Geschäftsbericht 2011 der wankendorfer











Inhaltsverzeichnis

Vorwort
Bericht des Vorstands
Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen
Die Unternehmensentwicklung
Neu und innovativ: strukturierter Gaseinkauf
Entwicklung des Dienstleistungsgeschäftes
Neu bei der wankendorfer: Gästewohnungen für Schlafbesuch
Facility-Management
Modernisierung im eigenen Bestand
Schwerpunktthema: Die GWG und die wankendorfer sind jetzt eins
Bericht des Aufsichtsrats
Vertreterversammlung
Jahresabschluss
Lagebericht
Bilanz: Aktiva
Bilanz: Passiva
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang
Anschriften und Telefonnummern



Helmut Knüpp Vorstandsvorsitzender Bernd Hentschel Mitglied des Vorstands

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

der wankendorfer Geschäftsbericht 2011 liegt vor Ihnen und beim Blick auf den Titel wird klar, was uns im zurückliegenden Jahr besonders beschäftigt hat: die Verschmelzung der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) auf die wankendorfer.

Die Zustimmung der Mitgliederversammlung der GWG und der Vertreterversammlung der wankendorfer als höchste genossenschaftliche Gremien setzte im Mai 2012 den Schlusspunkt unter Monate der Prüfung dieser Verschmelzung. Wie muss der Zusammenschluss gestaltet werden, damit er für alle Beteiligten ein Erfolg wird? Um das auszuloten und die richtigen Bedingungen für die Verschmelzung zu schaffen, hatten wir starke Partner an unserer Seite. Sie haben aktiv dazu beigetragen, dass der Region Itzehoe und Pinneberg ein genossenschaftlicher Anbieter von günstigem Wohnraum erhalten bleibt. Wir fanden diese Partner in den örtlichen Banken der GWG genauso wie in der Investitionsbank Schleswig-Holstein, im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein sowie der Stadt Itzehoe und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Ihnen gilt unser ausdrücklicher Dank, denn ohne ihre Unterstützung wäre diese Verschmelzung nicht zustande gekommen.

Aber auch in den beiden Unternehmen selbst war überdurchschnittliches Engagement von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gefragt. Es galt, Daten und Fakten für die verschiedenen Verhandlungen zusammenzutragen und aufzubereiten. Bei der GWG ging es auch darum, einen persönlichen Beitrag zu leisten, um den eigenen Arbeitsplatz zu sichern. Nun ist es geschafft und wir sind überzeugt, dass die Zeit der Verunsicherung vorüber ist und wir uns schon bald über gemeinsame Erfolge freuen können. Wir bedanken uns insbesondere bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GWG und deren Tochtergesellschaft GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH für ihre Solidarität und Identifikation mit ihrem Unternehmen und wir hoffen, dass sie ihr Vertrauen und ihr Engagement auf die wankendorfer übertragen.

Natürlich hat sich auch bei der wankendorfer selbst im vergangenen Geschäftsjahr viel getan. Unsere Anstrengungen, die Effizienz in unseren Tätigkeitsfeldern zu steigern, mündeten beispielsweise in eine Neuorganisation unseres Einkaufs für den Wärmeenergieträger

Gas. Auch mit dem von uns entwickelten computergestützten Facility-Management für Wohnimmobilien haben wir mittlerweile sehr gute Erfahrungen gesammelt und können diese schon bald in ein entsprechendes Angebot für unsere Kunden im Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung einfließen lassen. Was uns besonders freut: Unser Beispiel macht Schule und immer mehr Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland interessieren sich für das innovative Facility-Management aus unserem Hause.

Dass unsere Bilanz dabei in jeder Hinsicht stimmt, davon können Sie sich bei der Durchsicht des Geschäftsberichts überzeugen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erreichen mit ihrem Engagement immer neue Erfolge für die wankendorfer und sorgen dafür, dass das Kerngeschäft unseres Unternehmens stets professionell betrieben wird. Dafür sagen wir ganz herzlich danke.

Die Zahl unserer Mitglieder hat sich durch die Verschmelzung signifikant erhöht. Wir freuen uns darüber und stellen uns der damit gewachsenen Aufgabe. Der Zufriedenheit unserer Mitglieder mit einer zeitgemäßen und komfortablen Wohnung in einem attraktiven Wohnumfeld gilt unsere Arbeit. So bilden die Mitglieder und ihre Erwartungen an uns zugleich die Basis unserer Tätigkeit wie auch unser Ziel. Wir tun alles dafür, ihre Erwartungen morgen noch besser zu erfüllen als heute.

So sind wir auf unserem Weg in die Zukunft wieder ein gutes Stück vorangekommen und voller Erwartung auf die Strecke, die vor uns liegt.

Willkommen zu Hausel

Helmut KnüppVorstandsvorsitzender

Bernd HentschelMitglied des Vorstands





"Ein Gewinn für alle", so lautet das Motto des Internationalen Jahres der Genossenschaften 2012 – und besser kann man die Verschmelzung der GWG auf die wankendorfer nicht auf den Punkt bringen."

Dr. Joachim Wege, RA, Verbandsdirektor, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat die geplante Verschmelzung im Vorwege auf Herz und Nieren geprüft. Er ist nicht nur rechnerisch zu dem Ergebnis gekommen, dass der Zusammenschluss der GWG mit der wankendorfer sinnvoll ist, sondern auch, dass er im Sinne der Mitglieder und Kunden, der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Gewinn ist. Und ganz besonders für den genossenschaftlichen Gedanken, der in Form eines zeitgemäßen genossenschaftlichen Wohnungs- und Dienstleistungsangebots in der Region Itzehoe lebendig bleibt.

Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen

Nur zwei Jahre nach der weltweiten Rezession 2009 hat die volkswirtschaftliche Entwicklung unseres Landes alle Erwartungen deutlich übertroffen. Obwohl die Prognosen der relevanten Wirtschaftsinstitute mit gut 2 Prozent Wachstum für den Prognosezeitraum 2011 schon optimistisch waren, erreichte die deutsche Volkswirtschaft real einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 3 Prozent.

Die Arbeitslosigkeit sank im Jahr 2011 allerdings nicht so stark wie erwartet. Die Prognosen rechneten durchschnittlich mit einer Zahl von unter 3 Mio. arbeitslos gemeldeten Menschen. Tatsächlich lag der Durchschnittswert 2011 mit 3,08 Mio. arbeitslos gemeldeten Menschen etwas darüber. Dennoch kann Deutschland damit

den niedrigsten Stand der Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung verzeichnen. Dieser späte Erfolg gründet sich auf die Arbeitsmarktreformen aus der Regierungszeit unter Bundeskanzler Gerhard Schröder. Mit einer Arbeitslosenguote im Dezember

2011 von 6,9 Prozent liegt Schleswig-Holstein leicht über dem Bundesdurchschnitt von 6,6 Prozent. Schleswig-Holstein erzielt damit im Bundesvergleich Rang 7, während Bayern mit 3,4 Prozent die Spitzenposition übernimmt und Berlin mit 12,3 Prozent das Schlusslicht bildet.

Die Befürchtung vieler Marktteilnehmer, dass Kredite für Unternehmen und Privathaushalte im Jahr 2011 schwierig zu beschaffen sein würden, bewahrheitete sich nicht. Das galt auch für den Immobiliensektor. Das Zinsniveau war extrem niedrig, da die Banken ihre günstigen Refinanzierungsmöglichkeiten über entsprechende Konditionen an ihre Kunden weitergaben. Allerdings lagen die Ursachen hierfür nicht im günstigen Konjunkturverlauf in Deutschland, sondern in den Turbulenzen der internationalen Finanzmärkte und den Reaktionen der Nationalregierungen und Notenbanken hierauf.

Bei den Prognosen für 2012 gehen alle relevanten Wirtschaftsinstitute von einer deutlichen Eintrübung der Wirtschaftsentwicklung der deutschen Volkswirtschaft aus. Wegen der internationalen Staatsschuldenkrise muss sich Deutschland auf einen spürbaren Absatzrückgang auf den wichtigsten Märkten seiner exportorientierten Wirtschaft einstellen. Allerdings rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute auch vor diesem Hintergrund mit einer stabilen Arbeitsmarktentwicklung. Die konsolidierte Prognose liegt bei einem Plus von 1,5 Prozent für das deutsche Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Vorjahr.

Hinsichtlich der zu erwartenden Zinsen bei Kreditvergaben ergibt sich für die Immobilienwirtschaft ein unklares Bild. Zum einen verweisen die Banken bei der Vergabe von Krediten auf höhere Anforderungen, die die Bankenaufsicht an sie stellt, weshalb sie höhere Zinsaufschläge

> berechnen müssten. Zum anderen gibt es Prognosen, die weiterhin ein sehr günstiges Zinsniveau vorhersehen, da die internationale Finanzkrise nur geringe Spielräume zur Leitzinserhöhung zulässt. Sollte sich der Refinanzierungszins für die Banken erhö-

hen, könnte das die Immobilienwirtschaft in Schwierigkeiten bringen. Es bleibt abzuwarten, ob dann bei den stark differierenden Immobilienmärkten in Deutschland eine ausreichende Gegenfinanzierung erreicht werden kann.

Die deutsche Volkswirtschaft behauptet sich erfolgreich in der Krise.

> Die von der Bundesregierung im vergangenen Jahr eingeleitete Energiewende stellt unser Land vor große Herausforderungen. Deutschland hat zwar ein erhebliches Wissenspotenzial rund um das Thema "erneuerbare Energien", doch gilt es, den Energiebedarf einer ganzen Volkswirtschaft auf einer neuen Basis wirtschaftlich und technisch zukunftsorientiert zu decken. Noch ist das Thema nicht als gesamtgesellschaftliche Aufgabe angekommen. So scheitern Pläne, notwendige Trassen zur nationalen Stromversorgung zu errichten, häufig am Widerstand der Bevölkerung. Außerdem sehen wir die



Zukunftsweisende energetische Sanierung und ansprechende architektonische Gestaltung bilden bei der wankendorfer eine harmonische Einheit.

Grenze der Belastungsfähigkeit privater Haushalte hinsichtlich der Kosten auf uns zukommen. Im internationalen Vergleich liegen die Strompreise in Deutschland schon jetzt auf einem hohen Niveau. Eine weitere Erhöhung der Energiekosten würde die privaten Haushalte weiter schwächen und die Wettbewerbsfähigkeit der hiesigen Wirtschaft gefährden. Deshalb muss die Energiewende mit Bedacht realisiert werden, sodass die in ihr liegenden Chancen allen Bevölkerungsteilen Nutzen bringen.

Die Unternehmensentwicklung

Das Jahr 2011 verlief für die wankendorfer wie geplant und damit im Sinne der auf langfristigen Erfolg ausgelegten Unternehmensstrategie. Unsere dezentrale Struktur bewährt sich in jeder Hinsicht: Unsere Mitglieder und Kunden erreichen uns vor Ort, und wir können flexibel auf die Erfordernisse der recht unterschiedlichen Märkte reagieren. So dokumentieren wir jeden Tag aufs Neue, was "regionale Verbundenheit" für uns bedeutet. Dazu gehört auch, dass wir stets darum bemüht sind, unser Wohnungsangebot nachfrageorientiert zu optimieren und die Attraktivität, Ausstattung und Kosten für Wohnungen im eigenen Bestand ständig auf den Prüfstand zu stellen. Unsere Anstrengungen werden nicht zuletzt dadurch belohnt, dass wir fast immer die Nr. 1 am örtlichen Wohnungsmarkt sind.

Das Dienstleistungsgeschäft nimmt in seiner Bedeutung als das zweite wichtige Geschäftsfeld der wankendorfer weiter zu und auch hier versuchen wir, unsere Leistungen permanent zu verbessern. Ein großer Schritt in diese Richtung ist das neue computergestützte Facility-Management, das wir im Geschäftsbericht 2010 ausführlich vorgestellt haben. Die Vorbereitung und Einführung dieses in weiten Teilen von uns selbst entwickelten Systems erwies sich als anspruchsvolle Aufgabe. Die Aufsplittung des Projekts hatte zur Folge, dass die letzten beiden Teilbereiche kleineren Umfangs erst im Verlauf dieses Jahres genutzt werden können. Doch mittlerweile ist das neue Facility-Management ein wichtiger Bestandteil unseres Arbeitsalltags und auch hier gelingt es uns, Synergien hieraus für den eigenen und den betreuten Wohnungsbestand zu entwickeln.

Neu und innovativ: strukturierter Gaseinkauf

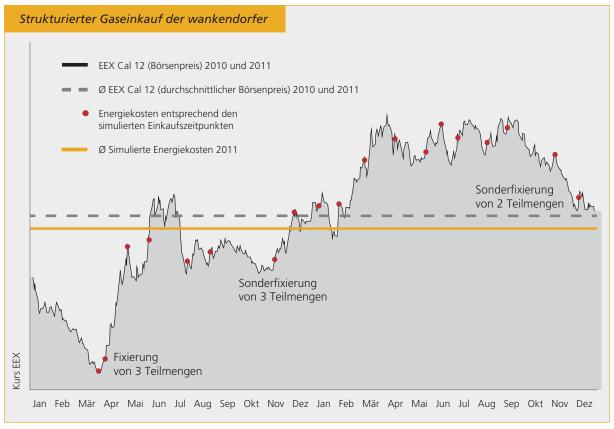
Als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland hat sich die wankendorfer im Jahr 2011 dazu entschlossen, den Gaseinkauf für die Wohnanlagen, die mit Gas versorgt werden, auf eine neue Basis zu stellen. Anlass für die Neuerung ist ein erheblich veränderter Markt für Gas als Energieträger. Im Gegensatz zu früher ist der Gaspreis aufgrund geänderter gesetzlicher Bestimmungen nicht mehr an den Heizölpreis gekoppelt. Außerdem findet der Gastransport nicht länger nur durch große Gasleitungen

statt, sondern das Gas wird auch als Flüssiggas per Frachtschiff an die Empfänger geliefert. Hinzu kommt, dass der Gasabsatz von starken saisonalen, konjunkturellen und regionalen Schwankungen auf den internationalen Märkten geprägt ist. Diese Bedingungen führen insgesamt an den internationalen Gashandelsplätzen (Börsen) zu einer erheblichen Volatilität der Gaspreise.

