unser hochwertiges Leistungs- und Beratungsangebot. Unser Ziel ist es, den gestiegenen Anforderungen sowie Bedürfnissen der Kunden besondere Priorität beizumessen und die bestehenden Geschäftsbeziehungen zu intensivieren. Das durch die Kooperationen entstandene Geflecht setzt für uns und die beteiligten Unternehmen Synergien frei.



Achtung, frisch geschnitten: Damit es in den Wohnanlagen schön grünt und blüht, ist bei den Garten-Centern auch "Handarbeit" angesagt.

Moderate Umsatzsteigerung erwartet

In der Umsatzentwicklung kam das im Jahresvergleich stabil gebliebene Kundenvolumen zum Ausdruck. So lagen die erzielten Gebühren mit 2,5 Mio. € knapp über dem Vorjahresniveau. Preissteigerungen lassen sich auf dem wettbewerbsintensiven Markt kaum durchsetzen. Da wir fast ausschließlich langjährige Geschäftsbeziehungen zu unseren Partnern pflegen, halten wir diese Situation mit Blick auf die erreichten Produktivitätsfortschritte für vertretbar.



■ Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung

Neubautätigkeit

Angesichts zunehmend wettbewerbsintensiver Märkte setzten wir auch in den vergangenen Jahren unsere Strategie einer reduzierten Neubautätigkeit fort. Zu unseren Bauprogrammen zählten bei unseren Kunden lebhaft nachgefragte Mietreihenhäuser an fünf Standorten und ein Wohnheim mit 44 Appartements und mehreren Gemeinschaftsräumen, das baulich und architektonisch auf die Erfordernisse demenzkranker Menschen abgestimmt worden ist. Weiter beschäftigten wir uns mit den vorbereitenden Arbeiten zur Bebauung des letzten freien Quartiers auf dem zentral gelegenen Vierschillingsberg in Plön. Nach den vorliegenden wesentlichen Grundlagen können hier bis zu 40 Mietwohnungen errichtet werden. Der Baubeginn ist für 2009 vorgesehen.

Bautätigkeit 2007		euerung Fremdbestand	Demenz- heim	Gesamt- volumen
Bauüberhang aus Vorjahr Baubeginne 2007	235 68	44 90	44 0	323 158
Bauvolumen 2007 Fertigstellungen 2007	303 167	134 44	44 44	481 255
Bauüberhang Ende 2007	136	90	0	226

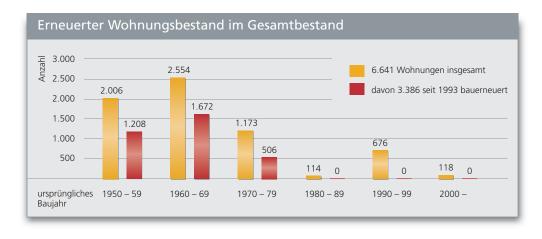




Modernisierungsleistungen mit überzeugender Qualität und Wirtschaftlichkeit

Zu den bedeutendsten Aufgabengebieten der letzten Jahre gehören die Modernisierung und die Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes. Diese Investitionen stellen für das Unternehmen eine wesentliche Voraussetzung für die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und damit einen wichtigen ökonomischen Erfolgsfaktor dar. Ziel ist es, die Attraktivität unseres Wohnungsangebotes nachhaltig abzusichern und die Lebensqualität in den überwiegend kleineren Gemeinden und Städten spürbar zu fördern.

Seit 1993 haben wir 3.386 unserer Mietwohnungen umfassend modernisiert und auch im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter an dieser wichtigen Aufgabe gearbeitet. Die erneuerten Wohnanlagen mit besserer Wärmedämmung, neuer Heizung, Solaranlage und/oder Wärmepumpe sowie neuen Fenstern und Türen sind Voraussetzung für die Energieeinsparung und CO₂-Minderung. Die aktivierten Investitionen beliefen sich hierfür im Jahr 2007 auf 4,4 Mio. € und damit in anderthalb Jahrzehnten nunmehr insgesamt auf über 140 Mio. €. Detaillierte Informationen ergeben sich aus dem Diagramm.



