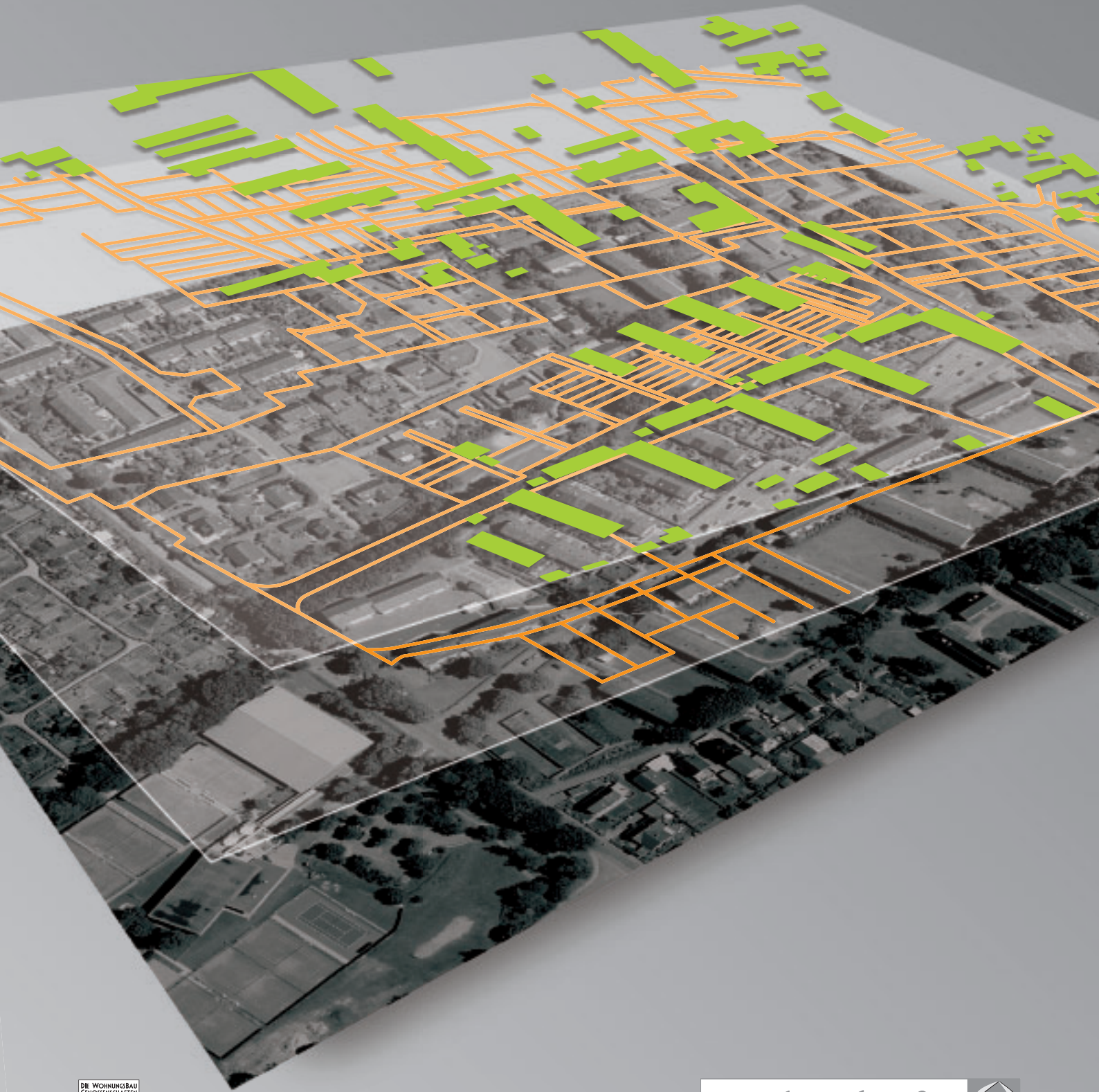


# GESCHÄFTSBERICHT 2010

Innovativ auf allen Ebenen



wankendorfer 

*Willkommen zu Hause*

### **Impressum**

Fotos: Dirk Masbaum, Hamburg,  
außer Seite 11 (Airspective Luftbild-Fotografen Bernt Wellhausen/ Christian Asbrock),  
Seite 30 (Fa. Hako) und Seite 38 rechts (Udo Hartwig)

Wir bedanken uns herzlich für die Unterstützung bei Bärbel Wiencke und Wolfgang Franz aus Wahlstedt  
sowie bei Frank Möller von der Firma BSM Gebäudetechnik GmbH.

Gestaltung: Lürssen Brügmann Werbeagentur GmbH, Neumünster

|                                                                                     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Vorwort</b>                                                                      | 5  |
| <b>Bericht des Vorstands</b>                                                        |    |
| Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen                    | 8  |
| Die Situation in Schleswig-Holstein                                                 | 9  |
| Die Unternehmensentwicklung                                                         | 10 |
| Entwicklung des Dienstleistungsgeschäftes                                           | 10 |
| Modernisierung im eigenen Bestand                                                   | 13 |
| <i>SchwerpunkttHEMA Facility-Management</i>                                         |    |
| Innovativ auf allen Ebenen: das wankendorfer Facility-Management für Wohnimmobilien | 22 |
| Präzise Flächenermittlung mit digitalen Katasterdaten und QGIS                      | 24 |
| Flottenmanagement CarControl                                                        | 24 |
| Das Herzstück unseres Facility-Managements: der Technische Betriebsmanager (TBM)    | 25 |
| IT-unterstütztes Facility-Management der wankendorfer                               | 27 |
| Einführung der Facility-Management-Organisation                                     | 27 |
| <b>Vertreterversammlung</b>                                                         | 28 |
| <b>Bericht des Aufsichtsrats</b>                                                    | 29 |
| <b>Jahresabschluss</b>                                                              |    |
| Lagebericht                                                                         | 32 |
| Bilanz: Aktivseite                                                                  | 48 |
| Bilanz: Passivseite                                                                 | 50 |
| Gewinn-und-Verlust-Rechnung                                                         | 52 |
| Anhang                                                                              | 54 |
| <b>Anschriften und Telefonnummern</b>                                               | 67 |



Bernd Hentschel  
Mitglied des Vorstands



Helmut Knüpp  
Vorstandsvorsitzender

Liebe Mitglieder,  
liebe Geschäftsfreunde,



drei Dinge haben das Geschäftsjahr 2010 besonders positiv geprägt: die Fortführung der erfolgreichen Geschäftsentwicklung des Jahres 2009, die Erweiterung unseres Dienstleistungsbereichs um den Ferienpark Heiligenhafen und unser Entschluss, ein IT-gestütztes umfassendes Facility-Management für Wohnimmobilien einzuführen.

Die weiterhin gute Entwicklung der wankendorfer geschah vor dem Hintergrund einer zuletzt wieder wesentlich verbesserten Volkswirtschaft in Deutschland, die von Wachstum sowie der Überwindung der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise gekennzeichnet war. Auch das Land Schleswig-Holstein hat sich in dieser Beziehung behauptet, wenngleich die Landesregierung noch vor großen Herausforderungen steht.

In der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und im Dienstleistungsgeschäft konnte die wankendorfer ihren Kurs mit einem dynamischen Wachstum fortsetzen. Im Dienstleistungsbereich verzeichneten wir insbesondere in der Wohnungseigentumsverwaltung, der Sondereigentumsverwaltung und bei Modernisierungsleistungen für Dritte Erfolge. Große Freude löste der Gewinn einer Wettbewerbspräsentation Mitte des Jahres aus: Eine der größten Wohnungseigentümergeinschaften Deutschlands, der Ferienpark Heiligenhafen, entschied sich dafür, seine 1.694 Ferienwohnungen ab sofort von der wankendorfer verwalten zu lassen. Mehr darüber können Sie auf Seite 11 lesen.

Unser Ziel, das Dienstleistungsgeschäft weiter auszubauen, verfolgen wir bereits seit einigen Jahren. Für uns stellte sich die Frage, wie wir unsere Leistungen in diesem Bereich weiter verbessern können, um unsere bisherige Marktposition in Schleswig-Holstein zu steigern. Wir gelangten dabei zu der Überzeugung, dass uns ein umfassendes IT-System unserem Ziel ein signifikantes Stück näher bringen könnte. Wir mussten aber feststellen, dass es für die professionelle Verwaltung, Instandhaltung und Pflege von Liegenschaften mit Wohngebäuden keine umfassende Softwarelösung gibt. Deshalb bauten wir mit Partnern aus Wissenschaft, Wirtschaft und Verwaltung ein eigenes IT-gestütztes Facility-Management-System für Wohnimmobilien auf, das wir im Laufe des Jahres 2011 einführen werden. In unserem Schwerpunktthema Facility-Management erfahren Sie mehr darüber. Wir sind sicher, die Wettbewerbsfähigkeit der wankendorfer mit diesem Schritt weiter zu erhöhen.

Unsere Erfolge in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und in den Dienstleistungen für andere wären nicht möglich, wenn wir uns dabei nicht auf unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie auf unsere Geschäftspartner verlassen könnten. Mit ihrem Engagement, ihrer Flexibilität und ihrer Tatkraft tragen sie jeden Tag dazu bei, dass die wankendorfer ihren stetigen Wachstumskurs fortsetzen kann. Dafür möchten wir uns auch an dieser Stelle herzlich bedanken. Ein großes Dankeschön gilt außerdem unseren Mitgliedern, die ihr Vertrauen in unsere Geschäftspolitik setzen und damit die Grundlage dafür bilden, dass die wankendorfer ihre Leistungskraft entfalten kann.

Willkommen zu Hause!

**Helmut Knüpp**  
Vorstandsvorsitzender

**Bernd Hentschel**  
Mitglied des Vorstands





# Wir kommen wie gerufen.

Die Einführung einer umfassenden und ganzheitlichen IT-Unterstützung ermöglicht uns das Angebot eines hochprofessionellen Facility-Managements für Wohnimmobilien. Die auf uns zugeschnittenen Softwarelösungen bilden die Basis für eine effiziente Planung, Ausführung und Kontrolle der verschiedenen Prozesse. Von der objektbezogenen zeitlichen Planung der Grünpflege bis zum terminierten Einsatz der Reparaturdienste bietet das IT-System so viel Präzision wie nötig bei so viel Flexibilität wie möglich.

Flexibel passt sich die Planung beispielsweise den saisonalen Erfordernissen bei der Pflege der Grün- und Außenanlagen an. Und wie gerufen stehen unsere Haustechniker pünktlich vor der Wohnungstür, um den tropfenden Wasserhahn zu reparieren.



## Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen

Die deutsche Volkswirtschaft konnte 2010 die Weltwirtschaftskrise der Jahre 2008 und 2009 mit einem kräftigen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 3,6 Prozent überwinden. Noch ein Jahr zuvor hatte die weltweite Krise hierzulande einen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts um 4,7 Prozent ausgelöst. Doch mit ihrer außergewöhnlichen Erholung erreichte die deutsche Volkswirtschaft schon im Jahr 2010 fast das gleiche Niveau wie vor der Weltwirtschaftskrise.

Mit dem Wachstum ging ein deutlicher Abbau der Arbeitslosigkeit und der Kurzarbeit einher. Zum Jahresende 2010 betrug die Zahl der Arbeitssuchenden bundesweit nur noch 7,7 Prozent, die der Kurzarbeiter ging auf 0,4 Prozent zurück. Korrespondierend hierzu stieg die Zahl der sozialversicherten Beschäftigten auf insgesamt 36,1 Mio. und erreichte damit den höchsten Wert nach der Wiedervereinigung im Jahre 1990.

Die Bundesregierung und führende Wirtschaftsinstitute prognostizieren auch für das Jahr 2011 einen weiteren Anstieg des Bruttoinlandsprodukts. Die Vorhersagen schwanken zwischen 2,2 und 2,3 Prozent. Auch dieser Anstieg wird sich positiv auf den Arbeitsmarkt auswirken, sodass man mit einer weiteren Belebung rechnet. Daher gehen die Prognosen von durchschnittlich deutlich weniger als 3,0 Mio. Arbeitssuchenden aus.

Im europäischen Vergleich hat sich die deutsche Volkswirtschaft als robust und widerstandsfähig erwiesen. Die Gründe hierfür liegen unter anderem darin, dass Deutschland vor Ausbruch der Krise in den entscheidenden Wirtschaftsbereichen, hierzu zählen auch Immobilien, weniger stark spekulationsgetriebenen Erwartungen ausgesetzt war.

Besonders bewährt haben sich außerdem die Ausgleichsmechanismen der deutschen Wirtschaft im Zusammenwirken von Arbeitgebern und Arbeitnehmern. Zuweilen als schwerfällig gescholten, wirken sie nicht zuletzt dadurch stabilisierend. Dasselbe gilt für unsere weit ausgebaute und auf Konsens abzielende Arbeitsmarkt- und Sozialgesetzgebung, die ebenfalls zum Ausgleich beitrug.

Diese sehr positive Einschätzung der hiesigen Wirtschaft führt aktuell dazu, dass auch ausländische Marktteilnehmer Deutschland als ein Land mit relativ stabiler Entwicklung entdecken und deshalb auf verschiedene Weise hierzulande investieren. Bei allem Optimismus sollte man jedoch nicht übersehen, dass die großen Zukunftsfragen rund um die Funktionsweise der gesellschaftlichen Ausgleichs- und Sicherungssysteme nach wie vor nicht abschließend gelöst sind. Die Neuordnung von Themen aus der Steuer- und Gesundheitspolitik, Altersvorsorge und sozialen Gerechtigkeit am Arbeitsmarkt wird nach übereinstimmender Einschätzung aller relevanten Forschungsinstitute zu erheblichen Belastungen der deutschen Volkswirtschaft führen. Doch nur die nachhaltige Anpassung wird ein weiteres Ansteigen der Verschuldung aller öffentlichen Haushalte verhindern können.

Gleichzeitig sind auch gesunde und robuste Volkswirtschaften wie die unsere weiterhin einem erheblichen internationalen Bedrohungspotenzial ausgesetzt. Denn die großen globalen Fragen nach einer wirksamen Steuerung der weltweit agierenden Finanzmärkte und ihrer Akteure sind unbeantwortet geblieben. Diese Symptomatik findet sich auch in der deutschen Bankenaufsicht wieder. Durch die geteilte Verantwortung zwischen der Bundesbank und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sind die Zuständigkeiten unklar. Auch die europäische Finanzaufsicht weist eine unübersichtliche Struktur auf.

*Deutschland hat die globale Wirtschafts- und Finanzkrise vorerst überwunden.*

## Die Situation in Schleswig-Holstein

Im Jahr 2010 konnte Schleswig-Holstein seine Position konjunkturell und auf dem Arbeitsmarkt im Bundesvergleich recht gut behaupten. Als einzigem Bundesland ist es Schleswig-Holstein gelungen, die Ausgaben im Landeshaushalt im Vergleich zu den Vorjahren zu reduzieren.

Das Bruttoinlandsprodukt des Landes stieg im abgelaufenen Jahr um 2,3 Prozent deutlich an; die Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein sank 2010 auf 7,5 Prozent. Mit dieser Quote lag das nördlichste Bundesland im bundesweiten Vergleich auf Platz 5. Die durchaus zufriedenstellenden Vergleichswerte dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass auf die Landesregierung Schleswig-Holsteins große Herausforderungen warten. Die größte wird in einer Reduzierung der Gesamtverschuldung des Landeshaushalts liegen. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist die seit Sommer 2010 in der Landesverfassung verankerte Schuldenbremse, nach der das Land ab 2020 keine neuen Schulden mehr aufnehmen darf. Mit dem Doppelhaushalt für die Jahre 2011 und 2012 wurde bereits mit dem Sparen begonnen. 125 Mio. € lautet das Sparziel pro Jahr. Ein Novum ist außerdem, dass der Haushalt 2011 mit insgesamt 9,5 Mrd. € geringer ausfällt als der des Vorjahres.

