der; ein Geschäftsbericht ist die Veröffentlichung eines Unternehmens, in der es den Anteilseignern und der interessierten Öffentlichkeit gegenüber Rechenschaft über das abgelaufene Geschäftsjahr ablegt. Der Geschäftsbericht ist auch eine der wichtigsten Informationsquellen für die Mitglieder über Strategie, Tätigkeit und Erfolg ihrer Wohnungsbaugenossenschaft.

GE|SCHÄFTS|BE|RICHT 2009

DIE WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

wankendorfer

Willkommen zu Hause

Impressum

Wir bedanken uns herzlich für die Genehmigung und
Unterstützung der Foto-Locations bei

– der Freiwilligen Feuerwehr Kiel-Elmschenhagen (S. 9)
– der Mannschaft vom TSV Germania Ascheberg e. V. (S. 17)
– dem Modellflugsportverein Kiel e. V. /
Modellflugplatz Langwedel (S. 23)
– dem Landgericht Kiel (S. 29)
– der Stadthalle Neumünster und Saskia Hauke von
Friseur André Schereika, Neumünster (S. 43)
– dem Preetzer Turn- und Sportverein von 1861 e. V. (S. 49)
– der Band „Deep West" (S. 57)
– der Tanzschule Gemind, Kiel (S. 63)

Aufnahmen: Dirk Masbaum und Stefan Klein, Hamburg
Gestaltung: Lürssen Brügmann Werbeagentur GmbH, Neumünster

Definitionen der Begriffe in Anlehnung an Wikipedia bzw. Duden

Inhalt

Vorwort 5

Bericht des Vorstands

Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen 6
Die Situation in Schleswig-Holstein 7
Die Unternehmensentwicklung 10
Fusion mit der Baugenossenschaft Preetz eG 11
Entwicklung des Dienstleistungsgeschäftes 12
Modernisierungsaktivitäten im eigenen Bestand 14
Mietwohnungsmärkte 15
Service- und Garten-Center 19
Mitarbeiterförderung und -entwicklung 20

Vertreterversammlung 26

Bericht des Aufsichtsrats 27

Jahresabschluss

Lagebericht 30
Bilanz: Aktivseite 44
Bilanz: Passivseite 46
Gewinn-und-Verlust-Rechnung 50
Anhang 52

Anschriften und Telefonnummern 67

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN
DEUTSCHLAND

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

„Den Menschen und dem Land verpflichtet“ – so lautet die Mission, die die wankendorfer jeden Tag neu antreibt. „Die wankendorfer“ – damit sind vor allem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gemeint, denn sie sind es, die ihre Arbeit an diesem Maßstab ausrichten. Ein Maßstab, der keinen Stillstand duldet. Denn wer sich Land und Leuten verpflichtet fühlt, der muss sich den Wünschen und Bedürfnissen, den Veränderungen und Anforderungen immer wieder neu stellen. In diesem Sinne sind wir bestrebt, jeden Tag ein bisschen besser zu werden: noch schneller und freundlicher im Umgang mit unseren Mitgliedern, noch effizienter und informativer in der internen Zusammenarbeit, noch zielorientierter und kommunikativer mit unseren Geschäftspartnern. Kurz: Wir wollen jeden Tag unser Bestes geben.

Mit welchen Ergebnissen wir das im Geschäftsjahr 2009 getan haben, darüber möchten wir Sie in diesem Geschäftsbericht informieren. Die wankendorfer bleibt weiterhin auf Wachstumskurs und steht dabei auf einer soliden Basis. Das bestärkt uns darin, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen und mit unserer Leistung jeden Tag ein bisschen besser zu werden, um damit unsere starke Position zu sichern und weiter auszubauen.

Wie unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr Bestes geben, veranschaulichen Ihnen unsere Bildwelten. Motivation und Ausdauer, Phantasie und Fairness, Sicherheit und regionale Verbundenheit, Konzentration und Bewegung sowie Wandlungsfähigkeit sind zentrale Faktoren ihres und damit unseres Handelns. Dass unser Team damit nicht nur beruflich punktet, möchten wir Ihnen zeigen, indem wir ganz ungewöhnliche Seiten aufblättern. Lassen Sie sich überraschen!

Willkommen zu Hause!

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen

Die weltweite Wirtschaftskrise hat das Jahr 2009 auch in Deutschland bestimmt: Die Realwirtschaft unseres Landes ist im vergangenen Jahr in die schwerste Rezessionsphase seit dem Zweiten Weltkrieg geraten. Der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts lag bei 5 Prozent. Dennoch: Es hätte uns schlimmer treffen können. Sowohl national als auch international wurde von den politischen Gremien der Wirtschaftsnationen schnell und entschlossen gehandelt und noch größerer Schaden abgewendet. Dass es die Bundesrepublik bislang weniger hart als erwartet getroffen hat, liegt auch in ihrer Wirtschaftsstruktur begründet, in der mittelständische Unternehmen eine bedeutende Rolle spielen. Ihre Flexibilität gepaart mit den staatlichen Interventionsmaßnahmen halten die wirtschaftlichen Erschütterungen in Grenzen, wenngleich ein Ende der Krise noch nicht in Sicht ist.

Mit einem ganzen Bündel von Maßnahmen haben die Wirtschaftsnationen eine stärkere Rezession hierzulande und im Ausland verhindert. Ihr Ziel war es, die Finanzmärkte zu stabilisieren sowie mit einer angemessenen Geldpolitik und direkten Anstößen zur Konjunkturbelebung Wachstumsanreize zu schaffen. Auch der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bewertete die Interventionsmaßnahmen der Bundesregierung als richtig. Danach wurden insgesamt von der Bundesregierung als Intervention auf den Finanz- und Gütermärkten direkte staatliche Hilfen (Konjunkturpakete, KfW-Sonderprogramme, Rekapitalisierungsmaßnahmen etc.) im Umfang von rund 210 Mrd. € und indirekte Maßnahmen (Bürgschaften und Garantien) im Umfang von 475 Mrd. € zur Verfügung gestellt. Allerdings führen die Interventionen in den Jahren 2009 und 2010 und die zu erwartenden erheblichen Steuerausfälle zu einem deutlichen Anstieg der Neuverschuldung der Gebietskörperschaften. Allein für 2010 wird mit einer Neuverschuldung von über 80 Mrd. € beim Bund gerechnet. Die Verschuldung aller öffentlichen Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden hat mit insgesamt 1,8 Bio. € einen neuen Rekordstand erreicht.

Für das Jahr 2010 gehen die führenden Wirtschaftsinstitute von einer leichten Erholung unserer Volkswirtschaft aus. Diese Konjunkturerholung wird jedoch nicht ausreichen, die vor uns liegenden Aufgaben zu bewältigen. Selbst bei optimistischer Betrachtung wird die tendenziell positive Entwicklung zu schwach sein, um die notwendige Konsolidierung der öffentlichen Haushalte zu erreichen.

Bei allem Grund zur Zuversicht wird Deutschland nur langsam und mit einer Vielzahl unterstützender Maßnahmen diese schwere Rezession hinter sich lassen und zur vollen internationalen Wettbewerbsfähigkeit zurückkehren. Eine weitere Herausforderung besteht darin, den erreichten gesellschaftlichen Wohlstand im Kern zu sichern und auszubauen.

Diese Ziele zu erreichen, wird nicht einfach. Auch deshalb, weil unsere nationalen Entscheidungen nur einen mittelbaren Einfluss auf beispielsweise die internationale Geldmarktpolitik oder die Regelung der Finanzmärkte haben. Umso wichtiger ist es, dass die auf die Haushaltskonsolidierung abzielenden Maßnahmen der Ausgaben-, Steuer- und Finanzpolitik von der Bundesregierung zügig getroffen werden. Denn auf der anderen Seite geht es darum, finanzielle Mittel für Bildungspolitik, Innovationspolitik und Standortpolitik bereitstellen zu können, die Voraussetzung für das angestrebte nachhaltige Wirtschaftwachstum sind.

Abgesehen von der richtigen Interventionspolitik zur Abwendung der akuten Finanzkrise wünschen wir uns von der Bundesregierung, dass sie jetzt den ihr gegebenen Gestaltungsspielraum bei der Haushaltskonsolidierung und der Wachstumspolitik mit der nötigen Entschlossenheit nutzt.

Begleitet werden die notwendigen Bemühungen der Bundesregierung von einer an Heftigkeit zunehmenden Diskussion über die Funktionsweise und Leistungsfähigkeit der gesellschaftlichen Ausgleichssysteme. Es geht dabei um Fragen der Einkommens- und Steuergerechtigkeit sowie der Finanzierung der gesetzlichen Krankenversicherung und der Arbeitslosenversicherung. Auch die Funktionsweise der sozialen Sicherungssysteme rückt immer stärker in den Fokus der öffentlichen Diskussion, ob Hilfe für Bedürftige gemäß Sozialgesetzbuch II – Grundsicherung für Arbeitsuchende – oder die Sicherung der Renten. Diese Themenliste trifft mit der ebenso drängenden Diskussion darüber zusammen, wie die internationale Wettbewerbsfähigkeit unseres Landes auch unter Kostengesichtspunkten erhalten werden kann.

Hier wird die Politik eindeutige Entscheidungen nicht länger hinausschieben können, ansonsten sehen wir die wirtschaftliche, gesellschaftliche und soziale Entwicklung unseres Landes gefährdet.

Die Situation in Schleswig-Holstein

Schleswig-Holstein konnte sich mit seiner wirtschaftlichen Entwicklung in Bezug auf Arbeitsmarkt und Konjunktur im Bundesvergleich recht gut behaupten. Das liegt in erster Linie am hohen Anteil mittelständischer Wirtschaftsbetriebe, bei denen die industrielle Produktion und die Exportabhängigkeit weniger ausgeprägt sind als bei Großunternehmen in anderen Bundesländern.

Das Bruttoinlandsprodukt des Landes sank im abgelaufenen Jahr 2009 mit einem Minus von 1,9 Prozent weniger stark als das Bruttoinlandsprodukt der Bundesrepublik insgesamt. Für Deutschland betrug das Minus 5 Prozent. Die Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein stieg um 0,3 Prozentpunkte auf aktuell 8,4 Prozent (Januar 2010). Dieser Anstieg entspricht zwar dem Durchschnitt aller Bundesländer, jedoch liegt die Arbeitslosenquote hierzulande 0,2 Prozentpunkte niedriger als im Durchschnitt. Auch die Entwicklung der Zahl der Kurzarbeiter (angezeigte Personen) lag in Schleswig-Holstein mit plus 192 Prozent in 2009 unter dem Wert von plus 297 Prozent für das gesamte Bundesgebiet.

Diese vergleichsweise guten Daten sollten aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die wirtschaftliche Situation des Landes alles andere als rosig ist und vor uns eine Vielzahl großer Herausforderungen liegt, die in den nächsten Jahren bewältigt werden muss.

So ist die Gesamtverschuldung des Landeshaushalts in Höhe von 24 Mrd. € im relativen Vergleich zu anderen westlichen Bundesländern deutlich zu hoch. Das grenzt den Handlungsspielraum der Landesregierung ebenso stark ein wie die jetzt auch rechtlich verankerte „Schuldenbremse". Sie zwingt Schleswig-Holstein dazu, bis 2020 einen ausgeglichenen Haushalt zu erreichen.

SI|CHER|HEIT

die; ein Zustand, der frei von unvertretbaren Risiken oder Beeinträchtigung ist oder als gefahrenfrei angesehen wird. Sicherheit kann sich sowohl auf ein einzelnes Individuum als auch auf andere Lebewesen, reale Objekte oder Systeme beziehen. Sicherheit genießen wankendorfer Mitglieder durch ihre Gesellschaftsform als Genossenschaft: Mieterinnen und Mieter verfügen über lebenslanges Wohnrecht und die wankendorfer kann praktisch nicht an neue Eigentümer verkauft werden.

Marc-Oliver Kaack, Leiter des wankendorfer Service-Centers Kiel/Schönkirchen und einer von über 60.000 Feuerwehrleuten in Schleswig-Holstein. Als Hauptgerätewart und stellvertretender Gruppenführer in der Freiwilligen Feuerwehr Elmschenhagen trägt er eine große Verantwortung. Seit über 25 Jahren ist er in seiner Freizeit für Bürgerinnen und Bürger im Einsatz – ein Engagement, das Familie und wankendorfer aktiv unterstützen.

An den sehr begrenzten Handlungsmöglichkeiten ändert auch die in diesem Zusammenhang vereinbarte zeitlich begrenzte Entlastung der Landeshaushalte nur wenig. Denn danach werden Schleswig-Holstein von 2011 bis 2020 insgesamt lediglich 500 bis 700 Mio. € zufließen.

Bei den Kreisen und Kommunen sieht es durch erheblich reduzierte Steuereinnahmen von minus 10,5 Prozent allein im Jahr 2009 nicht besser aus. Da die Gemeinden zum großen Teil fest definierte, von Bund oder Land vorgegebene Aufgaben erfüllen müssen, die den Großteil ihrer Finanzmittel verschlingen, haben sie kaum Möglichkeiten, sich durch eigene Ausgabengestaltung aus der Zwickmühle enger Haushalte zu befreien. Der auf diese Weise eingeengte Handlungsrahmen der öffentlichen Haushalte zwingt sie dazu, den erheblich geringer gewordenen Spielraum klug zu nutzen.

Bei den Investitionen haben für uns die großen Verkehrsinfrastrukturvorhaben und die Bildungsangebote des Landes höchste Priorität. Auf der anderen Seite sollte das Land bestrebt sein, mit der Entbürokratisierung Ernst zu machen und weitere Belastungen von den Wirtschaftsbetrieben, zum Beispiel durch neue Rechtsverordnungen, fernzuhalten. Nur so wird es gelingen, die Betriebe wirtschaftlich zu stärken, sodass sie zusätzliche Ausbildungs- und Arbeitsplätze schaffen können.

