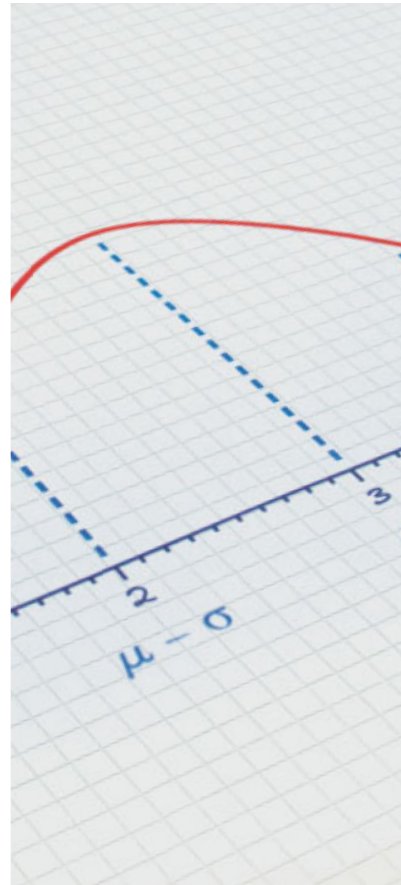
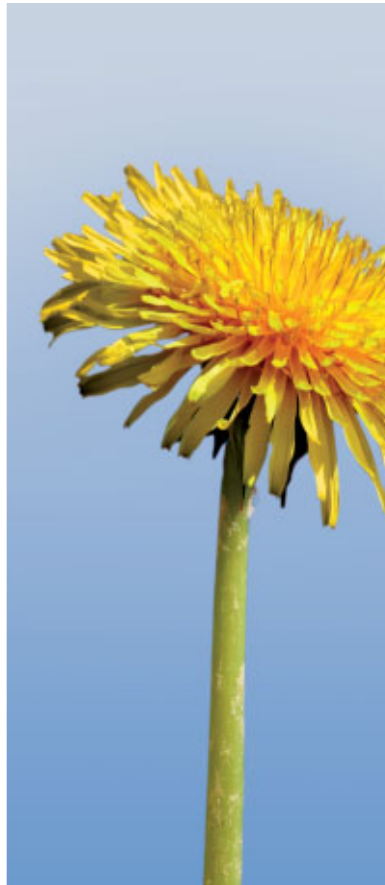
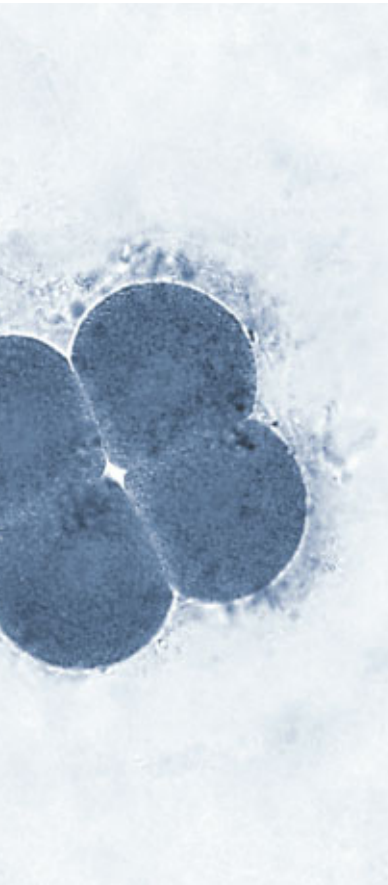


Geschäftsbericht der wankendorfer 2012



Manchmal reicht ein kleiner Anstoß
Corporate Social Responsibility



wankendorfer
Für die Menschen im Land



Impressum:

Fotos: Dirk Masbaum, Hamburg,

außer: *Ev. Stiftung Alsterdorf*: Seite 47 oben links, 59; *fotolia.de*: Seite 18/19 unten, 22/23 unten, 34/35 unten, 67 unten (Leuchtturm), 76/77 unten; *gettyimages.de*: Seite 12 oben rechts, 23 oben rechts; *Andreas Große*: Seite 31; *Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.*: Seite 18 oben rechts, 43; *panthermedia.de*: Seite 46/47 unten; *Kristina Tönnsen*: Seite 19 oben rechts; *wankendorfer*: Seite 22 oben rechts, 28 oben, 67 oben links, 76 oben rechts, 77 oben links, 82; *wikipedia.de*: Seite 26/27 unten, 66 unten (Möwe)

Gestaltung: Lürssen Brüggmann Werbeagentur GmbH, Neumünster

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Corporate Social Responsibility: Wir alle sind verantwortlich für die Welt, in der wir leben	6
Bericht des Vorstands	14
Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen	14
Die Entwicklung des Gesamtunternehmens	16
Planmäßige Bilanzentwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	17
Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe	20
Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens	20
Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen	21
Neubauaktivitäten und Verkauf von Einzelhausgrundstücken	24
Zukunftsorientierte Finanzierung und gute Perspektiven	24
Wohnungseigentumsverwaltung	24
Sondereigentumsverwaltung	25
Fremdverwaltung von Mietwohnungen	28
Geschäftsbesorgung für Dritte	29
Mitarbeiterförderung und -entwicklung	29
Bericht des Aufsichtsrats	30
Vertreterversammlung	32
Jahresabschluss Wankendorfer Baugenossenschaft	36
Lagebericht	36
Bilanz zum 31.12.2012	48
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012	52
Anhang	54
Jahresabschluss Wankendorfer Immobilienverwaltung	68
Lagebericht	70
Bilanz zum 31.12.2012	78
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012	80
Anhang	82
 Anschriften und Telefonnummern	 89



Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

wir freuen uns, Ihnen den ersten Geschäftsbericht nach der Verschmelzung der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG vorlegen zu können. Seine Botschaft: Unsere Planungen sind aufgegangen! Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat im Jahr 2012 alle Ziele erreicht, die sich das Unternehmen mit der Verschmelzung gesteckt hat.

Dass wir nun zu einem großen Unternehmen zusammengewachsen sind, soll auch nach außen deutlich werden. Sichtbare Zeichen sind unser neuer Firmenschriftzug in markantem Rot und das runde Icon mit dem typischen wankendorfer Männchen. Zeitgemäß und emotional werben sie für die wankendorfer. „wankendorfer“, das ist in Schleswig-Holstein und in der Immobilienbranche ein gut eingeführter Name, der nun Familienname für das ganze Unternehmen mit seinen Tochterfirmen geworden ist.

Und auch der Claim der wankendorfer trägt eine neue Botschaft: „Für die Menschen im Land“. Damit drücken wir prägnant aus, welcher Leitgedanke über allen Aktivitäten unseres Unternehmens steht: „Den Menschen und dem Land verpflichtet“. Wie die wankendorfer ihre Verantwortung in den Städten und Gemeinden, in denen sie tätig ist, wahrnimmt, was sie unternimmt, um die Wohn- und Lebensqualität für ihre Mitglieder zu verbessern, und was sie in das gesellschaftliche Gemeinwohl einbringt, möchten wir Ihnen im Schwerpunktthema unseres diesjährigen Geschäftsberichts vorstellen. Denn was Sie über die Sponsoring-Maßnahmen der wankendorfer in der Zeitung lesen, ist nur ein kleiner Teil dessen, was wir unter Corporate Social Responsibility (CSR) verstehen. Der viel

größere Teil unseres Engagements bleibt der Öffentlichkeit verborgen. Nach unserem Selbstverständnis ist es ganz normal, dass wir als Unternehmen gesellschaftliche Verantwortung übernehmen – so klar wie das kleine Einmaleins, so eindeutig wie die Naturgesetze, die für uns alle gelten. Diese Sicht der Dinge zeigt die kreative Umsetzung des diesjährigen Geschäftsberichts. Welchen wirtschaftlichen Wert die wankendorfer CSR-Maßnahmen darstellen, können Sie den folgenden Seiten entnehmen. Der Wert für das gesellschaftliche Miteinander in unseren Städten und Gemeinden ist vielfach unbezahlbar.