Bislang hat die wankendorfer, wie allgemein üblich, die benötigte Gasmenge im Voraus für einen bestimmten Zeitraum, zum Beispiel für ein Jahr, zu festen Bedingungen eingekauft. Damit verbindet sich, verstärkt durch die geänderte Marktsituation, das Risiko, am Ende der Vertragsperiode auf ein außergewöhnlich hohes Preisniveau zu treffen. Auf die hohen Preise hat auch der Vorlieferant keinen Einfluss, denn auch er muss das Gas zu den geltenden Marktbedingungen an den Gashandelsplätzen beschaffen, da er in der Regel kein Gaserzeuger ist. Die wenigen Gasmengen, die in Deutschland gewonnen werden, spielen hierbei am (inter)nationalen Markt für den Gaseinkauf keine Rolle.

Um das Risiko der Preisänderung bei stark schwankenden Preisen einzudämmen, hat die wankendorfer ihren Gaseinkauf nun umgestellt. Möglich wurde das durch ein Modell, das die Stadtwerke Kiel entwickelt haben. Dieses Modell trägt den Namen "strukturierter Gaseinkauf" und ist bereits für größere gewerbliche Abnehmer im Einsatz. Die Idee des Modells ist, dass die Stadtwerke Kiel nicht mehr als Vorlieferant im klassischen Sinne tätig werden, sondern dass sie die Dienstleistung der Gasbeschaffung anbieten. Diese Dienstleistung kauft nun die wankendorfer dort ein.

Das Prinzip: Die Stadtwerke Kiel stellen der wankendorfer ihr ausgefeiltes System der Gasbeschaffung zur Verfügung und erhalten dafür ein fest definiertes Honorar. Die Stadtwerke Kiel beschaffen die benötigte Gasmenge in monatlichen Tranchen im Voraus, indem sie die Beschaffung auf 24 Monate verteilen. Die Teilmengen orientieren sich am sogenannten Standardlastprofil, einer am langfristigen durchschnittlichen Bedarf orientierten Mengenverteilung des Gasverbrauchs für jeweils ein Kalenderjahr, das saisonale Verbrauchsschwankun-



 $Durch\ den\ strukturierten\ Gaseinkauf\ vermeiden\ wir\ extreme\ Preisschwankungen\ im\ Gaseinkauf\ und\ liegen\ durch\ das\ professionelle$ $Einkaufsmanagement\ der\ Stadtwerke\ Kiel\ mit\ unserem\ Energiepreis\ unter\ dem\ Durchschnitt.$

gen berücksichtigt. Das auf dieser Basis beschaffte Gas stellen die Stadtwerke Kiel der wankendorfer zum Lieferzeitpunkt zur Verfügung. Für mögliche Schwankungsdifferenzen im tatsächlichen Bezug sowie für die Konfektionierung der Lieferung werden ebenfalls feste Preiskonditionen vereinbart.

Somit ergibt sich ein durch die Stadtwerke Kiel abgerechneter Gesamtpreis, der sich aus drei Komponenten zusammensetzt:

- dem Gaspreis gemäß nachgewiesenem Börseneinkaufspreis
- 2. einem Lieferzuschlag für Konfektionierung und Absicherung gegen Schwankungen bei der tatsächlichen Abnahme (gegenüber dem Standardlastprofil)
- 3. einem Dienstleistungszuschlag für die Dienstleistung des Einkaufs und der Abrechnung

Zukunftsorientierte Finanzierung und gute Perspektiven

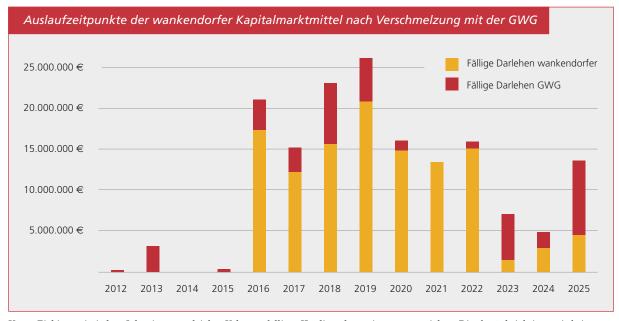
2011 erwies sich das Zinsumfeld als weiterhin günstig. Das nutzte die wankendorfer dazu, bereits frühzeitig das Kreditengagement zu verhandeln, das bis zum Jahr 2015 auslaufen wird. Es handelte sich dabei um ein Gesamtvolumen von 18,8 Mio. €. Davon nahmen wir 15,5 Mio. € bei einem neu hinzugetretenen

Finanzierungspartner auf, der uns deutlich bessere Konditionen als der bisherige Partner bieten konnte. Bei unseren Verhandlungen half uns die im Unternehmen eingesetzte Software-Lösung "Kreditmanager" erheblich: Dank konkreter und eindeutiger Informationen über die Finanzierungssituation konnten wir mit den Finanzinstituten zielgenaue Gespräche führen.

Was wir erreicht haben, entnehmen Sie bitte der unten gezeigten Grafik, in der wir die aktuelle Struktur unseres Darlehensportfolios nach Volumen und Fristigkeit dargestellt haben.

Planmäßige Bilanzentwicklung

Der Jahresabschluss der wankendorfer endet im Geschäftsjahr 2011 mit einer Bilanzsumme von 316,8 Mio. €, die in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegt. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 6,3 Mio. € und Investitionen vor allem für die Bauerneuerung und das Neubauvorhaben in Höhe von 5,5 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich planmäßig auf 15,6 Prozent. Unter dem Strich erwirtschaftete die wankendorfer einen Jahresüberschuss von rund 2,1 Mio. € und erreichte damit das angestrebte Ziel. Der Jahresüberschuss entspricht dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.



 $\label{thm:constraint} \textit{Unser Ziel ist es, in jedem Jahr ein etwa gleiches Volumen f\"{a}lliger \textit{Kreditprolongationen zu erreichen. Dies ber\"{u}cksichtigen wir bei \textit{Neufinanzierungen und Umschuldungen.}$

Das Jahr 2012 wird als besondere Herausforderung in die Geschichte der wankendorfer eingehen. Auf unsere bisherige Geschäftstätigkeit bezogen werden wir unsere Modernisierungsaktivitäten und das Neubauvorhaben planmäßig fortsetzen. Doch war das vorangegangene Geschäftsjahr auch von Verhandlungen mit der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) geprägt, in denen wir die Verschmelzung der GWG auf die wankendorfer vorbereitet haben. Die Verschmelzung verkörpert für die wankendorfer einen Schritt von firmengeschichtlich historischer Bedeutung. Durch die Verschmelzung entsteht mit rund 20.000 bewirtschafteten Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein. Mehr zu dem Thema ab Seite 22 dieses Geschäftsberichts.

Wir rechnen in der neuen Konstellation ab 2013 mit einem auf etwa 2,3 Mio. € steigenden Jahresüberschuss. Der Cashflow (DVFA/SG) wird rund 9,5 Mio. € betragen, aus dem entsprechend unseren Planungen eine planmäßige Tilgung langfristiger Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rund 7,3 Mio. € erfolgen würde. Die Bilanzsumme des neuen Unternehmens wird sich per 31.12.2012 voraussichtlich auf 380 Mio. € erhöhen. Die Eigenkapitalquote wird dann voraussichtlich rund 16 Prozent betragen.

Entwicklung des Dienstleistungsgeschäftes

Wohnungseigentumsverwaltung

2011 konnte die wankendorfer die erfolgreiche Entwicklung im Dienstleistungsgeschäft ausbauen. Sie erreichte mit dem Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung insgesamt ein Gebührenvolumen von rund 1,5 Mio. € für kaufmännische Tätigkeiten. Gebühren für Hauswartund Gartenservices in Höhe von 0,6 Mio. € sowie technische Honorare in Höhe von 0,2 Mio. € kommen hinzu. Technische Honorare erhält die wankendorfer für ihre Leistungen, die sie in Zusammenhang mit Modernisierungsvorhaben von ihr betreuter Wohnungseigentümer erbringt. Die Prognose, dass sich hier Wachstumspotenzial auftut, tritt ein. Derzeit ist die wankendorfer für 20 Wohnungseigentümergemeinschaften mit bautechnischen Ingenieurleistungen tätig.

2011 konnte die wankendorfer fünf weitere Eigentümergemeinschaften von ihrer Leistungsfähigkeit überzeugen. Damit beträgt die Zahl der insgesamt verwalteten Eigentumswohnungen 7.515 in 257 Eigentümergemeinschaften. Für ihren eigenen Bestand verwaltet die wankendorfer demgegenüber 6.850 Wohnungen.

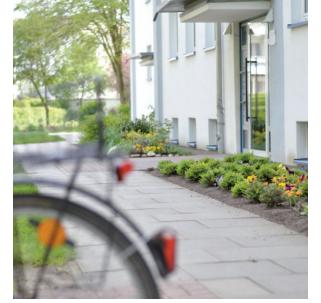
Neu bei der wankendorfer: Gästewohnungen für Schlafbesuch

Seit 2011 müssen sich wankendorfer Mitglieder in Plön und Wahlstedt keine Gedanken mehr machen, wenn sich Schlafbesuch ankündigt, denn dort sind die ersten beiden Gästewohnungen der wankendorfer entstanden. Schon ab 35,-€ pro Nacht können die etwa 70 gm großen Wohnungen mit 2,5 bzw. 3 Zimmern gemietet werden. Die Gästewohnungen sind vom Doppelbett über Ess- und Sitzecke bis zum Kinderzimmer komplett eingerichtet und lassen hinsichtlich der Ausstattung keine Wünsche offen: Bettwäsche, Handtücher und natürlich eine Küche mit allem Drum und Dran warten. auf Gäste. Während Plön auch touristisch ein attraktives Ziel ist, setzt man in Wahlstedt auch auf "Schlafbesuch", der in Bad Segeberg Veranstaltungen besucht oder einem Patienten in den Kurkliniken Gesellschaft leisten möchte. Mehr Infos dazu im Stadtbüro Plön und im Vermietungsbüro Wahlstedt.









Schön und praktisch lauten bei der wankendorfer die Anforderungen bei der Neugestaltung der Außenanlagen. Auf weitgehend barrierefreie Zugänge zum Haus wird dabei besonderer Wert gelegt.

Stetig baut die

 $wankendorfer\ ihr$

Geschäftsfeld Ver-

waltung weiter aus.

Das Wachstum im hart umkämpften Markt der Wohnungseigentumsverwaltung wird für die wankendorfer derzeit durch zwei Faktoren begünstigt: Zum einen sind die Aufgaben eines Verwalters in den vergangenen Jahren zunehmend komplexer und anspruchsvoller geworden, sodass immer mehr Wohnungseigentümergemeinschaften Wert auf einen professionellen und zuverlässigen Verwalter wie die wankendorfer legen, bei dem auch Haftungsfragen klar geregelt sind. Zum anderen bringt die GWG mit ihrer Tochtergesellschaft, der GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH, 1.580 Wohnungen bzw. Teileigentume mit in die wankendorfer ein, die sie für Wohnungseigentümergemeinschaften verwaltet.

Sondereigentumsverwaltung

Wie erwartet entwickelt sich dieser Geschäftszweig in kleinen Schritten weiter. Die wankendorfer hatte ihn

2009 in ihr Leistungspaket aufgenommen, weil zunehmend klar wurde, dass sich mit der Verwaltung von Sondereigentum ein größerer Markt auftut. Es geht dabei darum, die einzelne Wohnung eines Wohnungseigentümers zu betreuen, die nicht von ihm selbst genutzt wird. Hier rechnen

wir mit einem stetigen Wachstum, da die Zahl der ver-

mieteten Eigentumswohnungen steigt.

Fremdverwaltung von Mietwohnungen

Hiermit sind die Mietwohnungsverwaltung für Dritte und die Zinshausverwaltung für fremde Eigentümer gemeint, die auf deren Namen und deren Rechnung erfolgt. Au-Berdem zählen die jeweiligen Objekte nicht zur Rechtsform des Wohnungseigentums und die Eigentümer, unsere Kunden, sind stets Alleineigentümer des gesamten Gebäudes. Bei der Fremdverwaltung übernimmt die wankendorfer die gesamte Gebäudeverwaltung in

technischer und kaufmännischer Hinsicht im Sinne eines Property-Managements. Hierbei wird individuell geregelt, inwieweit der Eigentümer mitwirkt, um damit seine Belange zu berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr 2011 bewirtschaftete die wankendorfer für 18 Eigentümer deren Immobilien und erzielte damit einen Ertrag von 0,2 Mio. €. Die Genossenschaft betreute in diesem Segment 362 Mietwohnungen und 26 Gewerbeobjekte.

Geschäftsbesorgung für Dritte

Eine lange Tradition hat bei der wankendorfer die Geschäftsbesorgung für Dritte, das heißt für rechtlich selbstständige Unternehmen in der Rechtsform einer Genossenschaft. Zurzeit erledigen wir für zwei Genossenschaften alle kaufmännischen Aufgaben, von den alltäglichen Pflichten bis zur Erstellung des Jahres-

abschlusses. Beide Genossenschaften setzen neben- und ehrenamtlich tätige Organe ein, sodass sie sich über die Geschäftsbesorgung durch die wankendorfer Kontinuität und Professionalität einkaufen. So sehr sich die beiden Genossenschaften von der wankendorfer unterscheiden, so ver-

schieden sind sie auch untereinander. Der Geschäftszweck der Plöner Gewerblichen Baugenossenschaft eG liegt in der Auftragsbeschaffung für ihre gewerbetreibenden Mitglieder. Demgegenüber mündete eine Initiative des Landes Schleswig-Holstein, der Landeshauptstadt Kiel und des Landesverbandes der Sinti und Roma in die Gründung der Genossenschaft "Maro Temm". Ihr Ziel ist es, die Integration von Sinti und Roma in unsere Gesellschaft durch ein Wohnprojekt zu fördern, das von der wankendorfer errichtet wurde.





"Uns ist wichtig, dass in Itzehoe moderne Wohnungen zu günstigen Mieten angeboten werden können."

Karin Siebeck, Referatsleiterin Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein

Deshalb stellt das Land Schleswig-Holstein Mittel der Wohnraumförderung bereit, mit denen 263 Wohnungen in Itzehoe saniert werden können. Die wankendorfer realisiert diese energetische Sanierung mit dem Ziel, attraktiven Wohnraum zu schaffen, dessen Mieten durch die Preisbindung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erschwinglich sind.