*Schleswig-Holstein hat sich 2010 wirtschaftlich gut behauptet. Sparen lautet das Ziel.*

Die Verschuldung in Höhe von 27 Mrd. € wird in absehbarer Zeit noch bis auf 30 Mrd. € steigen und ist im relativen Vergleich zu anderen westlichen Bundesländern deutlich zu hoch. Die hohe Gesamtverschuldung engt zudem den dringend notwendigen Gestaltungsspielraum des Landes im Vermögens- und Verwaltungshaushalt erheblich ein. Nötige Investitionen in die Infrastruktur werden genauso schwer möglich sein wie die Erhaltung aller bisherigen Leistungen des Landes. Diese Ausgangswerte bilden eine schwere Hypothek, um Schleswig-Holstein an der allgemeinen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung Deutschlands angemessen partizipieren zu lassen.

Um diese Teilhabe Schleswig-Holsteins zu gewährleisten, kommt einer langfristig angelegten Strategie erhebliche Bedeutung zu. Denn je weniger Mittel zur Verfügung stehen, desto wichtiger ist es, sie zielgenau einzusetzen. Außerdem kommt es darauf an, im nicht investiven Bereich deutliche Akzente zu setzen. So gilt es beispielsweise in der Landesentwicklungsplanung und der Verkehrswegeplanung, verwaltungsrechtliche und planungsrechtliche Vorhaben zügig voranzutreiben. Hier unterstützen wir die Bemühungen der Landesregierung bei der Vorbereitung der Fragen zum „weiteren Ausbau der A20“, zur „Hinterlandanbindung der Fehmarnbelt-Querung“, zum „6-spurigen Ausbau der A7“ und zum „Ausbau des Nord-Ostsee-Kanals“ ausdrücklich.

Wir wünschen uns von der Landesregierung darüber hinaus, dass die überfällige Reform der Verwaltungsstrukturen auf der Kreis- und der Gemeindeebene einen Schwerpunkt ihrer Tätigkeit bildet.



Der Leiter der Hausbewirtschaftung, Gregor Bunde, erläutert das neue IT-gestützte Facility-Management für Wohnimmobilien.

## Die Unternehmensentwicklung

Auch im Jahr 2010 konnte die wankendorfer ihre geplante Entwicklung mit dem Fokus auf den langfristigen Geschäftserfolg fortsetzen. Ihre mittelständische Struktur und der klare Auftrag ihrer Mitglieder bildeten dafür eine gute Voraussetzung. Die räumlichen Interessen der Genossenschaft liegen an ihren Standorten, womit sie ihre Kernkompetenz „regionale Verbundenheit“ dokumentiert. Inhaltlich verfolgt die wankendorfer sehr konsequent ihr Ziel, ihren Mitgliedern ein nachfragegerechtes und preislich angemessenes Wohnungsangebot zu unterbreiten, um damit den Bereich der Bewirtschaftung des eigenen Bestands zu stärken. Mit ihrer dezentralen Struktur kann die Genossenschaft sehr gut auf die regional unterschiedlichen Bedürfnisse ihrer Mitglieder reagieren. Sicher ein Grund dafür, dass die wankendorfer in den überwiegend kleineren Kommunen ihres Tätigkeitsgebietes fast immer die Nr. 1 am örtlichen Wohnungsmarkt ist.

Das Dienstleistungsgeschäft bildet mit seiner großen Entwicklungsdynamik den zweiten wichtigen Geschäftsbereich der wankendorfer. Hierbei gelingt es, wechselseitige Synergien sowohl für das eigene als auch für das betreute Immobilienvermögen zu erzeugen, wovon beide Leistungsbereiche profitieren.

*Wie geplant: Auch in 2010 war die wankendorfer in allen Geschäftsfeldern erfolgreich.*

Der Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr endet mit einer Bilanzsumme von 317 Mio. € und bewegt sich damit leicht unter dem Vorjahresniveau. Dieses Bilanzergebnis berücksichtigt Abschreibungen auf das Anlagevermögen mit 6,2 Mio. € einerseits und Investitionen in die Bauerneuerung in Höhe von 5,2 Mio. € andererseits. Die Eigenkapitalquote entwickelte sich planmäßig auf 15,0 Prozent. Der Jahresüberschuss belief sich auf rund 2,1 Mio. € und entspricht damit dem angestrebten Wert. Der Jahresüberschuss beruht ausschließlich auf dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Für das Geschäftsjahr 2011 erwartet die wankendorfer einen stabilen Verlauf ihrer Geschäftstätigkeit. Das Investitionsprogramm setzt sich aus der Fortsetzung der Modernisierungsaktivitäten und einem Neubauvorhaben zusammen. Die wankendorfer geht aus heutiger Sicht von im Wesentlichen unveränderten Erträgen und Aufwendungen aus und prognostiziert daher aus der normalen Geschäftstätigkeit wiederum einen Jahresüberschuss von gut 2,0 Mio. €. In etwa gleicher Höhe wird sich der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit bewegen, nachdem langfristige Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 5,9 Mio. € planmäßig ratierlich getilgt worden sind.

## Entwicklung des Dienstleistungsgeschäftes

### Wohnungseigentumsverwaltung

Das Dienstleistungsgeschäft der wankendorfer hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr gut weiterentwickelt. Im Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung erwirtschaftete die Genossenschaft für ihre kaufmännischen Tätigkeiten ein Gebührenvolumen von rund 1,3 Mio. €. Hinzuzurechnen sind ein Gebührenertrag von etwa 0,6 Mio. € für Hauswart- und Gartenservices sowie außerdem 0,2 Mio. € für technische Honorare im Zusammenhang mit Modernisierungsvorhaben von Wohnungseigentümergeinschaften, die von der wankendorfer betreut werden. Auch dieser Leistungsbereich hat sich positiv entwickelt und zeigt künftiges Erfolgspotenzial. Aktuell haben sich 22 Wohnungseigentümergeinschaften mit der Bitte um Unterstützung durch bautechnische Ingenieurleistungen an die Genossenschaft gewandt.

Insbesondere durch die erfolgreiche Akquisition einer der größten Wohnungseigentümergeinschaften Deutschlands konnte der verwaltete Bestand an Eigentumswohnungen auf insgesamt 7.468 Eigentumswohnungen ausgebaut werden. Der neue Kunde „Ferienpark Heiligenhafen“ brachte 1.694 Eigentumswohnungen mit ein. Die wankendorfer konnte einen Anbieterwettbewerb für sich entscheiden, den die Eigentümergeinschaft wegen eines notwendigen Verwalterwechsels unterjährig ausgeschrieben hatte. Die Genossenschaft übernahm die Verwaltung während des laufenden Wirtschaftsjahres ab dem 19. Juni 2010. Dieser „fliegende Wechsel“ brachte besondere Herausforderungen mit sich. So wurde zum Beispiel noch im Juli 2010 eine außerordentliche Zwischenabrechnung vorgenommen und ohne weitere Beanstandungen von einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als richtig bestätigt. Im Zusammenhang mit dieser Akquisition stehen ein entsprechender Personalzugang und die Bildung einer Geschäftsstelle in Heiligenhafen. Die Übernahme der umfangreichen Tätigkeiten wurde durch die sehr aktive Unterstützung des Vorstandes des Verwaltungsbeirates wesentlich erleichtert. Die erste Wohnungseigentümerversammlung mit der wankendorfer als Verwalter erfolgte nach gründlicher Vorbereitung im November; und mehr als 600 Wohnungseigentümer nahmen persönlich daran teil.

*Der Ferienpark Heiligenhafen mit 1.694 Wohnungen wird seit Mitte 2010 von uns verwaltet.*

Mit diesem Akquisitionserfolg und weiteren Bestandszuwächsen liegt die Zahl der insgesamt verwalteten 7.468 Eigentumswohnungen in 251 Eigentümergeinschaften erstmals in der Geschichte der wankendorfer über der im eigenen Vermögen verwalteten 7.019 Wohnungen.

*Der Ferienpark Heiligenhafen zählt zu den größten Wohnungseigentümergeinschaften Deutschlands. Die Apartments werden zum Teil von den Eigentümern bewohnt, zum Teil an Feriengäste vermietet.*



Die wankendorfer beabsichtigt, das stark umkämpfte Geschäftsfeld der Wohnungseigentumsverwaltung weiter auszubauen und ist sehr zuversichtlich, dass ihr hier auch zukünftig Erfolge gelingen. Ein Grund dafür liegt darin, dass die Aufgaben eines Wohnungseigentumsverwalters zunehmend komplexer werden und die Anforderungen der Wohnungseigentümer entsprechend steigen. Deshalb wenden sich mehr und mehr von ihnen an Unternehmen, die diesen vielfältigen Anforderungen gerecht werden und dies auch mit einer entsprechenden Haftung unterlegen. Um die Erwartungen der Wohnungseigentümergeinschaften zu erfüllen, setzt die wankendorfer auf einen fortwährenden Dialog und auf Wissenstransfer, zum Beispiel in Seminaren speziell für Verwaltungsbeiräte.

### Sondereigentumsverwaltung

Das erst gegen Ende 2009 begründete Geschäftsfeld der Sondereigentumsverwaltung konnten wir im Jahr 2010 vorsichtig weiterentwickeln. Hier übernehmen wir die Verwaltung von einzelnen Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer vermietet werden. Erst im Laufe der kommenden Jahre rechnen wir mit einem stärkeren Zuwachs, auf den wir aber rechtzeitig vorbereitet sein wollen. Die wankendorfer geht davon aus, dass etwa die Hälfte der von ihr verwalteten Eigentumswohnungen nicht (mehr) von sogenannten Selbstnutzern bewohnt werden. Diese Wohnungen sind entweder von vornherein von Kapitalanlegern erworben worden, die Erbengeneration hat Wohnungen zwischenzeitlich übernommen oder andere Lebensverläufe haben dazu geführt, dass diese Wohnungen nun vermietet werden. Da die meisten Wohnungseigentümer die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Mietwohnungsverwaltung nicht gewährleisten können, sieht die wankendorfer für ihre Dienstleistung Sondereigentumsverwaltung gute Entwicklungsmöglichkeiten.

*Die Sondereigentumsverwaltung und die Modernisierung für Dritte sind Wachstumsfelder.*

### Fremdverwaltung von Mietwohnungen

Neben der Verwaltung von Sonder- und Wohnungseigentum übernehmen wir in unserem Geschäftsfeld wohnungswirtschaftlicher 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 die gesamte Gebäudeverwaltung im Sinne eines Property-Managements in technischer und kaufmännischer Hinsicht. Die Mitwirkung des Eigentümers wird jeweils individuell geregelt, um in gebotener Weise Rücksicht auf die Belange des Investors nehmen zu können.

Insgesamt betreuen wir in der Fremdverwaltung 17 Eigentümer mit einem Geschäftsvolumen von 236 Mietwohnungen und 26 Gewerbeobjekten, die zu einem Ertragsvolumen von 0,1 Mio. € führen.

### Geschäftsbesorgung für Dritte

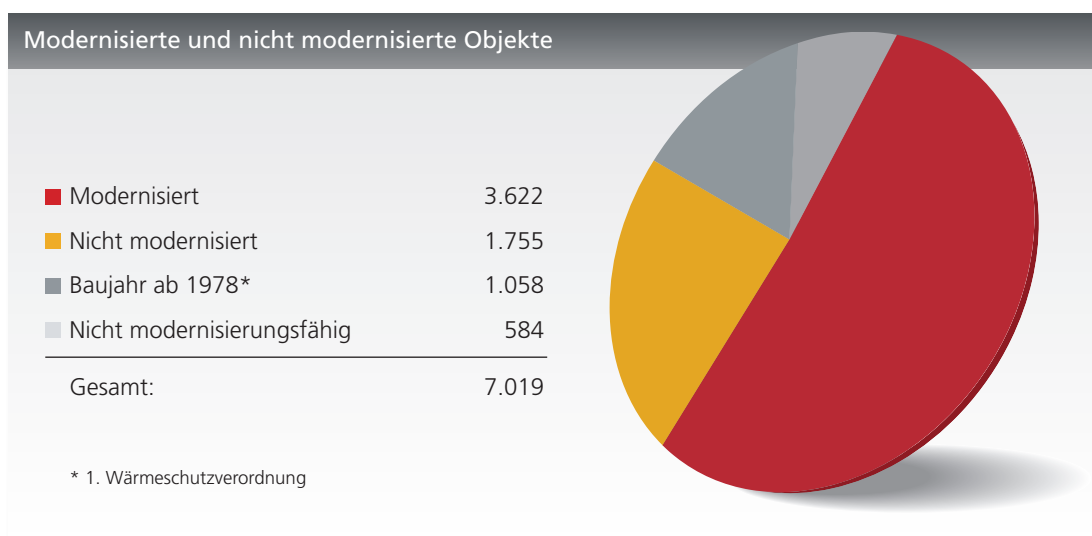
Für zwei rechtlich selbstständige Unternehmen in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft übernimmt die wankendorfer die gesamte Geschäftsbesorgung einschließlich der Jahresabschlusserstellung. Da die Organe dieser beiden Genossenschaften neben- oder ehrenamtlich besetzt sind und sich die Unterhaltung eines eigenen Geschäftsbetriebes nicht empfiehlt, sichern sie sich auf diese Weise eine professionelle Unterstützung ihrer Geschäftstätigkeit.

Beide Genossenschaften verfolgen dabei Geschäftsmodelle, die sich sehr von dem Geschäftsmodell der wankendorfer unterscheiden. Insbesondere erwähnen wollen wir unsere Unterstützung für die Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG. Die Gründung dieser Genossenschaft wurde vom Landesverband der Sinti und Roma zusammen mit dem Land Schleswig-Holstein und der Stadt Kiel initiiert. „Maro Temm“ verfolgt das Ziel, die Integration der in den Wohnungen lebenden Sinti und Roma in unsere Gesellschaft zu fördern. Die Genossenschaft, deren Wohnungen im Jahr 2007 mit Hilfe der wankendorfer erstellt wurden, hat zwischenzeitlich europaweit Aufmerksamkeit auf sich gelenkt, da hier hinsichtlich der Integration nachweislich gute Erfolge erzielt worden sind.

Bei der zweiten Genossenschaft, die wir im Rahmen einer Geschäftsbesorgung seit 1991 betreuen, handelt es sich um die bereits im Jahr 1936 gegründete Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG, die über einen Bestand von 518 Wohnungen verfügt. Die Mitglieder der Genossenschaft stammen vornehmlich aus dem Kreis örtlich tätiger Handwerksbetriebe. Der Geschäftszweck ist die Auftragsbeschaffung für die gewerbetreibenden Mitglieder. Die Genossenschaft orientiert sich in ihrem Wertekanon an einer auf Langfristigkeit abzielenden Geschäftspolitik mit einer hohen regionalen Verankerung und entspricht mit diesen Bestrebungen sehr der Unternehmenszielsetzung der wankendorfer.

## Modernisierung im eigenen Bestand

Unsere Modernisierungsaktivitäten haben wir im vergangenen Jahr wie geplant fortgesetzt. Mit der in 2010 realisierten Modernisierung von vier Anlagen mit 147 Wohnungen in Bad Segeberg, Preetz und Schönkirchen schlossen wir ein hierauf abstellendes Investitionsprogramm in Höhe von 5,8 Mio. € ab.







KI WG 722

# Wir wissen, wo's langgeht

Tag für Tag ist unser Fuhr- und Maschinenpark für unsere Mitglieder und Kunden im Einsatz. Welche Arbeiten wann an welcher Wohnanlage ausgeführt werden, wird sorgfältig geplant. Und doch kann es an einem Ort zu Engpässen kommen, während an anderer Stelle „Business as usual“ herrscht.

Durch die IT-Unterstützung können wir zentral verfolgen, wo unsere Fahrzeuge und Maschinen im Augenblick tätig sind – und wo vielleicht ein Aufsitzmäher ungenutzt in der Halle steht, der anderswo dringend benötigt wird. Nun sind wir in der Lage, dieses Fahrzeug an den richtigen Ort zu dirigieren und so den Einsatz unseres Fuhr- und Maschinenparks zu optimieren.