Unbebaute Grundstücke

Die vorgehaltenen unbebauten Grundstücke konnten um knapp über einen Hektar durch Widmung öffentlicher Flächen vermindert werden. Auch für die nächsten Jahre haben wir uns vorgenommen, das Volumen und damit die Vorhaltekosten durch Verkäufe bzw. eigene Baumaßnahmen im Anlagevermögen zu reduzieren. Chancen für den Verkauf eines größeren Abschnitts (1,2 Hektar) sehen wir in einem unserer Kernstandorte. Die Verhandlungen laufen erfolgversprechend.

Ertragslage

Entwicklung des Jahresüberschusses

Im Jahr 2007 erwirtschaftete die wankendorfer einen Jahresüberschuss von 1,7 Mio. €. Das höhere Ergebnis des Vorjahres (2,7 Mio. €) war auf außerordentliche Einflüsse zurückzuführen. Diese unberücksichtigt erzielten wir gegenüber 2006 im operativen Geschäft ein besseres Ergebnis.

Vermietungsgeschäft prägt das Gesamtergebnis

Die langjährigen positiven Wachstumsraten in unserem Hauptgeschäftsfeld Hausbewirtschaftung konnten wir wiederum fortsetzen. Das Kernergebnis steigerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € auf 3,0 Mio. €. Die Verbesserung wurde vor allem durch die Inanspruchnahme der Bauinstandhaltungsrückstellung, reduzierte Zinsaufwendungen und moderat erhöhte Mieten erreicht. Andererseits besteht nach wie vor keine volle Bestandsauslastung. Gründe dafür waren vor allem die schwache Nachfrage und ein dementsprechend scharfer Wettbewerb in verschiedenen großen Märkten. Trotz der anhaltenden schwierigen Marktbedingungen nahm der Nettoumsatz gegenüber dem Vorjahr zu.

Deckungsbeitrag der Dienstleistungen

Im Geschäftsfeld der umfangreichen Dienstleistungsangebote der wankendorfer konnte im Jahr 2007 ein befriedigendes Ergebnis erreicht werden. Darin spiegeln sich auch Kostensteigerungen wider. Das Gebührenvolumen belief sich mit 2,5 Mio. € knapp über dem Niveau des Vorjahres. Dies ist angesichts des anhaltenden Wettbewerbsdrucks ein guter Erfolg und für uns ein wichtiger Deckungsbeitrag.

Unverändertes Ergebnis der Grundstücksbevorratung

Die Zinsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten für die vorgehaltenen unbebauten Grundstücke blieben mit 0,2 Mio. € nahezu stabil. Die Bemühungen, durch Baubeginne bzw. Verkäufe unbebauter Grundstücke zu einer Reduzierung der Vorhaltekosten zu kommen, werden fortgeführt.

Zukunftssicherung und Steueraufwand aus Dividendenausschüttung

Im Jahresergebnis beeinträchtigend wirkten Unternehmenskosten in Höhe von 0,4 Mio. € und Einmalaufwendungen von 0,4 Mio. €, die überwiegend als Zukunftssicherung zu betrachten sind.

Die Ertragsteuern der wankendorfer bestehen ausschließlich in der Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2006. Hierbei handelt es sich um die bei Auskehrungen bis zum Jahr 2019 vorzunehmende nachträgliche Besteuerung von nicht versteuerten stillen Reserven, die aus der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit (vor 1991) stammen. Nach Einstellungen von 1,425 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 2007 eingezahlten Geschäftsguthaben	317.527,92 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	5.985,97 €
	323.513,89 €



Ob "Freiluft-Solarium" oder grüne Oase: sonnige Balkons sind bei unseren Mieterinnen und Mietern sehr beliebt.

Finanzlage

Konzentration auf die Tilgung

Die Liquidität der wankendorfer war im Berichtsjahr jederzeit sichergestellt. Dabei lag der Cashflow (DVFA/SG) bei 6,4 Mio. € (Vorjahr: 11,2 Mio. € einschließlich wesentlicher einmaliger Zuflüsse). Diesem Kapitalzufluss standen im Berichtsjahr 5,7 Mio. € planmäßige Tilgungen gegen-

über. Die Cashflows aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit waren durch die Modernisierungskosten und die Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten sowie die Auszahlung der Dividende geprägt. Insgesamt hat sich ein Mittelabfluss von 0,2 Mio. € ergeben.

Finanzierungsreserven

An Liquidität stehen der wankendorfer neben dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit Kreditlinien von aktuell insgesamt 8,4 Mio. € zur Verfügung. Darüber hinaus können für nachhaltigen Bedarf freie Beleihungsspielräume genutzt werden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Bilanzsumme leicht gefallen

Die Bilanzsumme der wankendorfer sank im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Mio. € bzw. 0,5 Prozent auf 304,6 Mio. €. Der Rückgang war im Wesentlichen auf Investitionen, die unterhalb der Abschreibungen lagen, zurückzuführen.