Soziale Kälte und eine ausschließlich auf Profitmaximierung fokussierte Unternehmenspolitik sind nicht Sache der wankendorfer. Sie ist vielmehr dem Wohl ihrer Mitglieder und dem Gemeinwohl verpflichtet. Die wankendorfer ist stolz darauf, in dieser Tradition zu handeln und ihren Beitrag für das Gelingen unseres gesellschaftlichen Zusammenlebens zu leisten.

Für die Menschen im Land

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Corporate Social Responsibility: Wir alle sind verantwortlich für die Welt, in der wir leben

Das soziale Leben unserer Gesellschaft ist von tief greifenden Veränderungen und immer stärkeren Differenzierungen gekennzeichnet: Die Vielfalt der Lebensmodelle ist nahezu grenzenlos; ethnische, religiöse und kulturelle Unterschiede gilt es auszugleichen; der Deindustrialisierung und dem Abbau beim Militär folgen der Verlust von Arbeitsplätzen und zurückbleibende Industriebrachen; die Erwerbstätigen ziehen „der Arbeit hinterher“, in der Regel in die großen Städte, dagegen werden ganze Landstriche entvölkert, kleinere Städte und Dörfer überaltern.

Die Realität hat den „Armutsbericht 2012“ der Bundesregierung längst überholt, wie sehr man auch um „geschickte“ Formulierungen ringen mag: Das zunehmende Auseinanderdriften von Arm und Reich, die wachsende Zahl von Menschen, die in Armut leben, und die Polarisierung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen sind Tatsachen. Die Frage ist: Was nun?

Die vergangenen Jahre hierzulande und der Blick ins benachbarte Ausland haben gezeigt, die Probleme regeln sich nicht von selbst und abwarten ist keine Lösung. Das Gebot der Stunde heißt: Integration.

Die hier gemeinte Integration betrifft uns alle. Es geht nicht nur um die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund oder ausländischen Wurzeln, sondern um die Integration von Arm und Reich, von Jung und Alt, von Alleinlebenden, Paaren, Familien und Gruppen, von Menschen ohne Schulabschluss und Hochqualifizierten.

Diese Art der Integration ist eine große und ständige Aufgabe, die niemand allein erfüllen kann, sondern an der alle Akteure mitwirken müssen, wenn sie gelingen soll: Staat und Wirtschaft, Verwaltung, Bildungseinrichtungen und soziale Träger, Gewerkschaften und Bevölkerung. Das Streben nach Integration kann verhindern, dass sich die Polarisierungen in unserer Gesellschaft weiter ausbreiten und den sozialen Frieden als Ganzes gefährden.

Vor diesem Hintergrund wurde der Ruf an die Unternehmen immer lauter, zusätzlich zu ihrer sozialen Verantwortung als Betrieb soziale Verantwortung für das Gemeinwohl zu übernehmen. Das setzt voraus, dass ein Unternehmen zunächst anerkennt, dass es dem Gemeinwohl

gegenüber eine Verpflichtung hat. Akzeptiert es gesellschaftliche Verantwortung als eine seiner Aufgaben und erfüllt es sie mit Leben, spricht man von Corporate Social Responsibility (CSR). Mit Corporate Social Responsibility werden ökonomische, soziale und ökologische Ziele angestrebt und die ethische Dimension, die in jedem unternehmerischen Handeln liegt, einbezogen.

Genossenschaften haben das Gemeinwohl per Rechtsform im Blick

Die Verpflichtung, soziale Verantwortung zu übernehmen, ist den Genossenschaften durch ihre Rechtsform bindend vorgegeben. Die „Förderung der Interessen ihrer Mitglieder“ ist ihr höchstes Unternehmensziel. Bei der wankendorfer sind wohnungsergänzende Einrichtungen, eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und der städtebaulichen Umwelt explizit in der Satzung genannt. Mit anderen Worten: Was heute mit CSR bezeichnet wird, ist bei der wankendorfer vielfach schon lange gang und gäbe, das ergab eine kürzlich durchgeführte Bestandsaufnahme zu CSR-Projekten. Allerdings erscheint das, „was über die Jahre einfach so gewachsen ist“, heute unter einem anderen Licht und als eigenständiger Teil der Unternehmenspolitik.

Ging es in den Anfängen der wankendorfer vor allem um die Schaffung von Wohnraum, kamen spätestens in den 1990er Jahren immer mehr Maßnahmen im Wohnumfeld dazu, die die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder erhöhen sollten. Dies führte frühzeitig zu Investitionen in die bauliche Instandhaltung und energetische Sanierung der Wohnanlagen mit positiven Folgen: Der Energieverbrauch wurde signifikant gesenkt und dadurch die kontinuierlich steigenden Nebenkosten für Mieter im Zaum gehalten, der CO₂-Ausstoß konnte nachweislich um über ein Drittel verringert werden und außerdem sorgt die ansprechende Gestaltung der Wohnanlagen für Nachfrage. Betriebswirtschaftlich ergibt sich allerdings keine ausschließlich positive Bilanz: Die wankendorfer verzichtet nämlich darauf, die Mieten nach der Sanierung in dem Umfang zu erhöhen, der rechtlich möglich wäre. Die Erhöhung würde vermutlich viele Mieter zum Umzug bewegen, aber das ist nicht erwünscht. Vielmehr geht es gerade darum, funktionierende Nachbarschaften und das vorhandene Sozialgefüge zu erhalten.



Die Wohn- und Lebensqualität der Mitglieder und ihrer Familien zu erhöhen, ist Ziel der Maßnahmen, mit denen sich die wankendorfer in die Gesellschaft einbringt. Dass sie damit gleichzeitig zur Stärkung ganzer Wohnquartiere und eines vielfältigen Gemeindelebens beiträgt, ist ein erwünschter Nebeneffekt.

Seit einigen Jahren regieren in den Ländern und Kommunen die „knappen Kassen“. Immer öfter heißt es: „Dafür haben wir kein Geld mehr!“ Damit wird zahlreichen sinnvollen Projekten die finanzielle Grundlage entzogen und wünschenswerte Aufgaben können von der öffentlichen Hand nicht mehr wahrgenommen werden. Die wankendorfer kann hier wirksame Unterstützung leisten, indem sie zum Beispiel sozialen Trägern, gemeinnützigen Vereinen und Ämtern zu günstigen Konditionen Räume überlässt, in denen sie ihrer Arbeit nachgehen und Veranstaltungen durchführen können. Was die wankendorfer hier tut, kommt längst nicht mehr nur ihren Mietern zugute, sondern auch allen Einwohnern der jeweiligen Gemeinde.

Wohnungsunternehmen tragen eine besondere Verantwortung

Wie eine Gesellschaft lebt, lässt sich insbesondere daran ablesen, wie die Menschen wohnen und ihren Alltag organisieren. Deshalb übernehmen Wohnungsunternehmen als Anbieter von Wohnraum eine besondere Rolle. Wie sehr die Lebensqualität in einem Quartier vom Angebotsverhalten des Wohnungsunternehmens abhängt, lässt sich auch hierzulande feststellen: Vor ein paar Jahren trennten sich viele Kommunen von ihren kommunalen Wohnungsbeständen, um ihre Haushaltskassen zu füllen. Häufig erfolgte der Verkauf an einen Finanzinvestor. Die Folge: Der Investor ist nur am „Return of Investment“ interessiert, nicht am Werterhalt der Immobilie oder gar an der Wohn-

qualität der Mieter. Das Haus wird vernachlässigt, die bisherigen Mieter ziehen aus, Leerstand und die Vermietung ausschließlich an sozial schwache und schwierige Mieter sind die Folge. Der Schritt von der einst bunt gemischt bewohnten Wohnanlage zum „Ghetto“, dessen negative Strahlkraft ein ganzes Quartier abwerten kann, ist kurz und der Finanzinvestor hat kein Interesse daran, ihn rückgängig zu machen. Die Kommune konnte sich zwar kurzfristig über die Einnahmen freuen, hat aber einen sozialen Brennpunkt „dazugewonnen“ und ihre Steuerungsmöglichkeiten, zum Beispiel über die Bereithaltung von Sozialwohnungen, aus der Hand gegeben.