Das derzeitige Modernisierungsvorhaben umfasst 121 Wohnungen und wird in 2012 fertiggestellt. Damit wird das voraussichtlich letzte größere zusammenhängende Programm dieser Art umgesetzt. Dann wird die Wankendorfer mit insgesamt 3.743 Wohnungen mehr als 50 Prozent ihres eigenen Bestands erneuert haben. Hierfür wurden 160 Mio. € investiert. Neben der energetischen Sanierung wurden diese Wohnungen in ihrer inneren und äußeren Gestaltung grundlegend erneuert und gewährleisten so zeitgemäßes Wohnen in einem attraktiven Umfeld. Mit diesen Modernisierungen hat die Genossenschaft in den vergangenen anderthalb Jahrzehnten in Schleswig-Holstein Maßstäbe gesetzt.

Hierbei ist es der Wankendorfer gelungen, die wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Bilanz, Erfolgsrechnung und Eigenkapitalquote so auszurichten, dass sie als gut ausgewogen bezeichnet werden können. So konnte die Genossenschaft eine stabile Einnahmeseite mit aktuell soliden wirtschaftlichen Ergebnissen und guter perspektivischer Entwicklung erreichen, obwohl das Marktumfeld nicht immer einfach war und nur begrenzte Mietgestaltungsmöglichkeiten bot.

Mit unseren Modernisierungen haben wir drei Ziele zu gleichen Teilen erreicht:

1. Die zeitgemäße Anpassung unserer älteren Wohnungen im Hinblick auf Architektur und Komfort.
2. Die nachweisliche Einsparung von Heizenergie und anderen Energien.
3. Die von der Bundesregierung angestrebte und aus Nr. 2 resultierende CO<sub>2</sub>-Einsparung bei Wohngebäuden.

Die Ziele der Energieeinsparung und die angestrebte CO<sub>2</sub>-Einsparung wurden eindrucksvoll durch ein entsprechendes Fachgutachten des Instituts für Energie und Umweltforschung Heidelberg GmbH (ifeu) nachgewiesen.

### Mitarbeiterförderung und -entwicklung

Unser geschäftlicher Erfolg ist untrennbar mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern verbunden. Sie bilden mit ihrem Engagement und ihrer Leistung die Basis für eine nachhaltige positive Entwicklung.

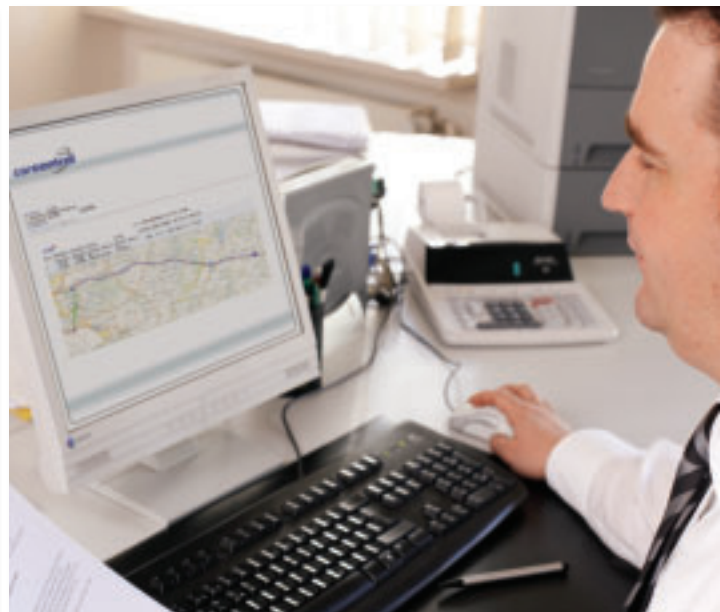
Um diese Grundlage auch zukünftig zu sichern, ist es für uns als Vorstand von hoher Bedeutung, in die Erst- und Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Rahmen ständiger Aus- und Weiterbildungsprogramme zu investieren. Wie wichtig uns dieses Anliegen ist, zeigt auch, dass wir hier einen Schwerpunkt unseres ehrenamtlichen Engagements legen, indem wir uns in verschiedenen branchenspezifischen und branchenübergreifenden Gremien und Einrichtungen einbringen.

Bedingt durch den demografischen Wandel werden die Anstrengungen, qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Betriebe zu gewinnen und zu halten, stetig zunehmen. Neben Standortfaktoren und Fragen der wirtschaftlichen und fachlichen Beschäftigungsbedingungen werden auch Fragen nach perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf eine entscheidende Rolle für die Arbeitnehmer bei der Wahl ihres künftigen Arbeitgebers spielen.

Wir haben uns als wankendorfer frühzeitig auf diese Entwicklung eingestellt und versuchen, sie im Rahmen unserer Möglichkeiten aktiv mitzugestalten.

Dass wir damit auf dem richtigen Weg sind, zeigte die Auszeichnung als vorbildlicher Ausbildungsbetrieb 2010, die der Arbeitgeberverband der Immobilienwirtschaft in Deutschland bundesweit an nur drei Betriebe verlieh. Über diese Anerkennung haben wir uns genauso gefreut wie über die fast 200 qualifizierten Bewerbungen um einen der drei Ausbildungsplätze, die wir erhielten, ohne diese Ausbildungsplätze aktiv beworben zu haben. Die wankendorfer stellt hohe Anforderungen an ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die immer wieder neue Herausforderungen meistern müssen. Aber sie bietet auch vielseitige Arbeitsplätze in einem innovativen Wohnungsunternehmen mit guten Aussichten für die Zukunft.

*„Wir brauchen dringend noch einen Rasentrac!“ Dem Mitarbeiter aus dem Garten-Center Plön, der diesen Anruf an die Zentrale tätigt, kann jetzt schnell geholfen werden. Denn dank CarControl sieht man von zentraler Stelle aus, dass im Garten-Center Kiel ein solcher Rasentrac gerade nicht benötigt wird und umgehend in Plön eingesetzt werden kann.*



## Unsere Leistungsbilanz 2010 für Schleswig-Holstein (alles Circa-Angaben)

|                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Steuerleistungen an Bund, Länder und Gemeinden                                                                                                                                                                                                              | 1,5 Mio. €         |
| Steuerleistungen der in den unten aufgeführten Unternehmen/Bereichen beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter                                                                                                                                         | 0,9 Mio. €         |
| Verfügbarkeit von Kaufkraft durch die Lohn- und Gehaltszahlungen an diese Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter                                                                                                                                                  | 3,3 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 | 16,0 Mio. €        |
| Sonstige Investitionen                                                                                                                                                                                                                                      | 0,2 Mio. €         |
| <b>Summe</b>                                                                                                                                                                                                                                                | <b>21,9 Mio. €</b> |

| Kennzahlen aus Aufwendungen und Erträgen 2010 in T€ | Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG | Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG | Private und institutionelle Eigentümer |  |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|--|
| Erzielte Nettokaltmieten                            | 2.159                                   | 70                                            | 1.547                                  |  |
| „Zweite Miete“ (Betriebskosten)                     | 1.064                                   | 45                                            | 557                                    |  |
| Leerstand (Nettokaltmieten und Betriebskosten)      | -138                                    |                                               | -62                                    |  |
| <b>Gesamtmieter</b>                                 | <b>3.085</b>                            | <b>115</b>                                    | <b>2.042</b>                           |  |
| Aktiviert Architekten- und Verwaltungsleistungen    | 2                                       |                                               |                                        |  |
| Sonstige Erträge                                    | 123                                     | 3                                             |                                        |  |
| Hausgelder                                          |                                         |                                               |                                        |  |
| <b>Summe der Erträge</b>                            | <b>3.210</b>                            | <b>118</b>                                    | <b>2.042</b>                           |  |
| Betriebskosten                                      | -1.214                                  | -48                                           | -557                                   |  |
| Zinsen                                              | -549                                    | -10                                           |                                        |  |
| Instandhaltung (ohne Modernisierung)                | -486                                    | -4                                            | -97                                    |  |
| Abschreibung                                        | -510                                    | -26                                           |                                        |  |
| Verwaltungskosten                                   | -311                                    | -25                                           | -96                                    |  |
| Forderungsausfälle Miete                            | -15                                     | -1                                            | -19                                    |  |
| Sonstige Aufwendungen                               | -61                                     | -5                                            |                                        |  |
| <b>Summe der Aufwendungen</b>                       | <b>-3.146</b>                           | <b>-119</b>                                   | <b>-769</b>                            |  |
| <b>Jahresüberschuss</b>                             | <b>64</b>                               | <b>-1</b>                                     | <b>1.273</b>                           |  |

### Unsere Leistung in der Verwaltung von Immobilienvermögen (alles Circa-Angaben)

|                                                                                          |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Erzielte Nettokaltmieten                                                                 | 31,6 Mio. €        |
| Betriebskosteninkasso („Zweite Miete“)                                                   | 15,3 Mio. €        |
| Hausgelder (inkl. Betriebskosten)                                                        | 17,6 Mio. €        |
| <b>Summe I</b>                                                                           | <b>64,5 Mio. €</b> |
| Betriebskosten<br>(Energiekosten, öffentliche Abgaben, Versicherungsprämien und anderes) | 26,9 Mio. €        |
| Instandhaltung                                                                           | 7,6 Mio. €         |
| Modernisierungsinvestitionen                                                             | 8,4 Mio. €         |
| <b>Summe II</b>                                                                          | <b>42,9 Mio. €</b> |

|  | Wohnungs-<br>eigentümer-<br>gemeinschaften | Summe Betreute | wankendorfer | Summe   |
|--|--------------------------------------------|----------------|--------------|---------|
|  |                                            | 3.776          | 27.864       | 31.640  |
|  |                                            | 1.666          | 13.675       | 15.341  |
|  |                                            | -200           | -1.724       | -1.924  |
|  |                                            | 5.242          | 39.815       | 45.057  |
|  |                                            | 2              | 242          | 244     |
|  |                                            | 126            |              | 126     |
|  | 17.625                                     | 17.625         |              | 17.625  |
|  | 17.625                                     | 22.995         | 40.057       | 63.052  |
|  | -11.876                                    | -13.695        | -13.207      | -26.902 |
|  |                                            | -559           | -8.750       | -9.309  |
|  | -4.203                                     | -4.790         | -2.760       | -7.550  |
|  |                                            | -536           | -6.187       | -6.723  |
|  | -1.546                                     | -1.978         | -6.332       | -8.310  |
|  |                                            | -35            | -256         | -291    |
|  |                                            | -66            | -482         | -548    |
|  | -17.625                                    | -21.659        | -37.974      | -59.633 |
|  | 0                                          | 1.336          | 2.083        | 3.419   |



# Bei uns ist keine Schraube locker.

Alles „am Mann“ und los geht's! Dass unser Haustechniker alles dabei hat, was er heute braucht, ist sicher. Denn die Planung der Reparaturarbeiten über ein elektronisches Auftragsmanagement erleichtert ihm den Alltag. Er weiß genau, wann er wo von Mietern erwartet wird, bei denen das Fenster gerichtet werden muss, und um welche Uhrzeit er einen Termin mit den Mietern hat, bei denen irgendetwas mit der Klingel nicht stimmt. Tasche und Wagen sind entsprechend gepackt

und der Tag so geplant, dass er die Gelegenheit gleich nutzen kann, um bei den betreffenden Wohnanlagen allgemein nach dem Rechten zu sehen.

Die anstehenden Termine und Aufgaben zeigt ihm sein Handheld, in das der Haustechniker abschließend eingibt, welche Arbeiten erledigt werden konnten. Ob zentral oder vor Ort – das elektronische Auftragsmanagement schafft Transparenz im Reparaturbetrieb.



## Innovativ auf allen Ebenen: das wankendorfer Facility-Management für Wohnimmobilien

Die dezentrale Organisation unserer Service- und Garten-Center mit zusammen 54 hauptamtlich beschäftigten Mitarbeitern hat sich in den vergangenen Jahren sehr gut bewährt, was die Teams auch in den beiden zurückliegenden harten Wintern unter Beweis stellen konnten. Dazu hat der im Jahr 2007 komplett erneuerte und ganz auf unsere Bedürfnisse abgestellte Fuhr- und Maschinenpark einen großen Teil beigetragen.

Dennoch sind wir angehalten, unsere Leistungen und Kosten fortwährend zu überprüfen. Zum einen, um unseren Mitgliedern einen wirkungsvollen und gleichzeitig kostengünstigen Service bereitstellen zu können. Zum anderen, weil wir die Dienste unserer Service- und Garten-Center den von uns betreuten Wohnungseigentümergeinschaften und Dritten verstärkt anbieten wollen und damit in einem harten Wettbewerb stehen. Beides führte zu Überlegungen, wie wir unsere Teams und unseren Fuhr- und Maschinenpark noch effizienter einsetzen können, um unseren Mitgliedern und Kunden ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis zu offerieren.

*Umfassende IT-Lösungen für das Facility-Management von Wohngebäuden gibt es bislang nicht.*

Bei Gewerbeimmobilien mit großen einzelnen und zusammenhängenden Liegenschaften, wie zum Beispiel Gewerbeparks, Flughäfen und Produktionsstätten, bezeichnet man die gesamten Prozesse für den Betrieb, die Kontrolle, die Prozesssicherstellung und ihre ständige Optimierung als Facility-Management. Ein Begriff, der aus dem englischen Sprachraum übernommen wurde, sich inzwischen aber auch in Deutschland fest etabliert hat. Man findet ihn beispielsweise in der DIN EN 15221-1 und in entsprechenden internationalen und nationalen Zertifizierungsverfahren. Die Leistungen des Facility-Managements bei Gewerbeimmobilien reichen von der täglichen Reinigung der Räumlichkeiten über die Pflege der Außenanlagen bis zur regelmäßigen Kontrolle technischer Einrichtungen, wie beispielsweise Aufzüge und Rollbänder. Um diese vielfältigen Aufgaben zu steuern, gibt es für den gewerblichen Sektor eine Reihe adäquater IT-Verfahren, die bei der Prozessoptimierung helfen. Gemeinsam ist diesen Lösungen, dass sie die verschiedenen Prozesse transparent machen und in weiten Teilen eine zentrale Steuerung und Überwachung ermöglichen.

In der Wohnungswirtschaft ist das Facility-Management bislang nicht adäquat entwickelt worden. Die Gründe dafür sind vielfältig. So fehlt es beispielsweise an einer Definition, welche Aufgaben bei Wohnimmobilien zum Facility-Management gehören, denn sie unterscheiden sich deutlich von den Services für Gewerbeimmobilien. Außerdem sind nur wenige Wohnungsunternehmen in der Lage, so umfassende Dienstleistungen anzubieten wie die wankendorfer, das heißt, bei den Wohnungsunternehmen gibt es bislang erst wenige, die sich als Anbieter von Facility-Management für Wohnimmobilien positionieren. Vielmehr bedienen sich einige Unternehmen externer Firmen zur Erfüllung von Aufgaben aus dem Facility-Management, und vor allem bei kleineren Unternehmen ist schlicht kein Bedarf an einer entsprechenden Organisationsform vorhanden. Mit einem weiteren Aspekt mussten wir uns als wankendorfer besonders auseinandersetzen, weil unsere Bestände räumlich gestreut sind. Unternehmen, auf die das zutrifft, fehlt die Möglichkeit, direkt in die Prozesssteuerung vor Ort einzugreifen, da dies die Kenntnis der tagesaktuellen Verhältnisse dort voraussetzt. Aus den genannten Gründen haben sich die IT-Dienstleister dem Thema Facility-Management für Wohnimmobilien nur sehr bedingt zugewandt und bieten bestenfalls Teillösungen an, wie zum Beispiel die elektronische Wohnungsabnahme. Eine umfassende Lösung, die dem Ansatz der Gewerbeimmobilien entspricht, wird bisher vermisst.

| Facility-Management                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| für Gewerbeimmobilien<br>zum Beispiel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | für Wohnimmobilien<br>zum Beispiel:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>· Instandhaltung technischer Anlagen</li> <li>· Pflege von Grün- und Außenanlagen</li> <li>· Pflege von Zufahrten und Wegen</li> <li>· Reinigung der Fensterflächen</li> <li>· Reinigung der Innenräume</li> <li>· Reinigung von Parkdecks</li> <li>· Wartung technischer Anlagen</li> <li>· Winterdienst</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Ausführung Kleinreparaturen</li> <li>· elektronische Wohnungsabnahme</li> <li>· Hauswartarbeiten</li> <li>· Pflege von Grün- und Außenanlagen</li> <li>· Verwaltung/Überwachung von Verkehrssicherungspflichten</li> <li>· Wartung technischer Anlagen</li> <li>· Winterdienst</li> <li>· zentrales Auftragsmanagement</li> </ul> |

Da wir jedoch in einer professionelleren Prozesssteuerung die größten Chancen sehen, die Arbeit unserer Service- und Garten-Center zu optimieren, haben wir nun den Schritt gewagt, ein Facility-Management für Wohnimmobilien aufzubauen. Folgende Ziele wollen wir damit erreichen:

1. Die Liegenschaftsprozesse aus den Bereichen unserer Service- und Garten-Center sollen unter Kosten Gesichtspunkten effizienter gestaltet werden.
2. Es soll eine weitere Steigerung unserer Dienstleistungsqualität in Verbindung mit Dienstleistungsstandards erzielt werden.

