

# **Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG**

Kiel

## **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008**

### **Lagebericht**

#### **§ Geschäft und Rahmenbedingungen**

##### **Wirtschaft im Abschwung – positive Entwicklung bei der wankendorfer**

Im vergangenen Jahr weitete sich die amerikanische Hypothekenmarktkrise zu einer Weltfinanz- und -wirtschaftskrise aus, die voraussichtlich bis in 2010 hineinreichen wird. Binnen weniger Monate haben sich die fundamentalen Rahmenbedingungen für die Wirtschaft völlig verändert. Die Entwicklung der wankendorfer war indes planmäßig positiv und von der schlechten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nicht betroffen. Alle Anzeichen sprechen dafür, dass sich die positive Entwicklung der wankendorfer fortsetzen wird.

##### **Optimierung des Finanzierungsbestandes**

Ein Hauptproblem der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise besteht darin, Unternehmen mit ausreichend Liquidität zu versorgen. Die wankendorfer hat ihr „Liquiditäts-Management“ in den letzten Jahren wesentlich optimiert. Ein starkes Gewicht legten wir dabei auf die langfristige Finanzierung mit gleichgewichtig verteilten Festschreibungsfristen. Durch im April 2008 abgeschlossene Forward-Agreements in Höhe von rund 54 Mio. € verlegten wir die nächsten fälligen Kredite in das Jahr 2014; anschließend sind jährlich rund ein Zehntel der langfristigen Verbindlichkeiten neu zu belegen. Bei dieser Neuordnung der Finanzierungsstruktur kamen uns die langjährigen, vertrauensvollen Geschäftsverbindungen zur Investitionsbank Schleswig-Holstein, HSH Nordbank und Förde Sparkasse zugute, die zurzeit insgesamt 212 Mio. € von unserem Darlehensportfolio halten.

##### **Erfreuliche Entwicklung der Eigenkapitalquote**

Nachdem wir durch unsere sehr umfangreichen und frühzeitigen Modernisierungsinvestitionen die Eigenkapitalquote bis 2002 belasteten, konzentrieren wir uns seit 2003 insbesondere auch auf eine spürbar qualitativ bessere Eigenkapitalausstattung. Bereits im Geschäftsbericht 2003 veröffentlichten wir unser Ziel, die Eigenkapitalquote stetig bis zum Jahr 2012 auf knapp über 15 Prozent zu erhöhen. Im Ergebnis erreichen wir nunmehr durch eine leicht überplanmäßige Entwicklung das angestrebte Niveau bereits 2011.

##### **Dienstleistungsgeschäft gewinnt zunehmend an Bedeutung**

Als Folge der kollabierenden Nachfrage ist eine globale Rezession eingetreten. Die wankendorfer leidet mit ihrem Geschäftsmodell nicht an sinkender Kapazitätsauslastung. So ist einerseits das Auftragsvolumen im Zusammenhang mit der Wohnungseigentumsverwaltung im Berichtsjahr durch unser besonderes Know-how quantitativ stark gewachsen. Dabei spielen maßgeschneiderte energetische Modernisierungen mittlerweile eine Schlüsselrolle, die wir als eines unserer wesentlichen Wachstumsfelder in der Fremdverwaltung betrachten. Andererseits konnten bei der Vermietung unserer eigenen Wohnungen trotz anhaltend schwieriger Marktbedingungen in verschiedenen für uns großen Märkten der Nettokaltmietenumsatz und die Belegungsquote leicht erhöht werden.

##### **Zufriedenstellender Geschäftserfolg**

Die wankendorfer ist strategisch gut aufgestellt. In allen Geschäftsbereichen verbesserten sich die Umsätze und positiven Ergebnisbeiträge noch einmal. Durch ein schlüssiges Geschäftsmodell, eine sichere Kapitalausstattung und eine angemessene Profitabilität verfügt das Unternehmen über gute Voraussetzungen, kommende Herausforderungen zu meistern.

#### **§ Hausbewirtschaftung**

##### **Wettbewerbsintensiver Wohnungsmarkt**

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein weist keine homogene Beschaffenheit auf, sondern ist eng an die wirtschaftliche Entwicklung der jeweiligen Region geknüpft. In strukturschwachen Gebieten, die zudem Bevölkerungsabwanderungen aufweisen, können Abriss, steigende Leerstände und damit oft auch sinkende Mieten kaum vermieden werden. In wirtschaftsstarken Landesteilen dagegen führen der anhaltende Rückgang der Neubautätigkeit sowie die sich interimistisch noch erhöhende Anzahl der Haushalte zumindest zu einer Stabilisierung des Mietniveaus.

##### **Wettbewerbsvorsprung durch energetische Modernisierung und dezentrale Organisation**

Als Wohnungsbaugenossenschaft mit dem Schwerpunkt der Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes investierte die wankendorfer in den letzten anderthalb Jahrzehnten rund 140 Mio. € in die Erneuerung ihrer Objekte. Durch die so erreichte Revitalisierung fast aller in den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts von dem Unternehmen errichteten größeren Wohnquartiere haben diese ihre eigenständigen Profile gestärkt und sind für das Stadtbild der Kommunen und für die Mitglieder unserer Genossenschaft von einer sehr positiven Ausstrahlung. In den nächsten Jahren werden wir unsere

Aktivitäten mit dem Ziel einer weiteren „Abrundung“ unserer Modernisierungsaktivitäten fortsetzen.