Natürlich kann niemand einem Finanzinvestor vorwerfen, dass er ausschließlich nach Gewinnmaximierung strebt und nur die reine Immobilie sieht und nicht die Menschen, die darin leben, oder die Gemeinde, in der sie steht. Deshalb sind auch hier wieder die Wohnungsbaugenossenschaften gefordert: Sie binden sich langfristig an die Standorte, in denen sich ihre Wohnanlagen befinden, und sie haben ein großes Interesse daran, dass ihre Mitglieder dort ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld vorfinden. Deshalb engagiert sich auch die wankendorfer in den Städten und Gemeinden in ihrem Vertriebsgebiet, um Vielfalt zu erhalten, Polarisierung zu verhindern und Prosperität zu stärken. Die Identifikation der wankendorfer mit den Gemeinden, deren Bürgern und ihren Mietern ist eine sichere Grundlage, auf die sich alle Akteure vor Ort und im Land Schleswig-Holstein verlassen können.



Die wankendorfer kennt Land und Leute

Durch ihre dezentrale Struktur ist die wankendorfer immer in der Nähe ihrer Mieter, kennt die Charakteristiken ihrer Wohnanlagen und der dortigen Nachbarschaften. Deshalb ist die wankendorfer in vielen Orten wichtiger Ansprechpartner für Ämter, Behörden und soziale Träger. Ob Menschen mit Behinderung eine Wohnung in einer stabilen Hausgemeinschaft suchen, ob ein Amt ein Zuhause für Asylbewerber finden will oder ob ein festes Dach über dem Kopf der erste Schritt sein kann, einen obdachlosen, von seinem Sozialamt begleiteten Menschen wieder einzugliedern, die wankendorfer kann in ihren Wohnanlagen den Behörden und sozialen Trägern die richtige Wohnung bieten.

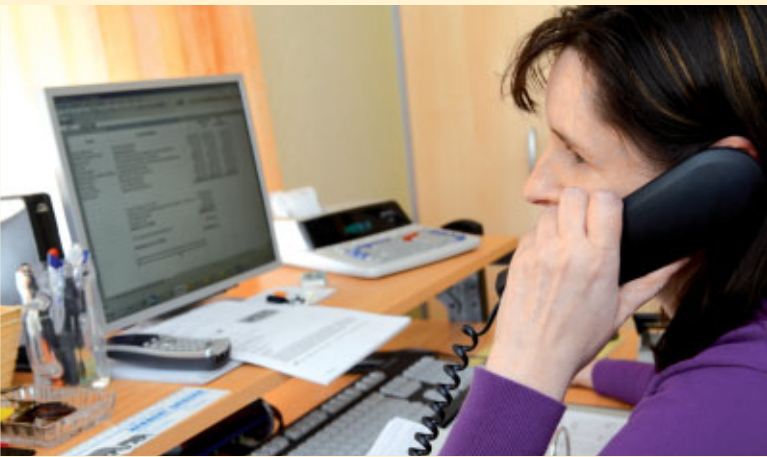
Derzeit wird in den Medien stark die Wohnungsnot beklagt, andererseits hört man von entspannten Wohnungsmärkten und einer wachsenden Zahl von Leerständen. Wie passt das zusammen? Aus unserer Sicht muss man die Wohnungsnot relativ betrachten: In Innenstadtlagen oder in attraktiven Wohnquartieren fehlt es an Wohnraum für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen. In Wohnvierteln am Stadtrand oder weniger gefragten Standorten dagegen ist es nicht schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Vielfach verzeichnet man hier sogar Leerstände in den Wohnanlagen. Marktwirtschaftlich betrachtet ergibt sich hieraus kein Problem, denn es kann jeder eine Wohnung finden, die zu seiner Kaufkraft passt. Gesellschaftlich sieht die Sache anders aus: Mit der Verdrängung der Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen an den Stadtrand und in die weniger attraktiven Gebiete wird der Polarisierung Vorschub geleistet, die sich über ein verändertes Wohnumfeld weiter ausbreitet: Designer-Boutiquen und Feinkostläden in den „feinen Quartieren“, Discounter und 1-Euro-Läden „draußen“.



Mitverantworten und mitgestalten – die wankendorfer ist ein verlässlicher Akteur vor Ort

Deshalb arbeitet die wankendorfer an ihren Standorten und in ihren Quartieren an einer gleichmäßigen Durchmischung der gesellschaftlichen Gruppen, die dort leben. Gemeinsam mit den anderen Akteuren der Verwaltung und der sozialen Träger hat sich in den meisten Städten und Gemeinden ein enges, gut funktionierendes Netzwerk gebildet, das gesellschaftliche Entwicklungen aufmerksam betrachtet und Fehlentwicklungen entgegenwirkt. Vielerorts wird dabei auf das seit 1999 bestehende Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ von Land und Bund zurückgegriffen. Das Programm hat das Ziel, den vielfältigen Herausforderungen, die mit den gesellschaftlichen Umwälzungen verbunden sind, zu begegnen und die Lebensbedingungen in benachteiligten Stadtteilen umfassend zu verbessern.

Dass leere und marode Wohnanlagen ein ganzes Quartier abwerten können, wurde bereits erläutert. In der Nachbarschaft einer „Bauruine“ möchte niemand gern wohnen, Fortzüge sind die Folge, bis schließlich ein entvölkertes, trostloses Wohnquartier übrig bleibt. Deshalb investiert die wankendorfer schon seit Jahren in den sogenannten Rückbau älterer Wohnanlagen. Ist ein Rückbau in den eigenen Beständen unumgänglich, weil sich eine Sanierung zu wirtschaftlichen Konditionen nicht abbilden lässt, endet die Planung nicht mit dem Leerzug des Gebäudes. Vielmehr folgen dessen Abriss und anschließend die Umwandlung in eine einfache Grünfläche, bevor über die weitere Verwendung des Grundstücks entschieden wird. Steht eine Bauruine eines anderen Immobilieneigentümers in einem von der wankendorfer dominierten Quartier, kauft die Genossenschaft diese Ruine ausschließlich mit dem Ziel auf, sie abzureißen und einen „Schandfleck“ verschwinden zu lassen. Betriebswirtschaftlich kann man von einer „Marktbereinigung“ sprechen, ob diese sich je „rechnen“



wird, steht in den Sternen. Seit 2003 hat die wankendorfer auf diesem Wege 413 Wohnungen vom Markt genommen; neben dem Verlust restlicher Vermögenswerte sind hohe Kosten für den Abriss (rund 1,5 Mio. €) und die Wiederaufbereitung der Flächen entstanden, die sich nun wieder harmonisch in ihre Umgebung einfügen. Für die Städte und Gemeinden bleibt so jedoch die Attraktivität ihrer Wohnquartiere erhalten und die Mieter der wankendorfer können sich auch weiterhin in ihrer Wohngegend wohl fühlen.

Die drei Säulen der Corporate Social Responsibility bei der wankendorfer

Um ihre CSR Ziele zu erreichen, nutzt die wankendorfer drei strategische Handlungsfelder: eine aktive Belegungspolitik, eine stetige Verbesserung des Mieterservices und die Stärkung des soziokulturellen Umfeldes.