Wir haben umfangreich recherchiert und kamen nach Gesprächen mit verschiedenen Softwareanbietern, dem Zentrum für Geoinformation an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel und mehreren Liegenschaftsämtern zu dem Ergebnis, dass die grundsätzlichen technischen Möglichkeiten zur Entwicklung eines Facility-Managements für Wohnimmobilien heute gegeben sind, auch wenn dieser Schritt in der Wohnungswirtschaft nach unserer Kenntnis bisher noch nicht vollzogen wurde.

Nun zu unserer Idee und ihrer Umsetzung:

Grundlage für alle weiteren Überlegungen war zunächst die Frage, ob es gelingen kann, einen räumlich adäquaten und liegenschaftsgenauen Überblick über den von uns betreuten eigenen und fremden Immobilienbestand zu gewinnen.

Hier fanden wir eine sehr gelungene und exakte Lösung bei den Liegenschaftsämtern Schleswig-Holsteins. Die Landesregierung hat dort ein Projekt vorangetrieben, in dem die Katasterdaten der Liegenschaftsämter digitalisiert werden. In diesem Zusammenhang wurden alle Daten außerdem bildlich in Form von Liegenschaftskarten und darauf abgestellten präzisen Luftaufnahmen dargestellt. Für uns die perfekte Basis, um mit einer entsprechenden datenbankorientierten Software darauf aufzusetzen.

*Optimale Grundlage für die wankendorfer: digitale Katasterdaten jeder einzelnen Liegenschaft.*

## Präzise Flächenermittlung mit digitalen Katasterdaten und QGIS

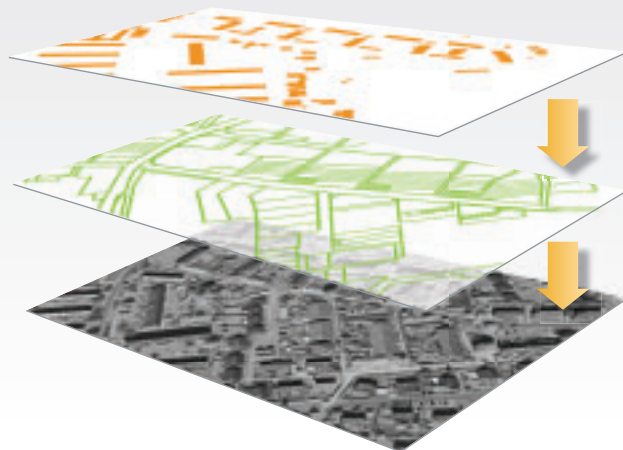
Wir entschieden uns für die Software QGIS (Quantum Geographisches Informationssystem), die uns als Visualisierungsplattform für ein professionelles Facility-Management dient. Die Katasterdaten, Landkarten und Fotos der Katasterämter werden über QGIS sichtbar gemacht. Die Darstellungen geben nicht nur Auskunft über die exakten Grenzverläufe der Liegenschaften, sondern lassen sich um eigene Daten ergänzen, wie zum Beispiel die Markierung von Wege- und Rasenflächen. Das erlaubt uns ein präzises Aufmaß aller Flächen; dieses bildet die Grundlage für die Kalkulation des Pflegeaufwands. Die Software QGIS arbeitet schnell und anwenderorientiert, sodass uns die gewünschten Informationen umgehend zur Verfügung stehen.

Bei der Beantwortung dieser Schlüsselfrage unterstützte uns das Zentrum für Geoinformation an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel wirkungsvoll, bei dem wir uns auch an dieser Stelle bedanken möchten. Diese Kooperation belegt deutlich, zu welch erfolgversprechenden Ergebnissen die Zusammenarbeit zwischen Wirtschaft und Wissenschaft führen kann.

Mittlerweile liegen sämtliche Daten für die von uns betreuten Liegenschaften einschließlich der Luftbildaufnahmen vor. Die Auswertung dieser Daten und die Zuordnung der Eigenschaften wird in der von uns benötigten Form im April 2011 fertiggestellt.

### Aufbau der Visualisierungsplattform für das Facility-Management

- 3. Layer:  
Objektdaten der  
wankendorfer (z. B. Gebäude-  
grundrisse, Grünflächen etc.)
- 2. Layer:  
Daten des Katasteramtes  
(z. B. Flurstücke, Straßen etc.)
- 1. Layer:  
Luftbildaufnahme  
des jeweiligen Gebiets



## Flottenmanagement CarControl

Die Visualisierung der verschiedenen liegenschaftsbezogenen Prozesse legt es nahe, hierüber auch den Einsatz unseres Fuhr- und Maschinenparks effizienter zu gestalten. Unsere Recherchen führten uns in die Logistikbranche, wo sich die GPS-orientierte Software CarControl bewährt hat. Mit Unterstützung von CarControl können zum Beispiel Standzeiten vermieden oder eine bedarfsorientierte Maschinenzuordnung an verschiedenen Lokationen organisiert werden. Mithilfe der Software lassen sich außerdem die wirtschaftlichsten Fahrtrouten für die Fahrzeuge oder die sinnvollsten Räumrouten für den Winterdienst ermitteln. Zudem ist

jederzeit ein aktueller Überblick über den momentanen Aufenthaltsort der Fahrzeuge und Maschinen gewährleistet, sodass stets geprüft werden kann, ob der jeweilige Tagesplan eingehalten wird. CarControl bietet uns damit vielfältige Möglichkeiten, den Einsatz unseres Fuhr- und Maschinenparks zu optimieren. Zur Kostensenkung werden sicher auch Nebeneffekte wie Treibstoffersparnis durch professionelle Routenplanung beitragen. Mit der Integration dieser Software war eine weitere Voraussetzung für unsere Überlegungen zu einem Facility-Management für Wohnimmobilien erfüllt.

### Das Herzstück unseres Facility-Managements: der Technische Betriebsmanager (TBM)

Um ein umfassendes Facility-Management zu realisieren, benötigen wir ein zentrales System zur Steuerung unterschiedlicher Prozesse. In Zusammenarbeit mit der Firma EnergieSystemeNord GmbH, ESN, ist es uns gelungen, ein exakt auf unsere Bedürfnisse zugeschnittenes Produkt zu entwickeln bzw. zu konfigurieren. ESN ist im Kieler Raum ansässig und befasst sich hauptsächlich mit Geodaten-, Liegenschafts-, Asset-, Immobilien- und Geschäftsprozessmanagement. Mit unserer individuellen Software bauen wir auf dem TBM auf, der ursprünglich zur Steuerung für den Stadtwerkeaußendienst entwickelt wurde. In der weiteren Umsetzung des Facility-Managements ist der für uns weiterentwickelte TBM das zentrale Steuerungsinstrument.

#### Allgemeine Tätigkeiten in den Service- und Garten-Centern

Zur Nutzung dieser Software, die an unsere wohnungswirtschaftlichen Prozesse aus dem Bereich der Service- und Garten-Center angepasst wird, stellen wir unsere Mitarbeiter und extern für uns tätige Unternehmen mit einer modernen Handheld-Technologie aus. Das Handheld gibt exakt und aktuell Auskunft darüber, welche Arbeiten an welchen Wohnanlagen zu erledigen sind. Auch die Einzelbeauftragung eigener Mitarbeiter und externer Unternehmen ist über diese Software möglich. Die Mitarbeiter loggen sich mit dem Handheld unmittelbar an der Liegenschaft über einen sogenannten RFID-Chip (Radio Frequency Identification) ein und nach getaner Arbeit wieder aus. Alle Mitarbeiter synchronisieren täglich ihre Tätigkeiten auf dem Handheld. Die ausgeführten Aufträge und damit auch die dokumentierten Arbeiten werden dann über den TBM weiterverarbeitet und können bei Bedarf über QGIS visualisiert werden.

*Kommt wie gerufen: Haustechniker Stefan Groß sieht auf seinem Handheld, wo er wann erwartet wird und welche Reparatur dort ansteht. Ist alles erledigt, meldet er das per Handheld dem zentralen IT-System.*



## Verkehrssicherungspflichten

Zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten ist der Einsatz einer Software der QVS GmbH vorgesehen. Diese baut auf den Prüfstandards des Instituts für Bauforschung und auf den für die konkrete Liegenschaft abgestellten Katalog auf, in dem die Verkehrssicherungspflichten für jeden Grundstückseigentümer festgehalten sind. Für uns enthält QVS außerdem die Information, durch wen die Verkehrssicherungspflicht zu erledigen ist, das heißt durch eigene oder externe Mitarbeiter. Auf diese Weise sind wir stets über den aktuellen Zustand sicherheitsrelevanter Einrichtungen im Bilde und wissen, wann und wo die nächste Prüfung ansteht. Vom frischen Sand für die Sandkiste bis zur reibungslosen Funktion eines Rollltores unterstützt uns QVS bei der fristgerechten Erledigung der Verkehrssicherungspflichten. Externe Unternehmen werden in diesem Zusammenhang aufgefordert, sich entsprechend internetbasiert auf das QVS-System zu schalten.

*Mit der umfassenden IT-Lösung können wir alle Aufgaben des Facility-Managements planen, umsetzen und kontrollieren.*

## immo-office-F – elektronische Wohnungsabnahme

Mit der Software immo-office-F führen wir ein standardisiertes Verfahren zur sogenannten elektronischen Wohnungsabnahme ein. Damit können wir die Wohnungsabnahmen an allen Standorten und für alle Mitarbeiter vereinheitlichen. Unsere Mitarbeiter folgen bei der Wohnungsabnahme über einen digitalen Stift einer vorgegebenen Checkliste, in der Pflichtfelder ausgefüllt werden müssen und die frei belegbare Felder für weitere Bemerkungen enthält. Technisch erfolgt die Datenerfassung über den digitalen Stift.

Die Daten werden anschließend direkt vor Ort per Handheld zur weiteren Bearbeitung in das zentrale IT-System der wankendorfer übertragen. Im Interesse unserer Mitglieder gewährleisten wir so einen einheitlichen und transparenten Qualitätsstandard. Für uns regeln wir damit einen wichtigen Prozess, der jährlich etwa 1.200 Wohnungsabnahmen betrifft.

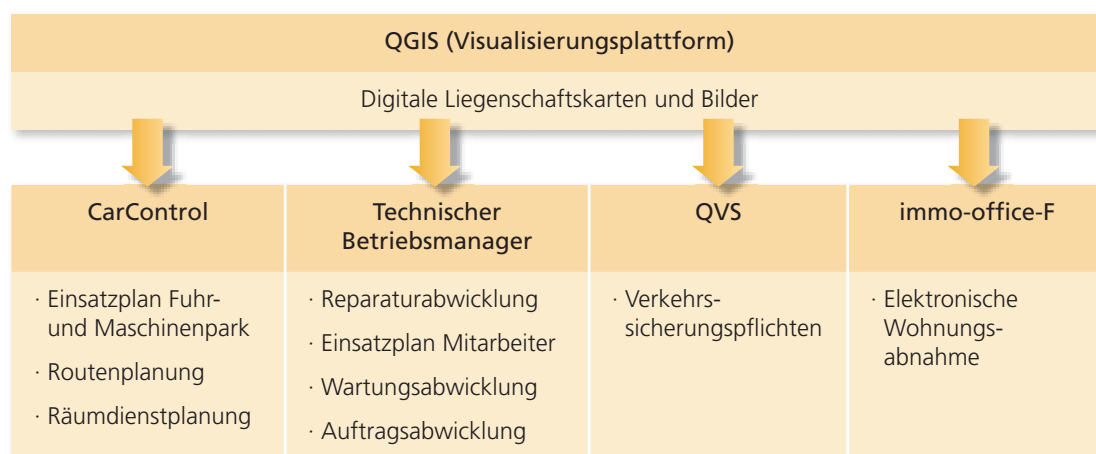
## Reparaturabwicklung

Mit der Einführung eines Facility-Management-Systems wollen wir außerdem ein zentral gesteuertes System installieren, das über die Ausführung beauftragter Reparaturen wacht. Kunden und Mitarbeiter werden künftig die ihnen aufgefallenen Mängel an eine zentrale Stelle weitergeben, wo Reparaturmeldungen im TBM erfasst werden. Von dieser zentralen Stelle aus wird dann die Ausführung der Arbeiten überwacht. Die Aufträge selbst, gleichgültig ob Eigen- oder Fremdaufträge, werden in elektronischer Form über unser Handwerkerportal Mareon erteilt und abgerechnet. Mareon ist eine Software der Aareon Deutschland GmbH und bei uns bereits seit längerem erfolgreich im Einsatz.

## Wartungsarbeiten externer Firmen

Regelmäßige Wartungsarbeiten, beispielsweise an unseren technischen Betriebseinrichtungen (Rollltore, Aufzüge, Heizungsanlagen etc.), die externe Firmen für uns erledigen, werden ebenfalls über den TBM beauftragt und überwacht. Genauso wie bei den Verkehrssicherungspflichten schalten sich die Firmen über eine internetbasierte Technologie auf den TBM.

## IT-unterstütztes Facility-Management der wankendorfer



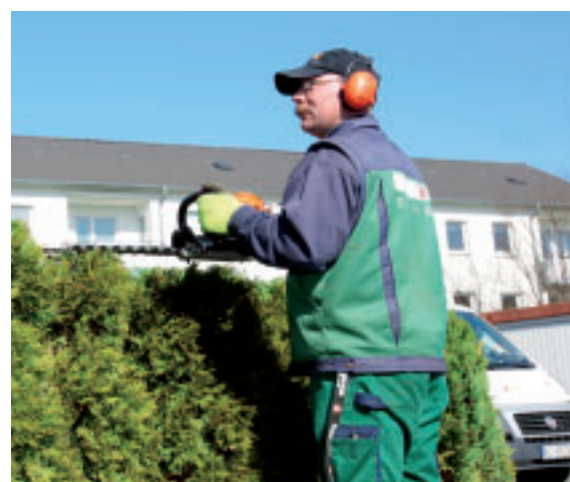
## Einführung der Facility-Management-Organisation

Die Umsetzung der neuen Facility-Management-Organisation soll im Laufe dieses Jahres erfolgen und zum Jahreswechsel 2011/2012 abgeschlossen sein. Nach Lage der Dinge gehen wir heute davon aus, dass wir zwei sach- und fachkundige Mitarbeiter zur Steuerung der Aufgaben aus dem Facility-Management benötigen, um die von uns gewünschte zentrale Prozesssteuerung und -überwachung zu gewährleisten. Auf der anderen Seite sehen wir Potenzial, die Zahl der von uns in den Service- und Garten-Centern beschäftigten Mitarbeiter sozialverträglich in entsprechendem oder höherem Maße zu reduzieren.

Mit der Realisierung des Facility-Management-Systems für Wohnimmobilien werden wir die geplanten Ziele erreichen: Wir werden unsere Dienstleistungsqualität steigern und gleichzeitig Kosten senken. Die Schaffung von Standards wird unseren Mitgliedern sowie unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Transparenz und Sicherheit vermitteln. All das wird dazu führen, dass die wankendorfer noch wettbewerbsfähiger und damit noch attraktiver für ihre Mitglieder und Kunden wird.