Sachanlagen durch Investitionen und planmäßige Abschreibungen beeinflusst

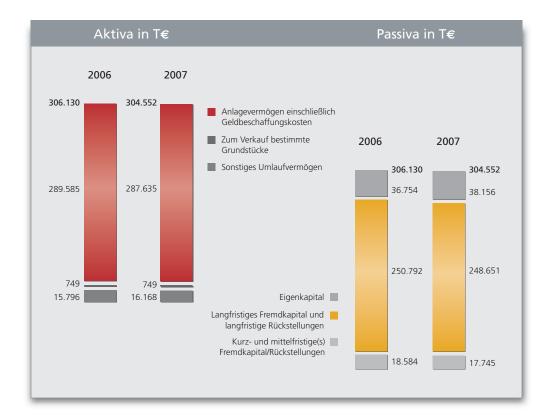
Vornehmlich aufgrund planmäßiger Abschreibungen von 5,7 Mio. € verringerten sich die Sachanlagen. Gegenläufig wirkten sich Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 4,4 Mio. € und andere langlebige Wirtschaftsgüter von 0,9 Mio. € aus. Entsprechend bilanziellen Richtlinien waren diese um im Jahr 2007 gewährte bzw. vertraglich noch zustehende Teilschulderlasse von 1,3 Mio. € der KfW-Förderdarlehen aktivisch zu reduzieren. Im Finanzanlage- und Umlaufvermögen ergaben sich keine nennenswerten Veränderungen.

Stärkung des Eigenkapitals

Auf der Passivseite der Bilanz ist das Eigenkapital einschließlich der Geschäftsguthaben der Mitglieder um 1,4 Mio. € auf 38,2 Mio. € gestiegen. Hier wirkte primär der Jahresüberschuss, der mit 1,425 Mio. € den Gewinnrücklagen zugeführt wurde, erhöhend, während die Geschäftsguthaben nahezu gleich blieben. Die Eigenkapitalquote erreicht nunmehr 12,5 Prozent gegenüber 12,0 Prozent am Ende der letzten Berichtsperiode.

Stabiler Finanzierungsstatus

Die langfristigen Verbindlichkeiten der wankendorfer beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 248,7 Mio. € (im Vorjahr 250,8 Mio. €). Darin enthalten sind auch 80,9 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. Des Weiteren bestanden 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. Die Finanzierungsaktivitäten waren 2007 einerseits auf die Beantragung von Fördermitteln im Rahmen des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und andererseits aufgrund eines positiven Marktumfeldes für Fremdkapitalaufnahmen auf die Umschuldung bestehender langfristiger Darlehen ausgerichtet. Durch die weitere Verbesserung des Ratings konnte die wankendorfer ihre Position bei den Finanzierungsgesprächen weiter stärken.



Nachtragsbericht

Weiter günstige Perspektiven

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2007 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 an ihren traditionellen Geschäftsfeldern aus. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf den Mietwohnungsmärkten oder mit den immer individuelleren Kundenbedürfnissen im Dienstleistungsgeschäft stehen. Wir begegnen diesen Risiken sowohl über ein leistungsfähiges Geschäftsmodell mit engagierten sowie qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch mit der erforderlichen Mindestgröße in den jeweiligen Geschäftssparten und an den lokalen Standorten.





Arbeiten am Rathausturm" in Kiel, bei dem Individualität, Nachbarschaft und Gemeinschaft im Fokus stehen.

Schon 1996 ergab sich die erste Zusammenarbeit mit der wankendorfer: Als Wettbewerbssieger für die Neubebauung der Mercatorwiese in Kiel planten und realisierten wir für die Genossenschaft ein Mehrfamilienhaus. Für das Gesamtprojekt erhielten wir mit den insgesamt drei Bauherren im Jahr 2001 den Landespreis für "Zukunftsweisendes Bauen in Schleswig-Holstein". Später entwickelten wir für wankendorfer Wohnanlagen in Plön, Trappenkamp und Wahlstedt ein architektonisches "Face-Lifting". Unser jüngstes gemeinsames Projekt ist die Planung für die Neubebauung des Vierschillingsberges in Plön. Wir freuen uns, dass sich die wankendorfer weiter dem Neubau von Wohnungen zuwendet und wir mit unserem Büro für sie tätig werden können. Bei der Entwicklung städtebaulicher Konzepte stehen für uns nicht nur Maßstäblichkeit, qualitätvolle Gestaltung und die Einfügung in die Umgebung im Vordergrund, sondern auch das Schaffen von Räumen für die zwischenmenschliche Begegnung. Gemeinsam mit der wankendorfer wollen wir hier einen unverwechselbaren Ort mit Lebensqualität für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner schaffen!