Die Unternehmensentwicklung

Anders als viele der Wirtschaftsbetriebe im Lande blieb die wankendorfer von negativen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise verschont. Das verdanken wir unserer mittelständischen Struktur in der Rechtsform einer Genossenschaft und unserem auf langfristigen Erfolg abzielenden Geschäftsmodell, sowohl im Dienstleistungsbereich als auch in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Außerdem zahlen sich heute zahlreiche vorbeugende Aktivitäten unseres Unternehmens seit Mitte der 90er Jahre aus. Diese wiederum sind Ausdruck unserer Philosophie: Die wankendorfer ist bestrebt, jeden Tag ein Stückchen besser zu werden, und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geben ihr Bestes, um dieses Ziel zu erreichen. Mit dieser Einstellung bewegen wir uns wachen Auges im Markt, spüren Trends, Bedürfnisse und Tendenzen auf, haben aber auch einen kritischen Blick auf das eigene Tun. So entdecken wir frühzeitig sowohl Chancen als auch Fehlentwicklungen, sodass wir uns rechtzeitig und häufig schneller als andere auf neue Erfordernisse und Gegebenheiten einstellen können.

Für unsere Mitglieder und uns das Beste: eine solide Planung mit langfristiger Perspektive.

Beispiele hierfür sind die Modernisierungsinvestitionen in weite Teile unseres Wohnungsbestandes bereits seit den 90er Jahren sowie die frühzeitige und langfristige Sicherstellung einer zinsgünstigen Finanzierung unseres Immobilienportfolios. Durch den rechtzeitigen Ausstieg aus dem Bauträgergeschäft, die Restrukturierung des Unternehmens sowie durch die Gewährleistung einer ausreichenden Ertragsstruktur konnten wir überdies die Grundlagen für die Bildung regelmäßiger und ausreichender Unternehmensgewinne legen. Diese sind aus unserer Sicht notwendig, um einerseits die erforderliche Eigenkapitalbildung zu erreichen und andererseits die finanzielle Kraft zu schaffen, um auf Veränderungen in schwächeren Teilmärkten zeitnah reagieren zu können.

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr endet mit einer Bilanzsumme von 318 Mio. €. Der Anstieg um 14,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr ist insbesondere auf die rückwirkend zum 1. Januar 2009 vollzogene Fusion mit der Baugenossenschaft Preetz eG zurückzuführen. Außerdem sind hier Modernisierungsinvestitionen in Höhe von insgesamt 3,5 Mio. € und ein Abschreibungsvolumen von 6,8 Mio. € enthalten. Die Eigenkapitalquote konnte unter Berücksichtigung aller Maßnahmen auf 14,5 Prozent gesteigert werden. Für das abgelaufene Geschäftsjahr weisen wir einen Jahresüberschuss in Höhe von 2,1 Mio. € aus, der ausschließlich auf dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beruht.

Für die vor uns liegenden Geschäftsjahre gehen wir in den Eckwerten unserer Bilanz-, Investitions- und Ergebnisplanung von einer relativ stabilen Bilanzsumme und einem geplanten Jahresüberschuss von regelmäßig über 2,0 Mio. € aus. Damit ist die weitere Stabilisierung der Eigenkapitalquote gewährleistet. Außerdem gibt uns die erwartete positive Ertrags- und Aufwandsentwicklung die Möglichkeit, auf negative Marktverläufe adäquat reagieren zu können, ohne dass unsere Bilanz-, Investitions- und Ergebnisplanung gestört wird.

Fusion mit der Baugenossenschaft Preetz eG

Seit mehr als drei Jahrzehnten betreuten wir die Baugenossenschaft Preetz eG (BG Preetz) auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die BG Preetz arbeitete rechtlich, wirtschaftlich sowie in den Organen selbstständig und wurde ehren- beziehungsweise nebenamtlich geführt. Die BG Preetz verfügte über einen Wohnungsbestand von rund 400 Wohnungen.

Die Geschäftsbesorgung durch die wankendorfer gewährleistete der BG Preetz eine professionelle Betreuung ihres Immobilienbestandes bei gleichzeitiger Wahrung ihrer Selbstständigkeit hinsichtlich der Geschäftspolitik. Durch ihre geringe Größe war die Genossenschaft zwar für einen hauptamtlich geführten Geschäftsbetrieb zu klein, doch durch die Geschäftsbesorgung stellte die BG Preetz sicher, dass ihre geschäftlichen Interessen und Aktivitäten durch die wankendorfer kompetent umgesetzt wurden. Die Leistungen reichten von der Bilanzerstellung über die Modernisierung bis zur Vermietung sowie den Ankauf und Verkauf von Wohngebäuden. Erst das fortschreitende Alter der Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat der BG Preetz und die erwarteten Schwierigkeiten bei einer Neubesetzung dieser Positionen gaben Anlass, über eine Fusion mit der wankendorfer nachzudenken.

Die Erfahrungen der Geschäftspartner miteinander waren positiv, und mit den Jahren war das gegenseitige Vertrauen gewachsen, sodass die Überlegungen schließlich zu einem Zusammenschluss beider Genossenschaften führten. Wir handelten einen Verschmelzungsvertrag aus, in dem die Interessen der Baugenossenschaft Preetz eG auch über den Zeitpunkt der Verschmelzung hinaus verankert wurden. Das im Anschluss durchgeführte Mitgliedervotum der BG Preetz war eindeutig: 97 Prozent der Mitgliederversammlung stimmten einer Verschmelzung auf die wankendorfer zu. Anlässlich ihrer Jahresversammlung votierten auch die Vertreter der wankendorfer wenig später einstimmig mit „Ja".

Vertrauen ist die beste Basis: Mit jahrzehntelanger Professionalität und Zuverlässigkeit haben wir die Gremien der Baugenossenschaft Preetz eG überzeugt.

Rückwirkend zum 1. Januar 2009 gingen alle Rechtsgeschäfte sowie alle aktiven und passiven Vermögenswerte der BG Preetz in dem fusionierten Unternehmen auf. Der Zusammenschluss ist im Ergebnis für beide Partner von Vorteil, denn der Vertrag sichert die eingebrachten Interessen ab und beide Unternehmen profitieren durch die hinzugewonnene Stärke. Die Fusion wurde im Sommer des letzten Jahres mit einer gemeinsamen Veranstaltung für die Mitglieder beider Genossenschaften gefeiert.

Die Baugenossenschaft Preetz eG in Zahlen (Stand 31.12.2008)	
Anzahl Mitglieder	572
Umsatzerlöse	1.975.874,31 €
Eigenkapital	4.558.696,23 €
Bilanzsumme	17.872.873,44 €
Wohnungen	413
Gewerbeobjekte	1
Garagen	54

Entwicklung des Dienstleistungs-geschäftes

Das Geschäftsfeld Dienstleistungen hat sich bei der wankendorfer zu einer festen Größe entwickelt. Die Dienstleistungen bieten der Genossenschaft interessante Entwicklungsperspektiven und damit ein gutes Wachstumspotenzial. Das Geschäftsfeld umfasst die Bereiche Sondereigentumsverwaltung, Wohnungseigentumsverwaltung, Fremdverwaltung und Geschäftsbesorgung für Dritte.

Sondereigentumsverwaltung

In 2009 haben wir unseren Plan realisiert, unser Portfolio um eine weitere Dienstleistung zu vergrößern: die Sondereigentumsverwaltung. Beobachtungen bei den von uns verwalteten Eigentumswohnungen legten den Schluss nahe, dass vermutlich mehr als die Hälfte davon nicht mehr von den Eigentümern selbst genutzt, sondern von ihnen vermietet wird. An diese Zielgruppe wenden wir uns mit dem neuen Angebot der Sondereigentumsverwaltung.

Damit stellen wir den Wohnungseigentümern unsere gesamte Erfahrung aus dem Bereich der Vermietung und der Bewirtschaftung von Immobilien zur Verfügung und entlasten sie von Aufgaben wie zum Beispiel der Wohnungsabnahme, dem Mieteinzug und der Aufbereitung der Einzelabrechnung gegenüber den Steuerbehörden. Eine Dienstleistung, die es den Wohnungseigentümern möglich macht, auf dem immer schwieriger werdenden Markt der Vermietung professionell zu agieren, selbst wenn es um eine einzelne Wohnung geht. Mit der wankendorfer als Sondereigentumsverwalter können sie sich auf einen erfahrenen Partner verlassen, der die Marktgegebenheiten über erreichbare Zielgruppen und Miethöhen genauso kennt wie die rechtlichen Rahmenbedingungen, die es zu beachten gilt.

Beste Erfolgsaussichten: mit vorhandenem Know-how neue Zielgruppen erschließen.

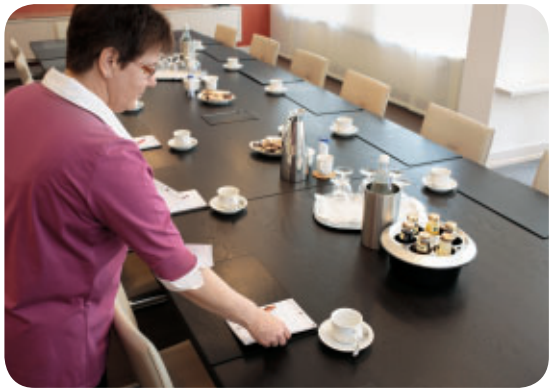
Insgesamt konnten wir bisher 47 Wohnungen in die Sondereigentumsverwaltung übernehmen. Wir gehen davon aus, dass wir diesen Bereich gut ausbauen und zu einem weiteren Standbein unseres Dienstleistungsangebots entwickeln können.

Wohnungseigentumsverwaltung

Der Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung wächst weiterhin. Wir konnten das von uns verwaltete Volumen betreuter Wohnungseigentumsbestände in dem teilweise stark umkämpften Markt weiter steigern. Zum Ablauf des vergangenen Jahres machten insgesamt 243 Wohnungseigentümergemeinschaften mit zusammen 5.682 Wohnungen, 114 Gewerbeobjekten und 678 Garagen von unserer Dienstleistung Gebrauch. Dabei ist es uns gelungen, unsere Präsenz in unseren Kernregionen weiter zu verstärken.

Mit der Dienstleistung Wohnungseigentumsverwaltung erwirtschafteten wir einen Gesamtumsatz von rund 2,2 Mio. €. Damit können wir die diesem Geschäftsfeld zuzuordnenden Kosten einschließlich der zuzurechnenden Gemeinkosten gut abdecken.

Den Wohnungseigentümergemeinschaften bieten wir eine Vielzahl sehr gut entwickelter Leistungen an. Die wankendorfer steht für umfassenden Service mit hoher Professionalität. Dazu zählt neben den einwandfreien und termingerechten Abrechnungen die Durchführung gut vorbereiteter Wohnungseigentümerversammlungen, mit denen wir den Wohnungseigentümern die notwendige Beschlusssicherheit in rechtlicher und fachlicher Hinsicht geben können. Unsere dezentrale Organisation ermöglicht zudem die regionale



Präsenz unserer Fachleute bei den von uns verwalteten Objekten. Mit unseren Hauswartdienstleistungen, einschließlich Garten- und Winterdienst, können sich unsere Kunden auf gut entwickelte und solide Standards verlassen.

Für Wohnungseigentümergemeinschaften geben wir unser Bestes: langjährige Erfahrung, professionelles Wissen und bewährte Kontakte.

In Ergänzung zu unseren Verwaltungsleistungen haben sich unsere ingenieur- und finanztechnischen Dienstleistungen gut etabliert. Grundlage dieses Erfolgs sind Dienstleistungsangebote, die wir speziell auf die Belange der von uns betreuten Wohnungseigentümergemeinschaften zugeschnitten haben. Beispielsweise bieten wir bei Modernisierungsbedarf eine gründliche Voranalyse zu festen Konditionen an. Im Anschluss können die Wohnungseigentümergemeinschaften in gesonderten Dienstleistungsverträgen auf unser technisches Know-how zurückgreifen und unsere oft entscheidende Hilfestellung in der Beschaffung und Abwicklung der notwendigen Finanzierung ordern. Wir haben hier inzwischen ein komplexes Angebot entwickelt, das sich in der Praxis bereits gut bewährt hat.

Insgesamt haben wir allein im letzten Jahr für sechs Wohnungseigentümergemeinschaften ein Modernisierungsvolumen von 3,1 Mio. € abgewickelt. Damit erzielten wir im Jahr 2009 ein Gebührenvolumen von rund 0,4 Mio. €.

Fremdverwaltung von Mietwohnungen

Neben der Verwaltung von Sonder- und Wohnungseigentum übernehmen wir in unserem Geschäftsfeld Dienstleistungen auch die Fremdverwaltung für Dritte.

Dabei handelt es sich in der Regel um die Übernahme der Mietwohnungsverwaltung im Namen und auf Rechnung für Dritte und zwar für solche Objekte, die nicht der Rechtsform des Wohnungseigentums zuzuordnen sind. Im Unterschied zur Sondereigentumsverwaltung sind bei der Fremdverwaltung die Eigentümer stets Alleineigentümer des gesamten Bauwerks. Bei der Fremdverwaltung übernehmen wir für den Eigentümer das gesamte Gebäudemanagement in technischer und kaufmännischer Hinsicht. Die Mitwirkung des

Eigentümers wird jeweils individuell geregelt, um in gebotener Weise Rücksicht auf seine Belange als Investor nehmen zu können. Will der Investor im Außenverhältnis nicht auftreten, übernehmen wir das Management auch im Rahmen von Pachtverträgen.

Wie bei der Sonder- und Wohnungseigentumsverwaltung kann der Eigentümer auch bei der Fremdverwaltung auf unsere gesamte Servicepalette zurückgreifen.

Insgesamt betreuen wir in der Fremdverwaltung 16 Auftraggeber mit einem Gesamtvolumen von 237 Mietwohnungen und 26 Gewerbeobjekten. Hier erwirtschafteten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Gebührenvolumen von 0,2 Mio. €.

Geschäftsbesorgung für Dritte

Für zwei rechtlich selbstständige Unternehmen in der Rechtsform einer Genossenschaft übernehmen wir die gesamte Geschäftsbesorgung einschließlich der Jahresabschlusserstellung. Da die Organe dieser beiden Genossenschaften neben- oder ehrenamtlich besetzt sind, sichern sie sich auf diese Weise ein professionelles Management ihres Immobilienbestandes. Gleichzeitig bestimmen die Organe ihre Geschäftspolitik in allen Bereichen selbstständig.