*Die Einführung des IT-gestützten Facility-Managements für Wohnimmobilien wird unsere Marktposition stärken.*

*Auch die Pflege der Garten- und Außenanlage ist für jede Liegenschaft im zentralen IT-System erfasst. Entsprechend Saison und Wetterlage leiten sich daraus die anfallenden Aufgaben für unsere Garten-Center-Teams ab.*



**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**

Rolf Carstens, Kiel  
 Bent Jensen, Mielkendorf  
 Peter Krull, Kiel  
 Axel Riefling, Kiel

**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  
 († 22.09.2010)  
 Hilding Wetzenstein, Plön  
 (seit 04.10.2010)  
 Rolf Witt, Plön

**Wahlbezirk IX**

Johannes Gradert, Eutin  
 Nadine Heims, Eutin  
 Harald Rönpage, Eutin  
 Michael Wignanek, Schönwalde

**Wahlbezirk X**

Thomas Bolzmann, Bad Schwartau  
 Dirk Jackstien, Stockelsdorf  
 Dieter Prüß, Timmendorfer Strand  
 Fritz Schöning, Bad Schwartau

**Wahlbezirk XI**

Klaus Bartram, Bad Segeberg  
 Marianne Buthmann,  
 Bad Segeberg  
 Heiko Christopher, Bad Segeberg  
 Dr. Georg Hoffmann, Bad Segeberg  
 Kristina Popp-Lucie, Bad Segeberg  
 (bis 31.07.2010)  
 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 der wankendorfer wurde entsprechend seiner Funktion und des Selbstverständnisses in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand laufend, zeitnah und umfassend über die Entwicklung der Genossenschaft sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichtet. Dabei wurden alle wesentlichen Fragen zur Lage und Entwicklung der Genossenschaft, zur strategischen Ausrichtung und Weiterentwicklung und zur operativen und strategischen Wirtschafts-, Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplanung intensiv erörtert.

In den vier turnusmäßigen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt und im Rahmen seiner Zuständigkeit die ihm obliegenden Entscheidungen getroffen. Er war in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung für die Genossenschaft eingebunden und hat, soweit erforderlich, nach entsprechender Beratung und Prüfung seine Zustimmung erteilt.

Der Aufsichtsrat unterstützt ausdrücklich die sich durch Kontinuität auszeichnende Geschäftspolitik des Vorstandes und den weiter auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Konsolidierungskurs. Wir nehmen daher zustimmend zur Kenntnis, dass Marktchancen, die dieser Ausrichtung entsprechen, aktiv aufgegriffen werden.

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 sowie der Lagebericht sind von dem als Abschlussprüfer bestellten Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen worden. Der Abschlussprüfer erläuterte dem Aufsichtsrat in der Prüfungsschlussbesprechung die Ergebnisse seiner Prüfung und bestätigte die wirtschaftliche und solide Steuerung und das funktionierende Risikomanagement der Genossenschaft.

Die am 26. Mai 2010 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2009 nach Kenntnisnahme der Berichte von Vorstand, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Jahresüberschusses zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2009.

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Ingo Lodemann, Henner Neuweiler sowie des langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dieter Pfisterer endeten turnusgemäß. Die Herren Lodemann und Neuweiler wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt. Dieter Pfisterer kandidierte nicht erneut, da er die in der Satzung festgelegte Altersgrenze erreicht hat. Herr Pfisterer war seit 1974 Aufsichtsratsmitglied und seit 1984 Aufsichtsratsvorsitzender. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Pfisterer an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich für die professionelle, engagierte und äußerst kompetente Ausübung des Amtes. Im Anschluss an die Vertreterversammlung wählte der Aufsichtsrat den Unterzeichnenden zu seinem neuen Vorsitzenden.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde bereits vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat haben sich keine Einwände ergeben. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2010 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2010 aus.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Sommer', with a stylized flourish at the end.

Kiel, im April 2011

Wilfried Sommer, Vorsitzender



An aerial photograph of a residential area covered in snow. A yellow line with arrows indicates a planned route for snow clearing, starting from the top left, moving through several streets, and ending at a building on the right. In the bottom right foreground, the front of an orange snowplow is visible, pushing a large pile of snow. The background shows several multi-story apartment buildings and a brick building.

# Wir mögen keinen Schnee von gestern.

Ob es 15 Zentimeter Neuschnee gibt, mit Glatteis zu rechnen ist oder nur ein laues Lüftchen weht, ist im Einzugsgebiet der wankendorfer zwischen Kiel und Lübeck, Lütjenburg und Bad Bramstedt ganz verschieden. Die örtliche aktuelle Wettervorhersage erhalten unsere Garten-Center per Handy. Bei der Einteilung unseres Fuhr- und Maschinenparks unterstützt sie unser neues IT-System.

Per elektronischem Fuhrparkmanagement kann der Fuhr- und Maschinenpark optimal an die örtlichen Erfordernisse angepasst werden. Damit sind die Schneepflüge dort, wo sie gebraucht werden. Außerdem ermittelt das IT-System die günstigste Fahrtroute, sodass wir die Räumpflichten stets „just in time“ erfüllen können und alle Wege berücksichtigt werden.



## Lagebericht

### Geschäft und Rahmenbedingungen

#### Ausbau des Verwaltungsbestandes

Im Jahr 2010 hat die wankendorfer ihre bedeutende Stellung im Bereich der Fremdverwaltung einmal mehr bestätigen können. Insbesondere durch die Akquisition einer der größten Wohnungseigentümergeinschaften in Deutschland entwickelte sich der Verwaltungsbestand auf den höchsten Stand der Unternehmensgeschichte und umfasst nunmehr rund 15.600 Wohnungen.

#### Erfreulicher Geschäftsverlauf

Die wirtschaftliche Entwicklung des abgelaufenen Geschäftsjahres verlief planmäßig. Wie im Vorjahr erreichte der rein operativ erzielte Jahresüberschuss gut 2 Mio. €. Er unterstreicht das gesunde und damit wettbewerbsfähige Fundament der Genossenschaft.

#### Starker Fokus auf Modernisierung

Energieeffizienz, demografischer Wandel und Nachhaltigkeit sind große Zukunftsfelder, die dem Unternehmen bereits seit anderthalb Jahrzehnten bedeutende Impulse geben. Im abgelaufenen Jahr investierte die wankendorfer erneut auf hohem Niveau in die energetische Modernisierung ihrer Immobilien. In 2010 ist der so erneuerte Bestand um 147 Wohnungen weiter gewachsen. Neben unseren Mitgliedern profitiert die Allgemeinheit von den sinkenden CO<sub>2</sub>-Emissionen. Darüber hinaus leistet das Unternehmen aber auch durch den punktuellen Abriss von Gebäuden einen Beitrag zum Erhalt der Lebens- und Wohnqualität in den betreffenden Wohngebieten.

#### Wirtschaftliches Umfeld

Nachdem Deutschland in 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegszeit erlebt hatte, stieg das reale Bruttoinlandsprodukt im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 3,6 Prozent so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Im Anschluss an die globale Wirtschafts- und Finanzkrise ist in einigen Ländern der Europäischen Währungsunion und in den USA eine Staatsschuldenkrise entstanden, weil sich bei diesen Ländern große kreditfinanzierte Gefahrenpotenziale aufgebaut haben.

#### Für Herausforderungen gewappnet

Das Geschäftsmodell der wankendorfer ist mit einem hohen Kreditvolumen verbunden. Das Unternehmen sieht sich jedoch strategisch gut aufgestellt, um den möglichen Auswirkungen langfristig eventuell steigender Zinsen erfolgreich entgegenzutreten. Bereits in der Vergangenheit wurden umfassende und nachhaltige Maßnahmen im Kreditportfolio eingeleitet, damit sich die Genossenschaft als sicherer und professioneller Kreditnehmer stets zu vernünftigen Konditionen finanzieren kann.

#### Vom Konjunkturaufschwung profitiert

Vorteilhaft auf das erfolgreiche Geschäft der wankendorfer wirkten sich auch die weiter zurückgehende Arbeitslosigkeit und die positive Entwicklung der Einkommen aus, die sich als belebte Nachfrage in den lokalen Märkten bemerkbar machten.

## Hausbewirtschaftung

### Ressourceneffizienz und Emissionsreduktion

Bereits seit den frühen 90er Jahren realisiert die wankendorfer im Rahmen einer Erneuerungsstrategie konsequent Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sowie der gezielten Reduktion von Emissionen. Damit hat sie sich in Schleswig-Holstein eine Vorreiterrolle in Sachen Klimaschutz erarbeitet. Wärmedämmende Außenbauteile sowie geringinvestive Maßnahmen zur optimalen Einstellung der Heizungsanlage sind hierbei wesentliche Bestandteile, die einen bedeutenden Einfluss auf den Heizenergieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen eines Gebäudes haben. Durch die umfangreichen energetischen Modernisierungsmaßnahmen an rund 60 Prozent der vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung errichteten Wohnimmobilien konnten dort der Energieverbrauch und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nachweislich um rund 40 Prozent gesenkt werden.



*Bestens gerüstet: Der Fuhr- und Maschinenpark der wankendorfer lässt sich den saisonalen Anforderungen entsprechend umrüsten.*

### Systematische Quartiersentwicklung

Ein weiteres Ergebnis dieser wichtigen Arbeit sind attraktiv und lebendig gestaltete Quartiere. Denn die energetischen Maßnahmen wurden jeweils in erheblichem Umfang kombiniert mit einer Verbesserung der Wohnungen, der Wohngebäude und der Wohnumfelder. So entstanden Lebensräume in einer Qualität, die die Menschen anzieht.

### Moderne Kommunikationstechnologie

Nicht minder zukunftsweisend ist die Ausstattung eines Großteils der rund 7.000 wankendorfer Wohnungen mit der „Triple-Play-Technologie“ (Kabel Deutschland), die wir 2010 realisierten. Damit verfügen die Mieter der Genossenschaft über eine der modernsten Kommunikationstechnologien, die das Fernsehen und Radiohören, das Internetsurfen und Telefonieren kostengünstig über das Fernsehkabel ermöglicht.

### Rauchwarnmelder – schnell und einfach installiert

Die Landesbauordnung Schleswig-Holstein verpflichtete Wohnungseigentümer, bis Ende 2010 alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Die wankendorfer hatte rechtzeitig begonnen, diese Verordnung in den eigenen und betreuten Wohnanlagen umzusetzen, sodass die Rauchwarnmelder fristgerecht und problemlos eingebaut werden konnten.

### Zehn Jahre Dezentralisierung

Vor dem Hintergrund der angespannten Wettbewerbssituation vor zehn Jahren ging die wankendorfer auf die veränderten Markterfordernisse ein, indem sie ihre Verwaltung als dezentralen Vertrieb und dezentrale Kundenbetreuung neu organisierte. Zehn Jahre sind seither vergangen, in dieser Zeit hat sich viel getan. So konnten die traditionell guten Kundenbeziehungen vor Ort noch weiter ausgebaut und vertieft werden. Darüber hinaus ist auf dieser Grundlage der Expansionskurs der vergangenen Jahre erfolgreich fortgesetzt worden.

### Erfolgreiches Vermietungsgeschäft

Dass all diese Maßnahmen zum Erfolg führten, zeigt sich unter anderem an der gestiegenen Vermietungsquote. Insgesamt reduzierten sich die Erlösschmälerungen um rund 0,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Ganz besonders positiv ist die Entwicklung in Trappenkamp und Wahlstedt, wo der Leerstand um jeweils fast ein Drittel zurückging. Erstmals seit mehreren Jahren konnte auch bei der hohen Mieterfluktuation eine erfreuliche Entwicklung festgestellt werden, da sich der Wert von 17,6 Prozent im Vorjahr auf 14,5 Prozent verringerte und damit verbesserte.

## Dienstleistung

### Mehr als nur eine Verwaltung

Auf dem Dienstleistungsmarkt der Wohnungseigentumsverwaltung entwickelte sich die wankendorfer im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr erfolgreich. Einen eindrucksvollen Beitrag seiner Leistungsfähigkeit lieferte das Unternehmen im Juni 2010. Den Wettbewerb um die unterjährige Ad-hoc-Übernahme einer Verwaltung mit 1.694 Eigentumswohnungen in Heiligenhafen konnte die wankendorfer für sich entscheiden. Der damit verbundenen großen Herausforderung hat sich die wankendorfer mit ganzem Engagement gestellt. Um den hohen Ansprüchen der Eigentümergemeinschaft gerecht zu werden, erwarb das Unternehmen zwei Apartments im Gebäudekomplex. Sie werden als Vor-Ort-Büro genutzt, um so für die neuen Kunden immer ansprechbar zu sein. Zur Sicherstellung der hochkomplexen Verwaltungsabläufe wurden drei Teilzeitbeschäftigte vom Vorverwalter übernommen. Gleichzeitig kam das gesamte Verwaltungs-Know-how der wankendorfer zum Einsatz, beispielsweise bei Fragen nach dem optimalen Versicherungsmix oder der Wartung der 23 Fahrstühle. Die jeweiligen Lösungen wurden exakt auf die Bedürfnisse der großen Wohnungseigentümergemeinschaft zugeschnitten. Die Kompetenz des Unternehmens fand bei den Eigentümern großen Anklang und verspricht eine langfristige, erfolgreiche Zusammenarbeit.

### Starke Positionierung in unseren Kernmärkten

Der Ausbau des Geschäftsfeldes Wohnungseigentumsverwaltung vollzieht sich auch im Weiteren äußerst erfreulich. Mit insgesamt 7.468 Wohnungen (Vorjahr 5.682) in 251 Gemeinschaften (Vorjahr 243) übersteigt das Volumen erstmals in der Unternehmensgeschichte den Eigenbestand.

### Umfassende Leistungen für Wohnungseigentümer

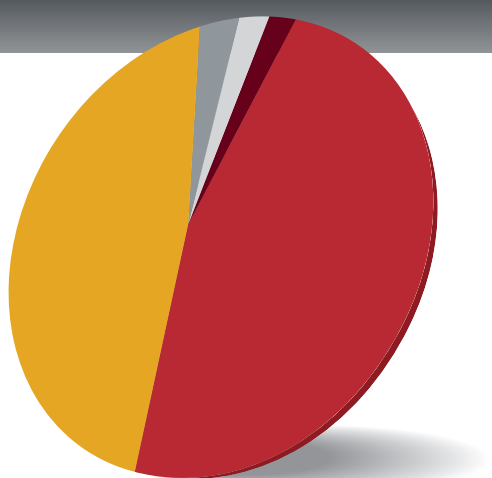
Die Nutzung des Immobilienvermögens unserer Kunden teilt sich sehr ausgewogen auf. Zu einer Hälfte erfolgt die Selbstnutzung, zur anderen die Vermietung. Die wankendorfer betreut ihre Kunden daher mit einem ganzheitlichen Konzept, das sich aus maßgeschneiderten Dienstleistungen zusammensetzt. Dazu zählt die Sondereigentumsverwaltung, die das Kerngeschäft der Wohnungseigentumsverwaltung ergänzt, indem die wankendorfer Eigentümern, die ihre Wohnung vermietet haben, deren Verwaltung abnimmt. Zusammen mit einem einhundertprozentigen Tochterunternehmen betreut die wankendorfer in diesem Segment zwischenzeitlich 130 Wohnungen und sieht hier ein erhebliches Wachstumspotenzial für die Zukunft. Die etablierten guten Kundenbeziehungen bilden außerdem eine optimale Ausgangsbasis für ergänzende Angebote, wie beispielsweise die Maklertätigkeit.

### Persönliche Betreuung und maßgeschneiderte Lösungen

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

Von der wankendorfer verwaltete Wohnungen

|                                                                               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ■ Eigene Wohnungen                                                            | 7.019         |
| ■ Wohnungseigentumsverwaltung<br>(ohne 126 eigene Wohnungen)                  | 7.342         |
| ■ Geschäftsbesorgung für zwei<br>rechtlich selbstständige<br>Genossenschaften | 531           |
| ■ Gepachtete Verwaltungsbestände                                              | 387           |
| ■ Verwaltungsbetreuung                                                        | 366           |
| <b>Gesamt:</b>                                                                | <b>15.645</b> |



### Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung

#### Zukunftsorientierte 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.

#### Langer Erfolgsweg

In der energetischen Modernisierung darf die wankendorfer den Ruf eines erfolgreichen Pioniers in der institutionellen Wohnungswirtschaft für sich beanspruchen. Dabei bildet bereits seit den frühen 90er Jahren der Einsatz neuester Technologien die Basis für eine fortlaufende Senkung der Energieverbräuche und die damit verbundene Vermeidung von Emissionen. So ist neben wärmedämmenden Maßnahmen und dem Einbau zukunftsweisender Heizsysteme ein Großteil der Wohngebäude auch mit einem selbstlernenden Energiesparsystem ausgestattet worden. Mit dieser Technik lässt sich die Vorlauftemperatur der Heizanlage senken, was zu nachweislichen Energieeinsparungen und Kostensenkungen führt. Nachdem ein unabhängiges Institut nun eine Einsparung von durchschnittlich rund zehn Prozent nachgewiesen hat, wird diese Technologie künftig grundsätzlich in alle wankendorfer Gebäude Einzug halten.