Marie-Luise und Peter Zastrow, Zastrow + Zastrow, Stadtplaner + Architekten BDA, mit Team in ihrem Kieler Büro

Marktrisiko

Der zentrale Erfolgsfaktor für die wankendorfer sind ihre zukunftsfähigen Wohngebäude und eine umfassende, kundenorientierte Dienstleistungspalette. Mögliche Gefahren bestehen gleichwohl beispielsweise in einer marktbedingten Veränderung der Leerstandsquote, rückläufigen Mieten oder auch sinkenden Preisen für die Dienstleistungen. Daher beobachten wir die lokalen Märkte nicht nur fortlaufend, sondern bewerten auf dieser Basis auch unsere unternehmerische Strategie und passen sie gegebenenfalls an.

Gebäudezustandsrisiko und Zinsrisiko

Die Vorhaltung von Gebäuden ist grundsätzlich mit dem Risiko verbunden, dass das angestrebte Vermarktungsziel nicht erreicht wird. Wir sehen uns durch permanente technische und betriebswirtschaftliche Bewertung des Wohnungsbestandes in die Lage versetzt, objektbezogene Aussagen über notwendige Handlungen, unter anderem auch 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 erreicht. Nicht zuletzt ermöglichen es der wankendorfer auch Portfolioanalysen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

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.

Integriertes Risikomanagementsystem

Zur Überwachung und Steuerung der 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 dazugehörenden Marktdaten, Forderungsentwicklung, Instandhaltung und andere regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und internen Kontrollen in den Arbeitsabläufen.

Gesamtrisiko

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die nächsten beiden Jahre keine Risiken 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

Allgemeine Marktentwicklung

Die Konjunkturindikatoren signalisieren eine weitere Erholung sowie eine Stimmungsverbesserung, die neben dem Anstieg der Zahl sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter ebenso die Beurteilung der Geschäftslage betrifft. Dies wird auch weiterhin grundsätzlich positiv auf den Wohnungsmarkt Einfluss nehmen. Allerdings ist die Entwicklung auf den einzelnen Teilmärkten deutlich zu differenzieren. Vor allem in den westdeutschen Metropolregionen werden bei den Wohnimmobilien eine unverändert starke Nachfrage und höhere Renditen erwartet. Auch



Nicht nur für unsere Mietwohnungen, sondern auch für viele Wohnungseigentumsgemeinschaften ist der professionelle Hausmeister-Service der wankendorfer tätig.

andere einzelne, wirtschaftlich wachstumsstarke Gebiete sollten sich vom generellen Trend abheben können. Allgemein wird hingegen jedoch der Mietwohnungsmarkt vorläufig kaum aus der Talsohle herausfinden.

In den für uns relevanten Regionen Schleswig-Holsteins gehen die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung von keiner nachhaltigen Zunahme der Einwohnerzahlen aus. Zwischenzeitlich bis 2020 soll dies kompensiert werden, da die Anzahl der Haushalte als nachfragewirksame Einheit hier eher steigen als fallen wird.

Zentrales Anliegen unserer Geschäftsstrategie ist die nachhaltige Erhöhung des operativen Jahresergebnisses und das Erreichen einer Eigenkapitalquote von 15 Prozent im Jahr 2010. Als Reaktion auf die entspannten lokalen Wohnungsmärkte in unserem Geschäftsgebiet haben wir bereits im Jahr 2006 eine Straffung des Immobilienportfolios herbeigeführt. 2007 steigerten wir die Durchschnittsmieten sowohl im freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Segment moderat. Daneben arbeiten wir kontinuierlich an Maßnahmen, die unsere Kosten, vor allem im Bereich der Bewirtschaftung, senken.