Facility-Management

Im vergangenen Jahr starteten wir mit der Einführung eines elektronisch gestützten Facility-Managements, das wir im Geschäftsbericht 2010 eingehend vorgestellt haben. Inzwischen zeigen sich wie erwartet die ersten positiven Ergebnisse.

Geografisches Informationssystem

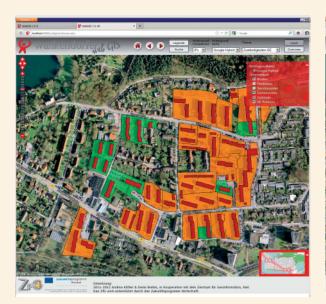
Mit der elektronischen Erfassung und Vermessung aller eigenen und betreuten Liegenschaften in einem geografischen Informationssystem haben wir die Grundlage dafür geschaffen, unsere Dienstleistungen rund um die Hausbewirtschaftung in vielerlei Hinsicht zu verbessern.

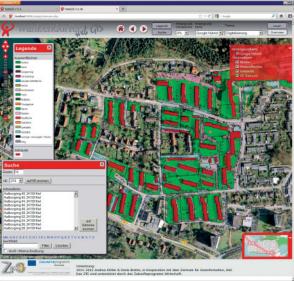
Zunächst nutzen wir das geografische Informationssystem zur exakten Vermessung aller Liegenschaften und zur genauen Kartografierung aller dazugehörigen Elemente, wie beispielsweise Wege, Stellplätze, Rasenflächen, Gebäude usw. Damit erhalten wir im wahrsten Sinne des Wortes ein sehr genaues Bild der Liegenschaf-

ten, das wir als Luftbild, Liegenschafts- oder Straßenkarte darstellen können. So exakt wie die bildliche Wiedergabe sind auch die Zahlen und Daten, die uns durch das geografische Informationssystem zur Verfügung stehen.

Diese Informationen setzen wir nun in Verbindung mit anderen Tätigkeiten unserer Arbeit. Beispielsweise können wir so Zeit und Aufwand unseres Gartenservice genau berechnen, was sowohl für die Arbeitsorganisation im eigenen Bestand wichtig ist als auch für eine transparente Preisbildung gegenüber unseren Kunden. Sollten wir Dritte mit Arbeiten an den Liegenschaften betrauen, können wir sie präzise briefen und ebenso die Erledigung der Arbeit überprüfen.

Derzeit erfassen wir sämtliche Liegenschaften, die unsere Tochtergesellschaft GVI verwaltet, damit wir auch hier die Vorteile des elektronisch gestützten Facility-Managements nutzen können. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis August dieses Jahres abgeschlossen sein.





Basis für das Facility-Management für Wohnimmobilien ist das ausgeklügelte Geoinformationssystem. Quadratmetergenau erfasst es alle Liegenschaften hinsichtlich ihrer Bebauung, Außen- und Grünanlagen. Damit können Kosten präzise kalkuliert werden, Arbeitszeiten genau geplant und Arbeitsaufträge "just in time" erledigt werden. Auch das Fuhrparkmanagement erfolgt über das neue System.

Gartenservice

Hier war uns vor allem wichtig, dass unser Gartenbaubetrieb mit drei Garten-Centern und insgesamt 30 Mitarbeitern besser informiert an die Arbeit gehen kann und wir auch in der Verwaltung über genaue Informationen über den aktuellen Stand der Dinge verfügen.

Das erreichen wir, indem wir die innerhalb eines Jahres zu erledigenden Aufgaben pro Liegenschaft in das System eingeben und jede Immobilie mit einem wetterfesten Barcode-Etikett ausgestattet ist. Nun können sich die Mitarbeiter der Garten-Center dort mit ihrem sogenannten Handheld (Smartphone) einloggen und anhand der Anzeige auf dem Display ablesen, welche Aufgaben dort anstehen. Sind diese ausgeführt, bestätigen die Mitarbeiter das mit einem "erledigt"-Haken und wenden sich der nächsten Liegenschaft zu.

Gleichzeitig stehen uns diese Daten in der Verwaltung zur Verfügung. Sie werden per Software automatisch ausgewertet, sodass wir stets aktuell darüber informiert sind, an welcher Liegenschaft welche Arbeiten mit welchem Zeitaufwand erledigt worden sind. Diese

Angaben können wir einerseits mit unserer Kalkulation vergleichen und andererseits zur Information unserer Kunden nutzen.

Das elektronisch gestützte Facility-Management versetzte uns auch in die Lage, genaue Preisvergleiche mit anderen Gartenbaubetrieben anzustellen. Dabei konnten wir feststellen, dass die wankendorfer vielfach

unter dem Preisniveau des Wettbewerbs liegt, was uns wichtige Argumentationen für Kundengespräche liefert.

Das System dient ausschließlich der Steigerung der Effizienz unserer Arbeit, nicht zur Kontrolle unserer Arbeitnehmer. Wir haben darüber eine entsprechende Betriebsvereinbarung abgeschlossen. Mittlerweile haben sich die wankendorfer Mitarbeiter sehr gut in das System eingearbeitet, das seit dem 1. Januar 2012 bei allen Garten-Centern im Einsatz ist.

Derzeit arbeiten wir daran, diese Daten dynamisch, also laufend, an das geografische Informationssystem zurückzuspielen und dort grafisch aufbereitet sichtbar zu machen. Damit wollen wir unsere Einsatzplanung so optimieren, dass wir die Personal- und Maschinenressourcen von allen drei Garten-Centern besser nutzen können.



Er weiß genau, wann was zu tun ist. Natürlich bestimmen Saison und Wetter die Arbeit der wankendorfer Garten-Center. Doch die Feinplanung übernimmt das computergestützte Facility-Management für Wohnimmobilien.

Elektronische Wohnungsabnahme

Von der Kalkulation

bis zur praktischen

Arbeit bringt das

computergestützte

Facility-Management

messbare Erfolge.

Auch die Vereinheitlichung der Geschäftsprozesse bei Beginn und Ende eines Mietvertrags konnte wie geplant abgeschlossen werden. Seit dem 1. Januar 2012 verlaufen Wohnungsübergaben und Wohnungsabnahmen bei allen zwölf Service-Centern nach einheitlichem Standard. Pro Jahr betreuen unsere Teams rund 1.000 Mieterwechsel nun elektronisch. Sie nutzen dazu spezielle Papierformulare und einen "elektronischen Stift",

mit dem sie die festgestellten Daten und individuelle Anmerkungen handschriftlich notieren. Ihre Informationen werden gleichzeitig in elektronische Dateien gewandelt, gespeichert und in das EDV-System übertragen. Damit stehen sie allen Mitarbeitern zur Verfügung, die den Geschäftsprozess betreuen. Sie sind so in "Echtzeit" informiert und können zum Beispiel zeitnah die

Regelung von Versicherungsschäden veranlassen oder eine Schönheitsreparatur beauftragen.

Diese Vereinheitlichung gibt unseren Mitgliedern und Mietern ein Gefühl der Sicherheit, aber für uns als Unternehmen ist sie ebenfalls wichtig. Denn der neue Standard vermittelt auch unseren Teams Sicherheit hinsichtlich der Abwicklung, der Qualitätsstandards und der eingesetzten Zeit bei Mieterwechseln. Was die Arbeitssteuerung angeht, erkennen wir mithilfe der elektronischen Wohnungsabnahme beispielsweise Personalengpässe rechtzeitig, sodass wir mit Vertretungsregelungen darauf reagieren können. Das neue System leistet einen spürbaren Beitrag zu den von uns angestrebten ständigen Qualitätsverbesserungen einzelner Geschäftsprozesse.

Verkehrssicherungspflichten

In den vergangenen Jahren hat sich in unserer Gesellschaft ein stärkeres Bewusstsein dafür entwickelt, dass die auf einem Grundstück befindlichen Geräte und Einrichtungen sicher und funktionstüchtig sein müssen. Vom Grundstückseigentümer wird also hohe Aufmerksamkeit erwartet, was die Verkehrssicherheit seiner Liegenschaft angeht. Dazu gehört nicht nur die regelmäßige Begehung von Grundstück und Immobilie, sondern auch die systematische Kontrolle aller relevanten Geräte und Einrichtungen. Diese Überwachung, die Erfassung von Gefahren und deren Beseitigung sind durch eine entsprechende Dokumentation zu unterlegen.

Um diesem Anspruch im Hinblick auf die hohe Zahl und die große räumliche Streuung der von uns betreuten Wohnanlagen gerecht zu werden, haben wir uns entschieden, auch hierfür eine elektronische Lösung einzusetzen, die diesen Prozess gut begleitet.

Die an allen Liegenschaften angebrachten wetterfesten Barcodes kommen auch hier zum Einsatz. Denn im System sind hinter jedem Barcode die objektspezifischen Verkehrssicherungspflichten hinterlegt. Ihre Kontrolle ist Sache unserer Service-Center. Auch diese Mitarbeiter loggen sich per Handheld (Smartphone) und Barcode vor Ort in das System ein und sehen beim Aufruf des Menüpunktes "Verkehrssicherungspflichten" sofort, was an dieser Liegenschaft überprüft werden muss. Sie nehmen die Begehung vor, überprüfen und bewerten die einzel-

nen Objekte nach einem vorgegebenen Schema zum Beispiel mit "ok" oder "Mangel". Haben sie einen Mangel festgestellt, können sie ein Foto zur besseren Dokumentation aufnehmen und ebenfalls in das System eingeben. Die an der Liegenschaft aufgenommenen Daten werden sofort an den zentralen Server übermittelt und dort

ausgewertet. Damit haben wir hinsichtlich der Verkehrssicherungspflichten ständig einen aktuellen Überblick über die erledigten und noch offenen Kontrollen, über eventuelle Mängel und deren Behebung. Diese elektronische Unterstützung bietet uns im Arbeitsalltag eine wichtige Hilfe und unseren Kunden mit Wohnungseigentum zuverlässige Informationen.

Zentrale Auftragsvergabe

Ein weiteres Element unseres elektronisch gestützten Facility-Managements ist die zentrale Auftragsannahme



Alles ok! Mit Computerunterstützung ist die Prüfung und $Termine in haltung\ bei\ Verkehrssicherungspflichten\ kein\ Problem$ mehr, ob auf Spielplätzen oder bei anderen Einrichtungen, deren Sicherheit wichtig ist.

und Auftragsvergabe, die wir seit kurzem für unseren eigenen Wohnungsbestand nutzen. Kern der Verbesserung ist die zentrale Bündelung sowohl von eingehenden Schadensmeldungen als auch von ausgehenden Aufträgen zu deren Behebung. Bislang wurden Schadensmeldungen an verschiedenen Stellen unseres Unternehmens aufgenommen und weiter bearbeitet. Nun können unsere Mitglieder ihren Schaden wie gewohnt beim Stadtbüro oder Service-Center melden, doch von dort geht die Meldung weiter an eine zentrale Stelle, wo sie erfasst wird. Auch Schadensmeldungen, die über unsere Website abgegeben werden, treffen dort ein und Anrufe, die Reparaturbedarf zum Inhalt haben, werden ebenfalls an die zentrale Stelle weitergeleitet. So haben wir zentral den Überblick, was zu tun ist und ob der gemeldete Schaden behoben wurde.

Von hier aus werden auch die notwendigen Arbeiten elektronisch beauftragt. Aufträge können an unsere eigenen Bereiche, wie zum Beispiel Service-Center, vergeben werden, aber auch an externe Handwerksbetriebe, die elektronisch mit uns verbunden sind. Mit diesen

Zuverlässig und präzise

können wir die Ver-

kehrssicherungspflichten

für uns und unsere

Kunden erfüllen.

Handwerksbetrieben haben wir zuvor zu festen Rahmenbedingungen einen Vertrag abgeschlossen, der Konditionen, Ausführungsfristen und Preise regelt, sodass wir im Schadensfall Aufträge einfach und problemlos auslösen können. Der Barcode an der Wohnanlage wird auch hier wieder genutzt: Die internen oder externen Mit-

arbeiter melden sich dort an und nach Erledigung der Arbeiten wieder ab, sodass wir einen aktuellen Überblick über den Bearbeitungsstand der uns mitgeteilten Schäden erhalten. Wir setzen dieses Verfahren außerdem bei regelmäßigen Wartungsarbeiten, zum Beispiel an Heizungs- und Aufzugsanlagen oder Rolltoren, ein.

Wir planen, die elektronische Auftragsvergabe in einem zweiten Schritt auf den von uns verwalteten Immobilienbestand auszudehnen, damit auch unsere Kunden, wie Wohnungseigentümergemeinschaften und andere, in den Genuss der Vorteile kommen.

Denn das ist die andere gute Seite des zentralen Systems:

Modernisierung im eigenen Bestand

Wie geplant haben wir im Geschäftsjahr 2011 57 Wohnungen in Bad Segeberg, Lütjenburg und Preetz modernisiert, wobei wir die Arbeiten Anfang 2012 abgeschlossen haben. Unser Ziel, über die Hälfte des eigenen Bestands modernisiert zu haben, ist mit insgesamt 3.679 Wohnungen und einer Gesamtinvestitionssumme von 165 Mio. € erreicht. Dass die wankendorfer für ihre beispielhaften energetischen Sanierungen bekannt ist, liegt nicht allein daran, dass sie technisch ein Erfolg sind und die Betriebskosten wirkungsvoll eindämmen, sondern auch daran, dass die Wohnanlagen architektonisch und gestalterisch anspruchsvoll und zukunftsorientiert sind.

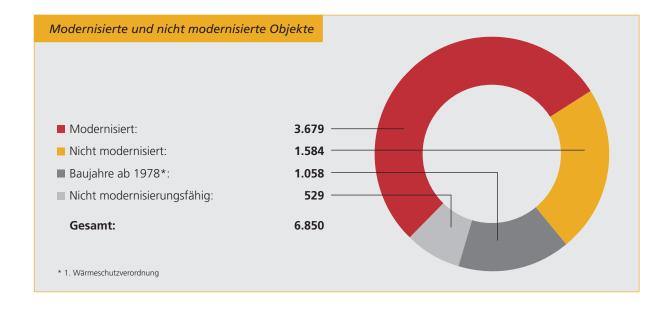
Nun freuen wir uns, dass wir unser Wissen und unsere Erfahrung in die Modernisierung von Wohnanlagen in Itzehoe einbringen können und dort schon bald weiterer zeitgemäßer Wohnraum in gewachsenen Stadtteilen entsteht.