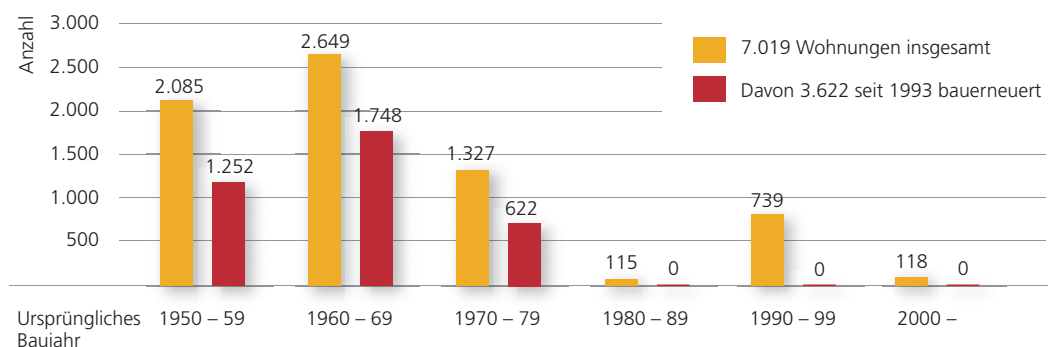
### Langfristiges Denken und Handeln als wesentlichstes Kriterium

Aufgrund der fortlaufenden Anstrengungen, Ökonomie und Ökologie in Einklang zu bringen, können sich die Mitglieder der wankendorfer darauf verlassen, dass neben hohem Umweltbewusstsein auch Qualität, Sicherheit und Langlebigkeit wesentliche Aspekte bei der Erneuerung der älteren Wohnanlagen sind. Beispiele für den effizienten Umgang mit Ressourcen sind Installationen von Solaranlagen für die Warmwasseraufbereitung oder der Aufbau von mittlerweile rund 130 Holzfahrradhäusern in den Wohnquartieren. Ebenso wichtig sind barrierefreie Wege zu den Häusern und barrierefreie Eingänge sowie attraktive Außenanlagen.

### Die Summe des Ganzen

Die Anzahl der erneuerten Objekte wurde in 2010 um 147 Wohnungen weiter ausgebaut. In den beiden kommenden Jahren setzt die wankendorfer ihre Modernisierungsvorhaben nach bereits abgeschlossener Planung noch an 121 Wohnungen fort. Anschließend laufen die dann rund 20 Jahre währenden Modernisierungsprogramme grundsätzlich aus. Denn die große Aufgabe, fast 4.000 ihrer insgesamt 7.019 Wohnungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu sanieren, kann die wankendorfer damit erfolgreich abschließen.

Erneuerter eigener Wohnungsbestand im Gesamtbestand



### Unbebaute Grundstücke

Aufmerksam beobachtet die wankendorfer Chancen zum Verkauf von unbebauten Flächen, bei denen sie keine eigenen Bebauungsmöglichkeiten mehr erwartet. In 2010 konnten drei Grundstücke mit zusammen 1.281 m<sup>2</sup> Fläche veräußert werden. Insgesamt belief sich der Bestand an vorgehaltenen unbebauten Flächen zum Ende des Jahres 2010 noch auf 26,9 Hektar mit einem Buchwert von 2,0 Mio. € (ø 7,53 € je m<sup>2</sup>). Auch für die nächsten Jahre hat sich die wankendorfer vorgenommen, das Volumen und damit die Vorhaltekosten durch Verkäufe oder Verwertung zu reduzieren.

Erfreulich entwickelt sich die Möglichkeit der abschließenden Bebauung des Vierschillingsberges in Plön. Hier sind die Voraussetzungen für die Bebauung mit 14 Mietreihenhäusern geschaffen. Der für Frühjahr 2011 vorgesehene Baubeginn wird die Vorhaltekosten voraussichtlich um ein Viertel senken.

### Hohe Wohnattraktivität bei Familien

Mietreihenhäuser erfreuen sich vor allem bei Familien großer Beliebtheit. Die hohe Nachfrage nach 85 Mietreihenhäusern, die die wankendorfer in den vergangenen Jahren an verschiedenen Standorten errichtete, belegt diese These eindrucksvoll. Eine besonders attraktive Möglichkeit zur Erweiterung dieses Angebots bietet sich der wankendorfer mit der abschließenden Bebauung eines nahe der Fußgängerzone gelegenen Grundstücks in Plön, auf dem in 2011 insgesamt 14 Mietreihenhäuser errichtet werden.

## Ertragslage

### Zufriedenstellendes Unternehmensergebnis

Die stabile Ertragslage unterstreicht einmal mehr das gesunde und wettbewerbsfähige Fundament des Unternehmens und belegt zugleich den Erfolg der Strategie des nachhaltigen, profitablen Wachstums. Insgesamt wurde mit dem geplanten und erreichten Jahresüberschuss von 2,1 Mio. € das zufriedenstellende Ergebnis des Vorjahres wiederholt. Die Gewinne beider Perioden sind operativ erwirtschaftet.

### Sondereffekte ohne Bedeutung

Außerordentliche Belastungen von 0,2 Mio. € ergaben sich für Geldleistungen aus der Freistellung von sogenannten Sozialwohnungen, deren ausschließliche Belegung mit geringverdienenden Haushalten aufgrund von entspannten lokalen Mietermärkten nicht möglich war. Kompensiert wurden die Belastungen durch einmalige Erträge in etwa gleicher Höhe, die aus dem Verkauf von zwei Wohnungen und 1.281 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche aus dem Anlagevermögen sowie einer Pachtnachzahlung für Vorjahre zu verzeichnen waren. Darüber hinaus verpflichtete sich die wankendorfer zu Investitionen und Belegungsübertragungen im Wert von zusammen 0,3 Mio. €.

### Kerngeschäftsfeld Eigenbestandsbewirtschaftung dominiert

Die Überschüsse aus der Hausbewirtschaftung bilden traditionell den Hauptteil der operativen Erträge. In 2010 konnte die wankendorfer hier eine deutliche Steigerung erreichen: Mit einem Betriebsergebnis von insgesamt 3,2 Mio. € erzielte die Hausbewirtschaftung 0,3 Mio. € mehr als im Vorjahr. Dazu hat neben der Zinsdegression beigetragen, dass die Erlösausfälle aus nicht vermieteten Objekten unter das Vorjahresniveau sanken und die voraussichtlich uneinbringlichen Mieten bei unverändert vorsichtigen Bewertungsmethoden nur noch 0,6 Prozent des Gesamtumsatzes betrugen.

### Hohe Umsätze im Dienstleistungsgeschäft

Bei stabiler Bestandskundenbasis konnten weitere Kunden im Bereich Fremdverwaltung gewonnen werden. Mit 2,7 Mio. € erreichte die wankendorfer einen Umsatz auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Übertroffen wurden die Erwartungen des Unternehmens erneut bei

*Die Mitarbeiter der Garten-Center wissen genau, welche Räum- und Streuarbeiten jeweils anliegen und statten die Fahrzeuge entsprechend mit Material aus.*



den Modernisierungsbetreuungen für Wohnungseigentümergeinschaften. Unsere Planer und Techniker konnten hier neben der laufenden Verwaltung zusätzliche Einnahmen von 0,2 Mio. € erwirtschaften und bereits Aufträge für die nächsten Jahre generieren. Wie immer wurden wegen der wertorientierten Unternehmensführung für den Geschäftsbereich Fremdverwaltung über die Betriebsabrechnung die vollen Kosten ermittelt und zugerechnet. Hieraus ergibt sich rechnerisch ein Spartenunterschuss von 0,2 Mio. €. Durch diese Systematik fielen die Ergebnisse der anderen Geschäftsfelder entsprechend besser aus.

#### Vorhaltekosten durch Grundstücksbevorratung

Die Zinsaufwendungen sowie Bewirtschaftungskosten für die vorgehaltenen unbebauten Grundstücke beeinflussten den Jahresüberschuss erneut mit 0,1 Mio. €.

#### Steueraufwand aus Dividendenausschüttung

Die Ertragsteuern der wankendorfer bestehen ausschließlich in der Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2009. Hierbei handelt es sich um die nachträgliche Besteuerung von nicht versteuerten stillen Reserven, die aus der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit (vor 1991) stammen und bei Auskehrung bis zum Jahr 2019 versteuert werden müssen.

#### Sonstiges Ergebnis wie erwartet

Das übrige nicht operative Ergebnis resultiert aus grundsätzlich regelmäßig wiederkehrenden, nicht den Kerngeschäftsfeldern zugeordneten Erträgen und Aufwendungen sowie aus einmaligen Geschäftsvorfällen. Ein wesentlicher Teil von 0,4 Mio. € ist durch den Verwaltungsaufwand für die Mitgliederbetreuung sowie einmalige Geschäftsvorgänge und nicht aktivierte Architekten- und Verwaltungsleistungen aus der Modernisierungstätigkeit bedingt. Hinzu kommen Aufwendungen von jeweils 0,1 Mio. €, die aus dem Abriss von Gebäuden und dem Finanzergebnis resultieren. Letzteres ist insbesondere auf die Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 0,3 Mio. € zurückzuführen, der verbesserte Beteiligungserträge gegenüberstehen.

*Letzte Routenbesprechung und los geht's. Durch die IT-Unterstützung kennen die Fahrer die optimale Route, um die anstehenden Aufgaben pünktlich und zuverlässig zu erledigen.*



### Ergebnisverwendung

Nach Einstellungen von 1,75 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 2010 eingezahlten Geschäftsguthaben | 334.866,28 € |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung                                                       | 5.227,28 €   |
|                                                                                    | 340.093,56 € |

### Finanzlage

#### Zahlungsströme durch Tilgungen geprägt

Der Cashflow der wankendorfer nach DVFA/SG lag in 2010 mit 8,5 Mio. € auf der Höhe des Vorjahres. Der Wert war durch Gewinne aus dem Verkauf von Grundstücken mit 0,1 Mio. € (Vorjahr 0,2 Mio. €) kaum berührt. Dem erfolgswirksam erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss standen im Berichtsjahr 6,1 Mio. € planmäßige Tilgungen gegenüber.

#### Mittelabflüsse aus eigener Kraft und Darlehensvalutierungen

Investitionsschwerpunkt war in 2010 die umfassende energetische Modernisierung an 147 Wohneinheiten. Die hierfür im Zweijahresverlauf anfallenden Kosten von insgesamt 5,8 Mio. € wurden mit 1,7 Mio. € aus dem Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit 2010 gedeckt. Darüber hinaus konnten weitere Investitionen von 0,8 Mio. € aus Liquiditätsüberschüssen des vergangenen Jahres finanziert werden, was die nachhaltige Finanzkraft des Unternehmens belegt.

Darlehensvalutierungen erfolgten ausschließlich für die langfristige Finanzierung der Modernisierungsvorhaben mit 3,5 Mio. € und für den Erwerb von zwei Wohnungen in der Seniorenwohnanlage Molfsee mit 0,1 Mio. €.

#### Risikoversorge

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



13.07.2011 ✓

22.06.2011 ✓

11.07.2011 ✓

# Das haken wir einfach ab.

Kennen Sie das Gefühl, wenn bei einem Umzug eine Wohnungsabnahme ins Haus steht? Doch nicht nur als Mieter sieht man diesem Termin mit gemischten Gefühlen entgegen, auch für die Mitarbeiter, die die Wohnungsabnahme durchführen, ist das keine leichte Aufgabe. Was ist „normale Abnutzung“, wo besteht Renovierungsbedarf? Würde das ein Kollege in Lütjenburg vielleicht anders bewerten als die Kollegin in Bad Segeberg? Unsicherheit also auf beiden Seiten bei einem Vorgang, der für die wankendorfer eminent wichtig ist und der etwa 1.200 Mal pro Jahr erfolgt.

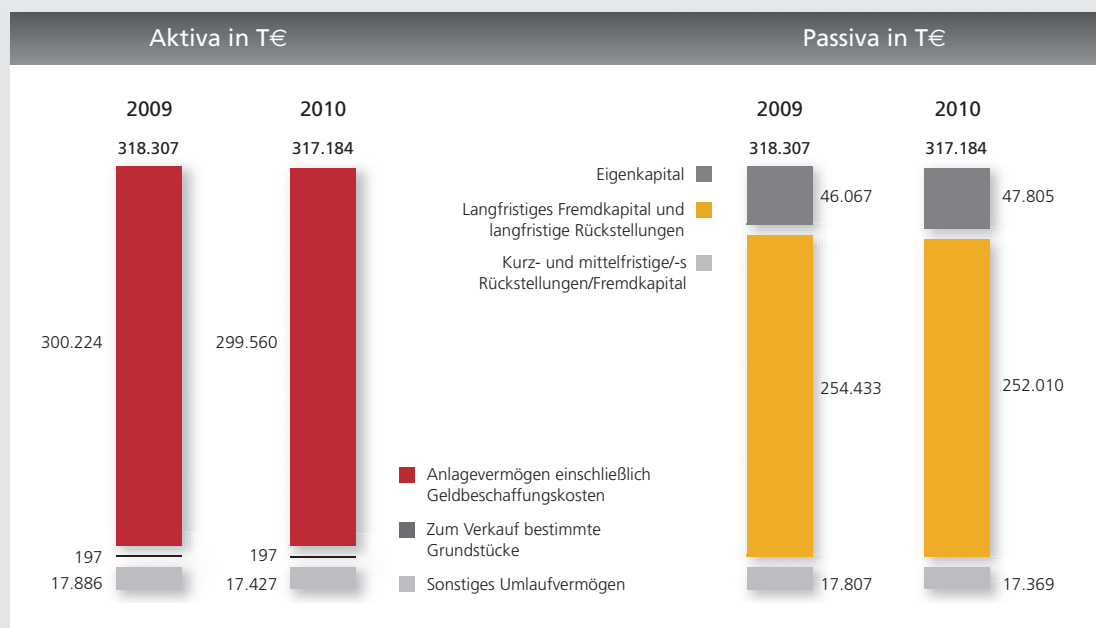
Transparenz und Sicherheit für alle Beteiligten schaffen wir nun mit der elektronischen Wohnungsabnahme. Definierte Standards gelten an allen Standorten gleichermaßen. Per Checkliste und digitalem Stift nehmen die Mitarbeiter die Wohnungsabnahme mit den Mietern in einem abgesteckten Rahmen vor, der einen einheitlichen Maßstab für alle Beteiligten bietet. Per Funk werden die Daten der Abnahme übermittelt und stehen zum Abschluss des Vorgangs umgehend digital zur Verfügung.



## Vermögens- und Kapitalstruktur

### Plangemäße Bilanzentwicklung

Die Bilanzsumme der wankendorfer verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr bei nahezu unveränderter Bilanzstruktur leicht um 0,3 Prozent auf 317,2 Mio. €.



Die Abschreibungen beliefen sich auf 6,2 Mio. € und waren mit 0,04 Mio. € durch eine außerordentliche Wertminderung wegen kurzfristig vorgesehener Rückbaumaßnahmen beeinflusst. Gegenläufig wirkten sich Investitionen hauptsächlich für Modernisierungsmaßnahmen und für den Erwerb von vier Wohnungen sowie andere langlebige Wirtschaftsgüter in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. € aus.

### Wichtiges Etappenziel

Das Eigenkapital, welches im Wesentlichen die Geschäftsguthaben (9,1 Mio. €) und die Rücklagen (38,3 Mio. €) umfasst, erreicht nunmehr insgesamt 47,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote weist bereinigt um die vorgeschlagene Dividendenzahlung für das Jahr 2010 (0,3 Mio. €) einen Anstieg auf 15,0 Prozent auf (im Vorjahr 14,4 Prozent).