Beste Empfehlung für kleine Genossenschaften: professionelles Immobilienmanagement durch die wankendorfer.

Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag können sich die Organe zu festen und günstigen Bedingungen darauf verlassen, dass ihre geschäftlichen Interessen und Aktivitäten von Neubau und Modernisierung, Vermietung, Ankauf und Verkauf von Wohngebäuden bis zur Bilanzerstellung durch die wankendorfer fachkundig umgesetzt werden.

Für die genannten rechtlich selbstständigen Genossenschaften bewirtschaften wir einen Wohnungsbestand von insgesamt 531 Wohnungen.

Modernisierungsaktivitäten im eigenen Bestand

Unsere Modernisierungsaktivitäten haben wir im vergangenen Jahr wie beabsichtigt fortgesetzt. Mit dem in 2009 realisierten Modernisierungsprogramm von 90 Wohnungen in fünf Anlagen und zwei Städten schlossen wir ein hierauf abstellendes Investitionsprogramm von 4,2 Mio. € ab.

Gleichzeitig starteten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Dreijahresprogramm für weitere Modernisierungsaktivitäten. Dieses Dreijahresprogramm umfasst 268 Wohnungen in 16 Gebäuden und fünf Kommunen. Das kalenderjährlich auf durchschnittlich 5,7 Mio. € festgelegte Investitionsvolumen spiegelt unsere Absicht wider, unsere Gesamtinvestitionen aus Neubau und Modernisierung so auszurichten, dass sich deren Höhe an der Größenordnung unserer Abschreibungen auf Anlageinvestitionen orientiert. Indem wir Finanzierungsmittel durch Tilgung zurückführen, die ungefähr der Abschreibungssumme entsprechen, erreichen wir eine gute Stabilität der bilanziellen Eckwerte Bilanzsumme und Eigenkapitalquote.

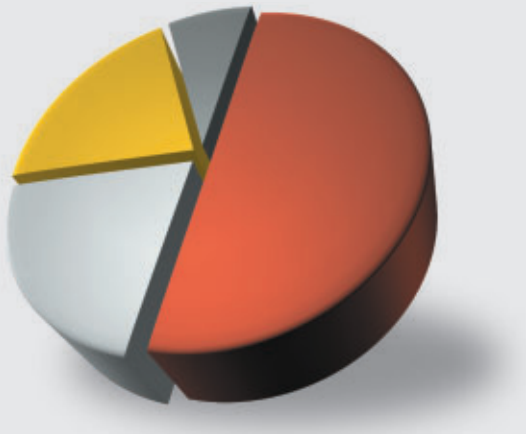
Wir können diese eher konservative Herangehensweise wählen, da der Schwerpunkt unserer Modernisierungsaktivitäten in zeitlicher und finanzieller Hinsicht schon hinter uns liegt. Nach wie vor nehmen wir mit dem erreichten Stand energetisch modernisierter Wohnungen in Schleswig-Holstein sowohl relativ als auch von den Gesamtwerten her einen Spitzenplatz ein. Die nachfolgenden Zahlen können das gut veranschaulichen.

Eine unserer besten Entscheidungen: bereits in den 90er Jahren mit der energetischen Modernisierung begonnen zu haben.

Modernisierte und nicht modernisierte Objekte

Modernisiert:	3.538
Nicht modernisiert:	1.431
Baujahre ab 1978*:	1.511
Nicht modernisierungsfähig:	553
Gesamt:	7.033

* 1. Wärmeschutzverordnung.



Mit unseren Modernisierungen erreichen wir drei Ziele zu gleichen Teilen: 1. die zeitgemäße Anpassung unserer älteren Wohnanlagen im Hinblick auf Architektur und Komfort, 2. die nachweisliche Energieeinsparung und 3. die von der Bundesregierung entwickelten klimapolitischen Ziele der CO_2-Einsparung. Für die Energie- und CO_2-Einsparung haben wir in Zusammenarbeit mit dem ifeu-Institut in Heidelberg ein regelmäßiges Monitoring entwickelt. Es dokumentiert einerseits die erzielten Ergebnisse und gibt andererseits Auskunft darüber, wo und wie sinnvoll „nachgearbeitet" werden kann, wenn die gewünschten Effekte ausbleiben oder sich im laufenden Betrieb nachteilige Entwicklungen zeigen.

Besser geht's nicht: Energetische Modernisierung macht unsere Mieterinnen und Mieter, unsere Umwelt und unser Unternehmen zu Gewinnern.

Bei der Entscheidung darüber, welche und wie viele Wohnanlagen energetisch modernisiert werden sollen, können wir nicht allen Interessen gerecht werden. Für uns ist die Sanierung einer Wohnanlage dann sinnvoll, wenn die Kriterien Investitionsbedarf und Wirtschaftlichkeit klar definiert sowie Chancen und Risiken kalkuliert werden können. Unser Marktumfeld und die darin erzielbaren Mieten erzwingen es, Modernisierungen durchzuführen, die nicht kostendeckend sind. Deshalb treffen wir Modernisierungsentscheidungen unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Lage des Gesamtunternehmens und nutzen dazu auch die wirtschaftliche Kraft solcher Wohnanlagen, die (noch) nicht zur Modernisierung anstehen.

Mietwohnungsmärkte

Der Wohnungsbestand der wankendorfer liegt im Herzen Schleswig-Holsteins in den Landkreisen Ostholstein, Plön, Rendsburg-Eckernförde und Segeberg sowie in der Landeshauptstadt Kiel. Zwar haben wir in den vergangenen Jahren durch Verkäufe und Käufe von Wohnanlagen eine Konzentration auf weniger Kommunen als zuvor erreichen können, doch sind wir mit eigenem Bestand immer noch in 25 Orten präsent. Hierbei bilden 14 Städte und Gemeinden unsere Kernstandorte, in denen sich über 90 Prozent unseres eigenen Wohnungsbestandes befinden.

Auf dem besten Weg: zunehmende Konzentration auf Kernstandorte.

Doch auch für diese Kernstandorte gilt eine große räumliche und strukturelle Verteilung. Das Spektrum reicht von lebendigen Kreisstädten über Mittelzentren und beliebte Ferienorte bis zu „künstlich geschaffenen" Gemeinden, die nach dem Krieg auf dem Reißbrett entstanden sind, um schnell Wohnraum für die hohe Zahl von Flüchtlingen zu schaffen.

So verschieden diese Standorte in vielerlei Hinsicht sind, ist ihnen doch ein hoher Anteil an privaten Wohnimmobilien gemein, vor allem verglichen mit den Ballungszentren. Damit trifft das Angebot der verbleibenden institutionellen Anbieter auf eine in ihrer (sozialen) Struktur und relativen Gesamtheit kleinere Zielgruppe, als dies beispielsweise in Hamburg oder Kiel der Fall ist.

die; die Beweggründe, die das Handeln eines Menschen bestimmen. „Den Menschen und dem Land verpflichtet“, das ist der Beweggrund, der die wankendorfer antreibt. Die wankendorfer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind bestrebt, in diesem Sinne jeden Tag aufs Neue das Beste für unsere Mitglieder, ihr Zuhause und ihre Heimat zu tun.

MO|TI|VA|TI|ON

Klaus Friederichsen, Leiter Finanzierung und Verkauf und leidenschaftlicher Fußballfan. Über 30 Jahre lang war er in verschiedenen Fußballverbänden in der Region insbesondere in der Kinder- und Jugendarbeit tätig. Als Obmann, Trainer und Betreuer sind ihm Motivation und Fairness besonders wichtig. Die unterschiedlichsten Menschen zu einem Team zusammenzuschmieden, das erkennt, dass man gemeinsam mehr erreichen kann, ist dabei das größte Ziel.

Unsere Position an diesen Vermietungsstandorten ist trotz der besonderen Herausforderungen schon über einen langen Zeitraum sehr stabil. Die Einnahmeausfälle durch Leerstand (strukturell über drei Monate) bewegen sich für diese Wohnanlagen, die rund 75 Prozent unseres Gesamtwohnungsbestandes ausmachen, bei unter einem Prozent. Allerdings gilt auch für diese Standorte eine relativ hohe Mieterwechselquote von rund 16 Prozent. Wir vermuten, dass Mieterhaushalte zum Beispiel bei einem Arbeitsplatzwechsel schneller mit einem Wohnortwechsel reagieren, weil die Verkehrsinfrastruktur im ländlichen Raum häufig schlechter ist und der öffentliche Personennahverkehr keine wirkliche Alternative bietet.

Bestleistung unserer Teams: Sie halten den Leerstand denkbar niedrig.

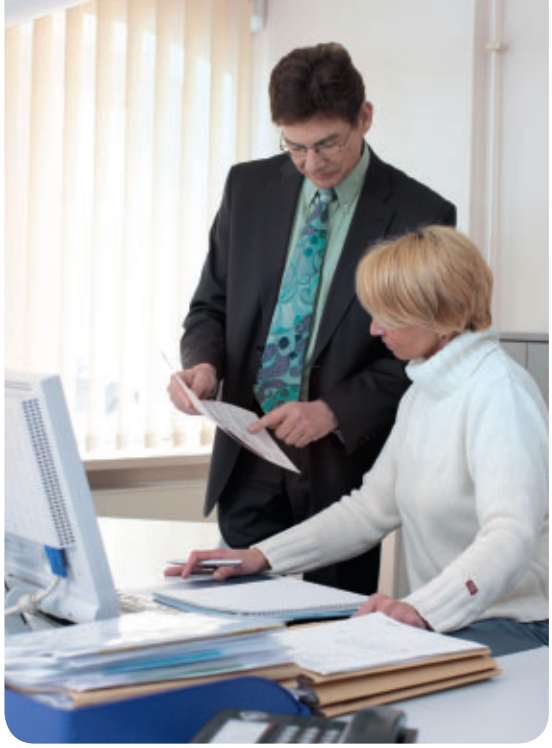
An den beiden Standorten Trappenkamp und Wahlstedt, an denen wir mit etwa einem Viertel unseres Gesamtwohnungsbestands präsent sind, trifft uns aber trotz aller Bemühungen eine zurückgehende Einwohnerzahl. Zwar können wir hinsichtlich des Leerstandes mit einem Wert um 10 Prozent gegenüber örtlichen Wettbewerbern ein sehr gutes Ergebnis verzeichnen, dennoch spüren wir die negative Einwohnerentwicklung im Ergebnis. Langfristig rechnen wir damit, dass an diesen Standorten eine Marktbereinigung durch Abriss erfolgen muss, wobei wir uns darauf vorbereiten, auch eigene Objekte mit in diese Überlegungen einzubeziehen. Dieses Vorgehen haben wir hier in der Vergangenheit bereits erfolgreich praktiziert. Insgesamt haben wir an diesen beiden Standorten in den letzen zehn Jahren 157 Wohnungen durch Abriss vom Markt genommen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Marktstabilisierung auf dem jetzigen Niveau erreicht. Außerdem haben wir andere Wohnungsanbieter in Trappenkamp und Wahlstedt bei ihren Abrissmaßnahmen unterstützt.

Dieser breit gefächerte Handlungsrahmen bestimmt unsere Mietwohnungsmärkte und stellt besondere Herausforderungen an unser Unternehmen und seine Mitarbeiter. Unsere kurz- und mittelfristige Wirtschaftsplanung berücksichtigt die hier beschriebene Beschaffenheit des Marktes.

Spürbar besser: Einhaltung einheitlicher Qualitätsstandards an allen Standorten durch neue Software.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir eine spezielle Vertriebssoftware eingeführt. Sie unterstützt unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei ihren Aufgaben, indem sie die besonderen Anforderungen unserer dezentralen Organisation berücksichtigt und dazu beiträgt, den angestrebten einheitlichen Qualitätsstandard zu gewährleisten. Mit der neuen Software können wir den Vorteil der räumlichen Nähe zu unseren Kunden ausbauen und sichern gleichzeitig die Beachtung festgelegter Verfahrensabläufe an allen Standorten ab. So werden unsere Kunden zum Beispiel auch im Vertretungsfall gut beraten. Wir sind überzeugt, mit dieser Neuerung unsere Wettbewerbsvorteile „räumliche Nähe“ und „hoher Qualitätsstandard beim Service“ weiter stärken zu können.

Um die Qualität unserer Vermietung zu überprüfen, nehmen wir seit einigen Jahren an einem bundesweit organisierten, professionellen Vermietungstest teil. Ein neutrales Beratungsunternehmen führt dieses Testverfahren nach einheitlichen Kriterien bei 36 Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland durch. Dabei sind bei den Wohnungsunternehmen nicht nur Genossenschaften, sondern die unterschiedlichsten Rechtsformen



vertreten. Der Test reicht von der Kontaktaufnahme über Internet, Telefon oder Besuch vor Ort über die Wohnungsbesichtigung bis hin zum Abschluss des Mietvertrages. Die Tester werden zuvor sorgfältig ausgewählt und entsprechen unserer Zielgruppendefinition, sie geben sich unseren Mitarbeitern nicht zu erkennen. Das Ergebnis des Tests in 2009 kann sich sehen lassen: Unter 36 getesteten Unternehmen im ganzen Bundesgebiet belegten wir den zweiten Platz.

Zweitbester im bundesweiten Vergleich: Unsere Vermietungsteams überzeugten mit Leistung und Service.

Für die interne Arbeit hat dieser Test für uns den Vorteil, dass wir unsere verschiedenen Stadt- und Vermietungsbüros untereinander vergleichen können, denn wir erhalten die Ergebnisse mit der entsprechenden Zuordnung. Hierbei zeigt sich, dass unsere Filialen, die bei früheren Tests etwas schwächer abgeschnitten hatten, den Abstand zu den stärkeren Filialen verkürzen konnten, gleichzeitig hat sich die Servicequalität durchgehend in allen Filialen noch weiter verbessert.