Mitarbeiterförderung und -entwicklung

Im gesamten Geschäftsjahr 2011 bildete die Einführung des elektronisch gestützten Facility-Managements eine große Herausforderung für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gemeinsam suchten wir nach einer Lösung, die es noch nicht gab, analysierten Geschäftsprozesse, entwarfen Pflichtenhefte, recherchierten nach Hard- und Software, die unsere Anforderungen erfüllen konnte, definierten neue Arbeitsabläufe und trainierten das

neue System ein. Und wir haben es geschafft! Die wankendorfer verfügt heute über ein in der Wohnungswirtschaft einzigartiges Facility-Management-System, das die Geschäftsprozesse in allen Bereichen, den Stadt- und Vermietungsbüros sowie den Service- und Garten-Centern, neu regelt und damit mehr Transparenz und Effizienz schafft. Dieser Kraftakt wäre ohne das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ohne ihre Bereitschaft, Neues zu wagen, nicht möglich gewesen. Inzwischen wissen wir, dass das neue Facility-Management-System für uns alle gemeinsam ein Gewinn ist. Wir alle profitieren davon und bringen die wankendorfer in eine starke Position im harten Wettbewerb um Mitglieder und Kunden. Nun gilt es, diese Chance zu nutzen!

Doch auch im Jahr 2012 stehen wir vor einer außergewöhnlichen Aufgabe: Die GWG verschmilzt auf die wankendorfer und das bedeutet, dass 200 Arbeitnehmer zu einem Team zusammenwachsen sollen. Unsere dezentrale Struktur macht uns das zugleich leicht und schwer. Leicht deshalb, weil jeder an seinem Platz und in seinem Job bleibt und weiterhin mit Freude und Engagement seiner Arbeit nachgehen kann. Schwer deshalb, weil wir ein Team werden und Synergien nutzen wollen, obwohl unser Know-how auf so viele Standorte verteilt ist. Wir sind sicher, zusammen werden wir auch diese Herausforderung meistern!





"Die Verschmelzung bringt unserer Stadt viel Gutes: Den Bürgerinnen und Bürgern bleibt die vertraute GVI erhalten, unser örtliches Handwerk wird von den Sanierungsarbeiten profitieren und last, but not least wird unser Stadtbild noch schöner werden."

Dr. Andreas Koeppen, Bürgermeister der Stadt Itzehoe

Die Kreisstadt Itzehoe freut sich, dass die Verschmelzung der GWG auf die wankendorfer gelungen ist. Denn damit kann die notwendige Sanierung von 263 Wohnungen umgesetzt werden. Eine große Chance für das örtliche Handwerk! Gleichzeitig bleibt Bewährtes erhalten: Der Name GVI steht seit Jahrzehnten für Kundennähe im wörtlichen und übertragenen Sinn. Und schließlich haben alle etwas vom schönen Anblick der modernisierten Wohnhäuser!



Die GWG und die wankendorfer sind jetzt eins – und mit rund 20.000 bewirtschafteten Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein



Die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und die Mitgliederversammlung der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) haben am 23. Mai 2012 bzw. am 7. Mai 2012 mit ihrer Zustimmung die Verschmelzung der beiden Genossenschaften beschlossen. Beide Genossenschaften sind in ihrer Region tief verwurzelt und haben sich zu bedeutenden und traditionsreichen Wohnungsanbietern in ihrem Vertriebsgebiet entwickelt.

Durch die Verschmelzung der GWG auf die wankendorfer ist mit rund 20.000 bewirtschafteten Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein entstanden. Das Vertriebsgebiet der wankendorfer reicht nun von der Nordsee bis zur Ostsee, vom Nordostseekanal bis nach Hamburg. Der Sitz der Unternehmenszentrale bleibt unverändert in der Landeshauptstadt Kiel.

Mit der Verschmelzung der GWG ist aus deren Tochterunternehmen, der GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH, ein Tochterunternehmen der wankendorfer geworden. Die GVI bleibt als rechtlich selbstständige Gesellschaft mit ihrem Sitz in Itzehoe erhalten und wird mit ihren rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin von dort aus ihre Dienstleistungen insbesondere in Itzehoe, im Landkreis Steinburg und im nördlichen Hamburger Randgebiet anbieten. Die GVI ist der führende Wohnungsanbieter in ihrer Region, gut im dortigen Immobilienmarkt eingeführt und verfügt über entsprechend stabile Geschäftsbeziehungen. Sie ist seit Jahren erfolgreich tätig und ihre strategische Bedeutung für die wankendorfer wird beim Blick auf ihre Leistungen deutlich:

- a) Die GVI trat bislang zunächst als Geschäftsbesorgerin für ihre bisherige Alleingesellschafterin, die GWG auf, die über die GVI ihre derzeit 1.774 eigenen Wohnungen und 16 Gewerbeobjekte betreuen ließ. Durch die Verschmelzung übernimmt nun die wankendorfer die Funktion als Alleingesellschafterin der GVI.
- b) Gleichzeitig ist die GVI auch als wichtiger wohnungswirtschaftlicher Dienstleister für die Immobilienbestände der Stadt Itzehoe und anderer Eigentümer tätig, für die sie aktuell 889 Wohnungen und 27 Gewerbeobjekte umfassend bewirtschaftet.
- c) Außerdem betreut die GVI heute in den Kreisen Steinburg und Pinneberg 89 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 1.391 Wohnungen und 189 Teileigentumen.

Die GVI ist damit in drei Geschäftsbereichen aktiv und betreut insgesamt fast 4.100 Wohnungen. Die drei Geschäftsbereiche der GVI decken sich mit denen der wankendorfer, wobei insbesondere die professionelle Verwaltung von Fremdeigentum bei Genossenschaften eher ungewöhnlich ist. So aber kann die wankendorfer als neue Alleingesellschafterin der GVI ihre geschäftlichen Tätigkeiten im gewohnten Umfang weiterhin ausüben und weiterentwickeln.



Die Zentrale der dezentralen Verwaltung: Alt- und Neubau des wankendorfer Firmensitzes in Kiel bilden innen eine harmonische Einheit.



Für die Verschmelzung der beiden Unternehmen bot sich eine gute Grundlage:

- Sowohl die wankendorfer als auch die GWG sind seit ihrer Gründung in den Jahren 1947 bzw. 1908 und damit seit sehr langer Zeit in der Rechtsform der Genossenschaft aktiv.
- 2. Die Unternehmen stehen nicht in Konkurrenz zueinander, sondern ergänzen sich in ihren räumlichen Vertriebsgebieten.
- 3. Beide Unternehmen sind von Beginn an mit dem Aufbau und der Bewirtschaftung ihres eigenen genossenschaftlichen Immobilienbestandes befasst.
- 4. Gleichzeitig engagieren sich beide Unternehmen traditionell für das private Wohnungseigentum und sind in ihrem Vertriebsgebiet in erheblichem Umfang als Verwalter für Wohnungseigentümergemeinschaften beauftragt.
- Beide Unternehmen sind erfolgreich in der Betreuung des Immobilienbestandes von Dritten t\u00e4tig, wie zum Beispiel Kommunen, Genossenschaften und Einzelinvestoren.

Somit sind sich beide Unternehmen in ihren Grundauffassungen und Tätigkeitsstrukturen sehr ähnlich.

Die Gründe für die GWG, eine Verschmelzung anzustreben, lagen in der ungünstigen Verschiebung des betriebswirtschaftlichen Gleichgewichts der Genossenschaft. Die GWG suchte deshalb einen Partner mit den gleichen geschäftlichen Grundauffassungen und der unternehmerischen Kraft, das betriebswirtschaftliche Gleichgewicht wieder herzustellen. Management und Struktur des Partnerunternehmens sollten außerdem geeignet sein, die Geschäftsfelder des Tochterunternehmens GVI auszufüllen und weiterzuentwickeln.



Der bisherige Firmensitz der GWG in Itzehoe. Von hier aus betreibt auch künftig die Tochtergesellschaft GVI ihre Geschäfte.



Grüne Oase in einer großen Wohnanlage: Die Grünanlagen und der Spielplatz bilden einen beliebten Treffpunkt für kleine und große Mieter im "Neuen Amselhof" in Wahlstedt.

Die wankendorfer war daran interessiert, auch für den Stadtraum Itzehoe ein starkes, genossenschaftlich orientiertes Wohnungsangebot zu erhalten und einen besseren Zugang zum attraktiven wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungsmarkt der Kreise Steinburg und Pinneberg zu erhalten. Da die wankendorfer dezentral agiert, ist die Optimierung ihrer Bearbeitungs- und Kostenstrukturen eine ständige Aufgabe, die durch eine Erweiterung positiv beeinflusst werden würde. Und schließlich hat die wankendorfer das unternehmerische Ziel, ihr wohnungswirtschaftliches Engagement im eigenen und betreuten Vermögen in Schleswig-Holstein weiter auszubauen.

Die richtigen Voraussetzungen für eine Verschmelzung schienen also gegeben, doch ein intensiver Prüfungsprozess sollte neutral belegen, dass der Zusammenschluss für beide Unternehmen zum Erfolg führen würde.

Im Vorfeld dieser Überlegungen lag eine Untersuchung zur wirtschaftlichen Situation der GWG vor, in der die ESC Wirtschaftsprüfung GmbH das betriebswirtschaftliche Ungleichgewicht der Genossenschaft feststellte. Nun wurden umfangreiche Marktuntersuchungen durch die ANALYSE & KONZEPTE Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien und Tourismus mbH in Hamburg durchgeführt. Außerdem wurde der Gebäudebestand durch die ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH, Kiel, überprüft. Nachdem beide Untersuchungen zu positiven Ergebnissen hinsichtlich einer Verschmelzung kamen, wurde der Prüfungsdienst des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. gebeten, für einen "Teilbetrieb Itzehoe" in die Zukunft gerichtete Szenarien zu rechnen. Gegenstand der Szenarien waren die Umsetzung eines umfangreichen und langfristigen Instandhaltungsprogramms sowie eine umfassende energetische Modernisierung von fast 300 Wohnungen des Immobilienbestandes.

Die Resultate aller Untersuchungen wurden dann mit den Organen beider Genossenschaften und den Finanzinstituten, die die GWG und die wankendorfer begleiten, diskutiert. Damit konnten mögliche Auswirkungen einer Verschmelzung auf ein dann größeres Gesamtunternehmen frühzeitig erkannt und qualifiziert abgewogen werden.

Es folgten Gespräche mit dem Land Schleswig-Holstein, das im Falle einer Verschmelzung über die Investitionsbank Schleswig-Holstein rund 13 Mio. € aus den

Wohnraumförderprogrammen des Landes bereitstellen würde, um das anspruchsvolle Modernisierungsprogramm im GWG-Gebäudebestand zu finanzieren. Damit kann dann in Itzehoe mehr attraktiver und moderner Wohnungsbestand zu preisgünstigen Bedingungen angeboten werden.

Unter der Voraussetzung der Verschmelzung sagten die entscheidenden Finanzierungspartner der GWG langfristige Prolongationen für Objektfinanzierungsmittel zu, die bis zum Jahr 2015 fällig würden. Damit schlossen sie Zinsänderungsrisiken für lange Zeit aus.

Der Prüfungsdienst des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. ging bei seinen Szenarien und Berechnungen von sehr konservativen und risikoaversen Betrachtungen aus. Das galt beispielsweise für die Mietentwicklung und Kostensynergien, die sich aus dem Zusammenschluss ergeben würden. Außerdem rechnete man mit einer unverändert niedrigen Auslastung des Wohnungsbestandes der GWG. Trotz dieser kritischen Annahmen kam der Prüfungsdienst bei der Berechnung möglicher Szenarien zu dem Ergebnis, dass der "Teilbetrieb Itzehoe" zukünftig eine positive Liquidität und Rentabilität erreichen würde. Die Berechnungen des Prüfungsdienstes mündeten schließlich in sein Verschmelzungsgutachten.

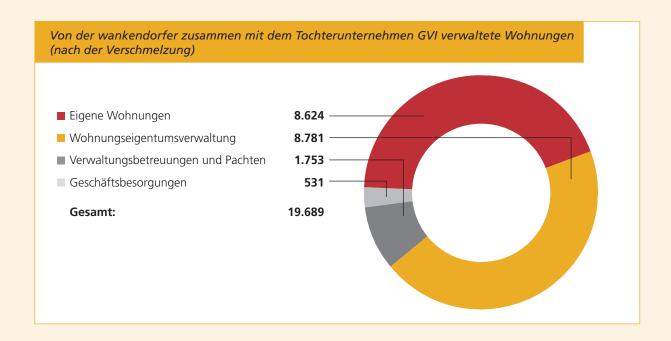
Diese breit gefächerten Resultate überzeugten alle am Prozess Beteiligten davon, dass eine Verschmelzung der beiden Genossenschaften positiv zu bewerten wäre:

> den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., die Organe beider Genossenschaften und ihre Partnerbanken. Mit den dargestellten Maßnahmen und insbesondere der Bereitstellung von 13 Mio. € aus Mitteln der Wohnraumförderung für Sanierungen konnte gleich-

zeitig erreicht werden, dass mehr preisgünstiger und zeitgemäßer Wohnungsbestand für die Zielgruppe der Wohnraumförderung am Standort Itzehoe angeboten werden kann. Damit waren die Grundlagen für eine Verschmelzung gegeben.

Mit diesem Zusammenschluss entsteht in Schleswig-Holstein ein Wohnungsunternehmen mit einer Bilanzsumme von rund 380 Mio. € und Jahresmieterlösen in Höhe von rund 48 Mio. €. Das ausgewiesene Eigenkapital wird sich per Jahresende 2012 auf rund 58 Mio. € belaufen und damit rund 16 Prozent der Bilanzsumme betragen.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wird nach der Verschmelzung mit ihrem weiteren Tochterbetrieb, der GVI, noch umfassender das operative Geschäft wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen vorhalten und ihren Kunden anbieten.



Auf sicherer Grundlage:

Die Verschmelzung der

GWG auf die wanken-

dorfer führt zum Erfolg.



"Die wankendorfer ist seit jeher in der Fläche im Herzen Schleswig-Holsteins präsent und dezentral aufgestellt. Unsere Aktivitäten auch auf den Hamburger Rand auszudehnen, war schon länger unser Ziel."

Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Die wankendorfer bewirtschaftete bisher eigene und fremde Wohnungen zwischen Kiel und Lübeck, Bad Bramstedt und Lütjenburg als vielerorts größter Wohnungsanbieter. Durch die Verschmelzung der GWG auf die wankendorfer kommt deren Vertriebsgebiet in den Kreisen Steinburg und Pinneberg hinzu. Damit kann die wankendorfer zum einen ihre dezentrale Organisation noch wirtschaftlicher nutzen, zum anderen fügt sich die regionale Ausdehnung in ihr Konzept: Auch die GWG ist in ihrer Region der größte Wohnungsanbieter und durch die Verschmelzung gelingt die Markterschließung im Hamburger Randgebiet.



Bericht des Aufsichtsrats



Die wankendorfer hat ein gutes Geschäftsjahr 2011 abgeschlossen. Erneut hat sich das Geschäftsmodell der dezentralen Organisation in der Verwaltung und Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes sowie der Fremdverwaltung ausgezahlt. Die klare Fokussierung auf eine zukunftssichernde Weiterentwicklung des Objektbestands und einen kontinuierlichen Ausbau des Dienstleistungsgeschäfts sind für diese positive Entwicklung ausschlaggebend.

Die Ertragskraft der wankendorfer konnte durch das straffe Kostenmanagement und eine weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur nachhaltig gestärkt werden.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im Berichtsjahr in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung sowie über besondere Maßnahmen des Kosten- und Risikomanagements. Neue Wege zur Steigerung der Attraktivität der Wohnstandorte (Gästewohnungen) und die intelligente Neuausrichtung im Facility-Management wurden durch den Aufsichtsrat positiv begleitet.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Beratungs- und Überwachungsfunktion in sechs Sitzungen wahrgenommen. Neben der Erörterung des Jahresabschlusses 2010 und den Beratungen über die Wirtschaftspläne 2012 bis 2014 stellten die Beratungen über Chancen und Risiken einer Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG einen absoluten Schwerpunkt dar. In drei Sitzungen des Jahres 2011 und zwei Sitzungen im Jahr 2012 war dieser für die Zukunft der wankendorfer bedeutsame Schritt Gegenstand der Beratungen. Aufsichtsrat und Vorstand haben sich sehr intensiv und kritisch mit den wirtschaftlichen Folgen einer Verschmelzung auseinandergesetzt. Dabei haben wir in vier Sitzungen die Unterstützung und Beratung des "Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.", der die zur Beurteilung kritischer Sachverhalte erforderlichen Gutachten erstellt hat, in Anspruch genommen. Weitere Gutachten zur Beurteilung des Wohnungsmarktes im Raum Itzehoe und Bewertung des Wohnungsbestands wurden zur Entscheidungsfindung herangezogen.

Nicht zuletzt durch diese sehr intensiven Beratungen sind am Ende Rahmenbedingungen für beide Unternehmen entstanden, die die Vorteilhaftigkeit der Verschmelzung erwarten lassen. Vorstand und Aufsichtsrat haben daher in gemeinsamer Sitzung am 28. März 2012 einstimmig den Verschmelzungsbeschluss gemäß § 30 Abs. a der Satzung gefasst. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, dem Verschmelzungsvertrag zuzustimmen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Sigrid Baier, Thomas Clausen und Dieter Selk endeten turnusgemäß. Sie wurden für drei weitere Jahre wiedergewählt. Der durch das altersbedingte Ausscheiden des langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Dieter Pfisterer bisher noch nicht wiederbesetzte Platz im Aufsichtsrat wurde durch die Wahl von Herrn Lutz Koopmann besetzt.

Jahresabschluss

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 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. Er stellte fest, dass die wankendorfer aufgrund der auch in der Vergangenheit angewandten sehr konservativen Bilanzierungsmethode die sich aus dem BilMoG ableitenden wirtschaftlichen Auswirkungen gering halten konnte.

Die am 25. Mai 2011 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2010 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 2010.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2011 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 2011 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die sich zum Wohle der wankendorfer engagiert haben. Wir danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für ihren Einsatz und ihre Treue zum Unternehmen. Auch 2012 werden die Motivation und der Leistungswille eines jeden Einzelnen den Erfolg der wankendorfer bestimmen.

Kiel, im Mai 2012

Wilfried Sommer, Vorsitzender



Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

Thorsten Arndt, Meddewade **
Manfred Arp, Wankendorf
Bernd Barz, Bornhöved *
Klaus Gerstandt, Wankendorf
Hans Voss Holzbau GmbH & Co KG
vertreten durch Klaus Voss,
Neumünster *
Joachim Harder, Bordesholm **
Norbert Jarr, Wankendorf
Kurt Jürs, Bornhöved *
Ingo Römer, Wattenbek **
Marion Schneider, Bornhöved **

Wahlbezirk II

Rolf Carstens, Kiel
Bent Jensen, Mielkendorf
Peter Krull, Kiel **
Dieter Lichtenberg, Molfsee *
Pascal Lüer, Flintbek *
Andreas Paulsen GmbH & Co KG
vertreten durch Erik Braeuninger,
Kiel *

Axel Riefling, Kiel

Wahlbezirk III

Annegret Degner, Schwentinental Werner Fehmer, Schwentinental * Karl-Günter Feldmann, Schwentinental († 30.06.2011) Niels Jensen, Schwentinental (seit 17.05.2011) Heinz Schlüter, Schwentinental († 05.05.2011)

Wahlbezirk IV

Dieter Andrigo, Schwentinental *
Dr. Heinz-Volker Fiekas,
Schwentinental **
Klaus Hartwig, Schwentinental *
Brigitte Hohbein, Schwentinental
Erhard Teuscher, Schwentinental **

Wahlbezirk V

Uwe Bahr, Schönkirchen
Anton Boller, Schönkirchen *
Fa. Elektro-Jeckstein vertreten durch
Thomas Jeckstein, Schönkirchen *

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

Wahlbezirk VI

Thomas Hansen, Lütjenburg

Jens Hellmer, Lütjenburg *

Karl-Hermann Krützfeldt, Heikendorf

Günter Kuschel, Probsteierhagen

Dieter Meffert, Heikendorf **

Alfred Nichterwitz, Schönberg

Wahlbezirk VII

Bernd Dopierala, Preetz Wolf-Rüdiger Hahn, Preetz Angelika Heitmann, Preetz * Herbert Meyer, Preetz ** Jörg Uwe Roßmann, Preetz * Jürgen Spill, Preetz ** Gerald Uecker, Preetz

Wahlbezirk VIII

Manfred Bannert, Plön Petra Chevallier, Plön Ulf Demmin, Plön Hilding Wetzenstein, Plön Rolf Witt, Plön

Wahlbezirk IX

Johannes Gradert, Eutin
Olaf Hansen, Eutin *
Nadine Heims, Eutin **
Hendrik Hoffmann, Eutin *
Harald Rönpage, Eutin **
Michael Wignanek, Schönwalde
Ulrich Zettier, Eutin *

Wahlbezirk X

Thomas Bolzmann, Bad Schwartau
Dirk Jackstien, Stockelsdorf **
Dieter Prüß, Timmendorfer Strand
(bis 05.05.2012)
Andreas Rieck, Haffkrug *
Fritz Schöning, Bad Schwartau
(† 23.08.2011)
Marita Wulf, Timmendorfer Strand *

Wahlbezirk XI

Klaus Bartram, Bad Segeberg
Marianne Buthmann,
Bad Segeberg **
Heiko Christopher, Bad Segeberg
Dr. Georg Hoffmann, Bad Segeberg
Harry Möller, Bad Segeberg *
Manfred Quaatz, Bad Segeberg
Dieter Zschiesche, Bad Segeberg

Wahlbezirk XII

Harm Fölster, Wiemersdorf *
Christa Gamradt,
Henstedt-Ulzburg **
Hans-Heinrich Heyne,
Henstedt-Ulzburg **
Paul Schöler, Bad Bramstedt
Walter Scholz, Bad Bramstedt

Wahlbezirk XIII

Wolfgang Andersen, Wahlstedt *
Dieter Bär, Wahlstedt
Sven Diedrichsen, Wahlstedt
Walter Hartz, Wahlstedt
Manfred Krumnow, Wahlstedt **
Karl-Heinz Lepper, Wahlstedt **
Sarah Mourier, Wahlstedt *
Klaus Narkus, Wahlstedt *
Ilse Rohde, Wahlstedt **
Gernot Wild, Wahlstedt

Wahlbezirk XIV

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

Wahlbezirk XV***

Reimer Bruhn, Preetz *
Ina Plato, Preetz *
Hans-Joachim Rieck, Preetz *

- * ab 23.05.2012
- ** bis 23.05.2012
- *** Wahlbezirk neu ab 23.05.2012

Lagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen

Nachhaltige Geschäftsgrundlage

Auch im Geschäftsjahr 2011 konnte die wankendorfer ihre ambitionierten wertorientierten Ergebnis- und Entwicklungsziele erreichen. Die Bilanz des Unternehmens ist damit erneut stärker geworden: Sowohl die Eigenkapitalquote als auch der Cashflow haben sich erhöht.

Mit gebündelten Kräften künftig noch erfolgreicher

Die wankendorfer hat durch konsequente Strategien in den vergangenen Jahren ihre Marktposition dynamisch entwickelt. In Schleswig-Holstein ist die wankendorfer als starkes regionales Wohnungsunternehmen bekannt, das auch besondere Herausforderungen meistern kann. Mit Blick darauf ist im zweiten Halbjahr 2011 der Vorstand der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) auf die wankendorfer zugekommen, um eine Kooperation der GWG und ihrer Tochtergesellschaft, der GVI – Grundstücksverwaltungsund Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH, mit der wankendorfer anzuregen. Der Grund hierfür lag in der angespannten wirtschaftlichen Situation der GWG.



Hier kommt man gern nach Haus: traditionsreiche Wohnanlage in Itzehoe, Liliencronstraße.

Durch die darauffolgenden Machbarkeitsprüfungen kristallisierte sich die mögliche Zusammenführung beider Häuser und die angestrebte Struktur nach einer Verschmelzung heraus. Grundlage hierfür waren die Entwicklung einer Strategie und verschiedene Gutachten über die wirtschaftlichen Auswirkungen, die Marktlage in Itzehoe und Umgebung sowie den Zustand der Gebäude der GWG. Durch die Fusion mit der GWG erwartet die wankendorfer hauptsächlich Synergien auf der Kostenseite sowie eine stärkere Präsenz im Kreis Steinburg und im Hamburger Randgebiet, sodass sich eine angemessene Steigerung der Profitabilität erreichen lässt. Zwischenzeitlich sind durch einstimmige Entscheidungen der Vorstände und Aufsichträte beider Unternehmen Grundlagenbeschlüsse über eine Verschmelzung der GWG auf die wankendorfer gefasst worden. Das Tochterunternehmen, die GVI, soll als selbstständiges Unternehmen erhalten bleiben.

Geschäftsfeldunterstützende IT als Erfolgsgarant

Einen eindrucksvollen Beweis seiner Innovationskraft lieferte das Unternehmen im vergangenen Jahr mit der erfolgreichen Einführung des EDV-gestützten Facility-Managements. So sind jetzt alle verwalteten eigenen und fremden Liegenschaften durch die Software QGIS (Quantum Geographisches Informationssystem) präzise vermessen und visuell darstellbar. Außerdem wurden alle sich darauf befindenden Gebäude mit RFID-Chips (Radio Frequency Identification) versehen; dadurch können in den Verwaltungseinheiten ausgeführte Gartenpflege-und Reparaturarbeiten zeitlich erfasst und dokumentiert werden. Nicht zuletzt führt die wankendorfer die Wohnungsabnahmen nunmehr standardisiert und elektronisch unterstützt aus.



Noch ein paar Sonnenstrahlen mehr, dann kommt wieder Leben auf die Balkone in Trappenkamp. Dass man im Winter gelassen auf den Frühling warten kann, verdanken die Mieter der energetischen Sanierung der Wohnanlage im Berliner Ring.

Hausbewirtschaftung

Unser Fundament: starke Positionierung in unseren Kernmärkten

Die teilweise weiterhin von Einwohnerverlusten gekennzeichneten lokalen Wohnungsmärkte im Geschäftsgebiet der wankendorfer zeigten sich mancherorts relativ unbeeindruckt von dem konjunkturellen Aufschwung. Per Saldo verlief die Nachfrage wie in den vergangenen Jahren eher verhalten. Zudem stellte die in der Branche Wohnungswirtschaft vergleichsweise unverändert hohe Anzahl von Mietvertragsbeendigungen (14,4 Prozent des Wohnungsbestandes gegenüber 14,5 Prozent im Vorjahr) die sieben dezentralen Büros des Unternehmens weiterhin vor besondere Herausforderungen. Gleichwohl konnten grundsätzlich alle gekündigten Objekte wieder vermietet werden. Getragen wurde dieser Erfolg erneut von der herausgehobenen Wettbewerbsposition der wankendorfer an den einzelnen Standorten. Dabei machten sich das gute Netzwerk vor Ort und die Nähe zum Kunden sowohl bei der Anbahnung von Vermietungen als auch bei der Kundenbetreuung bezahlt. Besonders erfreuliche und überdurchschnittliche Zuwächse realisierte das Unternehmen in Trappenkamp.

Durch Modernisierungen für die Zukunft bestens gerüstet

Einmal mehr waren die permanenten Instandhaltungen und systematischen Modernisierungen eine wichtige Stütze für die Wettbewerbsfähigkeit der wankendorfer Wohnungen. Im Berichtsjahr ist das Unternehmen mit der umfassenden Erneuerung von 57 Wohnungen in seinem Gebäudebestand weiter vorangekommen. Zusätzlich legte es ein starkes Gewicht auf die Einzel-

modernisierung im Küchen- und Badbereich seiner Wohnungen. Hier möchte die wankendorfer zukünftig noch aktiver werden.

Qualitatives Wachstum der Erlöse

Die Anzahl der eigenen Wohnungen der wankendorfer verringerte sich durch Verkauf zur Jahresmitte um 112 Einheiten, durch Abriss um 56 Einheiten und durch eine Zusammenlegung auf 6.850. Dementsprechend ergaben sich auch Abgänge bei den Grundmieten. Ein Ausgleich dieser Reduzierung konnte aber erreicht werden. Da der weitgehend modernisierte Wohnungsbestand des Unternehmens ein gesundes und wettbewerbsfähiges Fundament bildet, haben sich die erzielten Grundmieten des verbleibenden Portfolios nahezu deckungsgleich erhöht. Keine reale Verbesserung war dagegen bei der Vermietungsquote zu verzeichnen, die nach wie vor bei der 97-Prozent-Marke verharrt. Zwar haben sich einerseits die leerstandsbedingten Mietausfälle vermindert, andererseits ist aber auch die Basis rückläufig gewesen.