### Bedeutung der Wohnraumförderung im Kreditportfolio

Die ausschließlich der langfristigen Finanzierung der bebauten Grundstücke dienenden Finanzverbindlichkeiten der wankendorfer beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 245,6 Mio. € (im Vorjahr 248,1 Mio. €). Darin enthalten sind auch 83,8 Mio. € (im Vorjahr 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 2010 bei 0,75 Prozent.

### Optimierung der Finanzierungsstrategie

Variable Zinssätze ergaben sich ausschließlich durch Derivate (Swaps) in Höhe von 33,4 Mio. €, die in langfristige Kreditverträge eingebettet sind und die Chance auf Reduzierung der gedeckelten Höchstzinssätze auf 0,95 bis 4,50 Prozent bieten. Hieraus wurden 2010 insgesamt 0,3 Mio. € positive Effekte erzielt.

### Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2010 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die wankendorfer von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

## Risikobericht

### Branchen- und unternehmensspezifisches Risiko

Die wankendorfer richtet ihre regional begrenzten Aktivitäten an ihren traditionellen Geschäftsfeldern aus. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf den Mietwohnungsmärkten oder mit den immer individuelleren Kundenbedürfnissen im Dienstleistungsgeschäft stehen. 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.

*Klare Sache: Wohnungsabnahme mit standardisierter Checkliste. Das ausgefüllte Formular erhalten die Mieter, während dieselben Daten mit dem elektronischen Stift in das zentrale IT-System der wankendorfer übertragen werden.*



## 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 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 dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der 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

### wankendorfer auf gutem Weg

Volkswirtschaftliche Prognosen sind mit Blick auf die Schuldenkrise und die Rohstoff- sowie Energiepreisentwicklung schwierig. Dagegen erlaubt die anhaltend stabile Entwicklung auf den Wohnungsmärkten der wankendorfer eine vergleichsweise solide Planung auf Basis nachhaltig gültiger Prämissen. So rechnet das Unternehmen bei der Verwaltung des eigenen Immobilienvermögens mit guten Voraussetzungen, weil die konjunkturellen Aussichten positiv sind und weil allgemein noch einige Jahre mit mindestens gleichbleibenden Haushaltszahlen zu rechnen ist. Deshalb wird die wankendorfer ihre Marktposition mittelfristig weiter stärken und gleichzeitig ihre Ertragskraft kontinuierlich verbessern können.

### Selektive Geschäftsausweitung

Im Fremdverwaltungsgeschäft strebt die wankendorfer im laufenden Jahr ein steigendes Geschäftsvolumen an. Sie wird dabei die Aktivitäten weiter gezielt ausbauen; der räumliche Fokus liegt auf den bestehenden Kernstandorten. Besonderes Augenmerk richtet das Unternehmen jedoch auf das Produktportfolio, welches kritisch auf wirtschaftliche Sinnhaftigkeit und die Übereinstimmung mit den strategischen Zielen überprüft wird.

### Innovative IT-Unterstützung

Darüber hinaus werden in den kommenden Monaten die bereits angestoßenen Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Prozessabläufe und Kostensituation in den Service- und Garten-Centern sowie im Bereich der Verwaltung weiter intensiv vorangetrieben. Hier sehen wir einen erheblichen betriebswirtschaftlichen Nutzen in der Steuerung der zu erbringenden Leistungen und in deren Dokumentation.

### Erwartete Ertragslage

Die wankendorfer hat sich in den vergangenen Jahren durch eine Strategie des nachhaltigen und profitablen Wachstums eine gute Ausgangsbasis zur Sicherung ihrer künftigen Wettbewerbsfähigkeit geschaffen. Insgesamt sieht sich das Unternehmen dank eines weitgehend energetisch modernisierten und zeitgemäßen Wohnungsbestandes sowie seiner besonderen Expertise in der Verwaltung fremder Immobilien für die Zukunft gut gerüstet. Mit Blick auf ihr nachhaltiges Geschäftsmodell und ihre soliden, verstetigten betriebswirtschaftlichen Ergebnisse rechnet die wankendorfer in den nächsten beiden Jahren mit Jahresüberschüssen auf dem Niveau von 2010.

Kiel, den 18. Februar 2011

Wankendorfer  
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel

# Bei uns wird ständig gewartet.

Bestimmte Wartungsarbeiten lassen wir von bewährten Fremdbetrieben durchführen. Sie sind die Spezialisten, die wir brauchen, um umfassende Sicherheit und Wohnqualität für unsere Mitglieder und Kunden zu gewährleisten. Auch sie sind eingebunden in das elektronische Auftragsmanagement. Es gibt ihnen Auskunft, welche Wartungsarbeiten wo anstehen, und sie notieren, mit welchem Ergebnis die Wartung abgeschlossen wurde. So sind alle Beteiligten stets aktuell über den Stand der Dinge informiert.

Die kaufmännische Auftragserteilung und -abwicklung erfolgt über unser Auftragsportal Mareon, das sich schon viele Jahre bewährt hat und eine solide Grundlage für eine gute Zusammenarbeit und die Zufriedenheit von Auftraggeber und Auftragnehmer bildet.





Eetzkroog 4:  
Heizkessel prüfen

## Bilanz zum 31.12.2010

| Aktivseite                                                                  |                |                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|
|                                                                             | Geschäftsjahr  |                       | Vorjahr        |
|                                                                             | €              | €                     | T€             |
| Anlagevermögen                                                              |                |                       |                |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                                           |                | 5.686,82              | 1              |
| <b>Sachanlagen</b>                                                          |                |                       |                |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 290.711.371,20 |                       | 291.267        |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.013.859,71   |                       | 5.045          |
| Grundstücke ohne Bauten                                                     | 1.829.659,04   |                       | 1.808          |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                       | 107.852,30     |                       | 108            |
| Technische Anlagen und Maschinen                                            | 169.317,20     |                       | 189            |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 713.794,00     |                       | 805            |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 103.619,01     | 298.649.472,46        | 93             |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                        |                |                       |                |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                                          | 41.533,65      |                       | 42             |
| Beteiligungen                                                               | 92.171,88      |                       | 92             |
| Sonstige Ausleihungen                                                       | 33.768,92      |                       | 37             |
| Andere Finanzanlagen                                                        | 31.924,00      | 199.398,45            | 32             |
| <b>Anlagevermögen insgesamt/Übertrag</b>                                    |                | <b>298.854.557,73</b> | <b>299.519</b> |

| Aktivseite                                                  |               |                |         |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------|
|                                                             | Geschäftsjahr |                | Vorjahr |
|                                                             | €             | €              | T€      |
| Übertrag                                                    |               | 298.854.557,73 | 299.519 |
| Umlaufvermögen                                              |               |                |         |
| <b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b> |               |                |         |
| Grundstücke ohne Bauten                                     | 197.086,55    |                | 197     |
| Unfertige Leistungen                                        | 13.394.060,06 |                | 14.012  |
| Andere Vorräte                                              | 689.715,34    | 14.280.861,95  | 580     |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>        |               |                |         |
| Forderungen aus Vermietung                                  | 577.803,93    |                | 606     |
| Forderungen aus Verkauf von Grundstücken                    | 0,00          |                | 472     |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                         | 56.843,94     |                | 89      |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen          | 193.233,97    |                | 61      |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen                    | 57.554,57     |                | 1       |
| Sonstige Vermögensgegenstände                               | 578.720,39    | 1.464.156,80   | 665     |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                      |               |                |         |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                |               | 1.857.705,49   | 1.355   |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                           |               |                |         |
| Geldbeschaffungskosten                                      | 704.955,08    |                | 705     |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                           | 22.061,02     | 727.016,10     | 45      |
| <b>Bilanzsumme</b>                                          |               | 317.184.298,07 | 318.307 |

## Passivseite

|                                                                            | Geschäftsjahr |               | Vorjahr |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
|                                                                            | €             | €             | T€      |
| <b>Eigenkapital</b>                                                        |               |               |         |
| <b>Geschäftsguthaben</b>                                                   |               |               |         |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder           | 546.608,12    |               | 704     |
| der verbleibenden Mitglieder                                               | 8.568.893,18  |               | 8.423   |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen                                          | 5.550,00      | 9.121.051,30  | 4       |
| Rückständige fällige<br>Einzahlungen auf<br>Geschäftsanteile: 144.221,73 € |               |               | (147)   |
| <b>Ergebnisrücklagen</b>                                                   |               |               |         |
| Gesetzliche Rücklage                                                       | 5.532.000,00  |               | 5.322   |
| davon aus<br>Jahresüberschuss Geschäftsjahr<br>eingestellt: 210.000,00 €   |               |               | (210)   |
| Bauerneuerungsrücklage                                                     | 5.112.918,81  |               | 5.113   |
| Andere Ergebnisrücklagen                                                   | 27.699.000,00 | 38.343.918,81 | 26.159  |
| davon aus Jahresüberschuss<br>Geschäftsjahr eingestellt:<br>1.540.000,00 € |               |               | (1.530) |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                        |               |               |         |
| Gewinnvortrag                                                              | 6.758,83      |               | 5       |
| Jahresüberschuss                                                           | 2.083.334,73  |               | 2.077   |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen                                         | 1.750.000,00  | 340.093,56    | 1.740   |
| <b>Eigenkapital insgesamt/Übertrag</b>                                     |               | 47.805.063,67 | 46.067  |

| Passivseite                                          |                |                |         |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------|
|                                                      | Geschäftsjahr  |                | Vorjahr |
|                                                      | €              | €              | T€      |
| Übertrag                                             |                | 47.805.063,67  | 46.067  |
| <b>Rückstellungen</b>                                |                |                |         |
| Rückstellungen für Pensionen                         | 5.712.627,00   |                | 5.584   |
| Steuerrückstellungen                                 | 36.020,76      |                | 29      |
| Sonstige Rückstellungen                              | 1.353.930,47   | 7.102.578,23   | 1.050   |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                             |                |                |         |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten         | 239.298.047,52 |                | 240.927 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern     | 6.486.759,60   |                | 7.331   |
| Erhaltene Anzahlungen                                | 14.298.110,93  |                | 15.197  |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                     | 551.640,43     |                | 534     |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit            | 32.378,07      |                | 9       |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen     | 1.085.466,67   |                | 986     |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen  | 0,00           |                | 1       |
| Sonstige Verbindlichkeiten                           | 134.113,51     | 261.886.516,73 | 196     |
| davon aus Steuern: 3.893,12 €                        |                |                | (0)     |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 48.529,81 € |                |                | (58)    |
| <b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>                    |                | 390.139,44     | 396     |
| <b>Bilanzsumme</b>                                   |                | 317.184.298,07 | 318.307 |

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2010

|                                                                                                 | Geschäftsjahr |               | Vorjahr |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
|                                                                                                 | €             | €             | T€      |
| <b>Umsatzerlöse</b>                                                                             |               |               |         |
| a) aus der Hausbewirtschaftung                                                                  | 39.815.342,46 |               | 39.658  |
| b) aus Verkauf von Grundstücken                                                                 | 0,00          |               | 18      |
| c) aus Betreuungstätigkeit                                                                      | 1.867.095,00  |               | 1.846   |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                       | 903.211,24    | 42.585.648,70 | 938     |
| <b>Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>                                      |               | -617.804,06   | -25     |
| <b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>                                                        |               | 241.925,00    | 710     |
| <b>Sonstige betriebliche Erträge</b>                                                            |               | 1.028.666,49  | 2.065   |
| <b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>                                     |               |               |         |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                         | 16.285.870,39 |               | 17.397  |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                                                         | 3.818,52      |               | 23      |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                           | 118.707,34    | 16.408.396,25 | 120     |
| <b>Rohergebnis</b>                                                                              |               | 26.830.039,88 | 27.670  |
| <b>Personalaufwand</b>                                                                          |               |               |         |
| a) Löhne und Gehälter                                                                           | 5.172.654,12  |               | 5.216   |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung                                        | 1.149.193,38  | 6.321.847,50  | 1.208   |
| davon für Altersversorgung: 179.296,79 €                                                        |               |               | (279)   |
| <b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b> |               | 6.186.709,30  | 6.785   |
| <b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>                                                       |               | 2.609.268,01  | 2.733   |
| <b>Übertrag</b>                                                                                 |               | 11.712.215,07 | 11.728  |

|                                                             | Geschäftsjahr |               | Vorjahr |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------|
|                                                             | €             | €             | T€      |
| Übertrag                                                    |               | 11.712.215,07 | 11.728  |
| Erträge aus Beteiligungen                                   | 52.834,46     |               | 22      |
| Erträge aus Gewinnabführungsvertrag                         | 49.649,26     |               | 31      |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens          | 2.715,84      |               | 3       |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                        | 33.030,09     | 138.229,65    | 50      |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen                            | 8.750.420,45  | 8.750.420,45  | 8.857   |
| davon an verbundene Unternehmen: 408,10 €                   |               |               | (1)     |
| davon aus Aufzinsungen: 313.564,00 €                        |               |               | (274)   |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                |               | 3.100.024,27  | 2.977   |
| Außerordentliche Aufwendungen                               | 49.708,00     |               | 0       |
| Außerordentliches Ergebnis                                  |               | -49.708,00    | 0       |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag                            |               | 151.548,80    | 152     |
| Sonstige Steuern                                            |               | 815.432,74    | 748     |
| Jahresüberschuss                                            |               | 2.083.334,73  | 2.077   |
| Gewinnvortrag                                               |               | 6.758,83      | 5       |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen |               | 1.750.000,00  | 1.740   |
| Bilanzgewinn                                                |               | 340.093,56    | 342     |

## Anhang

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen und der erstmaligen Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1. Bilanzierungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt wahrgenommen:

- a) Die Zugänge der aktivierten 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 unbebauten und bebauten Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

*Das IT-System meldet unseren Partnerbetrieben: Achtung, hier ist eine Wartung fällig! Termingerecht nehmen sie die Wartung vor und übermitteln das Ergebnis elektronisch direkt an das IT-System. Die kaufmännische Auftragsabwicklung erfolgt ebenfalls digital über das wankendorfer Portal Mareon.*



## 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.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken, Finanzanlagen, Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

„Pensionsrückstellungen“ sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 5,25 Prozent zum 1. Januar 2010 bzw. von 5,15 Prozent zum 31. Dezember 2010 gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- bzw. Rentenentwicklung mit bis zu zwei Prozent und die Personalfuktuation mit fünf Prozent berücksichtigt.

Die „Sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

## C. Erläuterungen zur Bilanz

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

# Uns rutscht nichts durch.

„Eigentum verpflichtet“ heißt es, und das gilt für Immobilien-eigentümer in besonderem Maße. Die Verkehrssicherungspflichten umfassen einen ganzen Katalog, um sicherzustellen, dass sich die technische Ausstattung einer Immobilie in einwandfreiem Zustand befindet. Das Spektrum reicht dabei vom Sand für die Sandkiste bis zum Rolltor vor der Tiefgarage.