Die im Test ermittelten Stärken und Schwächen werden jeweils mit den Mitarbeitern diskutiert und weitere Verbesserungsmöglichkeiten werden entwickelt.

Service- und Garten-Center

Die neue dezentrale Organisation unserer Service- und Garten-Center mit zusammen 53 hauptamtlichen Mitarbeitern und einem komplett erneuerten, auf unsere Bedürfnisse abgestellten Maschinenpark hat sich bewährt.

Leitgedanke der Neuorganisation ist, die Vorzüge räumlicher Nähe mit effizienten Arbeitsabläufen zu verbinden. Schnelles und flexibles Handeln im Sinne der von uns betreuten Wohnungseigentümergemeinschaften und der Mieterinnen und Mieter unserer eigenen Wohnungen gewährleisten wir durch 13 sich vor Ort befindende Service-Center. Dadurch sind wir in der Lage, Anliegen aus dem Bereich technischer Service – von der kleineren Reparatur bis zur Überwachung der technischen Anlagen und Einrichtungen – selbst zu erledigen oder einen direkten Ansprechpartner zu benennen, der sich sofort um die Erledigung kümmert. Losgelöst davon gewährleisten wir über die drei Garten-Center die regelmäßige Pflege der Gartenanlagen in größeren räumlichen Zusammenhängen. Bei den betreuten Wohnungseigentümergemeinschaften gibt es hierfür individuell vereinbarte Leistungskataloge, während wir für unsere eigenen Wohnanlagen einen unternehmensweit geltenden Standard definiert haben. Regelmäßig durchgeführte Preisvergleiche geben uns die Bestätigung, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt.

Der harte Winter hat es gezeigt: Unsere Service- und Garten-Center sind personell und maschinell bestens aufgestellt.

Der Winterdienst wird unter der Leitung der Service-Center von allen Mitarbeitern aus den Service- und Garten-Centern durchgeführt. Diese Steuerung hat sich bewährt, da die Service-Center die örtlichen Gegebenheiten bezüglich der Straßen- und Wegeführung in den einzelnen Anlagen sehr genau kennen, was in dem zurückliegenden harten Winter von besonderer Bedeutung war.

Hier bestätigte sich auch der von uns angeschaffte neue Fuhrpark als aufgabengerecht und störungsfrei. Durch technische Mängel verursachte Maschinenausfälle blieben trotz der intensiven Inanspruchnahme die Ausnahme. Die Zweckmäßigkeit der Maschinen hat sich bei der starken Beanspruchung und den unterschiedlichen Aufgaben in den Liegenschaften ebenfalls bewährt. Und schließlich zeigte sich in diesem Winter einmal mehr, dass es von Vorteil ist, mit eigenem Personal zu arbeiten. Insgesamt waren 52 Mitarbeiter bei uns im Einsatz. Die Zahl der geleisteten Überstunden belief sich auf fast 3.000 Stunden. Uns sind kaum Beschwerden über unterlassene Schneeräumung bekannt, unsere Kunden reagierten mit großem Verständnis

auf die extremen Herausforderungen. In vielen Städten und Gemeinden erledigten wir den Winterdienst in Abstimmung mit den örtlichen Bauhöfen. Hier half man sich gegenseitig, um die besten Ergebnisse für die Bürgerinnen und Bürger zu erzielen.

Wir erwähnen das auch deshalb, weil wir im direkten Vergleich den Einsatz von beauftragten Hauswartdiensten beobachten konnten. Soweit wir durch vorvertragliche Regelungen oder zum Zwecke der Arrondierung mit diesen Firmen zusammenarbeiteten, spürten wir deutlich, dass die maschinellen und personellen Kapazitäten oft nicht ausreichten, um bei allem Einsatzwillen auf besondere Herausforderungen angemessen reagieren zu können.

Mitarbeiterförderung und -entwicklung

Unser Unternehmensziel, jeden Tag ein Stückchen besser zu werden, ist untrennbar mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verbunden. Ihr Wollen und ihr Können, ihre Fähigkeiten und ihre Kenntnisse, ihr Einfühlungsvermögen und ihr Engagement sind der Schlüssel zu unserem Erfolg. Wenn wir wollen, dass sie alle ihr Bestes geben, dann gehört es zu unseren wichtigsten Aufgaben, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre professionelle Kraft entfalten können. Wir tun das auf vielfältige Weise: in der Aus- und Weiterbildung, im Dialog mit externen Fachleuten, im internen Gespräch, in dem wir gemeinsam Hemmnisse erkennen und Ressourcen entdecken. Die wankendorfer versteht sich dabei als „lernende Organisation", in der jede Person an ihrem Arbeitsplatz alles unternimmt, um ihre Aufgaben kundenorientiert und zeitgemäß wahrzunehmen. Dieser Anspruch gilt für unsere Stadt- und Vermietungsbüros genauso wie für die zentrale Verwaltung, für die Service-Center in gleicher Weise wie für die Garten-Center.

Hilft uns dabei, jeden Tag ein Stückchen besser zu werden: die wankendorfer als „lernende Organisation".

Der Bedarf, in die Lage versetzt zu werden, eine Aufgabe optimal zu erledigen, kann dabei ganz unterschiedlich sein: Einmal geht es um die Aneignung von Wissen über einen Workshop oder Fachkurs, ein anderes Mal um die richtige Maschine für die Pflege von Außenanlagen, ein weiteres Mal um eine neue Software, die den Qualitätsstandard absichert. Wir arbeiten ständig daran, besser zu werden, an allen unseren Standorten, in allen Funktionen und hierarchischen Ebenen, in denen wir uns bewegen.

Als Vorstand ist es für uns von hoher Bedeutung, stets auf der Höhe der Zeit zu sein, wenn es um Aus- und Weiterbildung geht, und schon früh kommende Trends und Tendenzen zu kennen. Außerdem ist es uns ein Anliegen, junge Menschen für einen Ausbildungsberuf in der Wohnungswirtschaft zu begeistern und sie für unsere interessante Branche mit zukunftsorientierten Ausbildungs- und Karrieremöglichkeiten zu

gewinnen. Deshalb liegt ein Fokus unseres ehrenamtlichen Engagements in der Mitarbeiterförderung und -entwicklung. Wir nehmen hier Aufgaben in der Industrie- und Handelskammer zu Kiel, der Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein, beim Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW Fachausschuss Personalentwicklung) sowie beim vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung aktiv wahr.

Wir gehen unseren Weg als engagiertes Ausbildungsunternehmen konsequent weiter und bieten jedes Jahr Ausbildungsplätze für Immobilienkaufleute sowie die Qualifikation als Fachwirt regelmäßig oder als Bachelor of Arts/Immobilienwirtschaft etwa zweijährlich an. Das neue Angebot des „Young Leader Networks" für aufstrebende Fach- und Führungskräfte wurde zu einem vollen Erfolg. Einige Wohnungsbaugenossenschaften in Norddeutschland und Berlin haben sich 2008 zusammengeschlossen, um für ihre Nachwuchstalente ein Karrierenetzwerk zu gründen, das betriebsübergreifende Qualifikation in Theorie und Praxis ermöglicht. Die Akzeptanz dieses Programms ist bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern enorm hoch und ihr engagierter Schwung mit Mut zu neuen Ideen trägt bereits in der täglichen Arbeit der Betriebe Früchte. Während wir dieses Projekt schon als Erfolg verbuchen können, ist der Weg in einem anderen Bereich der Personalarbeit mühsamer: Die Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist eine große Aufgabe, bei der viele kleine Schritte nötig sind, um ein sichtbares Stück voranzukommen. Der Gesetzgeber hat hier in den vergangenen Jahren deutliche Weichenstellungen vorgenommen, die wir mit eigenen Aktivitäten fördern, beispielsweise durch die finanzielle Unterstützung für die Tagesstättenbetreuung von Kindern unter sechs Jahren oder die Erprobung von Heimarbeitsplätzen. Wir sind hier auf dem richtigen Kurs, doch der Weg zum Ziel ist noch lang. Mit unserer Maxime, jeden Tag ein Stückchen besser zu werden, wird die Vereinbarkeit von Familie und Beruf bei uns jedoch keine Zukunftsmusik bleiben, sondern immer mehr Teil unseres Arbeitslebens werden.

Für unsere Mitglieder und für unser Unternehmen das Beste: qualifizierte und engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Unsere Bilanz der Bildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für das Jahr 2009	
Praktika	
Berufliche Praktika	5
Erstausbildung	
Auszubildende im Erstausbildungsberuf des/der Immobilienkaufmanns/-frau	8
Studierende im Erstausbildungsberuf des Bachelor of Arts/Immobilienwirtschaft	1
Weiterbildung	
Studierende im Berufsbild des Bachelors of Arts/ Immobilienwirtschaft als Weiterbildungsmaßnahme	4
Fachwirte	2
Karrierenetzwerk	
Mitarbeiter im „Young Leader Network" der Wohnungsbaugenossenschaften	3

PHAN|TA|SIE

die; (griech.) Vorstellung(skraft), Einbildung(skraft), kreative Fähigkeit des Menschen, schöpferische Kraft. Phantasie gehört auf allen Ebenen zur Arbeit der wankendorfer: Vorstellungen vom Wohnen von morgen konkretisieren sich in der Strategie der Wohnungsbaugenossenschaft und mit Kreativität lassen sich Alltagsprobleme rund ums Wohnen oft verblüffend einfach lösen.

Hans-Martin Burmann, Auszubildender zum Immobilienkaufmann, lässt seinen Gedanken gern freien Lauf. Als Modellflieger fertigt er mit Geschick und Präzision seine Flugzeuge, bevor er mit ihnen an den Start geht und sie durch die Lüfte gleiten lässt. In seiner Vorstellung sieht er dann alles wie ein Pilot. Die Live-Übertragung einer kleinen Videokamera, die mitfliegt, macht dieses Erlebnis tatsächlich möglich. So viel Erfahrung Hans-Martin Burmann beim Bauen und Fliegen inzwischen auch gesammelt hat: Beim Erstflug eines neuen Modells zittern ihm immer wieder die Knie.

Unsere Leistungsbilanz 2009 für Schleswig-Holstein (alles Circa-Angaben)	
Steuerleistungen an Bund, Länder und Gemeinden	1,3 Mio. €
Steuerleistungen der in den unten aufgeführten Unternehmen/Bereichen beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	1,0 Mio. €
Verfügbarkeit von Kaufkraft durch die Lohn- und Gehaltszahlungen an diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	3,4 Mio. €
Arbeitsbeschaffung und Verfügbarkeit von Kaufkraft bei Betrieben in der Region durch die Vergabe von Bauaufträgen, teils im eigenen Namen, teils für von uns betreute Maßnahmen für Neuinvestitionen, Modernisierungsinvestitionen, Instandhaltungsaufträge	12,6 Mio. €
Sonstige Investitionen	0,3 Mio. €
Summe	18,6 Mio. €

Kennzahlen aus Aufwendungen und Erträgen 2009 in T€	Plöner Gewerbliche Baugenossen-schaft eG	Maro Temm Wohnungs-genossenschaft der Sinti eG	Private und institutionelle Eigentümer	
Erzielte Nettokaltmieten	2.133	70	1.344	
„Zweite Miete“ (Betriebskosten)	1.121	42	468	
Leerstand	–156		–54	
Gesamtmieten	3.098	112	1.758	
Aktivierte Architekten- und Verwaltungsleistungen				
Sonstige Erträge	66			
Hausgelder				
Summe der Erträge	3.164	112	1.758	
Betriebskosten	–1.094	–42	–468	
Zinsen	–577	–10		
Instandhaltung (ohne Modernisierung)	–352	–3	–121	
Abschreibung	–489	–25		
Verwaltungskosten	–300	–24	–87	
Forderungsausfälle Miete	–19		–17	
Sonstige Aufwendungen	–212	–6		
Summe der Aufwendungen	–3.043	–110	–693	
Jahresüberschuss	121	2	1.065	

Unsere Leistung in der Verwaltung von Immobilienvermögen (alles Circa-Angaben)	
Erzielte Nettokaltmieten	31,2 Mio. €
Betriebskosteninkasso („Zweite Miete“)	15,3 Mio. €
Hausgelder (inkl. Betriebskosten)	14,6 Mio. €
Summe I	61,1 Mio. €
Betriebskosten (Energiekosten, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien und anderes)	22,7 Mio. €
Instandhaltung	8,7 Mio. €
Modernisierungsinvestitionen	3,9 Mio. €
Summe II	35,3 Mio. €

	Wohnungs-eigentümer-gemeinschaften	Summe Betreute	wankendorfer	Summe
		3.547 1.631 –210	27.684 13.712 –2.041	31.231 15.343 –2.251
		4.968	39.355	44.323
	  14.641	 66 14.641	319	319 66 14.641
	14.641	19.675	39.674	59.349
	–7.851 –5.622 –1.168	–9.455 –587 –6.098 –514 –1.579 –36 –218	–13.207 –8.857 –2.624 –5.901 –6.361 –199 –448	–22.662 –9.444 –8.722 –6.415 –7.940 –235 –666
	–14.641	–18.487	–37.597	–56.084
		1.188	2.077	3.265

Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

Thorsten Arndt, Rehhorst
Manfred Arp, Wankendorf
Klaus Gerstandt, Wankendorf
Joachim Harder, Bordesholm
Norbert Jarr, Wankendorf
Ingo Römer, Wattenbek
Marion Schneider, Bornhöved

Wahlbezirk II

Berthold Baller, Altenholz
(01.02.2009 bis 13.07.2009)
Rolf Carstens, Kiel
Bent Jensen, Mielkendorf
Peter Krull, Kiel
Ingo Lodemann, Kiel
(bis 28.05.2009)
Axel Riefling, Kiel
Fabian Rother, Flintbek
(bis 31.01.2009)

Wahlbezirk III

Annegret Degner,
Schwentinental (Klausdorf)
Karl-Günter Feldmann,
Schwentinental (Klausdorf)
Heinz Schlüter,
Schwentinental (Klausdorf)

Wahlbezirk IV

Dr. Heinz-Volker Fiekas,
Schwentinental (Raisdorf)
Brigitte Hohbein,
Schwentinental (Raisdorf)
Erhard Teuscher,
Schwentinental (Raisdorf)

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
Nadine Heims, Eutin
Harald Rönpage, Eutin
Egbert Spill, Eutin
(bis 31.12.2009)
Michael Wignanek,
Schönwalde

Wahlbezirk X

Thomas Bolzmann,
Bad Schwartau
(ab 01.01.2010)
Peter Dose, Bad Schwartau
(bis 31.12.2009)
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
Paul Schöler, 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

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

Die Wirtschaft konnte nach einem starken Einbruch gegen Ende 2009 beginnend wieder Tritt fassen und in der Eurozone insgesamt leichte Erholungstendenzen erkennen lassen.