Dienstleistung

Dienstleistungen für Immobilienkunden sichern langfristigen Geschäftserfolg

Auf den Immobilienmärkten haben sich in den letzten Jahrzehnten umfassende wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen entwickelt. Traditionell und entsprechend ihrem satzungsgemäßen Auftrag ist die wankendorfer neben der Bewirtschaftung der eigenen Objekte auch in diesem Geschäftsfeld strategisch aktiv. Diese ausgewogene Diversifizierung zwischen der Bewirtschaftung des Eigenbestands und der Dienstleistung ist eine wichtige Basis für die weitere positive Entwicklung des

Unternehmens. Heute bedient die wankendorfer mit ihrem Angebot eine Vielzahl an Kundengruppen; dazu gehören beispielsweise sowohl Wohnungseigentümergemeinschaften als auch Sondereigentümer, Zinshausinvestoren, Gemeinden und Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2011 auf knapp 8.800 Wohnungen. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 2,8 Mio. €.

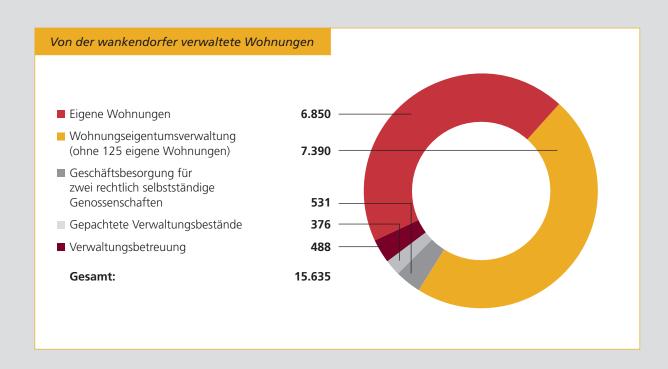
Führende Wettbewerbspositionen als WEG-Verwalter

Bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften blickt die wankendorfer auf über 50 Jahre Erfahrung zurück. In dieser Zeit hat sich das Unternehmen ein besonderes Know-how und ein umfassendes Netzwerk aufgebaut. Hinzu kommt ein klarer Wettbewerbsvorteil durch die Nähe zum Kunden. Heute ist das Unternehmen an acht Standorten in Schleswig-Holstein vertreten und betreut 257 Gemeinschaften (Vorjahr 251) mit insgesamt 7.515 Wohnungen (Vorjahr 7.468). Darunter befindet sich seit Mitte 2010 auch die zweitgrößte Wohnungseigentümergemeinschaft Deutschlands – der Ferienpark Heiligenhafen mit 1.694 Wohnungen. Das erste volle Jahr der institutio-

nellen Verwaltung hat unter den Eigentümern ein überaus positives Echo gefunden, da die wankendorfer mit ihrem bedarfsgerechten und leistungsstarken Angebot den hohen technischen und kaufmännischen Anforderungen der Gemeinschaft sehr gut entsprechen kann. Diese vertiefte Expertise in der WEG-Verwaltung macht das Unternehmen zu einem gesuchten Partner. Daraus entsteht in diesem Geschäftsbereich ein Wachstumspotenzial, welches wertschöpfend und selektiv genutzt werden soll.

Spezialist für individuelle Betreuung

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.





"Seit Jahrzehnten unterstützen wir die wankendorfer bei Investitionen in die energetische Sanierung. Wir freuen uns, diese erfolgreiche Zusammenarbeit jetzt in Itzehoe fortzusetzen."

Dr. Michael Adamska, Vorstand der Investitionsbank Schleswig-Holstein

Seit Anfang der 1990er Jahre befasst sich die wankendorfer mit der energetischen Sanierung ihrer Wohnanlagen. Mittlerweile hat sie ihr Ziel, die Sanierung von über der Hälfte des eigenen Wohnungsbestands, erreicht. Ohne die langjährige Unterstützung der Investitionsbank Schleswig-Holstein wäre dieser Erfolg nicht denkbar. Dass die GWG nun mit der wankendorfer eine Genossenschaft gefunden hat, deren regionale Verbundenheit so stark ausgeprägt ist wie bei ihr, wird auch bei der Investitionsbank positiv bewertet.



Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung

Benachbartes Wohnen und Arbeiten

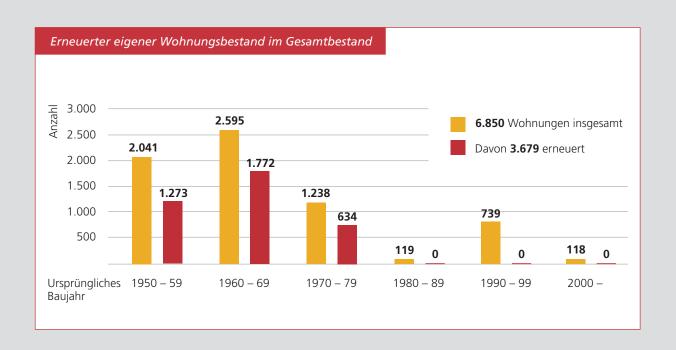
Der mittelstädtische Immobilienmarkt hat Potenziale, die auch Neubauinvestitionen rechtfertigen. Dabei kann die wankendorfer auch auf eigene Flächen zurückgreifen. Derzeit errichtet das Unternehmen in Plön auf dem verkehrsgünstig und innerstädtisch gelegenen Vierschillingsberg ein geschlossenes Wohnquartier mit 14 Mietreihenhäusern. Bei diesem Vorhaben werden 2.767 m² Freiflächen verwertet und 2,1 Mio. € für die Baumaßnahme investiert.

Nur wenige Schritte von dem Grundstück entfernt befindet sich die Fußgängerzone mit ihren zahlreichen Geschäftsadressen, die Fielmann Akademie in dem im 17. Jahrhundert erbauten Plöner Schloss, die Stadt- und Kreisverwaltung sowie das Dienstleistungszentrum der Region. Deshalb wurde das Gebäudeensemble so konzipiert, dass sich dort insbesondere junge Familien den Wunsch nach einem Reihenhaus erfüllen können. Mit dem Bauvorhaben verwirklicht die wankendorfer die Vision von Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft.

Modernisierung – eine lange Erfolgsgeschichte

Die Erneuerung eines Quartiers mit 156 Wohneinheiten in den Jahren 1992/93 in Eutin legte den Grundstein für eine lange Erfolgsgeschichte. Seit damals hat die wankendorfer 3.679 eigene Wohneinheiten und über 500 fremde Wohneinheiten umfassend modernisiert. Dabei hat sich im Laufe der Jahre das Aufgabenspektrum kontinuierlich verändert. Stand anfangs die Grundrissveränderung im Vordergrund, so liegen seit Ende der 90er Jahre die Schwerpunkte unserer Engagements in der Verringerung der heizungsbedingten CO₂-Emissionen, der Verminderung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe, der Verbesserung des architektonischen Erscheinungsbilds der Gebäude und der Realisierung anspruchsvoller Außenanlagen.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr hat es sich die wankendorfer zur Aufgabe gemacht, in erheblichem Umfang in die Verbesserung von Wohnungen, Gebäuden und Wohnumfeldern zu investieren. Drei Gebäude mit insgesamt 57 Wohneinheiten erhalten nach der Fassadendämmung eine neue Optik. Außerdem bieten sie den Bewohnern neue Bäder und viele weitere nachfragegerechte Ausstattungsstandards.





Das Zusammenspiel von Alt und Neu macht den besonderen Reiz dieser Wohnanlage in Elmshorn aus.

Aktuell entwickelt das Unternehmen eine aus drei Einzelhäusern bestehende Bestandsliegenschaft mit 52 Wohnungen in Eutin. Die Gebäude wurden 1968/69 errichtet und werden 2012 für 3,0 Mio. € energetisch und umfassend saniert.

Sämtliche Bauerneuerungsaktivitäten haben die Zielsetzung, den Wert und die Rendite des Anlagevermögens nachhaltig zu sichern. Die Werthaltigkeit wird anhand der Produktlebenszyklen, der jeweiligen Kosten- und Erlössituationen sowie der aktuellen Markterwartungen regelmäßig zum Bilanzstichtag geprüft.

Aufwertung durch Abriss

Strategisches und zukunftsorientiertes Bestandsmanagement auf schwierigen lokalen Vermietungsmärkten ist eine weitere Stärke der wankendorfer. Allein 2011 hat das Unternehmen sechs Gebäude mit insgesamt 56 Wohnungen abgerissen und die frei gewordenen Flächen begrünt. Hinzu kommt Anfang 2012 der Rückbau von weiteren zwei Gebäuden mit zusammen 45 Wohneinheiten. Auf den Freiflächen geplant sind unter anderem Spezialimmobilien für hilfs- und pflegebedürftige Senioren sowie Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nachbarschaft.

Unbebaute Grundstücke

Die wankendorfer hat größte Erfahrung bei der umfassenden Bauerneuerung von Wohngebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahren. Durch ihre Investitionsbereitschaft ist in vielen Städten und Gemeinden ihres Geschäftsgebietes ein zeitgemäßes und marktgerechtes Angebot an Mietwohnungen entstanden. Im Zusammenhang mit dem Aufbau eines dauerhaft rentablen Immobilienbestands steht aber auch der Abriss verbrauchter Bausubstanz und nicht erhaltungswürdiger Gebäude. Hieraus sind 2011 insgesamt 5.636 m² neue freie Flächen entstanden. Somit belief sich der Bestand an vorgehaltenen unbebauten Flächen zum Ende des Jahres 2011 nunmehr auf 27,2 ha mit einem Buchwert von rund 1,7 Mio. € (durchschnittlich 6,10 € je m²). Es ist nach wie vor das Anliegen der wankendorfer, den Bestand an unbebauten Flächen und damit die Vorhaltekosten durch Verkäufe oder Verwertung zu reduzieren.

Ertragslage

Stabiles Ergebnis

Das abgelaufene Geschäftsjahr endete bei ausgeglichenen Sondereffekten mit einem Jahresüberschuss von 2,1 Mio. €. Damit hat die wankendorfer ihr Ziel erreicht, aus dem laufenden Geschäft ein Ergebnis auf Vorjahresniveau auszuweisen. Zugleich konnte aufbauend aus dem weiterentwickelten Geschäftsmodell die wirtschaftliche Kraft für die Stärkung der Eigenkapital- und Risikopositionen generiert werden.

Signifikante einmalige Aufwendungen und Erträge auf gleicher Höhe

Mitte 2011 veräußerte die wankendorfer entsprechend ihrer Strategie zur Konzentration auf zukunftsfähige Gebäudebestände 111 Wohnungen in Plön. Der Verkauf führte zu einem Ertrag von 0,9 Mio. €. Dem gegenüber stehen außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 0,3 Mio. € aus dem Abriss von sechs Gebäuden mit 56 Wohnungen und weiteren 0,5 Mio. € zur Vorsorge für zukünftige Instandhaltungen. Darüber hinaus wurden einmalige Aufwendungen aus der ersten Stufe des neu eingeführten Facility-Managements ergebniswirksam.

Starke Instandhaltung prägt das Hausbewirtschaftungsergebnis

Die Entwicklung der Ertragslage der wankendorfer wird traditionell durch die Eigenbestandsbewirtschaftung bestimmt. Hier kennzeichneten 2011 insbesondere zwei Faktoren das Ergebnis: das gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € stärkere Engagement bei der Instandhaltung und Verwaltungskostenerhöhungen von 0,1 Mio. €, die im Zusammenhang mit der Geschäftsvolumenausweitung und den tariflichen Lohn- und Gehaltszuwächsen stehen. Aufgrund dieser Einflussfaktoren schloss die Kernsparte mit einem Betriebsergebnis von 2,6 Mio. € gegenüber 3,2 Mio. € im Jahr 2010 ab. Die Erlösausfälle aus nicht vermieteten Objekten und voraussichtlich uneinbringlichen Mietforderungen verharrten zusammen betrachtet dagegen auf dem Niveau des Vorjahrs.



Einziehen und Altbauflair genießen! Die herrschaftliche Flügeltür, Sprossenfenster und Dielenboden wecken Wohnträume in Itzehoe.

Dienstleistungen unterstützen bei Verwaltungskostendeckung

Im Jahr 2011 erwirtschaftete das Unternehmen einen Umsatz von 2,8 Mio. € und konnte damit das hohe Niveau des Vorjahrs (2,7 Mio. €) übertreffen. Erfolgreich waren erneut auch die Planer und Techniker der wankendorfer, die neben der laufenden Verwaltung zusätzliche Einnahmen von wiederum 0,2 Mio. € erzielten und darüber hinaus bereits Aufträge für die nächsten Jahre generierten. Das Engagement der wankendorfer im Dienstleistungsgeschäft führte zu wesentlichen Kostendeckungsbeiträgen. Wie immer wurden für den Geschäftsbereich Fremdverwaltung über die Betriebsabrechnung die vollen Kosten ermittelt und dort auch angelastet. 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 der Dividendenausschüttung

Die Ertragsteuern der wankendorfer in Höhe von 0,2 Mio. € bestehen ausschließlich in der Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2010. 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.

Ergebnisbeiträge aus nicht operativen Geschäftsfeldern

Neben den Sondereffekten (siehe oben) resultiert das sonstige Ergebnis aus einmaligen Geschäftsvorfällen sowie aus grundsätzlich regelmäßig wiederkehrenden, nicht den Kerngeschäftsfeldern zugeordneten Erträgen und Aufwendungen. Darunter fallen insbesondere der Verwaltungsaufwand für die Mitgliederbetreuung mit 0,1 Mio. € sowie ein positives Finanzergebnis in gleicher Höhe. Letzteres ist insbesondere auf die Beteiligungsund Zinserträge zurückzuführen, denen die Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 0,3 Mio. € gegenübersteht.