1. Aktive Belegungspolitik

Im Interesse ihrer Mitglieder und Mieter strebt die wankendorfer seit jeher eine gute „Durchmischung“ ihrer Bestände an. Bei jeder Neuvermietung schaut man in den Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros im allseitigen Interesse darauf, dass das neue Mitglied zu seiner neuen Nachbarschaft passt und sich alle miteinander wohlfühlen können. Es wird darauf geachtet, dass die Wohnanlagen ausgewogen hinsichtlich kulturellem, ethnischem und religiösem Hintergrund ihrer Bewohner sind und sich keine „Monokulturen“ ergeben.

Hier bewährt sich jeden Tag das enge örtliche Netzwerk aus Behörden, Ämtern, Jobcentern und sozialen Trägern. Beispielsweise leben in Bad Schwartau, Laboe, Lütjenburg, Probsteierhagen und Schönberg Asylbewerber bei der wankendorfer. In Bad Segeberg und Flintbek fühlen sich Menschen mit Behinderung in wankendorfer Wohnanlagen wohl, in Bad Segeberg und Trappenkamp leben auch betreute Wohngruppen bei der Genossenschaft.

Die wankendorfer will eine Plattform dafür schaffen, dass Menschen ihr Leben frei gestalten und ihre individuellen Lebensentwürfe entwickeln können. Das Wohnen ist dafür ein zentraler Faktor.

Betreute Wohngruppen werden vielerorts in wankendorfer Wohnungen fit für den Alltag. Sie sind genauso Teil unserer Nachbarschaften wie die vielfältigen Initiativen, in denen unsere Mitglieder aktiv sind, wie hier in der neuen Fahrradwerkstatt in Bad Segeberg.

Das Home-Office bietet vielen jungen Familien eine willkommene Möglichkeit, Beruf und Familie besser zu vereinbaren. Sowohl als Vermieter als auch als Arbeitgeber unterstützt die wankendorfer diese Form des Zusammenlebens.

2. Verbesserung des Mieterservices

Für die wankendorfer ist es wichtig, ihre Mieter genau zu kennen und zu erfahren, mit welchem Service sie bestimmten Mietergruppen das Leben erleichtern kann. Bewährt hat sich zum Beispiel das Programm „75+“, das älteren Mitgliedern kostenlos oder zu ermäßigten Gebühren bestimmte Mieterpflichten abnimmt, oder das Notrufsystem, das die Genossenschaft an manchen Orten in Kooperation mit sozialen Trägern anbietet. „Außen“ eher unbekannt ist ein Service, den die Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros den Mitgliedern bieten: Sie helfen, wenn behördliche Anträge beschafft oder ausgefüllt werden müssen, zum Beispiel Mietbescheinigungen, Wohnberechtigungsscheine oder Berufsausbildungsanträge.

3. Stärkung des soziokulturellen Umfelds

Mit der Stärkung des soziokulturellen Umfelds schafft die wankendorfer einen Mehrwert an Wohn- und Lebensqualität für ihre Mitglieder in ihren Quartieren. Gleichzeitig positioniert sie sich in der Gemeinde und im Quartier als Akteur, der bereit ist, gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen. Die Umfeldmaßnahmen dienen außerdem dazu, die Mitglieder noch genauer kennenzulernen, um auf deren konkreten Bedarf abgestimmte Leistungen anzubieten.

Maßnahmen aus diesem Bereich schaffen häufig den Sprung in die Presse, weil sie als Sponsoring, zum Beispiel einer Hüpfburg auf einem Kinderfest, angenehm ins Auge fallen und die Presse dem Unternehmen mit einem kurzen Bericht etwas Gutes tun möchte. Doch auch was „wohl-tätig“ aussieht, verfolgt ein klares Ziel: Die Menschen sollen sich in ihrer Stadt, ihrem Quartier wohl fühlen und deshalb dort wohnen bleiben.

Wie eine Stärkung des soziokulturellen Umfelds aussehen kann, ist denkbar vielfältig und richtet sich nach dem Quartier und seinen Bewohnern. In Plön beispielsweise übernimmt die wankendorfer zusammen mit der von ihr betreuten Plöner Gewerblichen Baugenossenschaft eG einen Teil der Miete für einen kleinen Supermarkt, der



Hier wird gebastelt! Die Kinder deutscher Sinti und Roma an das Bildungssystem heranzuführen, ist ein bedeutendes Ziel des Wohnprojekts MARO TEMM in Kiel, bei dem die wankendorfer als Bauherr tätig war und das sie heute kostenlos verwaltet.

in einem schönen Wohngebiet liegt. Würden beide Genossenschaften nichts zuschießen, müsste der Supermarkt schließen – und damit wäre die einzige Einkaufsmöglichkeit verschwunden. Viele, vor allem ältere Mieter würden sich nach einer anderen Wohnung umsehen. So aber bleibt das Wohnquartier wie gewachsen erhalten und auch die jungen Familien hier freuen sich, dass sie gleich nebenan frische Brötchen holen können. In der Nähe entsteht der erste wankendorfer Nachbarschaftstreff. Das ehemalige Ladenlokal wird von der wankendorfer umgebaut und steht dann den Mitgliedern, die hier wohnen, und sozialen Einrichtungen für ihre Aktivitäten offen.

Demnächst öffnet in Bad Segeberg eine Fahrradwerkstatt. Die wankendorfer stellt kostenfrei eine Wohnung zur Verfügung und davor Fläche für einen Werkcontainer. Dann können Jugendliche sich und anderen helfen, ihre Räder wieder flottzumachen. In Lütjenburg hat der NABU Räume für Beratung und Veranstaltungen in einem denkmalgeschützten Gebäude ebenso kostenlos zur Verfügung gestellt bekommen wie die Lütjenburger Tafel für Essensausgaben an Bedürftige. In Trappenkamp floriert die Kinderkleider-Tauschbörse in einer wankendorfer Wohnung.

Gestalterischen Einfluss nimmt die wankendorfer auch auf die Tätigkeit der Stiftung Feierabend Wohnheime im Kreis Segeberg e.V. Diese betreut einsame oder hilfsbedürftige Menschen von einem Büro in Bad Segeberg aus, das die wankendorfer dem Verein unentgeltlich überlässt.

Jetzt ist wieder die Zeit der Sommerfeste. In vielen Städten und Gemeinden im Einzugsgebiet der wankendorfer zeigt sich das Unternehmen dort als fester Teil der Gesellschaft. Nicht nur ihre Mieter kommen zum Plausch an den Stand, auch neue Kontakte werden geknüpft. Doch ganz groß-

geschrieben werden Spaß und Spiel für Kinder. Wenn sie dann einen wankendorfer Luftballon in den Himmel steigen lassen, können sie nicht ahnen: Es geht dabei um Höheres – Corporate Social Responsibility.

Ausblick

Die Aufgaben, die die wankendorfer in den letzten Jahren im Dienste des Gemeinwohls übernommen hat, sind quantitativ und qualitativ immer umfangreicher geworden. Allein 2012 investierte das Unternehmen rund 310.000 € in Maßnahmen der Corporate Social Responsibility. Doch vieles, was damit bewirkt wurde, ist unbezahlbar!

Das Unternehmen hat einen festen Platz unter denen eingenommen, die das gesellschaftliche Zusammenleben in den Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins aktiv gestalten. Mit Sicherheit wird die Bereitschaft der wankendorfer, sich für ein harmonisches gesellschaftliches Miteinander verantwortlich einzubringen, auch in Zukunft gefragt sein. Das Unternehmen ist überzeugt davon, dass eine umfassende Integration aller Gruppen unserer Gesellschaft die Grundlage für eine gute Zukunftsperspektive für alle bildet. In diesem Sinne fühlt sich die wankendorfer gemäß ihrem Leitsatz den Menschen und dem Land verpflichtet.

Die fachlichen Grundlagen des Schwerpunktthemas basieren auf einer internen Ausarbeitung des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. zur Verantwortung der Wohnungswirtschaft in der Zivilgesellschaft aus dem Jahr 2010.