Hinzu kommt, dass zukunftsorientierte und effiziente Wohnungsbewirtschaftung auf ausgesprochenen Mietermärkten die Stärke der wankendorfer als Wohnungsbaugenossenschaft ist. Mit Vorortkenntnis, die durch die Marktnähe der sieben dezentralen Stadt- und Vermietungsbüros noch gefördert wird, intelligenten Marketingkonzepten, besonderen Serviceangeboten für Alt und Jung, Alleinstehende und Familien sowie einer breiten Internetpräsenz wurde das Objektmanagement weiterentwickelt. In Kombination mit Motivation, Kreativität, Flexibilität und Fachkompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten die Leistungsfähigkeit des Geschäftsbetriebes und das Betriebsergebnis weiter verbessert werden.

### **Fluktuation weiter hoch**

Dabei wird das Vermietungsgeschäft in großen Teilen Schleswig-Holsteins seit nunmehr gut 10 Jahren von einer rund 15-prozentigen Fluktuationsrate geprägt. Auch an den 26 Standorten mit wankendorfer Mietwohnungsbestand machten die Wohnungswechsel in 2008 wieder zwischen 15 und 21 Prozent aus, wie beispielsweise für unsere 1.135 Wohnungen in Wahlstedt mit 19 Prozent. Aufgrund der starken Marktposition der Genossenschaft konnten Neuvermietungen die Kündigungen jedoch mehr als nur kompensieren.

### **Vermietungsquote leicht gewachsen**

So wurde bei den vermieteten Objekten in ausgeglichenen Wohnungsmärkten der Leerstand von 2,2 Prozent im Vorjahr auf 1,9 Prozent per Jahresultimo reduziert. In zwei besonders schwierigen Immobilienmärkten blieb die Vermietungsquote bei weiter rückläufiger Einwohnerzahl mit knapp unter 9 Prozent nahezu gleich.

### **Position im schwierigen Marktumfeld gestärkt**

Zusammengefasst betrachtet konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr ohne Angebotsausweitung beim Nettokaltmietenumsatz ein Wachstum von rund 180 T€ erzielt, die Produktqualität sowie der Service gesteigert und die Kosten gesenkt werden. Erfolge spiegeln sich auch beim Wertberichtigungsbestand wider, der für zu erwartende Mietforderungsausfälle gebildet ist. Die Zuführung betrug nach 282 T€ im Vorjahr nunmehr 242 T€, aufzulösen waren 110 T€ (2007: 96 T€).

### **§ Dienstleistung/Fremdverwaltung**

#### **Lösungsorientierte Kundenstrategie**

Unsere starke Marktposition und die langjährigen Kundenbeziehungen bilden die Grundlage für qualitatives und quantitatives Wachstum im Geschäftsbereich Fremdverwaltung. Für diese Ausrichtung legen wir einen klaren Fokus auf professionelle Beratung und Abwicklung. Unseren Kunden stehen in unseren sieben dezentralen Büros und in der Zentrale rund 20 Experten mit ihrem Know-how sowie einem ausgedehnten Netzwerk zur Verfügung. Hier gibt es keine ständigen Wechsel bei den Ansprechpartnern, hier ist Vertrauen gewachsen und hier werden in puncto persönlicher Beratung Standards gesetzt. Darüber hinaus gewährleistet eine moderne IT-Infrastruktur kostengünstige und qualitativ hochwertige Leistungen. Wir sehen uns im Segment Fremdverwaltung für die Zukunft gut gerüstet und wollen unseren Marktanteil weiter ausbauen.

#### **Wohnungseigentumsverwaltung überdurchschnittlich gewachsen**

Für die wankendorfer gehört die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften zu den Kernaktivitäten. Sie betreute im vergangenen Geschäftsjahr 237 Gemeinschaften. Das Gesamtportfolio belief sich Ende 2008 auf 5.391 Wohnungen (Vorjahr: 5.099), davon entfielen 124 Wohnungen auf den eigenen Bestand.

Die traditionelle Stärke der wankendorfer als erfahrener Wohnungseigentumsverwalter bildet eine gute Basis, um diese Kundenbeziehungen systematisch weiterzuentwickeln. Dabei wollen wir unseren guten Ruf, den wir bei unseren Kunden in der Wohnungseigentumsverwaltung über Jahrzehnte erworben haben, intensiv nutzen. Unser Ziel ist es, durch einen ganzheitlichen Betreuungsansatz auch bei der Verwaltung vermieteter Eigentumswohnungen erster Ansprechpartner zu werden.

Der hierzu notwendige Prozess der sogenannten Sondereigentumsverwaltung wurde zum Jahreswechsel eingeleitet und erste Geschäfte wurden bereits durchgeführt. Wir sehen für dieses neue Geschäftsfeld langfristig eine anziehende Nachfrage und werden den eingeschlagenen Weg in den nächsten Jahren konsequent weitergehen.

#### **Hohe Qualität der umfassenden Dienstleistungen**

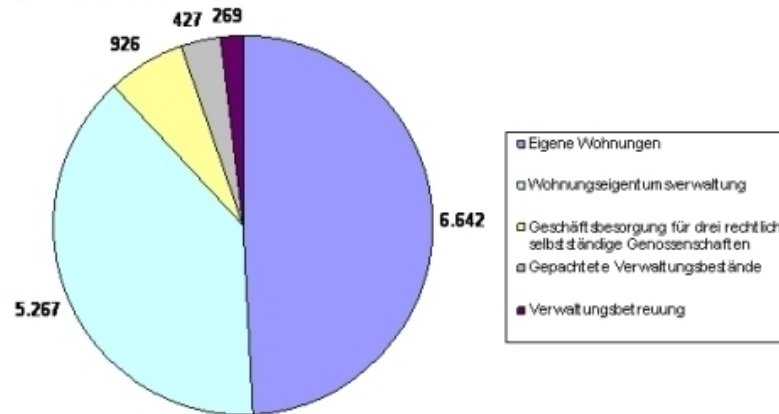
Neben den Wohnungseigentümergeinschaften, privaten Hauseigentümern und Gemeinden betreuen wir mit unserem umfassenden Angebot heute auch drei rechtlich selbstständige Genossenschaften über abgeschlossene Geschäftsbesorgungsverträge. Für Letztere war die gesetzliche Prüfung der Jahresabschlüsse 2008 und der wirtschaftlichen Verhältnisse Anfang Februar des laufenden Jahres bereits beanstandungslos beendet. Allein das für die Genossenschaften verwaltete Volumen umfasst 926 Wohnungen, neun Gewerbeobjekte und 177 Garagen.