Ergebnisverwendung

Nach Einstellungen von 1,753 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:



Finanzlage

Nachhaltige Geldzuflüsse aus operativer Geschäftstätigkeit

Die Kapitalflussrechnung der wankendorfer zeigt eine konstante Entwicklung. Der Cashflow nach DVFA/SG lag 2011 mit 8,5 Mio. € knapp über der Höhe des Vorjahres. Die von dem Unternehmen geleisteten planmäßigen Tilgungen waren mit 6,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Eigen- und Fremdfinanzierung der Investitionen

Investitionsschwerpunkte der wankendorfer waren 2011 einerseits die energetische sowie umfassende Modernisierung an 57 Wohneinheiten und andererseits der Neubau von 14 Mietreihenhäusern. Diese Maßnahmen führten im abgelaufenen Geschäftsjahr zu Kosten von 3,8 Mio. €, die durch Darlehensvalutierungen von 2,6 Mio. € und aus dem Free Cashflow finanziert wurden. Auch konnten die Auszahlungen von 1,7 Mio. € für die weiteren Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte aus vorhandener Liquidität finanziert werden. Darüber hinaus war der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit durch Einzahlungen in Höhe von 2,6 Mio. € aus Anlageverkäufen geprägt.

Freie Kreditlinien

Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf standen beziehungsweise stehen mit den Hausbanken vereinbarte Kreditlinien von insgesamt 7,8 Mio. € zur Verfügung, die im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich zeitweise unterjährig und in geringem Umfang in Anspruch genommen wurden.

Vermögens- und Kapitalstruktur

Bilanzsumme nahezu unverändert

Die Bilanzsumme der wankendorfer verminderte sich im Vergleich zum Vorjahr bei relativ gleicher Bilanzstruktur leicht um 0,1 Prozent auf 316,8 Mio. €.

Entwicklung des Anlagevermögens

Auf der Aktivseite nahm das Anlagevermögen einschließlich der Geldbeschaffungskosten im Berichtsjahr um 2,4 Mio. € auf 297,2 Mio. € ab. Der Rückgang war im Wesentlichen auf die Abschreibungen von 6,3 Mio. € und Buchwertabgänge aus Verkäufen von 1,5 Mio. € zurückzuführen; gegenläufig wirkten Investitionen von 5,5 Mio. € vor allem für Modernisierungen und Neubauten.

Eigenkapital erneut gesteigert

Zum Ende des Jahres 2011 erreichte das Eigenkapital, welches im Wesentlichen die Geschäftsguthaben (9,4 Mio. €) und die Rücklagen (40,1 Mio. €) umfasst, insgesamt 49,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote stieg bereinigt um die vorgeschlagene Dividendenzahlung für das Jahr 2011 (0,3 Mio. €) von 15,0 Prozent im Vorjahr auf 15,6 Prozent.

Rückgang der Verschuldung

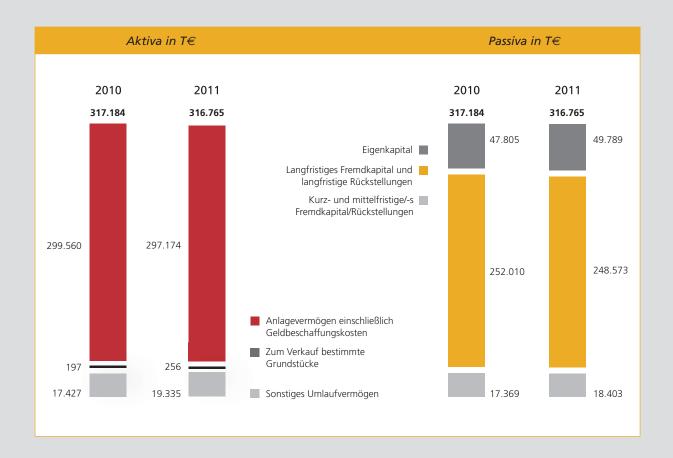
Die Verbindlichkeiten der wankendorfer gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern konnten von 245,6 Mio. € im Vorjahr zum Bilanzstichtag auf 241,9 Mio. € reduziert werden. Dieser Rückgang wurde insbesondere zum einen durch planmäßige Tilgungen (6,1 Mio. €) und zum anderen durch einen Abbau von Darlehensverbindlichkeiten im Rahmen von Anlageverkäufen oder Rückzahlungen (0,1 Mio. €) erzielt. Darlehensvalutierungen (2,6 Mio. €) waren ausschließlich ausgerichtet auf die Finanzierung eines Teils der Investitionen.

Finanzierungsstatus aus der Wohnraumförderung

Besondere Bedeutung hat bei der wankendorfer der Finanzierungsmix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln 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 umfassten am Bilanzstichtag 82,7 Mio. € (im Vorjahr 83,8 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2079 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag 2011 bei 0,75 Prozent.

Optimierung der Finanzierungsstrategie

Variable Zinssätze ergeben sich ausschließlich durch Derivate (Swaps) in Höhe von 32,6 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 2011 insgesamt 0,3 Mio. € positive Effekte erzielt.





Diese Blütenpracht erfreut Herz und Seele in Itzehoe. Das dortige Garten-Center stellt damit seinen "grünen Daumen" unter Beweis.

Nachtragsbericht

Für das Gelingen einer Fusion sind die strategischen Festlegungen von großer Bedeutung. Deshalb stand nach Ablauf des Geschäftsjahrs 2011 die Vorbereitungsphase einer möglichen Verschmelzung der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG auf die wankendorfer überwiegend im Zeichen von Machbarkeitsprüfungen und Bewertungsfragen. In dieser Phase ist mit großer Sorgfalt weitergearbeitet worden, um alle durch eine Verschmelzung entstehenden möglichen Risiken erfassen und alle fusionsrelevanten Themen abdecken zu können. Darüber hinaus 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.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Chancen für die zukünftige Entwicklung der wankendorfer liegen in dem Potenzial aus der möglichen Erweiterung des Geschäftsgebietes sowie in den zukunftsgerichteten Maßnahmen und Strategien, die die nachhaltige Profitabilität und Wettbewerbsfähigkeit sicherstellen sollen.

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 haben 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 ihr und ihren 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 negativen Veränderung der Leerstandsquote, rückläufigen Mieten oder auch sinkenden Preisen für die Dienstleistungen. Daher beobachtet das Unternehmen die lokalen Märkte nicht nur fortlaufend, sondern bewertet auf dieser Basis auch die unternehmerische Strategie und passt sie gegebenenfalls an.



"Die wichtigste Voraussetzung für einen Zusammenschluss war für uns das gemeinsame Geschäftsmodell "Genossenschaft". Dass sich darüber hinaus noch so viele Synergien ergeben, bringt beide Unternehmen nach vorn."

Ute Harms, Geschäftsführerin, GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH

Als Genossenschaften sind die GWG und die wankendorfer sehr ähnlich strukturiert und verfügen über die gleichen Ziele und Werte. Eher unüblich für Genossenschaften ist jedoch das hohe Engagement in der Wohnungsverwaltung für Dritte, doch auch darin stimmen GWG und wankendorfer überein. Der Herausforderung, dass viele Wohnungen aus dem GWG-Bestand auf zeitgemäßen Standard gebracht werden müssen, kann die wankendorfer mit Gelassenheit begegnen: Sie bringt jahrzehntelange Erfahrung in der energetischen Sanierung von Wohnanlagen mit ein.







Behaglich wohnen "auf Zeit": Komplett möblierte Wohnungen wie diese in Itzehoe bieten z.B. Berufsschülern, Studenten und Mitarbeitern im Außeneinsatz ein schönes Zuhause für einen begrenzten Zeitraum. Häufig bilden diese Mieter eine Wohngemeinschaft und fühlen sich so in ihrer neuen Umgebung schnell heimisch.

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 eine permanente technische und betriebswirtschaftliche Bewertung des Wohnungsbestandes in die Lage versetzt, objektbezogene Aussagen über notwendige Handlungen, unter anderem auch die Instandhaltungsbedarfe beziehungsweise 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 2015 ergeben. Auch dann bestehen keine über die Tragfähigkeit des Unternehmens hinausgehenden Risiken, da das Fälligkeitsprofil eine breite Streuung innerhalb der langfristigen Finanzierung aufweist.

Integriertes Risikomanagementsystem

Zur Überwachung und Steuerung der Risiken wendet die wankendorfer ein umfassendes Instrumentarium an quantitativen Kenngrößen und Messinstrumenten an. So werden im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse Kennzahlen aus dem Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörenden Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung und anderen Bereichen regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und interne Kontrollen in den Arbeitsläufen.

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

Mögliches Wachstum durch Verschmelzung

Das Unternehmen geht davon aus, dass das Jahr 2012 durch die Verschmelzung der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG auf die wankendorfer geprägt sein wird. Mit dann rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie einer Bilanzsumme von rund 380 Mio. € kann die Stellung als herausgehobene Wohnungsgenossenschaft in Schleswig-Holstein noch weiter gestärkt werden, da das Unternehmen insbesondere seine bedeutende regionale Marktposition in der Fremdverwaltung zukünftig auch im Hamburger Randgebiet ausbauen wird. Die Strategie knüpft an die bisherigen Aktivitäten der beiden Genossenschaften an und entwickelt bestehende Stärken der vergleichbaren Unternehmensorganisationen weiter. Darüber hinaus lassen sich mittelfristig nennenswerte Ertrags- und Einsparpotenziale realisieren.

Stabile wirtschaftliche Entwicklung

Auch wenn die europäische Staatsschuldenkrise an Brisanz verliert, werden die realwirtschaftlichen Folgen noch länger spürbar sein. Für Deutschland gehen die Vorhersagen von einer im Jahresverlauf eher nahezu stagnierenden Wirtschaft mit besseren Konjunkturerwartungen im zweiten Halbjahr 2012 aus. Ein positiver Faktor ist allerdings die starke Auslastung der deutschen Wirtschaft und die damit verbundene hohe Beschäftigung; die Zahl der Erwerbstätigen hat Ende 2011 mit 41,6 Mio. den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht und in diesem Zusammenhang sind die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte gestiegen. Beides impliziert für Mieten Wachstum und Zahlbarkeit. Hinzu kommen historisch niedrige Finanzierungskosten für Investitionen in Wohnimmobilien. Vor diesem Hintergrund erwarten wir für die Wohnungswirtschaft und damit auch für die wankendorfer keine negative wirtschaftliche Entwicklung 2012.

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 2011.

Kiel, den 21. Februar 2012

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bilanz zum 31.12.2011

Aktiva			
	Geschä €	iftsjahr €	Vorjahr T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		208.843,11	-
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	287.025.324,78		290.711
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.885.298,72		5.014
Grundstücke ohne Bauten	1.401.355,02		1.830
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	107.852,30		108
Technische Anlagen und Maschinen	150.576,25		169
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	734.464,31		714
Anlagen im Bau	1.772.170,33		-
Bauvorbereitungskosten	0,00	296.077.041,71	10-
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	41.533,65		4
Beteiligungen	92.171,88		9.
Sonstige Ausleihungen	34.827,58		3
Andere Finanzanlagen	31.924,00	200.457,11	3.
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		296.486.341,93	298.85

	Geschä	iftsjahr	Vorjahr	
	€	€	T€	
Übertrag		296.486.341,93	298.855	
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	256.223,57		197	
Unfertige Leistungen	13.159.669,93		13.394	
Andere Vorräte	870.664,28	14.286.557,78	689	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	647.219,69		578	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.418,10		57	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.033,28		193	
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.619,67		57	
Sonstige Vermögensgegenstände	977.534,87	1.885.825,61	579	
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.396.505,77	1.858	
Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	687.636,71		705	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	22.122,97	709.759,68	22	

	Geschä €	iftsjahr €	Vorjahr T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	656.767,10		546
der verbleibenden Mitglieder	8.688.120,53	_	8.569
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.700,00	9.350.587,63	(
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 173.251,28 €			(144
		_	
Gesetzliche Rücklage	5.742.000,00	_	5.53.
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 210.000,00 €		_	(210
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81	_	5.11
Andere Ergebnisrücklagen	29.242.000,00	40.096.918,81	27.69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.543.000,00 €			(1.540
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	5.227,28		
Jahresüberschuss	2.089.593,47		2.08.
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.753.000,00	341.820,75	1.750
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		49.789.327,19	47.80

Passiva			
	Geschä €	iftsjahr €	Vorjahr T€
Übertrag		49.789.327,19	47.805
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.911.438,00		5.713
Steuerrückstellungen	52.133,36		36
Sonstige Rückstellungen	1.550.150,04	7.513.721,40	1.354
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236.058.766,47		239.298
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.171.414,02		6.487
Erhaltene Anzahlungen	14.756.171,76		14.298
Verbindlichkeiten aus Vermietung	519.094,64		552
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.979,47		32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.360.902,30		1.085
Sonstige Verbindlichkeiten	180.672,11	259.052.000,77	134
davon aus Steuern: 10.709,86 €			(4)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 57.009,94 €			(49)
Rechnungsabgrenzungsposten		409.941,41	390

Bilanzsumme	316.764.990,77	317.184
-------------	----------------	---------

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1. bis 31.12.2011

	Geschäftsjahr € €		Vorjahr T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	39.701.847,10		39.816
b) aus Verkauf von Grundstücken	409,50		0
c) aus Betreuungstätigkeit	1.931.236,51		1.867
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	893.203,83	42.526.696,94	903
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		234.390,13	618
Andere aktivierte Eigenleistungen		294.818,30	242
Sonstige betriebliche Erträge		2.559.851,39	1.029
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	17.534.178,02		16.286
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	8.161,78		4
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	133.378,23	17.675.718,03	119
Rohergebnis		27.471.258,47	26.830
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.530.981,99		5.173
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.279.352,15	6.810.334,14	1.149
davon für Altersversorgung: 250.658,97 €			(179)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		6.263.848,32	6.187
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.946.610,11	2.609
Übertrag		11.450.465,90	11.712

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	•	, T€
Übertrag		11.450.465,90	11.712
Erträge aus Beteiligungen	213.444,58		53
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	49.750,98		50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.830,57		3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	70.058,65	335.084,78	33
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.662.631,49	8.662.631,49	8.750
davon an verbundene Unternehmen: 0,00 €			(1)
davon aus Aufzinsungen: 319.018,00 €			(314)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.122.919,19	3.100
Außerordentliche Aufwendungen	33.126,00		50
Außerordentliches Ergebnis		-33.126,00	-50
Steuern vom Einkommen und Ertrag		151.407,40	152
Sonstige Steuern		848.792,32	815
Jahresüberschuss		2.089.593,47	2.083
Gewinnvortrag		5.227,28	7
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.753.000,00	1.750

Bilanzgewinn 341.820,75	340
-------------------------	-----



"Die Verschmelzung stellt uns vor eine große Herausforderung. Doch unser IT-gestütztes Facility-Management wird uns eine echte Hilfe dabei sein, dass alles reibungslos funktioniert und wir auch unseren neuen Mitgliedern und Kunden den gewohnten Service bieten können."