1. Aktive Belegungspolitik

- Beachtung von Durchmischung bei Neuvermietung
- Enge Zusammenarbeit mit Sozialämtern und Jobcentern
- Enge Zusammenarbeit mit sozialen Trägern
- Enge Zusammenarbeit mit Migrationszentren
- Kooperation mit Stadt- und Gemeindeverwaltungen
- Kooperation mit der Bundeswehr und anderen großen Arbeitgebern am Ort
- Zurverfügungstellen von preiswertem Wohnraum für Institutionen und Vereine, die das gesellschaftliche Zusammenleben fördern, z. B. Bürgerinitiativen, soziale Träger, Verbände, Ämter
- Zielgruppengerechte Wohnungsangebote bereithalten: von „Wohnen auf Zeit“ in möblierten Wohnungen bis hin zu Mietreihenhäusern

2. Mieterservice verbessern

- Erreichbarkeit sicherstellen
- Zielgruppengerechte Angebote vorhalten, z. B. Programm „75+“
- Nebenkosten gering halten, z. B. durch energetische Sanierung, günstige Verträge mit Lieferanten
- Attraktive und gepflegte Spielplätze für kleinere und größere Kinder bereithalten
- Zentrale und gepflegte Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Fahrräder, Rollatoren und Rollstühle bieten
- Günstige Gästewohnungen für Schlafbesuch vorhalten
- Preiswerte Urlaubsmöglichkeiten in den Gästewohnungen befreundeter Genossenschaften bieten
- Hilfestellung bei Behördenangelegenheiten rund ums Wohnen bieten
- Flexible Regelungen finden, um bei Zahlungsschwierigkeiten zu helfen
- Wohnungswechsel oder Umbau anbieten, wenn gesundheitlich oder aus Altersgründen erforderlich

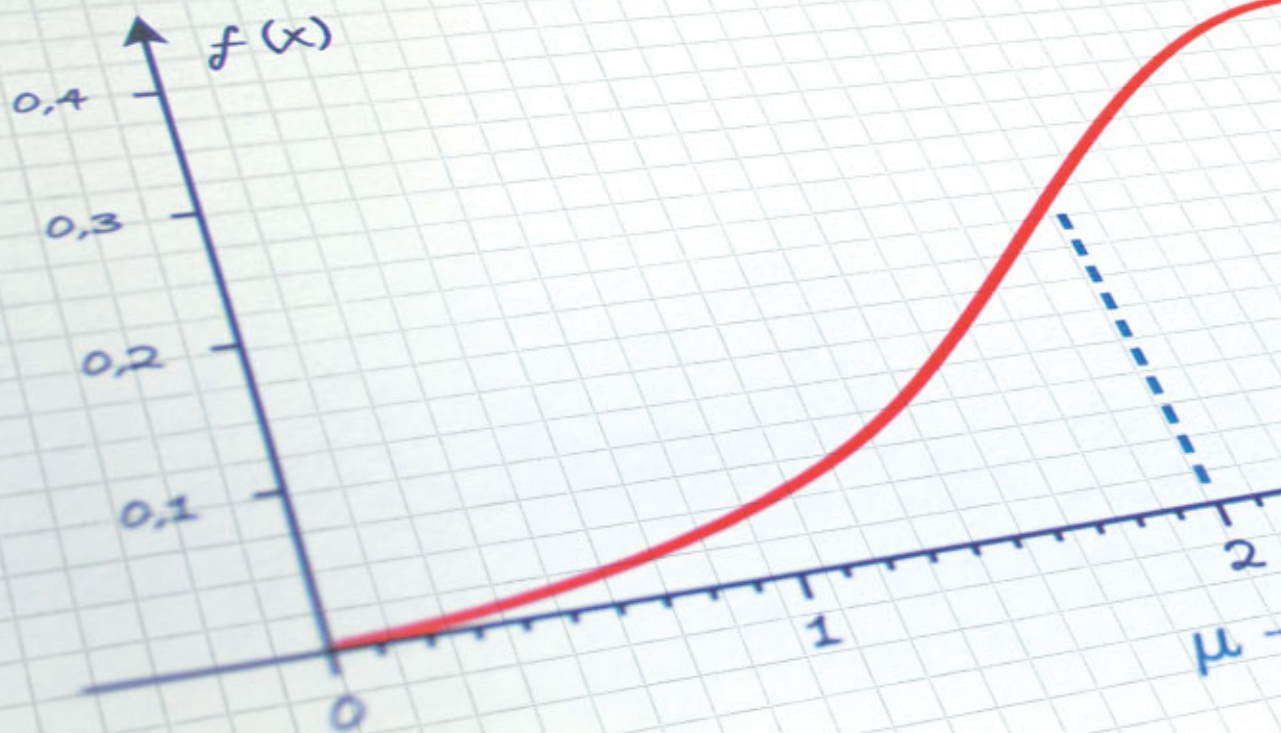
3. Stärkung des soziokulturellen Umfelds

- Nachbarschaftshilfe fördern
- Soziale Projekte wie Fahrradwerkstatt, Kindertagesstätten u. a. fördern
- Ferienaufenthalt für Kinder sponsern (Kinderferiencamp)
- Mieterfeste unterstützen
- Auf Sommer- und Stadtfesten präsent sein
- Eigene Aktivitäten anbieten, z. B. Theaterfahrten, Ausflüge
- Schul- und Ausbildungspraktika ermöglichen
- Berufsausbildungen ermöglichen
- Mitwirkung an Arbeitskreisen zur Stadtentwicklung, „Soziale Stadt“, Integrationsplanung, ländliche Strukturentwicklung u. a.
- Kooperation mit anderen Akteuren, z. B. Polizei, Feuerwehr
- Rückbau von veralteten Gebäuden, Umwandlung der Grundstücke in Grünflächen oder andere neue Nutzung
- Maßnahmen, um Quartiere attraktiv zu gestalten, z. B. durch Erhalt einer Einkaufsmöglichkeit, Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs



Wir kümmern uns auch um Randbereiche

Den „Durchschnittshaushalt“ überlässt die wankendorfer gern den Statistikern. Denn unsere Welt ist so vielfältig geworden, dass sich der Bedarf und die Bedürfnisse in Sachen Wohnraum nicht mehr einfach auf einen Nenner bringen lassen. Neben privaten Haushalten gehen heute auch Ämter und Behörden für ihre Klienten auf Wohnungssuche. Sie wissen,