Effizienzsteigerungen nutzen

In diesem Zusammenhang werden im Jahr 2008 die Optimierung und Qualitätsverbesserung der Workflow-Prozesse sowie ein flexibler, leicht verringerter Personaleinsatz in unseren Außenstellen einer besonderen Betrachtung unterzogen. So wollen wir im administrativen Bereich auch Kosten reduzieren, indem wir heute noch manuelle Prozesse automatisieren und redundante Systeme abbauen.

Günstige Perspektiven für den Geschäftsverlauf 2008

Insgesamt erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr 2008 in den beiden Kerngeschäftsfeldern Bewirtschaftung des eigenen und fremden Bestandes gute Ergebnisverbesserungen und auch Umsatzsteigerungen. Der operative Jahresüberschuss soll auf rund 1,9 Mio. € zunehmen. Das Jahr 2008 hat gut für uns angefangen und wir sind zuversichtlich, dass wir unser erklärtes Ziel erreichen.

Kiel, den 28. Februar 2008

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Sernd Hentschel

Bilanz zum 31. Dezember 2007

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.832,24	22
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.784.019,20		279.572
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.233.668,87		3.319
Grundstücke ohne Bauten	1.656.683,28		1.657
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	124.648,24		125
Technische Anlagen und Maschinen	76.733,30		76
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	849.964,45		881
Anlagen im Bau	0,00		3.079
Bauvorbereitungskosten	13.160,00		0
		286.738.877,34	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		26
Beteiligungen	92.171,88		92
Sonstige Ausleihungen	62.609,25		66
Andere Finanzanlagen	6.924,00		5
		187.269,72	
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		286.936.979,30	288.920

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
/ iktivacite	€	€	T€
Übertrag		286.936.979,30	288.920
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	686.724,59		687
Bauvorbereitungskosten	62.763,80		63
Unfertige Leistungen	12.813.665,50		12.274
Andere Vorräte	548.121,48		717
		14.111.275,37	
Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände			
Forderungen aus Vermietung	786.895,84		730
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24,00		415
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	75.192,25		48
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	95.342,07		84
Sonstige Vermögensgegenstände	1.111.537,84		561
		2.068.992,00	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		690.047,94	895
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	698.014,04		665
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	47.143,17		71
		745.157,21	
Bilanzsumme		304.552.451,82	306.130

Passivseite	Geschä €	Geschäftsjahr € €	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	582.497,97		651
der verbleibenden Mitglieder	8.045.880,74		7.989
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.750,00		13
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 148.313,72 €			(193)
		8.635.128,71	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.425.000,00		4.250
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 175.000,00 €			(270)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113
Andere Ergebnisrücklagen	19.660.000,00		18.410
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.250.000,00 €			(2.075)
		29.197.918,81	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	8.793,67		1
Jahresüberschuss	1.739.720,22		2.673
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.425.000,00		2.345
		323.513,89	
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		38.156.561,41	36.755

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
1 dostvoette	€	€	T€
Übertrag		38.156.561,41	36.755
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.400.917,00		5.326
Steuerrückstellungen	10.448,21		165
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		1.179
Sonstige Rückstellungen	1.115.084,19		1.240
		6.526.449,40	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236.250.785,23		237.095
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.847.771,75		8.260
Erhaltene Anzahlungen	12.746.437,84		12.577
Verbindlichkeiten aus Vermietung	537.647,91		489
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	32.267,71		63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.887.581,54		2.439
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.072,10		25
Sonstige Verbindlichkeiten	242.474,44		224
davon aus Steuern: 7.417,11 €			(25)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 32.026,97 €			(34)
		259.579.038,52	
Rechnungsabgrenzungsposten		290.402,49	293
Bilanzsumme		304.552.451,82	306.130





Seit zehn Jahren sind wir in der Projektentwicklung im Bereich sozialer Einrichtungen tätig. Das Fazit unserer Erfahrungen in Schleswig-Holstein sind zwei wichtige Einsichten.

Erstens: Es gibt zwar eine Vielzahl von Heimen für ältere Menschen in Schleswig-Holstein, doch viel zu wenige Angebote, die baulich auf die Bedürfnisse von demenzkranken Menschen angepasst sind. Zweitens: Für die Zukunft ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialwirtschaft von herausragender Bedeutung. Denn es geht darum, gemeinsam Lösungen zu entwickeln, mit denen wir den demografischen, den nachbarschaftlichen und nicht zuletzt den finanziellen Herausforderungen unserer älter werdenden Gesellschaft erfolgreich begegnen.