Unser IT-System gibt Auskunft darüber, welche Verkehrssicherungspflichten an einer Wohnanlage bestehen und wann wofür die nächste Prüfung ansteht. Per Handheld und Chip bestätigen unsere Mitarbeiter im Rahmen einer automatisierten Dokumentation die termingemäße Erledigung und das Prüfungsergebnis. So können wir bei Bedarf weitere Veranlassungen treffen und sicher sein, dass uns nichts durchrutscht!





|                                                                                | Anschaffungs-/<br>Herstellungskosten<br>€ | Zugänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|--|
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                       | 293.610,36                                | 5.530,58                            |  |
| <b>Sachanlagen</b>                                                             |                                           |                                     |  |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte<br>mit Wohnbauten                    | 397.004.119,07                            | 5.314.983,44                        |  |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte<br>mit Geschäfts- und anderen Bauten | 5.912.095,00                              | 102.274,99                          |  |
| Grundstücke ohne Bauten                                                        | 1.807.628,30                              | 0,00                                |  |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter                                          | 107.852,30                                | 0,00                                |  |
| Technische Anlagen und Maschinen                                               | 1.034.212,88                              | 7.776,13                            |  |
| Andere Anlagen, Betriebs- und<br>Geschäftsausstattung                          | 2.429.234,27                              | 136.283,34                          |  |
| Bauvorbereitungskosten                                                         | 93.406,45                                 | 10.212,56                           |  |
|                                                                                | 408.388.548,27                            | 5.571.530,46                        |  |
| <b>Finanzanlagen</b>                                                           |                                           |                                     |  |
| Anteile an verbundenen Unternehmen                                             | 41.533,65                                 | 0,00                                |  |
| Beteiligungen                                                                  | 92.171,88                                 | 0,00                                |  |
| Sonstige Ausleihungen                                                          | 36.463,74                                 | 0,00                                |  |
| Andere Finanzanlagen                                                           | 31.924,00                                 | 0,00                                |  |
|                                                                                | 202.093,27                                | 0,00                                |  |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                                                | 408.884.251,90                            | 5.577.061,04                        |  |

|  | Abgänge<br>des Geschäftsjahres<br>€ | Umbuchungen<br>€ | Abschreibungen<br>(kumulierte)<br>€ | Buchwert am<br>31.12.2010<br>€ | Abschreibungen des<br>Geschäftsjahres<br>€ |
|--|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|
|  | 55.032,00                           | 0,00             | 238.422,12                          | 5.686,82                       | 1.185,64                                   |
|  | 240.899,31                          | -24.105,23       | 111.342.726,77                      | 290.711.371,20                 | 5.796.581,55                               |
|  | 0,00                                | 0,00             | 1.000.510,28                        | 5.013.859,71                   | 133.830,95                                 |
|  | 2.074,49                            | 24.105,23        | 0,00                                | 1.829.659,04                   | 0,00                                       |
|  | 0,00                                | 0,00             | 0,00                                | 107.852,30                     | 0,00                                       |
|  | 0,00                                | 0,00             | 872.671,81                          | 169.317,20                     | 27.422,38                                  |
|  | 5.472,31                            | 0,00             | 1.846.251,30                        | 713.794,00                     | 227.688,78                                 |
|  | 0,00                                | 0,00             | 0,00                                | 103.619,01                     | 0,00                                       |
|  | 248.446,11                          | 0,00             | 115.062.160,16                      | 298.649.472,46                 | 6.185.523,66                               |
|  | 0,00                                | 0,00             | 0,00                                | 41.533,65                      | 0,00                                       |
|  | 0,00                                | 0,00             | 0,00                                | 92.171,88                      | 0,00                                       |
|  | 2.694,82                            | 0,00             | 0,00                                | 33.768,92                      | 0,00                                       |
|  | 0,00                                | 0,00             | 0,00                                | 31.924,00                      | 0,00                                       |
|  | 2.694,82                            | 0,00             | 0,00                                | 199.398,45                     | 0,00                                       |
|  | 306.172,93                          | 0,00             | 115.300.582,28                      | 298.854.557,73                 | 6.186.709,30                               |

Der Posten „Unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 21.700,00 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 24.506,80 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen sowie Ähnlichem an Dritte und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten insbesondere 260.375,79 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften und 89.322,72€ Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung.

*Im Dienste der Sicherheit: Haustechniker Thomas Breitenfeldt prüft an einer Wohnanlage, ob die Kinderschaukel technisch in Ordnung ist. Das IT-System hat ihm zuvor diese Verkehrssicherungspflicht gemeldet. Er loggt sich vor Ort wieder ein, erledigt den Auftrag und meldet das Ergebnis digital. So sind wir in „Ist-Zeit“ bestens informiert.*



Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

| Forderungen                                           | Insgesamt<br>€                               | Davon mit einer Restlaufzeit<br>von mehr als 1 Jahr<br>€ |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Forderungen aus Vermietung                            | 577.803,93<br>(606.192,79)                   | 259.948,94<br>(220.122,93)                               |
| Forderungen aus Verkauf<br>von Grundstücken           | 0,00<br>(472.130,00)                         | 0,00<br>(0,00)                                           |
| Forderungen aus<br>Betreuungstätigkeit                | 56.843,94<br>(89.024,71)                     | 0,00<br>(0,00)                                           |
| Forderungen aus anderen<br>Lieferungen und Leistungen | 193.233,97<br>(60.925,03)                    | 0,00<br>(0,00)                                           |
| Forderungen gegen<br>verbundene Unternehmen           | 57.554,57<br>(738,94)                        | 0,00<br>(0,00)                                           |
| Sonstige<br>Vermögensgegenstände                      | 578.720,39<br>(665.449,13)                   | 380.282,66<br>(319.465,89)                               |
| <b>Gesamtbetrag</b>                                   | <b>1.464.156,80</b><br><b>(1.894.460,60)</b> | <b>640.231,60</b><br><b>(539.588,82)</b>                 |

Den bilanzierten Pensionsverpflichtungen sind aufgrund eines neuen Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch 463.769,00 € hinzuzurechnen, die bis spätestens zum 31. Dezember 2024 mit jährlich mindestens 33.126,00 € passivisch zu berücksichtigen sind und als „Außerordentliche Aufwendungen“ ausgewiesen werden.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 590.000,00 € für die Erstellung der Heiz- sowie Betriebskostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 414.879,46 € enthalten.

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

| Verbindlichkeiten                                | Insgesamt<br>€                             |                                          |  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|--|
|                                                  |                                            | unter 1 Jahr<br>€                        |  |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 239.298.047,52<br>(240.927.305,35)         | 5.893.205,56<br>(5.756.494,42)           |  |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 6.486.759,60<br>(7.331.293,02)             | 217.637,96<br>(288.528,70)               |  |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 14.298.110,93<br>(15.197.031,81)           | 14.298.110,93<br>(15.197.031,81)         |  |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 551.640,43<br>(534.361,83)                 | 221.654,97<br>(198.526,73)               |  |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit        | 32.378,07<br>(8.635,60)                    | 32.378,07<br>(8.635,60)                  |  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.085.466,67<br>(986.036,47)               | 825.783,76<br>(708.157,58)               |  |
| Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen   | 0,00<br>(1.455,40)                         | 0,00<br>(1.455,40)                       |  |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 134.113,51<br>(195.715,82)                 | 95.064,14<br>(147.186,01)                |  |
| <b>Gesamtbetrag</b>                              | <b>261.886.516,73<br/>(265.181.835,30)</b> | <b>21.583.835,39<br/>(22.306.016,25)</b> |  |

Bei den in der nachstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den „Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern“ handelt es sich mit 30,8 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2011 abzurechnende Betriebskosten von 14.255.072,70 €, Architektenleistungen von 21.700,00 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 21.338,23 €.

| Davon        |                                  |                                    |                                    |                                      |
|--------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Restlaufzeit |                                  | Gesichert                          |                                    |                                      |
|              | 1 bis 5 Jahre<br>€               | über 5 Jahre<br>€                  | €                                  | Art der Sicherung                    |
|              | 24.012.765,59<br>(17.905.342,39) | 209.392.076,37<br>(217.265.468,54) | 239.298.047,52<br>(240.927.305,35) | Grundpfandrechte<br>Grundpfandrechte |
|              | 838.419,77<br>(711.854,81)       | 5.430.701,87<br>(6.330.909,51)     | 6.314.303,77<br>(7.140.342,82)     | Grundpfandrechte<br>Grundpfandrechte |
|              | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                     | 0,00<br>(0,00)                     |                                      |
|              | 0,00<br>(0,00)                   | 329.985,46<br>(335.835,10)         | 388.464,76<br>(395.360,77)         | Bürgschaft<br>Bürgschaft             |
|              | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                     | 0,00<br>(0,00)                     |                                      |
|              | 259.426,46<br>(257.588,44)       | 256,45<br>(20.290,45)              | 0,00<br>(0,00)                     |                                      |
|              | 0,00<br>(0,00)                   | 0,00<br>(0,00)                     | 0,00<br>(0,00)                     |                                      |
|              | 26.064,89<br>(30.865,56)         | 12.984,48<br>(17.664,25)           | 0,00<br>(0,00)                     |                                      |
|              | 25.136.676,71<br>(18.905.651,20) | 215.166.004,63<br>(223.970.167,85) | 246.000.816,05<br>(248.463.008,94) |                                      |

#### D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die „Anderen aktivierten Eigenleistungen“ resultieren ausschließlich aus Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung befindende Modernisierungsmaßnahmen.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind 445.193,38 € Erstattungen für Versicherungsschäden und 181.847,33 € Erstattungen aus Mieterbelastungen enthalten, denen Aufwendungen in genau übereinstimmender Höhe gegenüberstehen. Positive Ergebnisbeiträge sind aus dem Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie aus einer Pachtnachzahlung für Vorjahre von insgesamt 170.353,19 € erzielt worden; einmalige und außerordentliche Aufwendungen wurden dadurch in etwa kompensiert.

„Steuern vom Einkommen und Ertrag“ werden ausschließlich für die Körperschaftsteuer auf die ausgeschüttete Dividende ausgewiesen.

#### E. Sonstige Angaben

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften<br>(Anzeichen einer Inanspruchnahme liegen nicht vor, da der Schuldner seinen Verpflichtungen bisher nachgekommen ist.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 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<br><br>aus Miet- und Full-Service-Verträgen für Geräte der Garten-Center und für Fahrzeuge, Büroräume und Kopierer, die innerhalb der nächsten 6 Jahre fällig sind<br><br>(Aufwand 2011: 443.942,18 €)<br><br>aus Großmodernisierung und Neubau zu erwartende Kosten<br><br>zugesagte Fremdmittel | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>1.696.913,11 €<br><br>rd. 6.412.600,00 €<br><br>3.578.000,00 €                                                                            |
| 3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter<br><br>a) der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:<br><br>Kapitalanteil<br><br>Eigenkapital am 31.12.2010<br><br>Jahresergebnis 2010 vor Gewinnabführung<br><br>b) der Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH, Kiel:<br><br>Kapitalanteil<br><br>Eigenkapital am 31.12.2010<br><br>Jahresergebnis 2010                                                                         | <br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>25.564,59 €<br>34.840,88 €<br>49.649,26 €<br><br>15.969,06 €<br>17.281,48 €<br>1.216,76 € |

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

33,4 Mio. € laufende Finanzderivate (Swaps) mit Vertragsenden spätestens 2019 und zusätzlich 19,6 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 4,1 Mio. € am 31.12.2010 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                      | 47                   | 10                   |
| Technische Mitarbeiter/-innen                         | 5                    | 1                    |
| Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb,<br>Hauswarte etc. | 54                   | 1                    |
|                                                       | <b>106</b>           | <b>12</b>            |

Hinzu kommen 6 Auszubildende und 29 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

#### 6. Mitgliederbewegung

|                                                                                 |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Anfang 2010                                                                     | 9.545          |
| Zugang                                                                          | 846            |
| Abgang                                                                          | 857            |
| Ende 2010                                                                       | 9.534          |
| Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um | 146.005,96 €   |
| Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um                            | 130.900,00 €   |
| Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf                                | 8.858.050,00 € |

*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) bis 26.05.2010

Wilfried Sommer  
 (Vorsitzender ab 26.05.2010)

Sigrid Baier  
 Thomas Clausen  
 Helga Hohnheit  
 Johannes Kux  
 Ingo Lodemann

Henner Neuweiler  
 Dieter Selk

Kooptiertes Mitglied:  
 Irene Petersen

Kiel, den 18. Februar 2011

Wankendorfer  
 Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel

## Zentrale

### Zentrale

Kirchhofallee 21–23 | 24103 Kiel  
Postfach 44 20 | 24043 Kiel  
Telefon (0431) 2005-0  
Telefax (0431) 2005-270  
info@wankendorfer.de

## Stadtbüros

### Stadtbüro Bad Segeberg

Oldesloer Straße 11–13  
23795 Bad Segeberg  
Telefon (04551) 99959-0  
Telefax (04551) 99959-90  
segeberg@wankendorfer.de

### Stadtbüro Kiel

Kirchhofallee 21–23 | 24103 Kiel  
Telefon (0431) 2005-0  
Telefax (0431) 2005-280  
kiel@wankendorfer.de

### Stadtbüro Lütjenburg

Oberstraße 7 | 24321 Lütjenburg  
Telefon (04381) 40449-0  
Telefax (04381) 40449-90  
luetjenburg@wankendorfer.de

### Stadtbüro Plön

Lübecker Straße 10 | 24306 Plön  
Telefon (04522) 78946-0  
Telefax (04522) 78946-90  
ploen@wankendorfer.de

### Stadtbüro Preetz

Lange Brückstraße 14 | 24211 Preetz  
Telefon (04342) 80006-0  
Telefax (04342) 80006-90  
preetz@wankendorfer.de

## Vermietungsbüros

### Vermietungsbüro Trappenkamp

Am Markt 8 | 24610 Trappenkamp  
Telefon (04323) 8040-0  
Telefax (04323) 8040-28  
trappenkamp@wankendorfer.de

### Vermietungsbüro Wahlstedt

Neumünsterstraße 4 | 23812 Wahlstedt  
Telefon (04554) 7028-0  
Telefax (04554) 7028-28  
wahlstedt@wankendorfer.de

## Verwaltungsbüro

### Verwaltungsbüro Heiligenhafen

Ostsee-Ferienpark E-E-2  
23774 Heiligenhafen  
Telefon (04362) 50292-0  
Telefax (04362) 50292-28  
heiligenhafen@wankendorfer.de

## Service-Center

### Service-Center Bad Bramstedt/ Bad Segeberg

#### Bereich Bad Bramstedt

Schillerstraße 16 | 24576 Bad Bramstedt  
Telefon (04192) 897165  
Telefax (04192) 897167

#### Bereich Bad Segeberg

Neuland 2 | 23795 Bad Segeberg  
Telefon (04551) 968655  
Telefax (04551) 968654

### Service-Center Bad Schwartau

Schmiedekoppel 15  
23611 Bad Schwartau  
Telefon (0451) 2900105  
Telefax (0451) 2900104

### Service-Center Eutin/Plön

#### Bereich Eutin

Beuthiner Straße 4 | 23701 Eutin  
Telefon (04521) 78475  
Telefax (04521) 78474

#### Bereich Plön

Schillener Straße 5 | 24306 Plön  
Telefon (04522) 760320  
Telefax (04522) 760321

### Service-Center Kiel/Schönkirchen

#### Bereich Kiel

Kirchhofallee 21–23 | 24103 Kiel  
Telefon (0431) 2005-276  
Telefax (0431) 2005-280

#### Bereich Schönkirchen

Anschützstraße 33a | 24232 Schönkirchen  
Telefon (0431) 2099925  
Telefax (0431) 2099924

### Service-Center Lütjenburg

Oberstraße 7 | 24321 Lütjenburg  
Telefon (04381) 40449-50  
Telefax (04381) 40449-90

### Service-Center Preetz

Hufenweg 11 | 24211 Preetz  
Telefon (04342) 719825  
Telefax (04342) 719824

### Service-Center Schwentinental

#### Ortsteil Klausdorf

Südring 36 | 24222 Schwentinental  
Telefon (0431) 7992620  
Telefax (0431) 7992621

#### Ortsteil Raisdorf

Hermann-Löns-Straße 19a  
24223 Schwentinental  
Telefon (04307) 839575  
Telefax (04307) 839574

### Service-Center Trappenkamp

Am Markt 8 | 24610 Trappenkamp  
Telefon (04323) 8040-11  
Telefax (04323) 8040-28

### Service-Center Wahlstedt

Neumünsterstraße 4  
23812 Wahlstedt  
Telefon (04554) 7028-10  
Telefax (04554) 7028-28

## Garten-Center

### Garten-Center Kiel

Hermann-Löns-Straße 19a  
24223 Schwentinental  
Telefon (0176) 12521253  
(0176) 12521254  
Telefax (04307) 839574

### Garten-Center Plön

Behler Weg 17 | 24306 Plön  
Telefon (0176) 12521255  
(0176) 12521256  
Telefax (04522) 78946-90

### Garten-Center Segeberg

Neuland 2 | 23795 Bad Segeberg  
Telefon (0176) 12521257  
(0176) 12521258  
Telefax (04551) 968654





*Willkommen zu Hause*



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](mailto:info@wankendorfer.de) · Internet: [www.wankendorfer.de](http://www.wankendorfer.de)