#### **Umsatzwachstum bestätigt Geschäftsfeldausrichtung**

In der Umsatzentwicklung dieses Geschäftsbereichs kam das im Jahresvergleich gewachsene Kunden- und Geschäftsvolumen zum Ausdruck. So lagen die erzielten Gebühren mit 2,6 Mio. € über dem Vorjahresniveau von 2,5 Mio. €. Dabei spielte neben der höheren Anzahl an verwalteten Objekten vor allem die immer mehr in den Mittelpunkt rückende energetische

Modernisierung eine zentrale Rolle. So bieten wir gemäß den Bedürfnissen der Wohnungseigentümergeinschaften maßgeschneiderte Lösungen bei technischen Fragen sowie in der Finanzierung an.

Von der wankendorfer verwaltete Wohnungen  
(gesamt: 13.531)

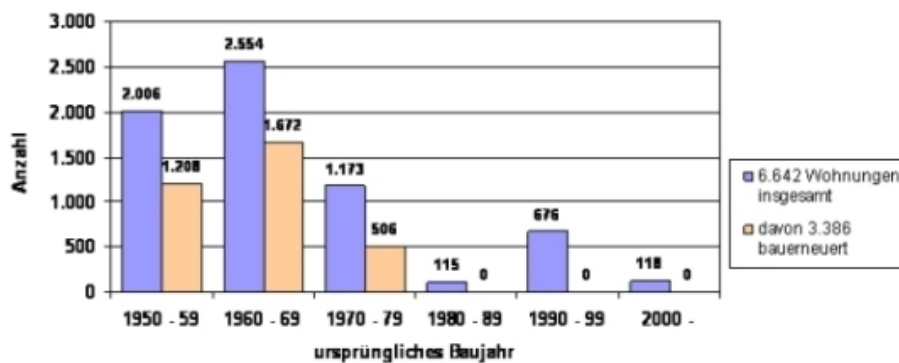


## § Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung

### Modernisierte Gebäude bieten überzeugende Wohnqualität

Der gewachsene Gebäudebestand in den Städten und Gemeinden ist ein wertvolles städtebauliches Erbe, mit dem die Eigentümer verantwortlich umgehen sollten. Oft sind Investitionen in die Erneuerung der meist in die Jahre gekommenen Bauten notwendig. Die wankendorfer hat frühzeitig damit begonnen, hier ihren Beitrag zu leisten.

Mittlerweile zählt die energetische Modernisierung neben der klassischen Eigenbestandsbewirtschaftung und der Fremdverwaltung zu den Kernaktivitäten der wankendorfer. Seit 1993 haben wir rund 4.000 eigene und fremde Mietwohnungen umfassend modernisiert. Die erneuerten Wohnanlagen mit besserer Wärmedämmung, neuer Heizung, Solaranlage und/oder Wärmepumpe sowie neuen Fenstern und Türen sind Voraussetzung für die Energieeinsparung und CO<sub>2</sub>-Minderung. Weitere Informationen zu den erneuerten Wohnungen aus dem eigenen Bestand ergeben sich aus dem Diagramm.



### Spezialisierte Dienstleistung trifft steigenden Bedarf

Die wankendorfer hat im Markt der energetischen Modernisierung eine führende Rolle inne und ist damit die Nummer 1 in Schleswig-Holstein. Deshalb ist die Genossenschaft in diesem Bereich zu einem gefragten Geschäftspartner vieler Mehrfamilienhauseigentümer geworden. Auf besonders großes Interesse sind ihre Kenntnisse in der letzten Zeit bei acht Wohnungseigentümergeinschaften und der Baugenossenschaft Preetz eG gestoßen. Für diese Kunden modernisiert die wankendorfer jetzt 13 Wohnanlagen mit einem Bauvolumen von rund 7,7 Mio. €.

### Erweiterungsbau mit historischem Ambiente

Ende 2007 ergab sich die Chance, das in der Kirchhofallee 21 direkt neben dem Bürogebäude der wankendorfer liegende, 1904 im stilvollen Erscheinungsbild der Gründerzeit erbaute Wohnhaus zu erwerben. Das Gebäude wurde umfassend saniert und zu einem architektonisch anspruchsvollen Bürohaus, in dem funktionale und zeitgemäße Arbeitsplätze vorzufinden sind, umgestaltet. Durch die Zusammenfügung der Nachbarhäuser ist beiden Immobilien Gestalt verliehen worden und sogleich eine Aufwertung des Quartiers mit Ankerfunktion gelungen. Die wertstabile Investition beträgt rund 2 Mio. € und ist ein Bekenntnis der wankendorfer zum Standort Kiel in der Kirchhofallee.