Diesen Herausforderungen hat sich die wankendorfer in den vergangenen Jahren – unterstützt durch unsere Beratung – mit großem Erfolg gestellt. Die wankendorfer ist deshalb eine ideale Partnerin für die Sozialwirtschaft, weil sowohl Vorstand als auch Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen über ihren wohnungswirtschaftlichen Tellerrand hinausblicken, sich sozialpolitisch engagieren und im Interesse ihrer Mieter auf zukünftige Entwicklungen vorausschauend reagieren. Das gemeinsame Ergebnis, auf das wir alle stolz sein können, ist Haus Wahlstedt, ein modellhaftes Wohnhaus für demenzkranke Menschen.

Dr. Tordis Batscheider, Unternehmensberaterin für soziale Einrichtungen, Neustadt i. H., im Atrium von Haus Wahlstedt

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Geschäftsjahr € €		Vorjahr T€
Hannata and an	E	E	1€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.019.396,44		37.314
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0
c) aus Betreuungstätigkeit	1.521.031,94		1.513
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.065.976,36		1.070
		39.606.404,74	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		539.333,01	- 192
Andere aktivierte Eigenleistungen		119.354,80	746
Sonstige betriebliche Erträge		2.103.805,54	5.441
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.738.868,31		15.072
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	9.506,85		30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	142.752,69		145
		15.891.127,85	
Rohergebnis		26.477.770,24	30.645
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.175.623,22		5.091
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.170.459,38		1.103
davon für Altersversorgung: 206.726,89 €	1.170.435,50		(117)
		6.346.082,60	
Abschreibungen auf immaterielle			
Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.683.514,08	5.611
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.706.730,17	5.792
J			
Übertrag		11.741.443,39	13.048

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		11.741.443,39	13.048
Erträge aus Beteiligungen	4.259,37		53
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	4.934,34		5
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlage- vermögens	4.419,92		5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.109,06		70
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
		45.722,69	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		9.212.270,71	9.553
davon an verbundene Unternehmen: 1.691,10 €			(1)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.574.895,37	3.628
Steuern vom Einkommen und Ertrag		144.663,31	280
Sonstige Steuern		690.511,84	675
Jahresüberschuss		1.739.720,22	2.673
Gewinnvortrag		8.793,67	1
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.425.000,00	2.345
Bilanzgewinn		323.513,89	329



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 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 Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.
- b) Zinsen für Fremdkapital sind im Jahre 2007, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, mit 36.551,80 € aktiviert worden.
- c) Geldbeschaffungskosten wurden als Anlagewert ausgewiesen.
- d) Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

2. Bewertungsmethoden

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

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden über 80 Jahre linear abgeschrieben. Aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten sind, mit Ausnahme grunderneuerter Wohnblocks und infolgedessen um bis zu 20 Jahre verlängerter Nutzungsdauer, auf die Restlaufzeit verteilt worden. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, Garagen, Fahrradhäuser sowie Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von 10 bis 20 Jahren vorgesehen.

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

Technische Anlagen, Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Berücksichtigung der steuerlichen Vereinfachungsregelung grundsätzlich über eine Laufzeit von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern erfolgt jedoch die Abschreibung im Jahr der Anschaffung mit dem Ausweis als Abgang im Anlagegitter.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Andere Finanzanlagen sowie Beteiligungen, von denen eine im Jahr 2005 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.

Die Teams der Garten-Center sind für die von uns betreuten Wohnanlagen ständig im Einsatz. Dabei gehen sie auch auf die Wünsche unserer Kunden ein.