Neue Risiken für die Finanzmärkte traten jedoch bei einigen Eurostaaten durch überproportional steigende Staatsdefizite und damit einhergehend entsprechend ausufernde Staatsschulden auf. Besonders prekär stellt sich die Situation zurzeit für Griechenland dar. Die Ursachen für diese Entwicklung sind allerdings nur zum Teil auf die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise zurückzuführen. Über mehrere Jahre hinweg wurden volks- und finanzwirtschaftliche Daten geschönt und so die tatsächliche Situation nicht zutreffend dargestellt. Nach den von der griechischen Regierung inzwischen beschlossenen haushalts- und steuerpolitischen Maßnahmen hat die Europäische Union zur Vermeidung eines Kollapses ein vertrauensförderndes Paket von Maßnahmen unter Einbindung des Internationalen Währungsfonds beschlossen. Damit soll Griechenland weiterhin in der Lage sein, die benötigten Mittel an den Kapitalmärkten aufzunehmen.

Trotz der für eine Vielzahl von Branchen infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise eingetretenen Probleme konnte die wankendorfer im schwierigen Jahr 2009 Kurs halten und ihre wirtschaftlichen Ziele erreichen.

Die am 28. Mai 2009 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2008 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung sowie Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich daraus ergebende Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2008 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2008.

Frau Hohnheit sowie die Herren Kux und Sommer beendeten turnusmäßig ihre Amtszeit. Sie wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt. In den Aufsichtsrat hinzugewählt wurde Herr Ingo Lodemann, ehemaliges Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft Preetz eG, für die restliche Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitgliedes Jürgen Fenske. Kooptiertes Mitglied wurde Frau Irene Petersen.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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 2009 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Kiel, im April 2010 Dieter Pfisterer, Vorsitzender

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

FAIR|NESS

die; abgeleitet vom englischen Wort „fair“, bezeichnet Angemessenheit und ein gerechtes, anständiges Verhalten. Fairness kennzeichnet das Verhältnis der wankendorfer zu ihren Mitgliedern. Sie können sich jederzeit auf faire Mieten und Konditionen verlassen. Auch in Bezug auf ihre Geschäftspartner hat Fairness für die wankendorfer einen hohen Stellenwert.

Gudrun Ach, Mitarbeiterin der Inneren Verwaltung, arbeitet seit einigen Jahren ehrenamtlich als Schöffin beim Landgericht Kiel. Ihr ist wichtig, etwas für die Gesellschaft zu tun, in der sie lebt. Sie befasst sich mit Berufungsfällen bei Sexualdelikten und möchte die Erfahrungen aus diesem Ehrenamt nicht missen. Man lernt, sich jedes Mal auf etwas Neues einzustellen, verschiedene Aspekte sorgfältig abzuwägen und die eigene Auffassung zu hinterfragen.

Lagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen

Stabile Entwicklung in allen Geschäftsfeldern

2009 war für die wankendorfer ein in jeder Hinsicht zufriedenstellendes Jahr, in dem die Genossenschaft bei der Erreichung ihrer strategischen Unternehmensziele wieder ein gutes Stück vorangekommen ist und sich den Anforderungen der Märkte erfolgreich gestellt hat. Alle in den wirtschaftlichen Planungen für 2009 prognostizierten Ziele sind sowohl im operativen Geschäft als auch insgesamt erreicht worden. Gleichzeitig hat die wankendorfer durch eine Fusion viel positive Aufmerksamkeit in der Fachwelt und in der Öffentlichkeit erhalten.

Zusammenschluss mit der Baugenossenschaft Preetz eG

Die Verschmelzung der Baugenossenschaft Preetz eG auf die wankendorfer in 2009 bildete das Fazit einer über drei Jahrzehnte dauernden engen und vertrauensvollen Zusammenarbeit. Die Mitgliederversammlung und die Vertreterversammlung beider Genossenschaften beschlossen am 3. April beziehungsweise 28. Mai 2009 die Fusion mit bilanzrechtlicher Rückwirkung zum 1. Januar 2009. Mit den Genossenschaftsregistereintragungen am 13. Juli 2009 sind die Bestände der Baugenossenschaft Preetz eG mit allen Aktiva und Passiva sowie den nebenamtlichen Arbeitsverhältnissen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die wankendorfer übergegangen. Aufgrund der seit langem praktizierten einheitlichen Abläufe und aufeinander abgestimmten Strukturen konnte der Integrationsprozess in kurzer Zeit abgeschlossen werden.

Finanz- und Wirtschaftskrise

2009 ist die Finanz- und Wirtschaftskrise auch in der Realwirtschaft angekommen. Nach dem Absturz der wirtschaftlichen Leistungszahlen auf einen historischen Tiefpunkt im 2. Quartal 2009 haben sich zwischenzeitlich die Konjunkturdaten sowie -erwartungen wieder aufgehellt, und die überwiegende Zahl der Unternehmen blickt heute wieder zuversichtlicher in die Zukunft. Aber die Nachwirkungen der Krise werden den Arbeitsmarkt 2010 stärker belasten als bisher. Damit steigt die Preissensibilität auf den lokalen Mietmärkten und die Mietausfälle werden zunehmen. Auch die wankendorfer ist von dieser Entwicklung betroffen, doch wir sind vor den negativen Auswirkungen gut geschützt. Zum einen durch unser Geschäftsmodell als Genossenschaft, zum anderen durch unsere langfristig angelegte Strategie der Verwaltung eigener und fremder Wohnungen. Beides sorgt für eine nachhaltige Kapazitätsauslastung mit einem stabilen Cashflow. Auch unser langfristig angelegtes konservatives Finanzmanagement mit einer professionellen Steuerung aller finanzwirtschaftlichen Prozesse wirkt sich positiv aus. Mit diesem Fundament konnte sich die wankendorfer dem Sog der Finanz- und Wirtschaftskrise bislang entziehen und wird auch die Zukunft erfolgreich bewältigen.

Hausbewirtschaftung

Große Herausforderung: 25 Standorte

Die wankendorfer hat in den vergangenen Jahren umfassende strategische Maßnahmen getroffen, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern und weiter zu stärken. Ein wesentlicher Eckpunkt war dabei die Konzentration auf Standorte mit einem Wohnungsbestandsvolumen, welches eine nachhaltige ökonomische Bewirtschaftung erlaubt, und an denen die wankendorfer zudem attraktiven und guten Service bieten kann. Trotz der Konzentration auf weniger Standorte ist die Genossenschaft heute in 25 Kommunen mit eigenen Gebäuden und insgesamt 7.033 Wohnungen präsent. Der überwiegende Teil bildet zusammenhängende zeitgemäße Quartiere, die in den 50er, 60er und 70er Jahren entstanden sind.

Starke lokale Präsenz

Das Vermietungsgeschäft wird von sieben Stadt- und Vermietungsbüros vor Ort abgewickelt. In zentralen Innenstadtlagen gelegen erreichen wir mit diesen Büros täglich neue Mieterinnen und Mieter und binden Menschen mit umfassendem Service an die wankendorfer. Die dort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verkörpern mit Fachkompetenz und Engagement das Bild einer modernen Wohnungsbaugenossenschaft.

Marktsituation in ländlichen Gebieten von Bevölkerungsabnahme geprägt

Im Geschäftsgebiet der wankendorfer ist die Einwohnerzahl in mehreren Städten und Gemeinden in 2009 gegenüber dem Vorjahr erneut leicht gesunken. Insbesondere auf den beiden für uns bedeutenden Einzelmärkten Trappenkamp und Wahlstedt, die rund ein Viertel des eigenen Wohnungsbestandes umfassen, hat sich durch anhaltende Einwohnerverluste die Entwicklung zu ausgesprochenen Mietermärkten verfestigt. Wir konnten uns den daraus resultierenden Auswirkungen nicht vollständig entziehen, behaupteten uns jedoch mit einem unterproportionalen Rückgang der Vermietungsquote erfolgreich. In allen anderen lokalen Märkten war bei der wankendorfer kein nennenswerter struktureller Wohnungsleerstand vorhanden.

Gute Vermietungsleistung in schwierigen Märkten

Für Vermieter waren die Marktbedingungen 2009 im Geschäftsgebiet der wankendorfer an zahlreichen Standorten weiterhin schwierig. Gründe dafür lagen vor allem im großen Wohnraumangebot und im sich kontinuierlich verschärfenden Wettbewerb. In der Folge stieg die Fluktuationsrate mit 16,6 Prozent auf einen sehr hohen Wert. Durch die bereits in den letzten Jahren vorgenommenen kontinuierlichen Verbesserungen des Marketings und Vertriebs konnte die wankendorfer dieser Herausforderung erfolgreich entgegentreten. Lediglich in Trappenkamp und Wahlstedt war es nicht möglich, eine Steigerung des Leerstandes zu vermeiden. In diesen schwierigen Immobilienmärkten stieg der Vorjahreswert von 9 Prozent auf nunmehr knapp über 10 Prozent an. Auf den übrigen Wohnungsmärkten sind die lediglich interimistisch verfügbaren Wohnungen mit 2,0 Prozent per Jahresultimo nach 1,9 Prozent im Vorjahr nahezu gleich geblieben.

Dienstleistung

Position im Markt ausgebaut

Positive Wachstumsraten erzielte die wankendorfer erneut in der Wohnungseigentumsverwaltung. Mit insgesamt 5.682 betreuten Wohnungen (Vorjahr 5.391) und 243 betreuten Gemeinschaften (Vorjahr 237) konnte ein neuer Höchststand erreicht werden. Auf den eigenen Bestand entfielen unverändert 124 Wohnungen.

Zum kontinuierlichen Ausbau unseres Dienstleistungssegments trägt auch die Ende 2008 eingeführte Sondereigentumsverwaltung bei. Bereits im ersten Jahr entwickelte sich diese zusätzliche Dienstleistung für Wohnungseigentümer erfreulich. Für diesen Bereich bestehen gute Voraussetzungen, das Vertragsvolumen weiter auszubauen. Beispielsweise sollen uns durch den zum 1. Oktober 2009 realisierten Erwerb der Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH in den nächsten Jahren neben drei Wohnungseigentümergemeinschaften und drei Zinshausverwaltungen auch 40 Sondereigentumsverwaltungen zugeführt werden.

Know-how wird zur gefragten Leistung

Neben den Wohnungseigentümern schätzen private Hausbesitzer, Gemeinden und rechtlich selbstständige Genossenschaften die umfassenden Dienstleistungen der wankendorfer. Die Auftraggeber und deren Kunden partizipieren an unserem Know-how sowie am weitreichenden Netzwerk und erhalten professionelle Problemlösungen. Die wankendorfer stellt sich damit breiter auf und stärkt ihre Basis für den nachhaltigen Unternehmenserfolg.

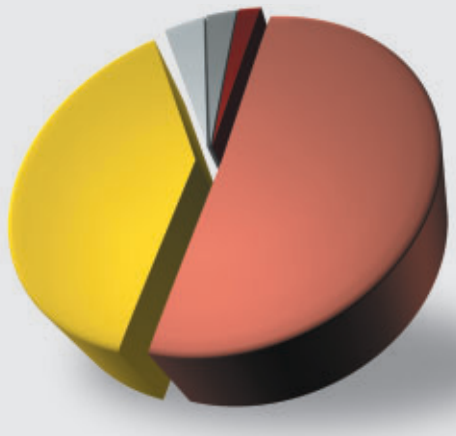
Die Anzahl an betreuten Einheiten lag insbesondere verschmelzungsbedingt unter dem Niveau des Vorjahres. Nach dem Rückgang um die nun zum Bestand der wankendorfer zählenden 413 Wohnungen erreichte der Verwaltungsbestand in diesem Segment zum Jahresende 1.209 Wohnungen, 43 Gewerbeobjekte und 310 Garagen.

Steigende Umsätze bei den Dienstleistungen

Die erzielten Umsätze in diesem Geschäftsbereich lagen mit 2,7 Mio. € in 2009 knapp über dem Vorjahreswert von 2,6 Mio. €. Bereinigt um die Effekte aus der Verschmelzung der Baugenossenschaft Preetz eG auf die wankendorfer stieg das Gebührenvolumen deutlich um 0,3 Mio. €. Unsere Planer und Techniker waren im Rahmen der Modernisierungsbetreuung für Wohnungseigentümergemeinschaften erfolgreich tätig und erwirtschafteten Einnahmen von 0,4 Mio. €.

Von der wankendorfer verwaltete Wohnungen

Eigene Wohnungen	7.033
Wohnungseigentumsverwaltung	5.558
Geschäftsbesorgung für zwei rechtlich selbstständige Genossenschaften	531
Gepachtete Verwaltungsbestände	394
Verwaltungsbetreuung	284
Gesamt:	13.800



Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung

Antrieb und Strategie

Die wankendorfer hat das strategische Ziel, ihr Immobilienportfolio auch für künftige Generationen nachhaltig zu sichern. Dazu entwickelt sie ihre Liegenschaften durch Bauleitplanung, Rück- sowie Neubau und Modernisierung.

Modernisierung als Schlüsselfaktor nachhaltiger Entwicklung

Bereits 1993 leistete die wankendorfer durch ihren ersten bauerneuerten Abschnitt von 156 Wohnungen Pionierarbeit in der Modernisierung. Zwischenzeitlich wurde systematisch mehr als die Hälfte des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes in Eigenregie umfassend modernisiert. Bei allen Baumaßnahmen war der effiziente Umgang mit Ressourcen ein wesentlicher Bestandteil. Hierzu zählen insbesondere die Einsparungen von Energie und die damit verbundene Vermeidung von Emissionen.