Bautätigkeit 2008	Baurenuierung Eigenbestand	Fremdbestand	Bürohaus	Gesamtvolumen
-------------------	----------------------------	--------------	----------	---------------

Bauüberhang aus Vorjahr	136	90	0	226
Baubeginne 2008	0	215	1	216
Bauvolumen 2008	136	305	1	442
Fertigstellungen 2008	136	147	1	
				284
Bauüberhang Ende 2008	0	158	0	158

## Unbebaute Grundstücke

Der Bestand an vorgehaltenen unbebauten Flächen hat sich nach Zu- und Abgängen im Laufe des Jahres 2008 von 27,8 Hektar auf 27,0 Hektar vermindert. In enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Wahlstedt sind von ihr Grundstücke in innerstädtischer Lage erworben worden. Die Bausubstanz war verbraucht und wurde im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ abgerissen. Durch diesen Rückbau sind insbesondere die wankendorfer belastende städtebauliche Missstände beseitigt und 0,4 Hektar wieder nutzbare Freifläche geschaffen worden.

Eine Nachfrage der Gemeinde ergab sich für unser 1,2 Hektar großes und seit fünf Jahren brach liegendes Baugrundstück in Trappenkamp. Im Zusammenhang mit dem Erwerb durch die wankendorfer in 2003 konnten 85 Mietwohnungen vom Markt genommen werden, so wurde der dort vorhandene strukturelle Leerstand wesentlich verringert. Die Rahmenbedingungen in dem Ort lassen eine eigene Verwertung heute und auch zukünftig nicht zu. Vor diesem Hintergrund wurde das Grundstück zum Buchwert veräußert.

Auch für die nächsten Jahre haben wir uns vorgenommen, dass Volumen und damit die Vorhaltekosten durch Verkäufe bzw. eigene Baumaßnahmen im Anlagevermögen zu reduzieren.

## § Ertragslage

### Stetige Ergebnissteigerung

Die wankendorfer konnte in 2008 den langjährigen positiven Ergebnistrend fortsetzen und erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von 1,9 Mio. € gegenüber 1,7 Mio. € im Vorjahr. Die Ergebnisse beider Perioden resultieren weit überwiegend aus dem operativen Geschäft; sonstige bzw. außerordentliche Erträge und Aufwendungen gleichen sich in etwa aus.

### Eigenbestand ist wichtigstes Standbein

Das Hausbewirtschaftungsergebnis erreichte mit 2,4 Mio. € erneut ein zufriedenstellendes Niveau (2007 = 3,0 Mio. € einschließlich positiver Einmaleffekte von 1,0 Mio. €). In den jeweiligen Überschüssen ist zu berücksichtigen, dass in zwei bedeutenden Standorten durch erhebliche Überkapazitäten auf dem lokalen Wohnungsmarkt unverändert und nachhaltig wesentlich verminderte Einnahmen hinzunehmen sind. Maßgeblich beeinflusst wurde die Hauptertragsquelle im Berichtsjahr vor allem durch einen um 1,0 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand; positiv mit 0,4 Mio. € wirken sich die Zinsdegression und moderat höhere Nettokaltmieten aus.

### Qualitatives Wachstum stärkt Deckungsbeitrag

Im Dienstleistungsgeschäft geht der Volumenzuwachs mit einer Zunahme der Umsätze auf 2,6 Mio. € und einem permanenten Kostenmanagement einher. Dank dieser erfreulichen Entwicklung bei der Verwaltung fremder Bestände konnten wiederum hohe Deckungsbeiträge für den Personal- und Sachaufwand erzielt sowie bei voller Kostenanlastung ein nahezu ausgeglichenes Spatenergebnis erreicht werden.

### Rückläufige Belastung durch Grundstücksbevorratung

Bedingt durch die Reduzierung der vorgehaltenen unbebauten Flächen haben sich die Zinsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten für den Grundstücksbestand mit 0,1 Mio. € leicht verringert. Die Bemühungen, durch Baubeginne bzw. Verkäufe unbebauter Grundstücke zu einer Reduzierung der Vorhaltekosten zu kommen, werden fortgeführt.

### Sonstiges Ergebnis und Steueraufwand aus Dividendenausschüttung

Aus den sonstigen Erträgen und Aufwendungen resultiert für das Berichtsjahr ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis.

Die Ertragsteuern der wankendorfer bestehen ausschließlich in der Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2007. Hierbei handelt es sich um die bei Auskehrungen bis zum Jahr 2019 vorzunehmende nachträgliche Besteuerung von nicht versteuerten stillen Reserven, die aus der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit (vor 1991) stammen.

Nach Einstellungen von 1,575 Mio. € in die gesetzliche und freie Rücklage verbleibt unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn von 0,3 Mio. €, für den der Vorstand folgende Verwendung vorschlägt:

1. 4 Prozent Dividende auf die am 1. Januar 2008 eingezahlten Geschäftsguthaben	319.028,26 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	4.075,58 €
	323.103,84 €

## **§ Finanzlage**

### **Zielgerichtetes Liquiditätsmanagement**

Auch im vergangenen Geschäftsjahr war die wankendorfer in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht nachzukommen. Der hierfür bedeutende konstante Cashflow (DVFA/SG) belief sich auf 7,7 Mio. €. Diesem erfolgswirksam erwirtschafteten Zahlungsmittelüberschuss standen im Berichtsjahr 5,8 Mio. € planmäßige Tilgungen gegenüber.

Darlehensvaluierungen erfolgten ausschließlich für die langfristige Finanzierung der Bürohauserweiterung und der Modernisierungsvorhaben. Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf standen bzw. stehen mit den Hausbanken vereinbarte Kreditlinien von insgesamt 8,1 Mio. € zur Verfügung, die im Jahr 2008 lediglich zeitweise und in geringem Umfang in Anspruch genommen wurden.

### **§ Vermögens- und Kapitalstruktur**

#### **Bilanzsumme leicht gefallen**

Die Bilanzsumme der wankendorfer verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozent auf 303,6 Mio. €.