C. Erläuterungen zur Bilanz

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

Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschä €	Abgänge äftsjahres €	
291.821,18	94,79	94,79	
364.155.717,38	3.540.742,10*	63.747,52	
3.829.071,61	4.183,22	0,00	
1.656.683,28	0,00	0,00	
124.648,24	0,00	0,00	
745.326,45	19.998,99	4.313,76	
3.531.079,53	426.429,66	1.477.533,99	
3.078.671,53	0,00	0,00	
0,00	13.160,00	0,00	
377.121.198,02	4.004.513,97	1.545.595,27	
25.564,59	0,00	0,00	
92.171,88	0,00	0,00	
66.148,72	0,00	3.539,47	
5.424,00	1.500,00	0,00	
189.309,19	1.500,00	3.539,47	
377.602.328,39	4.006.108,76*	1.549.229,53	
	Herstellungskosten 291.821,18 364.155.717,38 3.829.071,61 1.656.683,28 124.648,24 745.326,45 3.531.079,53 3.078.671,53 0,00 377.121.198,02 25.564,59 92.171,88 66.148,72 5.424,00 189.309,19	Herstellungskosten € des Geschi € des Gesch	Herstellungskösten € 291.821,18 94,79 94,79 364.155.717,38 3.540.742,10* 63.747,52 3.829.071,61 4.183,22 0,00 1.656.683,28 0,00 0,00 124.648,24 0,00 0,00 745.326,45 19.998,99 4.313,76 3.531.079,53 426.429,66 1.477.533,99 3.078.671,53 0,00 0,00 0,00 13.160,00 0,00 377.121.198,02 4.004.513,97 1.545.595,27 25.564,59 0,00 0,00 92.171,88 0,00 0,00 66.148,72 0,00 3.539,47 5.424,00 1.500,00 0,00 189.309,19 1.500,00 3.539,47

^{*}abgesetzt wurden 1.293.995,00 € Teilschulderlasse im Rahmen des KfW-CO₂ - Gebäudesanierungsprogramms

Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31. Dezember 2007 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
0,00	280.988,94	10.832,24	11.521,76
3.078.671,53	89.927.364,29	280.784.019,20	5.364.458,94
0,00	599.585,96	3.233.668,87	89.101,96
0,00	0,00	1.656.683,28	0,00
0,00	0,00	124.648,24	0,00
0,00	684.278,38	76.733,30	19.628,16
0,00	1.630.010,75	849.964,45	198.803,26
- 3.078.671,53	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	13.160,00	0,00
0,00	92.841.239,38	286.738.877,34	5.671.992,32
0,00	0,00	25.564,59	0,00
0,00	0,00	92.171,88	0,00
0,00	0,00	62.609,25	0,00
0,00	0,00	6.924,00	0,00
0,00	0,00	187.269,72	0,00
0,00	93.122.228,32	286.936.979,30	5.683.514,08





In dem Posten Unfertige Leistungen sind 38.133,94 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen an Dritte, 340.845,00 € Architekten- sowie Verwaltungsleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen und ansonsten ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Heizund Betriebskosten enthalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere von den angefallenen Modernisierungskosten abgesetzte Ansprüche auf Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 441.675,00 €, die 2008 und 2009 den entsprechenden Darlehen als Sondertilgungen gutgeschrieben werden. Darüber hinaus sind unter dieser Position 160.979,47 € für Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften und 59.002,99 € Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung ausgewiesen.

Pünktlich zum 60-jährigen Bestehen der wankendorfer starteten die neu organisierten Service- und Garten-Center mit einem komplett neuen Fuhrpark.



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	786.895,84 (730.067,15)	270.229,32 (200.115,50)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24,00 (414.573,72)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	75.192,25 (48.538,32)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	95.342,07 (84.365,47)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	1.111.537,84 (560.937,67)	410.815,21 (359.263,57)
Gesamtbetrag	2.068.992,00 (1.838.482,33)	681.044,53 (559.379,07)

In den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 597.000,00 \in für die Erstellung der Heiz- sowie Betriebskostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 344.896,90 \in 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 Verbindlichkeitenspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Verbindlichkeiten			Restlaufzeit
	insgesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre
	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236.250.785,23 (237.094.787,34)	7.182.103,61 (7.324.324,45)	18.299.051,69 (23.630.283,06)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.847.771,75 (8.260.373,79)	376.271,47 (408.686,76)	1.039.735,67 (1.213.048,21)
Erhaltene Anzahlungen	12.746.437,84 (12.577.218,98)	12.746.437,84 (12.577.218,98)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	537.647,91 (488.640,68)	174.362,83 (116.103,41)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	32.267,71 (62.579,34)	32.267,71 (62.579,34)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.887.581,54 (2.439.059,36)	1.516.159,00 (2.029.855,97)	371.422,54 (400.861,74)
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	34.072,10 (25.264,13)	34.072,10 (25.264,13)	
Sonstige Verbindlichkeiten	242.474,44 (224.200,79)	212.322,02 (224.200,79)	10.250,00 (0,00)
Gesamtbetrag	259.579.038,52 (261.172.124,41)	22.273.996,58 (22.768.233,83)	19.720.459,90 (25.244.193,01)

Bei den in der unten stehenden 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 25,0 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Erhaltene Anzahlungen betreffen Vorausleistungen für im Jahr 2008 abzurechnende Betriebskosten von 12.551.986,56 €, Architekten- und Verwaltungsleistungen von 176.320,00 € und Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 18.131,28 €.