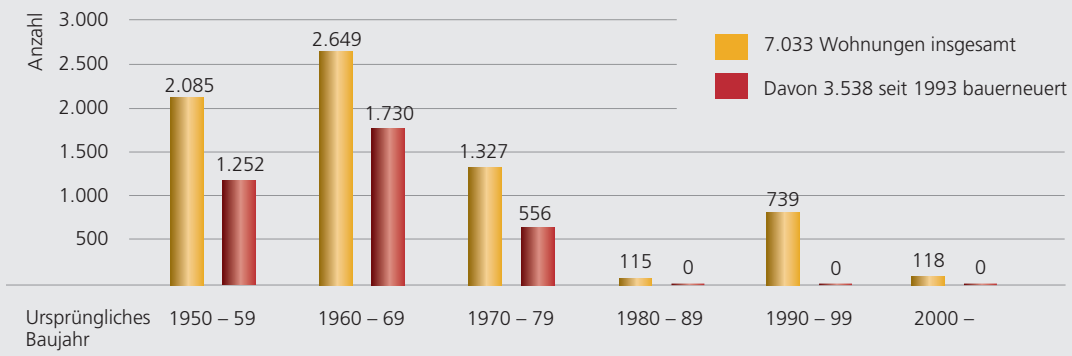
Auch in den kommenden Jahren wird die Bauerneuerung eine bedeutende Rolle bei der wankendorfer spielen. Mit dem vollständig eingeleiteten Modernisierungsprogramm 2010 bis 2012 an 16 Gebäuden mit 268 Wohnungen samt Umfeld werden die Aktivitäten planmäßig fortgesetzt.

AUS|DAU|ER

die; die Fähigkeit, eine bestimmte Belastung über eine möglichst lange Zeit aufrechterhalten zu können, ohne vorzeitig körperlich bzw. geistig zu ermüden, im Alltag auch „Durchhaltevermögen“ genannt. In über sechs Jahrzehnten ihres Bestehens hat die wankendorfer auch in schwierigen Zeiten Durchhaltevermögen bewiesen. Mit Ausdauer und einer langfristig angelegten Strategie strebt sie nach ihren Zielen.

Uwe Grube, Leiter der Hausbewirtschaftung, hat sich sukzessive die Kondition für das Marathonlaufen aufgebaut. Nach einer schweren Krankheit entdeckte er das Laufen als ideales Training für sich, um sich gesund und fit zu halten und die eigene Leistungsfähigkeit in jeder Hinsicht zu stärken. Inzwischen hat er schon an einigen Marathons und Halbmarathons teilgenommen und träumt davon, 2011 beim New York Marathon dabei zu sein.

Erneuerter eigener Wohnungsbestand im Gesamtbestand



Wachsende Nachfrage: Modernisierungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften

Unsere Modernisierungen an unterschiedlichen Standorten erfahren bei benachbarten Wohnungseigentümergemeinschaften große Aufmerksamkeit. Deshalb bietet die wankendorfer dieser Zielgruppe maßgeschneiderte Lösungen für die Modernisierung ihrer Wohnanlagen an und erweitert damit ihre Dienstleistungspalette. Die in den letzten beiden Jahren begleiteten Modernisierungen für zwölf Wohnungseigentümergemeinschaften mit 537 Wohnungen zeigen, dass wir auch hier den richtigen Weg eingeschlagen haben.

Unbebaute Grundstücke

Aufmerksam beobachtet die wankendorfer Chancen zum Verkauf von unbebauten Flächen, bei denen sie keine eigenen Bebauungsmöglichkeiten mehr erwartet. In 2009 konnten drei Grundstücke mit zusammen 2.332 m² veräußert werden.

Der Bestand an vorgehaltenen unbebauten Flächen verringerte sich damit zum Ende des Jahres 2009 auf 26,8 Hektar. Auch für die nächsten Jahre hat sich die wankendorfer vorgenommen, das Volumen und damit die Vorhaltekosten durch Verkäufe zu reduzieren.

Erfreulich entwickelt sich die Möglichkeit der abschließenden Bebauung des Vierschillingsberges in Plön. Hier sind die Voraussetzungen für die Bebauung mit 15 Mietreihenhäusern geschaffen. Der für Mitte 2010 vorgesehene Baubeginn wird die Vorhaltekosten voraussichtlich um ein Viertel senken.

Ertragslage

Stetige Ergebnissteigerung

Die Ertragslage der wankendorfer hat sich weiter verbessert, Gründe hierfür liegen im Wachstum des Geschäftsfeldes Dienstleistungen und in der Verschmelzung. Der Jahresüberschuss betrug im abgelaufenen Jahr wie geplant 2,1 Mio. € und übertraf damit das Ergebnis des Vorjahres (1,9 Mio. €). Die Gewinne beider Perioden sind operativ erwirtschaftet. Zu außerordentlichen Erträgen von 0,8 Mio. € in 2009 führten insbesondere zwei Faktoren: 1. wurden die Bauinstandhaltungsrückstellungen der ehemaligen Baugenossenschaft Preetz eG aufgrund der Vereinheitlichung der Bewertung nach Verschmelzung nicht fortgeführt und 2. wurde ein älteres unmodernisiertes Gebäude mit 16 Wohnungen im Rahmen eines Stadtumbaus verkauft. Gegenläufig wirkten sich Sonderabschreibungen in etwa gleicher Höhe aus, die bedingt durch das Überangebot von Mietwohnungen auf einzelnen schwachen Märkten und den damit mittelfristig vorgesehenen Abriss von Gebäuden durchgeführt worden sind.

Steigende Bedeutung des Eigenbestandes

Die Kerngeschäftssparte der eigenen Objektbewirtschaftung bewegte sich 2009 erneut im Spannungsfeld zwischen rückläufigen Märkten und einem guten Marktzugang. In diesem Umfeld hat die wankendorfer ihre langfristige Strategie erfolgreich weiterverfolgt. So konnte der Jahresüberschuss von 2,4 Mio. € im Vorjahr trotz eines auf zwei einzelnen Märkten noch einmal reduzierten Auslastungsgrades auf 2,9 Mio. € gesteigert werden, wovon 0,2 Mio. € auf die Verschmelzung entfallen.

Dienstleistungen erwirtschaften Deckungsbeitrag

Die Umsatzerlöse aus dem Dienstleistungsgeschäft betrugen 2,7 Mio. € und lagen damit um 0,1 Mio. € über dem Vorjahreswert. Als Rückgang waren im Wesentlichen fusionsbedingt entfallene Geschäftsbesorgungsgebühren in Höhe von 0,2 Mio. € zu verzeichnen. Dieser Rückgang konnte jedoch durch ein kräftiges Wachstum bei den kaufmännischen und technischen Betreuungsgebühren mehr als kompensiert werden. Traditionell wurden für diesen Geschäftsbereich über die Betriebsabrechnung die vollen Kosten ermittelt und zugerechnet. Die Ertrag-Aufwand-Relation beträgt 96 Prozent und spiegelt die Bedeutung der hohen Deckungsbeiträge wider.

Rückläufige Belastung durch Grundstücksbevorratung

Die Zinsaufwendungen sowie Bewirtschaftungskosten für die vorgehaltenen unbebauten Grundstücke konnten durch die reduzierten Flächen leicht verringert werden und beeinflussten das Ergebnis mit 0,1 Mio. €.

Sonstiges Ergebnis und Steueraufwand aus Dividendenausschüttung

Aus den sonstigen Erträgen und Aufwendungen ergibt sich für das Berichtsjahr ein negativer Ergebnisbeitrag von insgesamt 0,4 Mio. €, der in erster Linie aus den außerplanmäßigen Abschreibungen von 0,7 Mio. € resultiert.

Die Ertragsteuern der wankendorfer bestehen ausschließlich in der Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2008. Hierbei handelt es sich um die bei Auskehrung bis zum Jahr 2019 vorzunehmende nachträgliche Besteuerung von nicht versteuerten stillen Reserven, die aus der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit (vor 1991) stammen.

Nach Einstellungen von 1,74 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. Vier Prozent Dividende auf die am 1. Januar 2009 eingezahlten Geschäftsguthaben	335.188,00 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	6.758,83 €
	341.946,83 €

Finanzlage

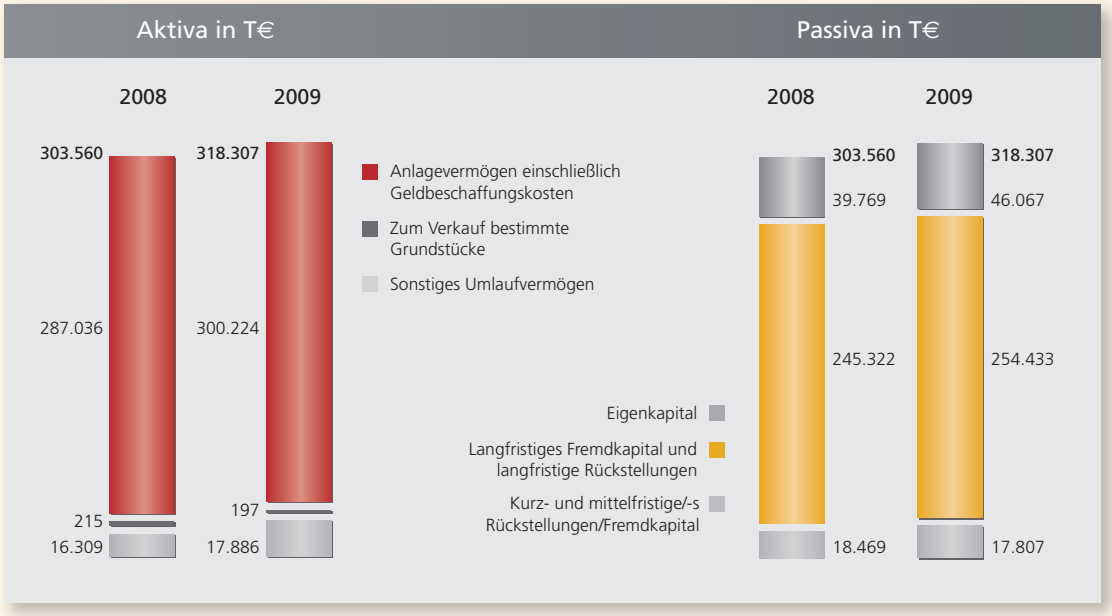
Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit der wankendorfer lag in 2009 mit 8,5 Mio. € über der Höhe des Vorjahres (7,7 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Verschmelzung (0,5 Mio. €) und den Verkauf von Grundstücken im Wert von 0,4 Mio. € zurückzuführen. Aus diesem Cashflow flossen Mittel für die planmäßigen Tilgungen von 6,1 Mio. € ab.

Investitionsschwerpunkte waren in 2009 der Abschluss der umfassenden energetischen Modernisierung an 90 Wohneinheiten und der Ankauf eines Gebäudes mit 18 Wohnungen. Diese wirkten sich mit 3,8 Mio. € auf den Kapitalfluss aus und bestimmten die Refinanzierungsaktivitäten. Insgesamt valutierten in 2009 abschließend 3,8 Mio. € aus der Gesamtfinanzierung von 4,8 Mio. €.

Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf standen bzw. stehen mit den Hausbanken vereinbarte Kreditlinien von insgesamt 7,9 Mio. € zur Verfügung, die im Jahr 2009 lediglich zeitweise und in geringem Umfang in Anspruch genommen wurden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme der wankendorfer erreichte im abgelaufenen Geschäftsjahr 318,3 Mio. €. Für diesen hohen Wert war insbesondere ein Anstieg der Sachanlagen und Verbindlichkeiten infolge der Verschmelzung verantwortlich.



Die Abschreibungen beliefen sich auf 6,8 Mio. € und waren mit 0,7 Mio. € durch außerordentliche Wertminderungen wegen mittelfristig vorgesehener Rückbaumaßnahmen beeinflusst. Gegenläufig wirkten sich Investitionen hauptsächlich für Modernisierungsmaßnahmen und für den Erwerb eines Gebäudes mit 18 Wohnungen sowie andere langlebige Wirtschaftsgüter in Höhe von insgesamt 5,5 Mio. € aus.

Das Eigenkapital, welches im Wesentlichen die Geschäftsguthaben (9,1 Mio. €) und die Rücklagen (36,6 Mio. €) umfasst, erreicht nunmehr insgesamt 46,1 Mio. €. Damit lag die Eigenkapitalquote als zentrale Messgröße für die Kapitaladäquanz mit 14,5 Prozent deutlich über dem Vorjahreswert der wankendorfer von 13,1 Prozent.

Die am 31. Dezember 2009 ausgewiesenen langfristigen Verbindlichkeiten mit fester Verzinsung beliefen sich auf 248,1 Mio. €. Darin enthalten sind auch 82,1 Mio. € öffentliche Mittel aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen sind mit Fälligkeiten bis 2079 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag in 2009 bei 0,75 Prozent.

Variable Zinssätze ergeben sich ausschließlich durch Derivate (Swaps) in Höhe von 29,7 Mio. €, die in langfristige Kreditverträge eingebettet sind und bei Höchstzinssätzen von 5,10 bis 6,25 Prozent die Chance auf Reduzierung der Zinssätze auf 0,95 bis 4,50 Prozent bieten. Hieraus wurden 2009 insgesamt um 0,3 Mio. € höhere positive Effekte als im Vorjahr erzielt.

Auch im Berichtsjahr führte die wankendorfer Finanzierungsaktivitäten durch. Zur Deckung des langfristigen Finanzmittelbedarfs valutierten insgesamt 4,0 Mio. €.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2009 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 und mit den immer individuelleren Kundenbedürfnissen im Dienstleistungsgeschäft stehen. Das Unternehmen begegnet diesen Risiken offensiv. Für die wankendorfer hat die stetige Optimierung ihres Dienstleistungsangebots und die dauerhafte Qualifizierung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hohe Priorität, während sie gleichzeitig anstrebt, ihre Wettbewerbsfähigkeit mit der erforderlichen Mindestgröße in den jeweiligen Geschäftssparten weiter zu steigern. Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Geschäftsmodell als Genossenschaft, das uns und unseren Mitgliedern Sicherheit bietet.