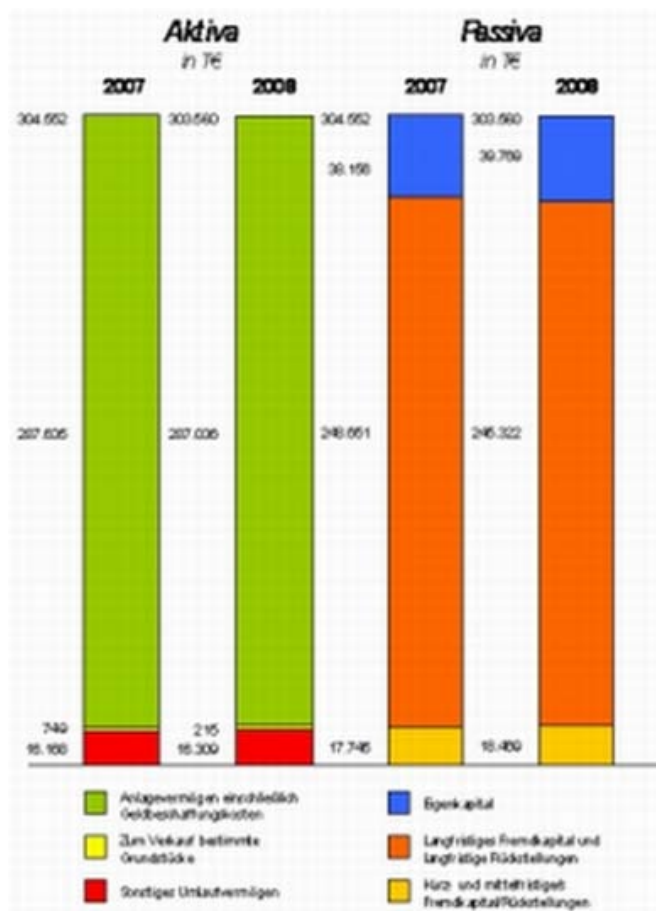
Vornehmlich aufgrund planmäßiger Abschreibungen von 5,8 Mio. € und Anlageabgängen von 0,8 Mio. € reduzierten sich die Sachanlagen. Gegenläufig wirkten sich Investitionen für den Erwerb und Ausbau des Nachbargebäudes der Zentrale sowie für Modernisierungsmaßnahmen und andere langlebige Wirtschaftsgüter von insgesamt 5,5 Mio. € aus. Zusätzlich hat die Umwidmung eines unbebauten Grundstücks einschließlich Bauvorbereitungskosten aus dem Umlaufvermögen zu 0,5 Mio. € höheren Sachanlagen beigetragen. Im Finanzanlagevermögen ergaben sich keine nennenswerten Veränderungen.

#### **Stärkung des Eigenkapitals**

Auf der Passivseite der Bilanz ist das Eigenkapital einschließlich der Geschäftsguthaben der Mitglieder um 1,6 Mio. € auf 39,8 Mio. € gestiegen. Hier wirkt primär der Jahresüberschuss, der mit 1,575 Mio. € den Gewinnrücklagen zugeführt wurde, erhöhend, während die Geschäftsguthaben nahezu gleich blieben. Die Eigenkapitalquote erreicht nunmehr 13,1 Prozent gegenüber 12,5 Prozent am Ende der letzten Berichtsperiode.

#### **Stabiler Finanzierungsstatus**

Die langfristigen Verbindlichkeiten der wankendorfer beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 245,3 Mio. € (im Vorjahr 248,7 Mio. €). Darin enthalten sind auch 75,7 Mio. € öffentliche Mittel aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Besicherungen zu berücksichtigen sind. Inbegriffen sind ferner 25,1 Mio. € Finanzierungsaktivitäten aus dem breiten Spektrum von Kapitalmarktinstrumenten, die in langfristige Kreditverträge eingebettet sind und bei Höchstzinssätzen von 5,10 bis 6,25 Prozent die Chance auf Reduzierung der Zinssätze auf 0,95 bis 4,50 Prozent bieten. Die Finanzierungsaktivitäten waren in 2008 im Wesentlichen auf die Umschuldungen bestehender langfristiger Darlehen in Höhe von 54 Mio. € ausgerichtet, die vor der Ausweitung der Finanzkrise mit guten Margen zum Abschluss gebracht werden konnten und die Kreditwürdigkeit der wankendorfer untermauerten.



## § Nachtragsbericht

### Weiter günstige Perspektiven

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2008 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. Hinsichtlich der in 2009 vorgesehenen Verschmelzung verweisen wir auf unsere Ausführungen im Prognosebericht/Ausblick.

## § Risikobericht

### Branchen- und unternehmensspezifisches Risiko

Die wankendorfer richtet ihre regional begrenzten Aktivitäten an ihren traditionellen Geschäftsfeldern aus. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf den Mietwohnungsmärkten oder mit den immer individuelleren Kundenbedürfnissen im Dienstleistungsgeschäft stehen. Wir begegnen diesen Risiken sowohl über ein leistungsfähiges Geschäftsmodell mit engagierten und qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch mit der erforderlichen Mindestgröße in den jeweiligen Geschäftssparten und an den lokalen Standorten.