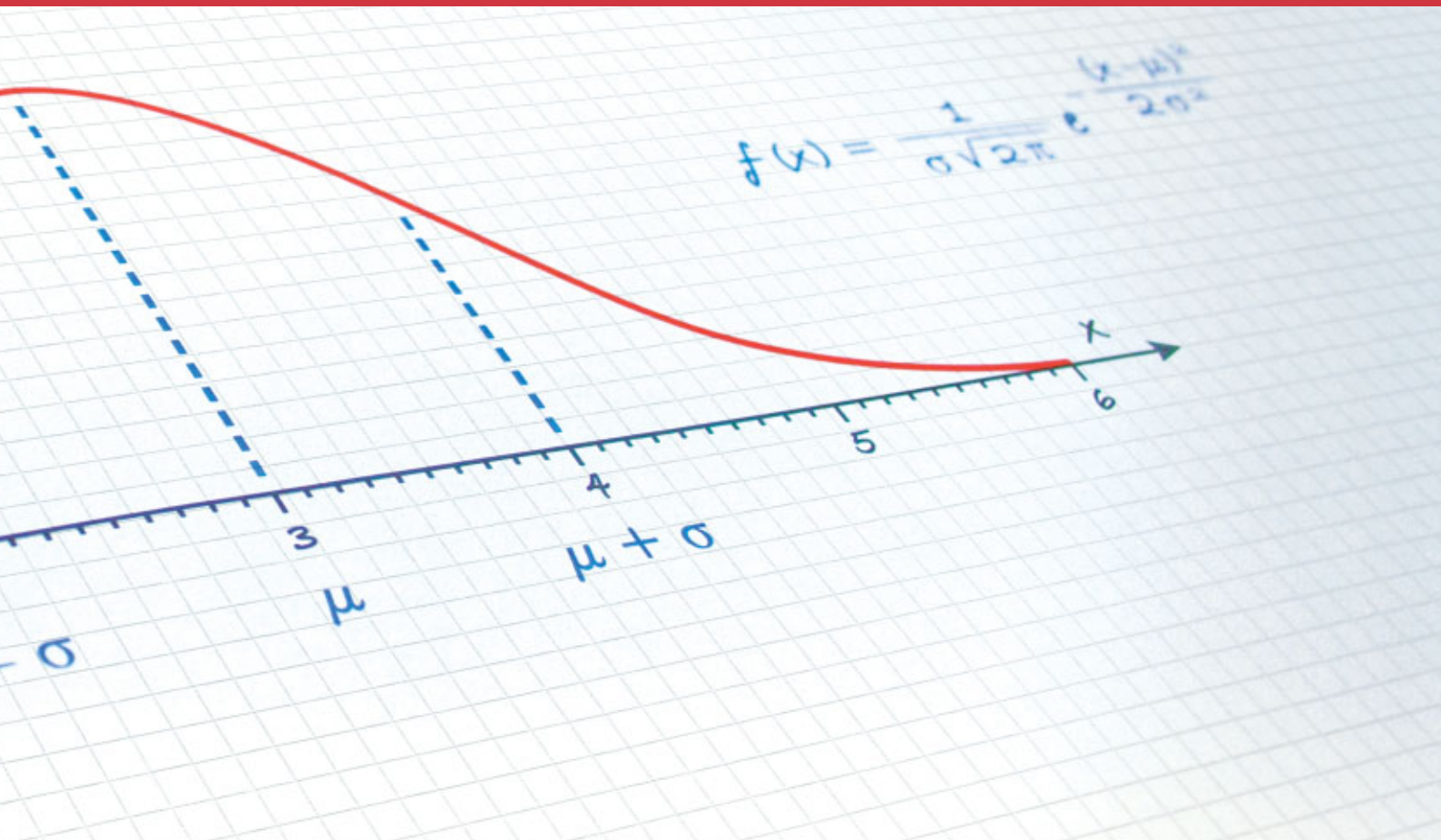




dass sie sich auf die Qualität der wankendorfer Wohnungen verlassen können, Preis und Leistung stimmen und bei der wankendorfer darauf geachtet wird, dass die neuen Mieter Teil einer funktionierenden Nachbarschaft werden können. Asylbewerber finden hier ihr erstes Zuhause genauso wie betreute Wohngruppen oder Menschen, die ihren



Lebensunterhalt mit Arbeitslosenunterstützung oder Sozialhilfe bestreiten müssen. Ehemalige Wohnungslose wagen mit Beteiligung der zuständigen Sozialämter bei der wankendorfer die ersten Schritte in die Normalität.



Das wirtschaftliche Umfeld und die politischen Rahmenbedingungen

Das Wirtschaftswachstum in Deutschland verlangsamte sich im Jahr 2012 deutlich. Konnte sich das Land in den beiden Vorjahren mit einem im internationalen Vergleich außergewöhnlichen Wachstum von der weltwirtschaftlichen Entwicklung abkoppeln, sind nun die Folgen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise auch hierzulande zu spüren. Im Laufe des Jahres gingen die Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zurück und das Bruttoinlandsprodukt wird für das Jahr 2012 voraussichtlich mit einer Wachstumsquote von unter 1 Prozent abschließen. Das lässt darauf schließen, dass die Zeiten des kräftigen Wachstums von 4 Prozent in 2010 und 3,1 Prozent in 2011 vorüber sind.

2012 stand die deutsche Wirtschaft unter dem Einfluss der Entwicklungen im Euro-Raum, in den Vereinigten Staaten und den Schwellenländern. Die Situation war von großen Unsicherheiten gekennzeichnet. Zwar wird die Inflationsgefahr, die durch den Kauf von Staatsanleihen aus Krisenländern in unbegrenzter Höhe durch die EZB ausgelöst

werden könnte, nach wie vor eher als gering eingeschätzt, doch die Euro-Zone befindet sich in einer Rezession, in der sogar wichtige Partnerländer wie Frankreich und die Niederlande stagnieren und einen Rückgang ihres Bruttoinlandsprodukts verzeichnen müssen. Das verunsichert die deutschen Unternehmen, sodass sie sich mit Investitionen zurückhalten. Zwar geht der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung für das Jahr 2013 von einem Wachstum von 0,8 Prozent für das Bruttoinlandsprodukt aus, doch ob dieser Wert erreicht wird, ist fraglich. Es mehren sich die Anzeichen für

ein geringeres Wirtschaftswachstum. Trotz der ungünstigen internationalen Wirtschaftslage trägt der Außenhandel nach wie vor einen wesentlichen Teil zum deutschen Wirtschaftswachstum bei.

Noch wirken sich die gedämpften Tendenzen nicht auf den Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosenquote von 6,8 Prozent ist die niedrigste seit der Wiedervereinigung. Das Zusammenspiel von internationaler Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Unternehmen, von arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Reformen der Regierung Schröder und der großen Koalition sowie der Lohnzurückhaltung der Gewerkschaften beeinflussen den Arbeitsmarkt positiv. Allerdings schwächte sich auch hier das saison- und kalenderbereinigte Wachstum im zweiten und dritten Quartal spürbar ab. Im dritten Quartal erreichte Deutschland eine Beschäftigtenzahl von 41,7 Mio. Personen im Inland.

Für 2013 wird ein weiteres Nachlassen der Dynamik am Arbeitsmarkt erwartet, was aber keine negativen Auswirkungen mit sich bringen muss. Zum einen bemühen sich die Unternehmen, qualifizierte Mitarbeiter zu halten und unsichere Phasen zum Beispiel mit verkürzten Arbeitszeiten und dem

Abbau von Überstunden zu bewältigen, zum anderen ist kein Lohnanstieg auf breiter Front zu erwarten, was inflationären Tendenzen entgegenwirkt. Mit einem deutlichen Anstieg der Erwerbslosigkeit wird nicht gerechnet.

Die derzeit vorsichtige Investitionsneigung hat vor allem zwei Gründe: Zum einen bringt die Euro-Krise ein unsicheres Marktumfeld und gedämpfte Erwartungen in die wirtschaftliche Entwicklung mit sich, zum anderen ist die Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand stark rückläufig, weil die zeitlich vorgezogenen Projekte aus dem Kon-

*Die internationale Finanz- und Wirtschaftskrise holt Deutschland ein:
Das Wirtschaftswachstum wird gebremst, der Arbeitsmarkt bleibt jedoch (noch) stabil.*

CSR-Projekt: Asylbewerber Ein Zuhause in der Fremde



Ein schöner Moment: Zwei kleine Mädchen genießen es, wenn ihre Eltern mit ihnen spielen, wie überall. Das Besondere an dieser Familie: Frau Atajewa und Herr Atajew stammen aus Dagestan im Nordkaukasus, einer Republik der Russischen Föderation. 2006 kamen sie als Asylbewerber nach Deutschland, über Stationen in Lübeck und Neumünster schließlich nach Lütjenburg. Nur eine Woche bleibt dem Sozialamt nach der Benachrichtigung bis zum Einzug, um eine geeignete Wohnung für Asylbewerber wie Familie Atajew zu finden und sie komplett auszustatten. Die gute Kooperation mit der wankendorfer hat sich dabei schon vielfach bewährt und auch dieses Mal konnte das Unternehmen mit einer modernen 3-Zimmer-Wohnung helfen. Familie Atajew lebt von Sozialhilfe und die gelernte Buchhalterin und der Sanitär- und Heizungsinstallateur hoffen, dass ihr Asylantrag positiv beschieden wird.