Davon		
		Gesichert
über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
210.769.629,93 (206.140.179,83) 6.431.764,61 (6.638.638,82)	236.250.785,43 (237.094.787,34) 7.617.054,87 (8.010.444,12)	Grundpfandrechte/Bürgschaften Grundpfandrechte/Bürgschaften Grundpfandrechte Grundpfandrechte
363.285,08 (372.537,27)	427.133,99 (417.287,29)	Bürgschaft Bürgschaft
0,00 (8.341,65)	0,00 (230.081,35)	Bürgschaft Bürgschaft
19.902,42 (0,00)		
217.584.582,04 (213.159.697,57)	244.294.974,29 (245.752.600,10)	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 1.169.600,00 € Entnahmen aus den Rückstellungen für Bauinstandhaltung, 322.497,34 € Erstattungen für Versicherungsschäden und 174.046,55 € Erstattungen aus Mieterbelastungen enthalten, denen Aufwendungen in genau übereinstimmender Höhe gegenüberstehen. Wesentliche einmalige Aufwendungen ergaben sich aus Entschädigungen für die vorzeitige Beendigung von lang laufenden Wärmelieferungsverträgen und Vorfälligkeiten, Bereitstellungszinsen, Kosten der EDV-Umstellung, Abfindungen sowie Ähnlichem in Höhe von rund 380.000,00 €.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften	15.338,76 €
2. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:	
aus Miet- und Full-Service-Verträgen für Fahrzeuge und Geräte der Garten-Center, Kopierer und Büroräume, die innerhalb der nächsten acht Jahre fällig sind	
(Aufwand 2008: 437.661,48 €)	2.687.813,76 €
aus Neubauvorhaben und Großmodernisierung zu erwartende Kosten	rd. 2.428.500,00 €
zugesagte Fremdmittel	644.333,34 €
3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:	
Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2007	34.840,88 €
Jahresergebnis 2007 vor Gewinnabführung	4.934,34 €

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:		
	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	46	6
Technische Mitarbeiter/innen	6	0
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	58	1
	110	7
Hinzu kommen 8 Auszubildende und 27 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich)		
5. Mitgliederbewegung		
Anfang 2007		9.576
Zugang		889
Abgang	1.059	
Ende 2007		9.406
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich		F7 422 70 G
im Geschäftsjahr erhöht um	57.132,78 €	
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um		4.400,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		8.268.550,00 €

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
Helga Hohnheit
Johannes Kux
Henner Neuweiler

Dieter Selk

Wilfried Sommer

Kiel, den 28. Februar 2008

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel

Anschriften und Telefonnummern

Zentrale Kirchhofallee 21–23 24103 Kiel Postfach 44 20 24043 Kiel Telefon (04 31) 20 05-0 Telefax (04 31) 20 05-2 70 info@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 Kiel Kirchhofallee 21–23 24103 Kiel Telefon (04 31) 20 05-0 Telefax (04 31) 20 05-2 70 kiel@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

elm Kulden

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 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 Seedorf & 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 Schönkirchen Anschützstraße 33a 24232 Schönkirchen Telefon (04 31) 2 09 99 25 Telefax (04 31) 2 09 99 24

Service-Center Schwentinental Ortsteil Klausdorf: Südring 36 24222 Schwentinental Telefon (04 31) 7 99 26 20 Telefax (04 31) 7 99 26 21 Ortsteil Raisdorf: Hermann-Löns-Straße 19 a 24223 Schwentinental Telefon (0 43 07) 83 95 75 Telefax (0 43 07) 83 95 74

Ruhlebon &

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

Garten-Center Kiel Hermann-Löns-Straße 19 a 24223 Schwentinental Telefon (01 76) 12 52 12 53 (01 76) 12 52 12 54 Telefax (0 43 07) 83 95 74

Garten-Center Plön Behler Weg 7 24306 Plön Telefon (01 76) 12 52 12 55 (01 76) 12 52 12 56 Telefax (0 45 22) 7 89 46-90

Garten-Center Segeberg Neuland 2 23795 Bad Segeberg Telefon (01 76) 12 52 12 57 (01 76) 12 52 12 58 Telefax (0 45 51) 96 86 54

ravenhors