### Marktstrisiko

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

### Gebäudezustandsrisiko und Zinsrisiko

Die Vorhaltung von Gebäuden ist grundsätzlich mit dem Risiko verbunden, dass das angestrebte Vermarktungsziel nicht erreicht wird. Wir sehen uns durch permanente technische und betriebswirtschaftliche Bewertung des Wohnungsbestandes in die Lage versetzt, objektbezogene Aussagen über notwendige Handlungen, unter anderem auch die Instandhaltungsbedarfe bzw. Modernisierungserfordernisse, zu treffen. Durch die zahlreichen Bauerneuerungen der letzten Jahre haben wir uns eine gute Ausgangsposition geschaffen und damit einen wichtigen strategischen Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erreicht. Nicht zuletzt ermöglichen es der wankendorfer auch Portfolioanalysen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

Belastungen durch Zinserhöhungen können sich frühestens im Jahr 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 den Bereichen Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, Forderungsentwicklung, Instandhaltung und anderen regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und internen Kontrollen in den Arbeitsabläufen.

## 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

Mit dem Start in das neue Geschäftsjahr nahmen die Konjunkturrisiken für die Weltwirtschaft deutlich schärfere Konturen an. Voraussichtlich wird die Rezession die Märkte mindestens das ganze Jahr 2009 über fest im Griff halten. Dabei hat die Wohnungswirtschaft allerdings gute Chancen, sich von dem schwächeren Wirtschaftsumfeld abheben zu können. Für die wankendorfer gehen wir sogar davon aus, die Ertragskraft weiter ausbauen und die Bilanzstruktur weiter stärken zu können.

Auf den Wohnungsmärkten sorgen neue Rahmenbedingungen und gesetzliche Anforderungen sowie ein intensiver Wettbewerb seit Jahren für tiefgreifende Veränderungen. Diese Entwicklung hat die bisher ehrenamtlich geführte Baugenossenschaft Preetz eG, die wir bereits seit 1976 auf der Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages betreuen, erkannt und es wurde der Gedanke eines Zusammenschlusses geboren. In einem weiteren Schritt haben Vorstand und Aufsichtsrat der Baugenossenschaft Preetz eG am 11. Februar 2009 beschlossen, rückwirkend zum 1. Januar 2009 eine Verschmelzung mit der wankendorfer eingehen zu wollen. Am 26. Februar 2009 erklärten beide Häuser mit der Beurkundung des Verschmelzungsvertrages und der Unterzeichnung des Verschmelzungsberichtes auch formell ihre Absicht zum Fusionsvorhaben. Die Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft Preetz eG und die Vertreterversammlung der wankendorfer sollen noch bis Ende Mai 2009 um ihre Zustimmung zur Verschmelzung gebeten werden.

Wir sind zuversichtlich, ab Mitte 2009 mit zusätzlichen Kapazitäten auf erkennbare gesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Veränderungen (demografischer Wandel und Wirtschaftsstruktur in unserem Lande) noch besser reagieren zu können. Die Geschäftsentwicklung in den ersten beiden Monaten des Jahres 2009 zeigt sich sowohl bei der Baugenossenschaft Preetz eG als auch bei der wankendorfer positiv. Insgesamt erwarten wir für das laufende Geschäftsjahr 2009, trotz des durch Kostensteigerungen und Preisdruck gekennzeichneten Marktumfeldes, einen leichten Anstieg des Jahresüberschusses und eine weitere Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit.

Kiel, den 26. Februar 2009

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

*Der Vorstand*

*Knüpp*

*Hentschel*

## Bilanz zum 31.12.2008

### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00	11
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.215.211,85		280.784
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.102.839,29		3.234
Grundstücke ohne Bauten	1.808.446,57		1.657
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	107.852,30		125
Technische Anlagen und Maschinen	103.292,51		77
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	803.107,77		850
Bauvorbereitungskosten	76.829,60	286.217.579,89	13
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		25
Beteiligungen	92.171,88		92

Sonstige Ausleihungen	39.655,71		62
Andere Finanzanlagen	6.924,00	164.316,18	7
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	214.981,77		687
Bauvorbereitungskosten	0,00		63
Unfertige Leistungen	13.343.963,25		12.814
Andere Vorräte	700.441,24	14.259.386,26	548
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	722.340,63		787
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24.136,70		0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	59.827,39		75
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.944,20		95
Sonstige Vermögensgegenstände	750.012,06	1.664.260,98	1.111
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		563.248,76	690
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	653.694,73		698
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	37.214,84	690.909,57	47
Bilanzsumme		303.559.701,64	304.552
<b>Passivseite</b>			
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	642.071,19		582
der verbleibenden Mitglieder	8.030.071,29		8.046
aus gekündigten Geschäftsanteilen	750,00	8.672.892,48	7
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 150.086,28 €			(148)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.615.000,00		4.425
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 190.000,00 €			(175)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113
Andere Ergebnisrücklagen	21.045.000,00	30.772.918,81	19.660
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.385.000,00 €			(1.250)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	6.036,15		9
Jahresüberschuss	1.892.067,69		1.740
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.575.000,00	323.103,84	1.425
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.482.871,00		5.401
Steuerrückstellungen	16.374,95		10
Sonstige Rückstellungen	1.016.273,49	6.515.519,44	1.115
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.715.088,26		236.251
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.253.210,84		7.848
Erhaltene Anzahlungen	14.135.850,04		12.746
Verbindlichkeiten aus Vermietung	544.455,37		538
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	38.674,60		32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.074.136,46		1.888
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	28.285,58		34
Sonstige Verbindlichkeiten	160.360,92	256.950.062,07	242
davon aus Steuern: 0,00 €			(7)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 30.152,42 €			(32)
Rechnungsabgrenzungsposten		325.205,00	290
Bilanzsumme		303.559.701,64	304.552