Marktrisiko

Ein entscheidender Erfolgsfaktor für die wankendorfer sind ihre zukunftsfähigen Wohngebäude und eine umfassende, kundenorientierte Dienstleistungspalette. Mögliche Gefahren bestehen 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. Die wankendorfer sieht sich durch die 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 wurde eine gute Ausgangsposition geschaffen und damit ein wichtiger strategischer Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erreicht. Nicht zuletzt ermöglichen es der wankendorfer auch Portfolioanalysen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

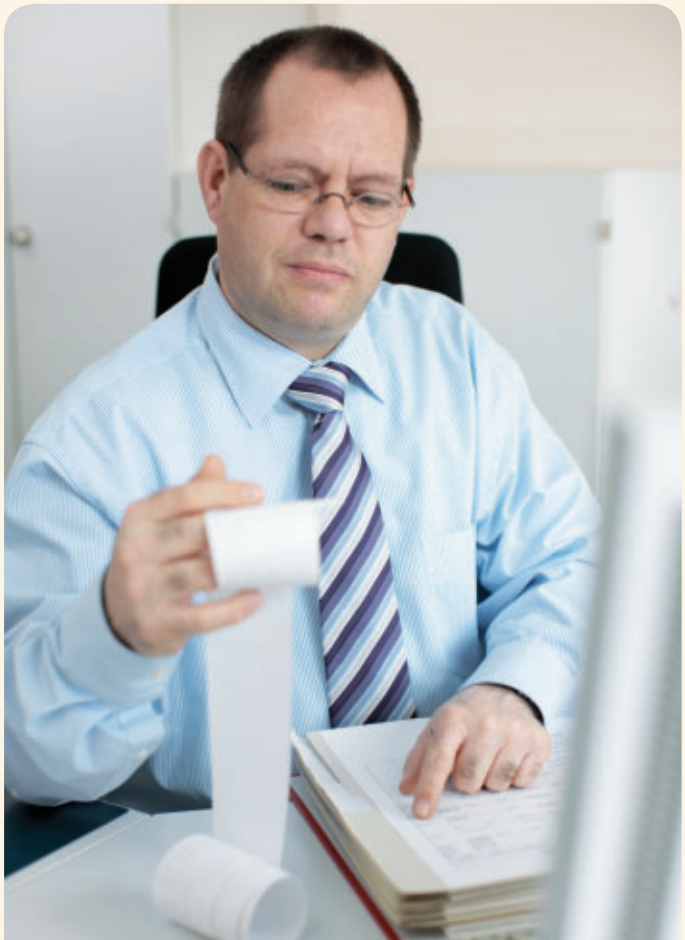
Belastungen durch Zinserhöhungen können sich frühestens im Jahr 2014 ergeben. Auch dann bestehen keine über die Tragfähigkeit des Unternehmens hinausgehenden Risiken, da das Fälligkeitsprofil eine breite Streuung innerhalb der langfristigen Finanzierung aufweist.

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 dem Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörenden Marktdaten, der Forderungsentwicklung, Instandhaltung und anderen regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und internen Kontrollen in den Arbeitsabläufen.

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

Günstige Perspektiven

Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2010 erwartet die wankendorfer eine anhaltend positive Entwicklung. Dabei ist die gute Verankerung der Genossenschaft in vielen langjährigen Kundenbeziehungen eine stabile und qualitativ verlässliche Grundlage.

Das Unternehmen rechnet mit Blick auf die Verwaltung fremder Bestände mit einem Fortgang der Expansion, zum einen bei den individuellen Angeboten für Wohnungs- und Hauseigentümer und zum anderen bei der Wohnungseigentumsverwaltung. Insbesondere der Markt der Landeshauptstadt Kiel verspricht hier auf lange Sicht noch ergiebige Geschäftspotenziale.

An den lokalen Wohnungsmärkten im Geschäftsgebiet der wankendorfer wird zumindest mit einer gleichbleibenden Vermietungsquote gerechnet. Für das eigene Portfolio geht das Unternehmen von einer wieder höheren Auslastung aus. Immer stärker erweisen sich die Modernisierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen der letzten anderthalb Jahrzehnte in der Größenordnung von 160 Mio. € als ein maßgeblicher Wettbewerbsfaktor. Mit ihnen hat die Genossenschaft auch zur Stabilisierung und Steigerung der Attraktivität der Wohngebiete in über 15 Städten und Gemeinden beigetragen.

Kapazitätsabbau als Zukunftssicherung

Darüber hinaus hat sich das Unternehmen in den letzten Jahren auf den weiteren Abbau von Kapazitätsüberhängen in den betroffenen, vereinzelten Standorten mit einem detaillierten Maßnahmenpaket vorbereitet. Konkret wurden sozialverträglich über einen langen Zeitraum Entmietungen von 14 Gebäuden mit 219 Wohnungen vorgenommen und die Buchwerte dieser zum Abriss vorgesehenen Häuser bereits außerplanmäßig abgeschrieben. Auch mit diesem Schritt verfolgt die wankendorfer konsequent und pragmatisch ihren Weg, um den eigenen Immobilienbestand sowohl unter städtebaulichen als auch unter Management-Aspekten zu optimieren.

Erwartete Ertragslage

Die wankendorfer hat sich in den vergangenen Jahren durch eine Strategie des nachhaltigen und profitablen Wachstums eine gute Basis geschaffen. Insgesamt sieht sich das Unternehmen dank eines weitgehend energetisch modernisierten und zeitgemäßen Wohnungsbestandes sowie eines umfassenden Dienstleistungsangebotes für die Zukunft gut gerüstet. Nicht zuletzt durch die gesteigerte Ertragskraft können vorausschauende Produkt- und Strukturinvestitionen umgesetzt werden, ohne den 2009 ausgewiesenen Jahresüberschuss in absehbarer Zeit abzuschwächen.

Kiel, den 24. Februar 2010

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel

WAND|LUNGS|FÄ|HIG|KEIT

die; die Fähigkeit eines Systems zur aktiven, schnellen Anpassung der Strukturen auf zeitlich nicht vorhersehbar wechselnde Aufgaben (Anpassungsfähigkeit) in Verbindung mit der Fähigkeit zur evolutionären Entwicklung der Strukturen bei zeitlich konstanten oder längerfristig vorhersehbar wechselnden Anforderungen (Entwicklungsfähigkeit). Mit ihrer Wandlungsfähigkeit ist es der wankendorfer immer wieder gelungen, sich den Herausforderungen der jeweiligen Zeit erfolgreich zu stellen und stets eine moderne, zukunftsorientierte Wohnungsbaugenossenschaft zu verkörpern.

Claudia Wegener, Personalleiterin, liebt es, in ihrer Freizeit als Laienschauspielerin ihre Wandlungsfähigkeit unter Beweis zu stellen. Nach einem schweren Schicksalsschlag fasste sie den Mut, ihren Traum wahr zu machen, auf der Bühne zu stehen. Im „Jedermanns Theater“ in Kronshagen gehört sie längst zum festen Ensemble und freut sich, wenn man ihr das „Luder Lydia“ auf Anhieb glaubt. Dafür nimmt sie gern Textlernen und Lampenfieber in Kauf.

Bilanz zum 31.12.2009

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€	Vorjahr kumuliert* T€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.341,88	0	0
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	291.266.860,26		278.215	292.940
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.045.415,67		5.103	5.113
Grundstücke ohne Bauten	1.807.628,30		1.808	1.808
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	107.852,30		108	108
Technische Anlagen und Maschinen	188.963,45		103	135
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	805.199,95		803	805
Bauvorbereitungskosten	93.406,45	299.315.326,38	77	77
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	41.533,65		26	26
Beteiligungen	92.171,88		92	92
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		0	150
Sonstige Ausleihungen	36.463,74		40	40
Andere Finanzanlagen	31.924,00	202.093,27	7	7
Anlagevermögen insgesamt/ Übertrag		299.518.761,53	286.382	301.301

Aktivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€	Vorjahr kumuliert* T€
Übertrag		299.518.761,53	286.382	301.301
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	197.086,55		215	215
Unfertige Leistungen	14.011.864,12		13.344	14.037
Andere Vorräte	580.391,55	14.789.342,22	701	822
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	606.192,79		722	744
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	472.130,00		24	24
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	89.024,71		60	60
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.925,03		108	108
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	738,94		0	0
Sonstige Vermögensgegenstände	665.449,13	1.894.460,60	750	980
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.354.537,66	563	2.353
Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	705.206,25		654	751
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	45.169,16	750.375,41	37	38
Bilanzsumme		318.307.477,42	303.560	321.433

* Die kumulierte Vorjahresspalte enthält zusätzlich die Werte der in 2009 durch Verschmelzung übernommenen Baugenossenschaft Preetz eG.

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€	Vorjahr kumuliert* T€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	703.732,43		642	656
der verbleibenden Mitglieder	8.422.887,22		8.030	8.476
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.650,00	9.131.269,65	1	1
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 147.262,23 €			(150)	(151)
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	5.322.000,00		4.615	5.112
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 210.000,00 €			(190)	(216)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113	5.113
Andere Ergebnisrücklagen	26.159.000,00	36.593.918,81	21.045	24.629
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.530.000,00 €			(1.385)	(1.593)
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	4.531,81		6	8
Jahresüberschuss	2.077.415,02		1.892	2.142
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.740.000,00	341.946,83	1.575	1.809
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		46.067.135,29	39.769	44.328

Passivseite

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€	Vorjahr kumuliert* T€
Übertrag		46.067.135,29	39.769	44.328
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	5.583.604,00		5.483	5.483
Steuerrückstellungen	28.908,30		17	17
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0	356
Sonstige Rückstellungen	1.050.080,77	6.662.593,07	1.016	1.239
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	240.927.305,35		233.715	245.119
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.331.293,02		7.253	7.735
Erhaltene Anzahlungen	15.197.031,81		14.136	14.874
Verbindlichkeiten aus Vermietung	534.361,83		545	546
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.635,60		39	39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	986.036,47		1.074	1.172
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.455,40		28	28
Sonstige Verbindlichkeiten	195.715,82	265.181.835,30	160	161
davon aus Steuern: 52,17 €			(0)	(0)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 57.950,52 €			(30)	(30)
Rechnungsabgrenzungsposten		395.913,76	325	336
Bilanzsumme		318.307.477,42	303.560	321.433

* Die kumulierte Vorjahresspalte enthält zusätzlich die Werte der in 2009 durch Verschmelzung übernommenen Baugenossenschaft Preetz eG.

KON|ZEN|TRA|TI|ON

die; geistige Sammlung, Einengung der Gedankengänge auf einen Gegenstand. Der Alltag der wankendorfer wird von Vielfalt und Vielseitigkeit geprägt, da gilt es, nichts aus dem Auge zu verlieren und gleichzeitig alles Wichtige im Blick zu behalten. Um ihre Ziele zu erreichen, ist es für die wankendorfer jedoch genauso wichtig, sich auf ihre Strategie zu konzentrieren und sich dank dieser Fokussierung erfolgreich im Marktgeschehen zu behaupten.

Bernd Hentschel, Vorstand, spielt seit seinem zwölften Lebensjahr mit Begeisterung Tischtennis. Zunächst in Bremen, dann in Preetz kämpfte er 40 Jahre lang im Mannschaftssport um Sieg und Platz, um jetzt im freien Spiel sein Können zu erhalten. Beim Tischtennis kann er seine Stärken voll ausspielen: Konzentrationsfähigkeit und Reaktionsschnelligkeit. Bernd Hentschel schätzt an seinem Sport, dass auch in der Mannschaft die Leistung des Einzelnen konkret messbar ist und Fairness einen hohen Stellenwert hat.

Gewinn-und-Verlust-Rechnung
für die Zeit vom 01.01.2009 bis 31.12.2009

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€	Vorjahr kumuliert* T€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.658.588,55		37.205	39.181
b) aus Verkauf von Grundstücken	17.895,22		0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	1.845.604,45		1.597	1.597
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	937.623,42	42.459.711,64	1.098	1.098
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		–25.346,41	–4	22
Andere aktivierte Eigenleistungen		710.345,00	690	690
Sonstige betriebliche Erträge		2.064.758,75	1.214	1.245
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.396.493,16		15.595	16.627
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	23.082,01		25	25
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	119.653,29	17.539.228,46	174	174
Rohergebnis		27.670.240,52	26.006	27.007
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.215.861,28		5.098	5.112
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.207.679,50	6.423.540,78	1.137	1.141
davon für Altersversorgung: 278.765,31 €			(208)	(208)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.785.623,60	5.787	6.047
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.733.249,40	2.280	2.481
Übertrag		11.727.826,74	11.704	12.226

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr T€	Vorjahr kumuliert* T€
Übertrag		11.727.826,74	11.704	12.226
Erträge aus Beteiligungen	21.876,79		26	26
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)	(0)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	31.552,59		6	6
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.828,22		4	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50.379,87	106.637,47	22	75
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)	(0)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00		4	6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.856.690,59	8.856.690,59	9.020	9.298
davon an verbundene Unternehmen: 1.066,30 €			(2)	(2)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.977.773,62	2.738	3.033
Steuern vom Einkommen und Ertrag		152.130,16	143	143
Sonstige Steuern		748.228,44	703	748
Jahresüberschuss		2.077.415,02	1.892	2.142
Gewinnvortrag		4.531,81	6	8
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.740.000,00	1.575	1.809
Bilanzgewinn		341.946,83	323	341

* Die kumulierte Vorjahresspalte enthält zusätzlich die Werte der in 2009 durch Verschmelzung übernommenen Baugenossenschaft Preetz eG.