Ihre beiden Töchter sind in Deutschland geboren. Die große Tochter Jannet kommt in diesem Jahr in die Schule, während die kleine Ajabike den Start in der Kita „Rappelkiste“ gar nicht abwarten kann! Derzeit werden sieben Asylbewerber-Familien und acht Einzelpersonen, die um Asyl suchen, vom Sozialamt Lütjenburg betreut. Davon leben sechs der Familien und drei der Einzelpersonen bei der wankendorfer.



junkturprogramm auslaufen und für neue Projekte keine Mittel zur Verfügung stehen werden. Hinzu kommt, dass die Kommunen zwar über die Hälfte der öffentlichen Ausgaben tätigen, aber ihre augenblickliche finanzielle Lage Investitionen in größere Bauvorhaben nicht zulässt. Für das erste Quartal 2012 ist daher ein Rückgang der öffentlichen Anlageinvestitionen um 10,2 Prozent gegenüber dem vorangegangenen Quartal zu verzeichnen (saison- und preisbereinigt).

Für die Immobilienwirtschaft gestalten sich die Rahmenbedingungen durchaus positiv. Die Finanzierungskosten liegen auf einem historischen Tiefstand und Zinssteigerungen zeichnen sich nicht ab. Auch die allgemeine Verunsicherung der Investoren im Euro-Raum wirkt sich günstig auf die Immobilienbranche aus, denn auch weiterhin werden Vermögen zugunsten von Immobilien umgeschichtet. Die Branche erlebt einen Anstieg der Nachfrage sowohl für Immobilien zur Eigennutzung als auch

zu Anlagezwecken. Preissteigerungen in diesem Marktsegment dürften die sichere Folge sein.

Kleiner Wermutstropfen für inländische Investitionen größerer Vermögen in Immobilien: die gegenwärtig von einigen Bundesländern betriebene Diskussion um eine Wiedereinführung der Vermögensteuer. Seit 1997 ist diese Steuer ausgesetzt, weil die privilegierte Bewertung von Immobilienvermögen nach dem Einheitswertverfahren als verfassungswidrig eingestuft wurde. Was die Vermögensteuer zum Haushalt Deutschlands beitragen könnte, hängt von der Steuer-Freigrenze, dem Steuersatz und dem Umfang der Besteuerung ab. Hier gilt es, die weitere Entwicklung nach den Bundestagswahlen 2013 abzuwarten.

Gute Nachrichten aus Schleswig-Holstein erbrachte eine repräsentative Konjunkturumfrage der IHK Schleswig-Holstein bei rund 2.000 Unternehmen im Land: Erstmals seit zwei Jahren beurteilten die Unternehmen die konjunk-

turelle Lage und die zukünftige Geschäftsentwicklung wieder positiv. Im vierten Quartal 2012 schätzten über ein Drittel von ihnen die Geschäftslage als gut ein und über die Hälfte als befriedigend. Nur noch 10 Prozent der Befragten sahen schlechte Aussichten voraus, ihr Anteil hatte sich gegenüber dem dritten Quartal um 5 Prozent verringert.

Auch der Blick in die Zukunft ist wieder optimistischer: Jeder fünfte Unternehmer erwartet eine Verbesserung seiner Lage, zwei Drittel rechnen damit, dass keine große Veränderung auf sie zukommt. Besonders der Dienstleistungssektor bestimmt die Nachfrage am Arbeitsmarkt, aber auch im Bereich Industrie ist der Index gestiegen – trotz rückläufiger Tendenz im Euro-Raum. Unter diesen Voraussetzungen lieferte Schleswig-Holstein viele Waren in außereuropäische Länder.

Im Baugewerbe, im Großhandel und im Kreditgewerbe ist man positiv gestimmt, nur der Einzelhandel ist skeptisch, hat er doch das Weihnachtsgeschäft schlechter abgeschlossen als erwartet. Nimmt man jedoch die Investitionsneigung der Unternehmen in Schleswig-Holstein zum Maßstab, wird die Wirtschaft im Jahresverlauf weiter wachsen und sich erfolgreich behaupten. Die von der Landesregierung geplante Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 5 auf 6,5 Prozent halten wir für schädlich, weil dies das Vertrauen der Investoren schwächt. Kein anderes Bundesland setzt einen so hohen Hebesatz an.

Die Entwicklung des Gesamtunternehmens

Mit 20.311 von ihr verwalteten Wohnungen ist die wankendorfer heute das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein. Nach der Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG), die ihre Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH (ehemals GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH) mit einbrachte, besteht das Gesamtunternehmen nun aus zwei Einzelunternehmen mit wirtschaftlicher Bedeutung für die wankendorfer: der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH.

Die nunmehr vollzogene Verschmelzung war für die Wankendorfer Baugenossenschaft ein bedeutender Entwicklungsschritt und der entsprechend neue Unternehmensaufbau ist die Grundlage für die positive Entwicklung des Gesamtunternehmens im zurückliegenden Jahr. Zusammen mit ihrem Tochterbetrieb verwaltet die wankendorfer in Schleswig-Holstein insgesamt 20.311 Wohnungen, davon 8.582 im eigenen Bestand und 11.729 im Fremdbestand, das heißt Verwaltung für Dritte, insbesondere die Verwaltung von Eigentumswohnungen.

Ihre Rolle als großer regionaler Wohnungsdienstleister und Wohnungsanbieter konnte die wankendorfer weiter aus-

Verwaltete Wohnungen (Stand: 31.12.2012)	von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	von der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	Gesamt
Eigene Wohnungen der Wankendorfer Baugenossenschaft, die zum Teil von der Wankendorfer Immobilienverwaltung verwaltet werden	6.809	1.773	8.582
Wohnungseigentumsverwaltung (ohne 124 eigene Wohnungen)	8.090	1.387	9.477
Geschäftsbesorgung für zwei rechtlich selbstständige Genossenschaften	531	0	531
Gepachtete Verwaltungsbestände	361	0	361
Verwaltungsbetreuung	507	853	1.360
Gesamtbestand	16.298	4.013	20.311

bauen. Seit jeher zählen die regionale Verbundenheit und damit die räumliche Nähe zu ihren Mietern, Kunden und Geschäftspartnern zu den charakteristischen Eigenschaften des Unternehmens. Neben der Zentrale in Kiel und den acht Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros, drei Garten- und dreizehn Service-Centern gehören nun auch der Tochterbetrieb in Itzehoe nebst seinem dort ansässigen Bauhof zum Gesamtunternehmen. Insgesamt sind rund 220 Mitarbeiter für die wankendorfer tätig, davon rund 50 Mitarbeiter im Kreis Steinburg.

Dass die beiden Firmen ein gemeinsames Unternehmen repräsentieren, deren Mitarbeiter sich als ein Team verstehen, sollte auch im optischen Firmenauftritt deutlich werden. Nach eingehender Diskussion wurde entschieden, dass der gut eingeführte und hierzulande bekannte Name „wankendorfer“ künftig eine noch größere Rolle in der Kommunikation des Firmenverbunds einnehmen soll. Die beiden Firmen führen jetzt den Namen „wankendorfer“ mit dem Zusatz „für Schleswig-Holstein“ und der Rechtsform:

- Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
- Wankendorfer
Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Der neue Claim sagt etwas über das Selbstverständnis des Gesamtunternehmens aus und bringt Emotionalität ein: „Für die Menschen im Land“. So werden regionale Verbundenheit und Dienstleistungsbewusstsein gleichermaßen deutlich.

Diese Weiterentwicklung findet in einem neuen Corporate Design ihren Niederschlag, das sämtliche Kommunikationsmaßnahmen des Gesamtunternehmens umfasst und sukzessive eingeführt wird.