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.204.743,07		37.019
b) aus Betreuungstätigkeit	1.597.133,57		1.521
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.097.559,97	39.899.436,61	1.066
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-4.208,87	539
Andere aktivierte Eigenleistungen		690.278,73	119
Sonstige betriebliche Erträge		1.214.547,79	2.104
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.594.594,70		15.739
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	25.459,84		9
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	174.474,57	15.794.529,11	143
Rohergebnis		26.005.525,15	26.477
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.097.484,42		5.176
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.136.915,46	6.234.399,88	1.170
davon für Altersversorgung: 207.960,27 €			207
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.786.856,27	5.683
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.280.396,14	2.707
Erträge aus Beteiligungen	25.670,17		4
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			0
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	5.854,23		5
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.510,56		5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.068,71	57.103,67	32
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	3.401,67		0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.019.501,02	9.022.902,69	9.212
davon an verbundene Unternehmen: 2.049,45 €			2
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.738.073,84	2.575
Steuern vom Einkommen und Ertrag		142.670,54	145
Sonstige Steuern		703.335,61	690
Jahresüberschuss		1.892.067,69	1.740
Gewinnvortrag		6.036,15	9
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.575.000,00	1.425
Bilanzgewinn		323.103,84	324

## Anhang 2008

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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

### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### 1. Bilanzierungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt wahrgenommen:

- Die Zugänge der aktivierten Modernisierungskosten bei den Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.
- Zinsen für Fremdkapital sind im Jahre 2008, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, mit 80.972,81 € aktiviert worden.

c) Geldbeschaffungskosten wurden als Anlagewert ausgewiesen.

d) Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

## 2. Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von 3 Jahren.

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

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

Technische Anlagen, Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden grundsätzlich über eine Laufzeit von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden ab 2008 unter Berücksichtigung der neuen steuerlichen Regelung über 5 Jahre gleichmäßig abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Andere Finanzanlagen sowie Beteiligungen, von denen eine im Jahr 2005 erworbene sich noch in der Gründung befindet, werden mit den geleisteten Einzahlungen und die Sonstigen Ausleihungen mit den Restforderungen ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Die Geldbeschaffungskosten wurden den Zinsbindungsfristen entsprechend abgeschrieben.

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €
Immaterielle Vermögensgegenstände	291.821,18	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
mit Wohnbauten	370.711.383,49	2.915.074,16 *	74.613,67	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.833.254,83	1.958.388,15	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.656.683,28	307.327,17	649.495,00	493.931,12
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	124.648,24	0,00	16.795,94	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	761.011,68	42.789,01	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.479.975,20	198.442,30	406.091,95	0,00
Bauvorbereitungskosten	13.160,00	14.065,80	13.160,00	62.763,80
	379.580.116,72	5.436.086,59 *	1.160.156,56	556.694,92
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	92.171,88	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	62.609,25	0,00	19.551,87	0,00
Andere Finanzanlagen	6.924,00	0,00	0,00	0,00
Anzahlungen auf Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
	187.269,72	0,00	19.551,87	0,00
Anlagevermögen insgesamt	380.059.207,62	5.436.086,59 *	1.179.708,43	556.694,92
	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2008 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	
Immaterielle Vermögensgegenstände	291.821,18	0,00	10.832,24	

<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.336.632,13	278.215.211,85	5.440.362,07
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	688.803,69	5.102.839,29	89.217,73
Grundstücke ohne Bauten	** 0,00	1.808.446,57	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	107.852,30	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	700.508,18	103.292,51	16.229,80
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.469.217,78	803.107,77	217.054,43
Bauvorbereitungskosten	** 0,00	76.829,60	13.160,00
	** 98.195.161,78	286.217.579,89	5.776.024,03
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.564,59	0,00
Beteiligungen	0,00	92.171,88	0,00
Sonstige Ausleihungen	3.401,67	39.655,71	3.401,67
Andere Finanzanlagen	0,00	6.924,00	0,00
Anzahlungen auf Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
	3.401,67	164.316,18	3.401,67
Anlagevermögen insgesamt	** 98.490.384,63	286.381.896,07	5.790.257,94

\* abgesetzt wurden 107.850,00 € Teilschulderlasse im Rahmen des KfW-CO2 - Gebäudesanierungsprogramms

\*\* Umwidmung von Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten aus dem Umlaufvermögen

In dem Posten Unfertige Leistungen sind 23.898,59 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen an Dritte, 588.426,36 € Architekten- sowie Verwaltungsleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen und ansonsten ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten insbesondere von den angefallenen Modernisierungskosten abgesetzte Ansprüche auf Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau in Höhe von 214.380,00 €, die in 2009 und 2010 den entsprechenden Darlehen als Sondertilgungen gutgeschrieben werden. Darüber hinaus sind unter dieser Position 167.713,27 € für Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften und 69.080,38 € Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung ausgewiesen.

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

Forderungen	Insgesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: €
Forderungen aus Vermietung	722.340,63 (786.895,84)	244.848,95 (270.229,32)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	24.136,70 (24,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	59.827,39 (75.192,25)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	107.944,20 (95.342,07)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	750.012,06 (1.111.537,84)	375.568,31 (410.815,21)
Gesamtbetrag:	1.664.260,98 (2.068.992,00)	620.417,26 (681.044,53)