Anhang

A. Allgemeine Angaben/Verschmelzung

Der Jahresabschluss der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zum 31. Dezember 2009 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Die Verschmelzung der Baugenossenschaft Preetz eG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit der Eintragung im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Kiel am 13. Juli 2009 rechtlich wirksam geworden. Bilanziell erfolgte die Fusion rückwirkend zum 1. Januar 2009. Alle zum Verschmelzungsstichtag am 1. Januar 2009 vorhandenen Aktiva und Passiva der Baugenossenschaft Preetz eG sind bei der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG unverändert zugegangen; die Grunderwerbsteuer in Höhe von 519.190,00 € wurde aktiviert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung 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 Modernisierungskosten bei den Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.

b) Geldbeschaffungskosten wurden als Anlagewert ausgewiesen.

c) 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 zwei bis 20 Jahren vorgesehen.

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

„Technische Anlagen und Maschinen" sowie „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" werden grundsätzlich über eine Laufzeit von drei bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab 2008 unter Berücksichtigung der steuerlichen Regelung über fünf Jahre gleichmäßig abgeschrieben.

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

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Die Geldbeschaffungskosten wurden den Zinsbindungsfristen entsprechend abgeschrieben.

Pensionsrückstellungen sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G entsprechend dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von 5 Prozent gebildet.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Anschaffungs-kosten aus Fusion €	Zugänge des Geschäftsjahres €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	291.821,18	0,00	1.789,18	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	373.551.843,98	19.041.556,90	4.977.777,67*	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.791.642,98	54.195,96	66.256,06	
Grundstücke ohne Bauten	1.808.446,57	0,00	406,45	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	107.852,30	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	803.800,69	150.607,33	79.804,86	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.272.325,55	6.356,40	242.623,87	
Bauvorbereitungskosten	76.829,60	0,00	16.576,85	
	384.412.741,67	19.252.716,59	5.383.445,76*	
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	15.969,06	
Beteiligungen	92.171,88	0,00	0,00	
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	151.650,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	39.655,71	0,00	0,00	
Andere Finanzanlagen	6.924,00	0,00	25.000,00	
	164.316,18	151.650,00	40.969,06	
Anlagevermögen insgesamt	384.868.879,03	19.404.366,59	5.426.204,00*	

* Abgesetzt wurden 94.050,00 € Teilschulderlasse im Rahmen des KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramms.

	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) aus Fusion €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschrei-bungen des Geschäftsjahres €
	0,00	0,00	0,00	292.268,48	1.341,88	447,30
	545.708,05	-21.351,43	4.316.591,93	101.420.666,88	291.266.860,26	6.404.025,22
	0,00	0,00	44.493,76	822.185,57	5.045.415,67	133.381,88
	1.224,72	0,00	0,00	0,00	1.807.628,30	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	107.852,30	0,00
	0,00	0,00	118.016,69	727.232,74	188.963,45	26.724,56
	113.422,98	21.351,43	4.498,83	1.619.535,49	805.199,95	221.044,64
	0,00	0,00	0,00	0,00	93.406,45	0,00
	660.355,75	0,00	4.483.601,21	104.589.620,68	299.315.326,38	6.785.176,30
	0,00	0,00	0,00	0,00	41.533,65	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	92.171,88	0,00
	151.650,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	3.191,97	0,00	0,00	0,00	36.463,74	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	31.924,00	0,00
	154.841,97	0,00	0,00	0,00	202.093,27	0,00
	815.197,72	0,00	4.483.601,21	104.881.889,16	299.518.761,53	6.785.623,60

VER|BUN|DEN|HEIT

regionale, die; seiner Heimat verbunden sein, sich als Teil einer bestimmten Region verstehen. Die regionale Verbundenheit der wankendorfer zeigt sich in der jahrzehntelangen Treue zu ihren Standorten im Herzen von Schleswig-Holstein. Hier fühlt sich die Wohnungsbaugenossenschaft zu Hause und übernimmt Verantwortung nicht nur für ihre Mitglieder, sondern auch in den jeweiligen Städten und Gemeinden, weit über ihre unternehmerischen Interessen hinaus.

Stefanie Friedrichsohn, Buchhalterin für Wohnungseigentümergemeinschaften, mag Musik, seit sie denken kann. Ihr musikalischer Vater förderte ihr Gesangstalent und machte sie mit seinem Gitarrenidol bekannt. Aus dem Idol wurde ihr Ehemann und seit zehn Jahren singt sie mit ihm in der Band „Deep West". „Deep West" wurde mit Country-Musik groß, inzwischen hat sich das Repertoire verbreitert. Beim Singen vergisst Stefanie Friedrichsohn den Alltag und genießt die Anerkennung der anderen Bandmitglieder und des Publikums im Norden.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 23.130,68 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen sowie Ähnlichem an Dritte, 60.000,00 € Architekten- sowie Verwaltungsleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten insbesondere 197.171,46 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften. Darüber hinaus sind unter dieser Position von den angefallenen Modernisierungskosten abgesetzte Ansprüche auf Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 107.850,00 €, die in 2010 den entsprechenden Darlehen als Sondertilgungen gutgeschrieben werden, und 79.690,64 € Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung ausgewiesen.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG sind in runden, die der ehemaligen Baugenossenschaft Preetz eG in eckigen Klammern vermerkt):

Forderungen	Insgesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	606.192,79 (722.340,63) [21.598,49]	220.122,93 (244.848,95) [0,00]
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	472.130,00 (24.136,70)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	89.024,71 (59.827,39)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.925,03 (107.944,20)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	738,94 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	665.449,13 (750.012,06) [229.663,02]	319.465,89 (375.568,31) [0,00]
Gesamtbetrag	1.894.460,60 (1.664.260,98) [251.261,51]	539.588,82 (620.417,26) [0,00]

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 576.794,00 € für die Erstellung der Heiz- sowie Betriebskostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 403.268,72 € 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).

Bei den in der nachstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 24,5 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	240.927.305,35 (233.715.088,26) [11.403.873,40]	5.756.494,42 (7.722.858,57) [339.782,47]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.331.293,02 (7.253.210,84) [481.758,44]	288.528,70 (349.121,66) [15.739,59]
Erhaltene Anzahlungen	15.197.031,81 (14.135.850,04) [738.296,37]	15.197.031,81 (14.135.850,04) [738.296,37]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	534.361,83 (544.455,37) [1.005,73]	198.526,73 (182.404,04) [1.005,73]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	8.635,60 (38.674,60)	8.635,60 (38.674,60)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	986.036,47 (1.074.136,46) [98.088,73]	708.157,58 (788.567,82) [29.429,56]
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	1.455,40 (28.285,58)	1.455,40 (28.285,58)
Sonstige Verbindlichkeiten	195.715,82 (160.360,92) [1.242,80]	147.186,01 (132.139,20) [1.242,80]
Gesamtbetrag	265.181.835,30 (256.950.062,07) [12.724.265,47]	22.306.016,25 (23.377.901,51) [1.125.496,52]

In eckigen Klammern: Vorjahreswerte der ehemaligen Baugenossenschaft Preetz eG.

Erhaltene Anzahlungen betreffen Vorausleistungen für in 2010 abzurechnende Betriebskosten von 15.142.290,13 €, Architekten- und Verwaltungsleistungen von 42.000,00 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 12.741,68 €.

	Davon			
	Restlaufzeit		Gesichert	
	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
	17.905.342,39 (19.658.422,26) [1.305.798,87]	217.265.468,54 (206.333.807,43) [9.758.292,06]	240.927.305,35 (233.715.088,26) [11.403.873,40]	Grundpfandrechte Grundpfandrechte/Bürgschaften Grundpfandrechte
	711.854,81 (885.872,84) [59.054,61]	6.330.909,51 (6.018.216,34) [406.964,24]	7.140.342,82 (7.042.545,59) [481.758,44]	Grundpfandrechte Grundpfandrechte Grundpfandrechte
	0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	
	0,00 (0,00) [0,00]	335.835,10 (362.051,33) [0,00]	395.360,77 (424.534,45) [0,00]	Bürgschaft Bürgschaft
	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	257.588,44 (285.568,64) [68.659,17]	20.290,45 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	
	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	30.865,56 (10.557,47) [0,00]	17.664,25 (17.664,25) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	
	18.905.651,20 (20.840.421,21) [1.433.512,65]	223.970.167,85 (212.731.739,35) [10.165.256,30]	248.463.008,94 (241.182.168,30) [11.885.631,84]	

BE|WE|GUNG

die; Zustand jenseits der Ruhe – und damit Dauerzustand bei der wankendorfer. Bewegung prägt den Arbeitsalltag in den Stadtbüros, den Service- und Garten-Centern, damit sich die Genossenschaftsmitglieder in ihren Wohnungen zu Hause fühlen. Bewegung kennzeichnet auch das Geschäftsleben der wankendorfer: In der Finanzwelt, in der Verwaltung, bei den Partnern aus Dienstleistung, Handel und Handwerk ist alles in Bewegung und die wankendorfer setzt mit ihrer Strategie darauf, die Dinge so zu bewegen, dass sie zum Erfolg führen.

Für Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender, ist Bewegung Lebenselixier für Körper, Geist und Seele. Körperlich veranlagt er sich gern beim Sport, geistig ist er immer auf der Suche nach neuen Anregungen und seelisch vereint sich für ihn alles Schöne beim Tanzen: Die Harmonie der Musik und der Gleichklang als Paar fließen in die tänzerische Bewegung und lassen Raum und Zeit vergessen.

D. Angaben zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen" sind 604.271,48 € Erstattungen für Versicherungsschäden und 145.381,20 € Erstattungen aus Mieterbelastungen enthalten, denen Aufwendungen in genau übereinstimmender Höhe gegenüberstehen. Mit Blick auf eine einheitliche Bewertung der einzelnen Objekte nach der Verschmelzung wurde die bei der ehemaligen Baugenossenschaft Preetz eG geführte Rückstellung für Bauinstandhaltung von 355.636,67 € erfolgswirksam vereinnahmt. Weitere positive Ergebnisbeiträge sind aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von 223.713,09 € und aus der Auflösung anderer Rückstellungen von insgesamt 213.772,07 € erzielt worden. Gegenläufig wirkten sich außerplanmäßige Abschreibungen für zum Abriss vorgesehene Gebäude und Abfindungen von zusammen 762.617,53 € aus.

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 Fullserviceverträgen für Fahrzeuge und Geräte der Garten-Center, Büroräume und Kopierer, die innerhalb der nächsten 6 Jahre fällig sind	
(Aufwand 2010: 463.563,16 €)	2.029.761,20 €
aus Großmodernisierung zu erwartende Kosten	rd. 598.000,00 €

3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter	
a) der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:	
Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2009	34.840,88 €
Jahresergebnis 2009 vor Gewinnabführung	31.552,59 €
b) der Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH, Kiel:	
Kapitalanteil	15.969,06 €
Eigenkapital am 31.12.2009	16.064,72 €
Jahresergebnis 2009	–8.942,51 €
Der Jahresunterschuss ist weit überwiegend bei den Vorgesellschaftern entstanden, die vor Eigentumsübergang zum 1. Oktober 2009 Vermögenswerte erfolgswirksam entnommen haben.	

4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene derivative Finanzinstrumente

29,7 Mio. € laufende Finanzderivate (Swaps) mit Vertragsenden spätestens 2019 und zusätzlich 23,8 Mio. € bereits vertraglich vereinbarte Derivate mit Beginn nach dem Bilanzstichtag und Laufzeiten bis längstens 2020. Diese Finanzinstrumente wurden im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften abgeschlossen, um während derer Laufzeiten bei vereinbarten Höchstzinssätzen bis zu 6,25 Prozent an einem allgemein sinkenden Zinsniveau zu partizipieren.

Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus den negativen Marktwerten von 2,8 Mio. € am 31.12.2009 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden.
Auch entstehen an den Laufzeitenden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen.

5. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/-innen betrug	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	48	7
Technische Mitarbeiter/-innen	5	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	53	1
	106	**9**

Hinzu kommen 8 Auszubildende und 27 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

6. Mitgliederbewegung	
Anfang 2009	9.242
Zugang (einschließlich 572 durch Verschmelzung)	1.561
Abgang	1.258
Ende 2009	9.545
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	392.815,93 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	448.550,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	8.727.150,00 €

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

8. Mitglieder des Vorstands

Helmut Knüpp, hauptamtlich, Vorsitzender
Bernd Hentschel, hauptamtlich

9. Mitglieder des Aufsichtsrats

Dieter Pfisterer, Vorsitzender
Sigrid Baier
Thomas Clausen
Helga Hohnheit
Johannes Kux
Ingo Lodemann, ab 28. Mai 2009
Henner Neuweiler
Dieter Selk
Wilfried Sommer

Kooptiertes Mitglied:
Irene Petersen, ab 28. Mai 2009

Kiel, den 24. Februar 2010

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

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/Bad Segeberg

Bereich Bad Bramstedt:
Schillerstraße 16
24576 Bad Bramstedt
Telefon (0 41 92) 89 71 65
Telefax (0 41 92) 89 71 67

Bereich Bad Segeberg:
Neuland 2
23795 Bad Segeberg
Telefon (0 45 51) 96 86 55
Telefax (0 45 51) 96 86 54

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 Eutin/Plön

Bereich Eutin:
Beuthiner Straße 4
23701 Eutin
Telefon (0 45 21) 7 84 75
Telefax (0 45 21) 7 84 74

Bereich Plön:
Schillener Straße 5
24306 Plön
Telefon (0 45 22) 76 03 20
Telefax (0 45 22) 76 03 21

Service-Center Kiel/Schönkirchen

Bereich Kiel:
Kirchhofallee 21–23
24103 Kiel
Telefon (04 31) 20 05-2 76
Telefax (04 31) 20 05-2 80

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

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 Preetz
Hufenweg 11
24211 Preetz
Telefon (0 43 42) 71 98 25
Telefax (0 43 42) 71 98 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

Service-Center Trappenkamp
Am Markt 8
24610 Trappenkamp
Telefon (0 43 23) 80 40-11
Telefax (0 43 23) 80 40-28

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

Willkommen zu Hause

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN DEUTSCHLAND

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
Kirchhofallee 21–23 · 24103 Kiel · Tel.: (04 31) 20 05-0 · Fax: 20 05-2 70
E-Mail: info@wankendorfer.de · Internet: www.wankendorfer.de