Bernd Hentschel, Mitglied des Vorstands, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Natürlich ist die Verschmelzung zweier so großer Unternehmen eine Herausforderung. Doch das IT-gestützte Facility-Management wird wesentlich dazu beitragen, dass auch die neuen Mitglieder und Kunden der wankendorfer von der Veränderung kaum etwas merken. Denn intern und extern macht man mit dem inzwischen etablierten System gute Erfahrungen rund um die Bewirtschaftung der Immobilien.



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt wahrgenommen:

- a) Die Zugänge der aktivierten immateriellen Vermögensgegenstände und der aktivierten Modernisierungs- und Neubaukosten bei den Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.
- b) Geldbeschaffungskosten wurden als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.
- c) Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

2. Bewertungsmethoden

Die Bewertung der "Immateriellen Vermögensgegenstände" erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von drei bis fünf Jahren. Darin enthalten sind Eigenleistungen, die nötig waren, um die Software in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

"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 in einem Sammelpool über fünf Jahre gleichmäßig abgeschrieben.

"Anteile an verbundenen Unternehmen", "Beteiligungen" sowie "Andere Finanzanlagen" werden mit den Anschaffungskosten 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. Die Berechnung der aktiven latenten Steuern erfolgt mit der voraussichtlichen steuerlichen Belastung nachfolgender Geschäftsjahre auf Grundlage der vermutlich gültigen Steuersätze von Körperschaftsteuer (15 %), Solidaritätszuschlag (5,5 % der Körperschaftsteuer) und Gewerbesteuer (15,05 % bei einem Hebesatz von 430). Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB 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 in Höhe von 5,14 Prozent zum 31. Dezember 2011 gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- bzw. Rentenentwicklung ist mit bis zu zwei Prozent sowie die Personalfluktuation mit durchschnittlich vier bis 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.



Hier kann der Frühling seine ganze Farbenpracht entfalten und dabei Mieter und Passanten erfreuen. Schon bald werden die Balkone zu "grünen Zimmern" und laden ein zu gemütlichen Sommerstunden unter freiem Himmel.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	244.108,94	206.433,27
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	402.054.097,97	3.812.360,33
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.014.369,99	4.055,58
Grundstücke ohne Bauten	1.829.659,04	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	107.852,30	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.041.989,01	9.374,12
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.560.045,30	258.791,13
Anlagen im Bau	0,00	1.144.198,56
Bauvorbereitungskosten	103.619,01	0,00
	413.711.632,62	5.228.779,72
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	41.533,65	0,00
Beteiligungen	92.171,88	0,00
Sonstige Ausleihungen	33.768,92	17.200,00
Andere Finanzanlagen	31.924,00	0,00
	199.398,45	17.200,00
Gesamtbetrag	414.155.140,01	5.452.412,99

Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2010 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
2.218,78	0,00	239.480,32	208.843,11	3.276,98
3.529.661,78	-96.048,74	115.215.423,00	287.025.324,78	5.864.072,07
0,00	0,00	1.133.126,85	4.885.298,72	132.616,57
0,00	-428.304,02	0,00	1.401.355,02	0,00
0,00	0,00	0,00	107.852,30	0,00
22.512,27	0,00	878.274,61	150.576,25	26.658,29
36.367,18	0,00	2.048.004,94	734.464,31	237.224,41
0,00	627.971,77	0,00	1.772.170,33	0,00
0,00	-103.619,01	0,00	0,00	0,00
3.588.541,23	0,00	119.274.829,40	296.077.041,71	6.260.571,34
0,00	0,00	0,00	41.533,65	0,00
0,00	0,00	0,00	92.171,88	0,00
16.141,34	0,00	0,00	34.827,58	0,00
0,00	0,00	0,00	31.924,00	0,00
16.141,34	0,00	0,00	200.457,11	0,00
3.606.901,35	0,00	119.514.309,72	296.486.341,93	6.263.848,32

Der Posten "Unfertige Leistungen" setzt sich zusammen aus 51.800,00 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 18.766,87 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen sowie Ähnliches an Dritte und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die "Sonstigen Vermögensgegenstände" enthalten insbesondere 344.035,39 € Forderungen an Versicherungen, 314.642,22 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften sowie 99.020,49 € Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung.

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	647.219,69 (577.803,93)	182.827,02 (259.948,94)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.418,10 (56.843,94)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	178.033,28 (193.233,97)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	49.619,67 (57.554,57)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	977.534,87 (578.720,39)	440.613,23 (380.282,66)
Gesamtbetrag	1.885.825,61 (1.464.156,80)	623.440,25 (640.231,60)





So schön kann Tradition aussehen: Das Grün eines gewachsenen Wohnquartiers und der Aufgang in ein ehrwürdiges Backsteinhaus strahlen Wohlfühlatmosphäre aus.

Den bilanzierten Pensionsverpflichtungen sind aufgrund des Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch 430.643,00 € 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 593.000,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie zurückgestellte Instandhaltungskosten von 450.000,00 € und Verwaltungskosten in Höhe von 417.075,42 € enthalten.

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

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

"Erhaltene Anzahlungen" betreffen Vorausleistungen für 2012 abzurechnende Betriebskosten von 14.690.927,87 €, Architektenleistungen von 51.100,00 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 14.143,89 €.

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	unter 1 Jahr €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	236.058.766,47 (239.298.047,52)	6.159.133,03 (5.893.205,56)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.171.414,02 (6.486.759,60)	211.654,84 (217.637,96)	
Erhaltene Anzahlungen	14.756.171,76 (14.298.110,93)	14.756.171,76 (14.298.110,93)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	519.094,64 (551.640,43)	198.328,67 (221.654,97)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.979,47 (32.378,07)	4.979,47 (32.378,07)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.360.902,30 (1.085.466,67)	1.060.904,47 (825.783,76)	
Sonstige Verbindlichkeiten	180.672,11 (134.113,51)	151.164,56 (95.064,14)	
Gesamtbetrag	259.052.000,77 (261.886.516,73)	22.542.336,80 (21.583.835,39)	

	Davon		
Restlaufzeit		Gesichert	
1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
23.994.795,60 (24.012.765,59)	205.904.837,84 (209.392.076,37)	236.058.766,47 (239.298.047,52)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
765.360,03 (838.419,77)	5.194.399,15 (5.430.701,87)	6.014.053,69 (6.314.303,77)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	320.765,97 (329.985,46)	386.425,15 (388.464,76)	Bürgschaft Bürgschaft
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
299.997,83 (259.426,46)	0,00 (256,45)	0,00 (0,00)	
18.968,79 (26.064,89)	10.538,76 (12.984,48)	0,00 (0,00)	
25.079.122,25 (25.136.676,71)	211.430.541,72 (215.166.004,63)	242.459.245,31 (246.000.816,05)	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die "Anderen aktivierten Eigenleistungen" resultieren im Wesentlichen aus Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung befindende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

In den "Sonstigen betrieblichen Erträgen" sind positive Ergebnisbeiträge von 1.058.085,28 € aus dem Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken enthalten.

Einmalige und außerordentliche Aufwendungen wurden dadurch in etwa kompensiert. Daneben sind 888.695,82 € Erstattungen für Versicherungsschäden und 165.773,82 € Erstattungen aus Mieterbelastungen ausgewiesen, denen Aufwendungen in genau übereinstimmender Höhe gegenüberstehen.

Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden ausschließlich für die Körperschaftsteuer auf die ausgeschüttete Dividende ausgewiesen.



"Willkommen im Team, heißt es für uns. Denn die Mannschaft in der Technik wird durch die Verschmelzung größer. Und das ist auch gut so! Für die anstehenden Sanierungen in Itzehoe können wir Sachverstand zu den dortigen Immobilien gut gebrauchen."

Ronald Otto, Leiter Technik, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Im bisherigen Vertriebsgebiet der wankendorfer ging die energetische Sanierung langsam in die Zielgerade, die Modernisierungsziele waren weitgehend erreicht. Durch die Verschmelzung tun sich nun weitere Aufgaben auf. In der Stadt Itzehoe gilt es, 263 Wohnungen auf ein zeitgemäßes Niveau hinsichtlich Technik und Optik zu bringen. Wie immer ist dabei die Planung im Detail genauso erforderlich wie die zuverlässige Ausführung der Arbeiten. Gut, dass im Technikteam nun auch Fachleute sind, die sich mit den Immobilien in Itzehoe bestens auskennen und dazu beitragen, dass auch die dortigen energetischen Sanierungen ein Erfolg werden.



E. Sonstige Angaben

1.	Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften (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:	
	aus Miet- und Fullserviceverträgen für Geräte der Garten- Center und Fahrzeuge, Büroräume und Kopierer, die innerhalb der nächsten 5 Jahre fällig sind	
	(Aufwand 2012: 403.712,71 €)	1.272.634,59 €
	aus Großmodernisierung und Neubau zu erwartende Kosten	rd. 4.326.000,00 €
	zugesagte Fremdmittel	3.089.000,00 €
3.	Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter	
a)	der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:	
	Kapitalanteil	25.564,59 €
	Eigenkapital am 31.12.2011	34.840,88 €
	Jahresergebnis 2011 vor Gewinnabführung	49.750,98 €
b)	der Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH, Kiel:	
	Kapitalanteil	15.969,06 €
	Eigenkapital am 31.12.2011	17.529,74 €
	Jahresergebnis 2011	248,26 €

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

32,6 Mio. € laufende Finanzderivate (Swaps) mit Vertragsenden spätestens 2019 und zusätzlich 42,4 Mio. € bereits vertraglich vereinbarte Derivate mit Beginn nach dem Bilanzstichtag und Laufzeiten bis längstens 2022. Diese Finanzinstrumente wurden im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften abgeschlossen, um während deren Laufzeiten bei vereinbarten Höchstzinssätzen von bis zu 6,58 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 7,0 Mio. € am 31.12.2011 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:

kaufmännische Mitarbeiter/-innen

technische Mitarbeiter/-innen

Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.

Hinzu kommen 9 Auszubildende und 29 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
47	13
5	1
54	1
106	15

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2011

Zugang

Abgang

Ende 2011

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf

0.534
9.534
937
1.046
9.425
119.227,35 €
132.800,00 €
8.990.850,00 €

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:

Wilfried Sommer (Vorsitzender)

Sigrid Baier

Thomas Clausen

Helga Hohnheit

Lutz Koopmann (ab 25.05.2011)

Johannes Kux

Ingo Lodemann

Henner Neuweiler

Dieter Selk

Kooptiertes Mitglied: Irene Petersen

Kiel, den 21. Februar 2012

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel

Zentrale

7entrale

Kirchhofallee 21–23 | 24103 Kiel Postfach 44 20 | 24043 Kiel Telefon (04 31) 20 05-0 Telefax (04 31) 20 05-2 70 info@wankendorfer.de

Stadtbüros

Stadtbüro Bad Segeberg

Oldesloer Straße 11–13 23795 Bad Segeberg Telefon (0 45 51) 9 99 59-0 Telefax (0 45 51) 9 99 59-90 segeberg@wankendorfer.de

Stadtbüro Kiel

Kirchhofallee 21–23 | 24103 Kiel Telefon (04 31) 20 05-0 Telefax (04 31) 20 05-2 80 kiel@wankendorfer.de

Stadtbüro Lütjenburg

Oberstraße 7 I 24321 Lütjenburg Telefon (0 43 81) 4 04 49-0 Telefax (0 43 81) 4 04 49-90 luetjenburg@wankendorfer.de

Stadtbüro Plön

Lübecker Straße 10 | 24306 Plön Telefon (0 45 22) 7 89 46-0 Telefax (0 45 22) 7 89 46-90 ploen@wankendorfer.de

Stadtbüro Preetz

Lange Brückstraße 14 | 24211 Preetz Telefon (0 43 42) 8 00 06-0 Telefax (0 43 42) 8 00 06-90 preetz@wankendorfer.de

Vermietungsbüros

Vermietungsbüro Trappenkamp

Am Markt 8 | 24610 Trappenkamp Telefon (0 43 23) 80 40-0 Telefax (0 43 23) 80 40-28 trappenkamp@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Wahlstedt

Neumünsterstraße 4 23812 Wahlstedt Telefon (0 45 54) 70 28-0 Telefax (0 45 54) 70 28-28 wahlstedt@wankendorfer.de

Verwaltungsbüro

Verwaltungsbüro Heiligenhafen

Ostsee-Ferienpark E-E-2 23774 Heiligenhafen Telefon (0 43 62) 5 02 92-0 Telefax (0 43 62) 5 02 92-28 heiligenhafen@wankendorfer.de

Service-Center

Service-Center Bad Bramstedt/ Bad Segeberg

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

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

Service-Center Bad Schwartau

Schmiedekoppel 15 23611 Bad Schwartau Telefon (04 51) 2 90 01 05 Telefax (04 51) 2 90 01 04

Service-Center Eutin/Plön

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

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

Service-Center Kiel/Schönkirchen

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

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

Service-Center Lütjenburg

Oberstraße 7 | 24321 Lütjenburg Telefon (0 43 81) 4 04 49-50 Telefax (0 43 81) 4 04 49-90

Service-Center Preetz

Hufenweg 11 | 24211 Preetz Telefon (0 43 42) 71 98 25 Telefax (0 43 42) 71 98 24

Service-Center Schwentinental

Ortsteil Klausdorf Südring 36 l 24222 Schwentinental Telefon (04 31) 7 99 26 20 Telefax (04 31) 7 99 26 21

Ortsteil Raisdorf Hermann-Löns-Straße 19a 24223 Schwentinental Telefon (0 43 07) 83 95 75 Telefax (0 43 07) 83 95 74

Service-Center Trappenkamp

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

Service-Center Wahlstedt

Neumünsterstraße 4 23812 Wahlstedt Telefon (0 45 54) 70 28-10 Telefax (0 45 54) 70 28-28

Garten-Center

Garten-Center Kiel

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

Garten-Center Plön

Behler Weg 17 I 24306 Plön Telefon (01 76) 12 52 12 55 (01 76) 12 52 12 56 Telefax (0 45 22) 7 89 46-90

Garten-Center Segeberg

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