In den Sonstigen Rückstellungen sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 548.000,00 € für die Erstellung der Heiz- sowie Betriebskostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 397.790,79 € 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 €	Davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.715.088,26	7.722.858,57	19.658.422,26	206.333.807,43
	(236.250.785,23)	(7.182.103,61)	(18.299.051,69)	(210.769.629,93)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.253.210,84	349.121,66	885.872,84	6.018.216,34
	(7.847.771,75)	(376.271,47)	(1.039.735,67)	(6.431.764,61)
Erhaltene Anzahlungen	14.135.850,04	14.135.850,04	0,00	0,00
	(12.746.437,84)	(12.746.437,84)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	544.455,37	182.404,04	0,00	362.051,33
	(537.647,91)	(174.362,83)	(0,00)	(363.285,08)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	38.674,60	38.674,60	0,00	0,00
	(32.267,71)	(32.267,71)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.074.136,46	788.567,82	285.568,64	0,00
	(1.887.581,54)	(1.516.159,00)	(371.422,54)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	28.285,58	28.285,58	0,00	0,00
	(34.072,10)	(34.072,10)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	160.360,92	132.139,20	10.557,47	17.664,25
	(242.474,44)	(212.322,02)	(10.250,00)	(19.902,42)
Gesamtbetrag	256.950.062,07	23.377.901,51	20.840.421,21	212.731.739,35
	(259.579.038,52)	(22.273.996,58)	(19.720.459,90)	(217.584.582,04)

VERBINDLICHKEITEN	gesichert	€ Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.715.088,26	Grundpfandrechte/Bürgschaften
	(236.250.785,43)	Grundpfandrechte/Bürgschaften
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.042.545,59	Grundpfandrechte
	(7.617.054,87)	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	0,00	
	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	424.534,45	Bürgschaft
	(427.133,99)	Bürgschaft
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	
	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	
	(0,00)	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	0,00	
	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	
	(0,00)	
Gesamtbetrag	241.182.168,30	
	(244.294.974,29)	

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 26,4 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Erhaltene Anzahlungen betreffen Vorausleistungen für in 2009 abzurechnende Betriebskosten von 13.825.552,63 €, Architekten- und Verwaltungsleistungen von 296.920,01 € sowie Wärmelieferungen und ähnliches an Dritte von 13.377,40 €.

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

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 300.843,42 € Erstattungen für Versicherungsschäden, 185.703,10 € Erstattungen aus Mieterbelastungen und 50.085,39 € nicht benötigte Rückstellungen aus Servicegebühren enthalten, denen Aufwendungen in genau übereinstimmender Höhe gegenüber stehen. Des weiteren waren Sonstige Rückstellungen in Höhe von 120.493,80 € aufzulösen; die einmaligen und außerordentlichen Aufwendungen wurden dadurch kompensiert.

#### E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften 15.338,76 €

2. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

aus Miet- und Fullserviceverträgen für Fahrzeuge und Geräte der Garten-Center, Büroräume und Kopierer, 2.369.983,14 €

die innerhalb der nächsten 7 Jahre fällig sind (Aufwand 2009: 444.263,76 €)

aus Großmodernisierung zu erwartende Kosten rd. 120.000,00 €

3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:

Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2008	34.840,88 €
Jahresergebnis 2008 vor Gewinnabführung	5.854,23 €

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	46	6
Technische Mitarbeiter/innen	4	0
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	53	1
	103	7

Hinzu kommen 9 Auszubildende und 25 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2008	9.406
Zugang	915
Abgang	1.079
Ende 2008	9.242

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich

im Geschäftsjahr vermindert um	15.809,45 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	10.050,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	8.278.600,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstands:

Helmut Knüpp, hauptamtlich, Vorsitzender

Bernd Hentschel, hauptamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dieter Pfisterer, Vorsitzender

Sigrid Baier

Thomas Clausen

Jürgen Fenske, bis 31.12.2008

Helga Hohnheit

Johannes Kux

Henner Neuweiler

Dieter Selk

Wilfried Sommer

**Kiel, den 26. Februar 2009**

*Der Vorstand*

*Knüpp*

*Hentschel*

## **Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der **Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel**, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung des Vorstands der Genossenschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Genossenschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

**Hamburg, den 16. April 2009**

**Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein**

*Direktor für den Prüfungsdienst*

*Petersen, Wirtschaftsprüfer*

*vom Hofe, Wirtschaftsprüfer*

## **Bericht des Aufsichtsrats**

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

Im Vorjahr noch schienen die Folgen der Finanzmarktkrise für die Eurozone ohne gravierenden Einfluss auf die realwirtschaftliche Entwicklung. Inzwischen jedoch haben sich weltweit die rezessiven Tendenzen soweit verstärkt, dass auch die Länder Europas und an vorderster Stelle Deutschland mit dem stärksten Außenhandelssektor deutliche Einbrüche hinnehmen müssen. Mit wenigen Ausnahmen einiger Hedgefonds gestaltet sich aber der Wohnimmobilienbereich ohne besondere Risiken, da es in den zurückliegenden Jahren zu keinen Verwerfungen in der Preisentwicklung gekommen ist. Die Mietmärkte sind weitgehend ausgeglichen. Dies gilt auch für unsere Region. Insofern sind wir zuversichtlich, auch im laufenden Geschäftsjahr ein unserer positiven Planung entsprechendes befriedigendes Ergebnis erzielen zu können.

Die am 28. Mai 2008 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2007 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich daraus ergebende Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2007 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2007.

Frau Baier sowie die Herren Clausen und Selk beendeten turnusgemäß ihre Amtszeit. Sie wurden für weitere drei Jahre

wiedergewählt.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 mit Lagebericht, 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 Einwende ergeben. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2008 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Unser Aufsichtsratsmitglied Jürgen Fenske ist mit Wirkung vom 1. Januar 2009 zum Sprecher des Vorstands der Kölner Verkehrs-Betriebe AG bestellt worden und hat daher sein Aufsichtsratsmandat bei unserer Genossenschaft niedergelegt. Wir danken Herrn Fenske für seine kompetente und angenehme Mitarbeit in unserem Gremium und wünschen ihm für die Zukunft Erfolg und alles Gute.

**Kiel, im April 2009**

***Pfisterer, Vorsitzender***

## **Weitere Daten**

Feststellung des Jahresabschlusses am 28. Mai 2009