Planmäßige Bilanzentwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Jahresabschluss der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG endet im Geschäftsjahr 2012 mit einer Bilanzsumme von 378,5 Mio. €. Diese deutlich angestiegene Bilanzsumme ist auf den Vermögenszuwachs durch die Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Wohn-

stätten-Genossenschaft Itzehoe eG zurückzuführen. Außerdem hat die Baugenossenschaft im vergangenen Jahr vor allem in die Bauerneuerung und den Neubau einer Mietreihenhausanlage in Plön insgesamt etwa 5,6 Mio. € investiert. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft belief sich unverändert auf 15,6 Prozent und erreichte damit den mit der Verschmelzung erwarteten Wert. Das Unternehmen schloss planmäßig mit einem Jahresüberschuss von rund 2,1 Mio. € ab. Der Jahresüberschuss entspricht dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

*Geplanter Erfolg:
Die wankendorfer schließt 2012 mit
einer Bilanzsumme von 378,5 Mio.
Euro ab. Die verschmolzenen
Unternehmen gehen gestärkt in
die Zukunft.*

Auf die bisherige Geschäftstätigkeit bezogen wird die Genossenschaft ihre Modernisierungsaktivitäten planmäßig fortsetzen. Im laufenden Jahr 2013 startet die wankendorfer ein Investitionsprogramm, das auf insgesamt etwa 14 Mio. € ausgelegt ist und mit dem die Modernisierung von 263 Wohnungen in Itzehoe in

den Jahren 2013 bis 2015 realisiert werden soll. Gleichzeitig sucht die Genossenschaft nach Möglichkeiten, Neubauaktivitäten insbesondere im Bereich der Landeshauptstadt Kiel zu entwickeln. Dies soll in dem Umfang geschehen, wie sich Investitionsspielräume ergeben, die die Eigenkapitalquote nicht belasten.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft rechnet für das Jahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von 2,3 Mio. €. Der Cashflow (DVFA/SG) wird rund 9,8 Mio. € betragen. Mit ihm sollen langfristige Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rund 7,8 Mio. € planmäßig getilgt werden. Die Bilanzsumme der verschmolzenen Unternehmen wird sich per 31.12.2013 bei einer Eigenkapitalquote von knapp 16 Prozent voraussichtlich nicht nennenswert ändern.

Bei der Wankendorfer Baugenossenschaft waren im Jahresdurchschnitt 2012 rund 72 angestellte und 86 gewerbliche Arbeitnehmer sowie zehn Auszubildende beschäftigt.

Einzelheiten zum Jahresabschluss der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG stellen wir in diesem Geschäftsbericht ab Seite 36 dar.



Die wichtigste Lebensphase ist die Gegenwart

Wann ist das Leben am schönsten? Wenn man in den großen Ferien draußen so richtig herumtoben kann? Wenn man eine Familie gründet und Kinderlachen durch die Wohnung schallt? Wenn man sich nach getaner Lebensarbeit dem widmen kann, was man schon immer wollte? Die einfache Frage nach dem schönsten Moment lässt sich nicht einfach beant-





worten, denn es stimmt: Jedes Alter hat seine schönen Seiten! Mit den Lebensphasen wandeln sich die Bedürfnisse der Menschen; was heute im Mittelpunkt steht, wird schon morgen von dem verdrängt, was dann am wichtigsten ist. Auf diesen Wandel hat sich die wankendorfer eingestellt. Von der ersten eigenen Wohnung über familienfreund-



liche Wohnungen und Mietreihenhäuser bis zu Wohnungen, deren Zuschnitt und Ausstattung auf die Bedürfnisse älterer Menschen ausgerichtet sind, finden hier alle Generationen Komfort nach Maß.



CSR-Projekt: Fahrradhaus Komfort für Klein und Groß



Manche nennen es „barrierefrei“, bei der Wankendorfer heißt es „komfortabel“ und am Beispiel eines Fahrradhauses in Wahlstedt sieht man es auf der ersten Blick: Barrierefreien Komfort schätzen alle Generationen! Einträchtig stehen da Kinderwagen und Fahrräder, Roller und Rollatoren nebeneinander, stets einsatzbereit für ihre Besitzer.

Die neu angelegten Grün- und Außenanlagen kommen ohne Treppen aus und natürlich ist auch die Wohnanlage selbst ohne Schwellen konzipiert. Per elektrischem Türöffner öffnet sich die Eingangstür, zwei Aufzüge bringen die Bewohner in die gewünschte Etage. In einigen Wohnungen wurden barrierefreie Küchen und Bäder eingebaut. Dieser besondere Komfort zahlt sich auch für die Wankendorfer aus: An allen fünf Standorten, an denen sogenannte Punkthäuser in dieser Art stehen, sind die Wohnungen darin heiß begehrt und wer einmal den Komfort dort genossen hat, zieht so schnell nicht wieder aus!



Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe

Die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH konzentriert sich auf wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen für die Genossenschaft und ihre übrigen Kunden. Dieser Fokus spiegelt sich in ihrer Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wider.

Die Bilanzsumme in Höhe von 978 T€ weist deshalb lediglich die für den Geschäftsbetrieb notwendigen aktiven und passiven Vermögensgegenstände aus. Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt Umsatzerlöse in Höhe von 2.766 T€ und schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 79 T€ ab. Zwischen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH besteht noch kein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag, der aber in 2013 geschlossen werden soll.

Bei der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH waren im Jahresdurchschnitt 2012 rund 22 angestellte und 32 gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt.

Einzelheiten zum Jahresabschluss der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH stellen wir in diesem Geschäftsbericht ab Seite 68 dar.

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens

Dieser Kernbereich des Gesamtunternehmens umfasst heute die Bewirtschaftung von insgesamt 8.582 eigenen Wohnungen in Schleswig-Holstein. Das Verbreitungsgebiet entspricht circa 4.000 km² und erstreckt sich von der Nord- bis zur Ostsee, von der Eckernförder Bucht bis an den Hamburger Rand. Mit acht Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros sowie drei Garten- und dreizehn Service-Centern ist das Unternehmen immer in der Nähe des eigenen Immobilienvermögens, sodass Bewirtschaftungsaufgaben „vor Ort“ erledigt werden können. Neu hinzugekommen ist die Wankendorfer Immobilienverwaltung in Itzehoe, zu der auch ein eigener Bauhof gehört.

Insgesamt erreichte die Wankendorfer Baugenossenschaft im Jahr 2012 Umsatzerlöse aus dem eigenen Immobilienvermögen in Höhe von 48,5 Mio. €. Die Forderungsausfälle blieben mit einer Quote von unter 1 Prozent auf moderatem Niveau. Hieraus lässt sich eine unverändert hohe Zahlungsmoral der Kunden der Wankendorfer Baugenossenschaft ableiten. Die Fluktuationsrate von 16,6 Prozent und die Leerstandsquote von etwa 4 Prozent zeigen deutlich, dass der derzeit viel beschriebene „angespannte Wohnungsmarkt“ nur in

wenigen Städten Schleswig-Holsteins und dort auch nur in besonderen Lagen zu finden ist. Aus dem Kerngeschäft der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens der Wankendorfer Baugenossenschaft konnte im zurückliegenden Jahr ein anteiliges positives Gesamtergebnis in Höhe von 2,7 Mio. € erwirtschaftet werden.

Im Jahr 2012 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft zehn Einzelwohnungen aus dem Streubesitz verkauft, weil sie sich nicht mehr optimal in die Bewirtschaftung des sonstigen Wohnungsbestandes einbinden ließen. Am Standort Wahlstedt wurden im vergangenen Jahr 45 Wohnungen abgerissen, nachdem man diese Maßnahme langfristig vorbereitet hatte. Für die bisherigen Mieter wurden neue und attraktive Wohnungen gefunden, sodass die Wohnanlagen leergezogen werden konnten, ohne dass Kündigungen ausgesprochen werden mussten.

Mittelfristig sollen 71 weitere Wohnungen an den Standorten Bad Schwartau und Plön abgerissen werden, was derzeit vorbereitet wird.

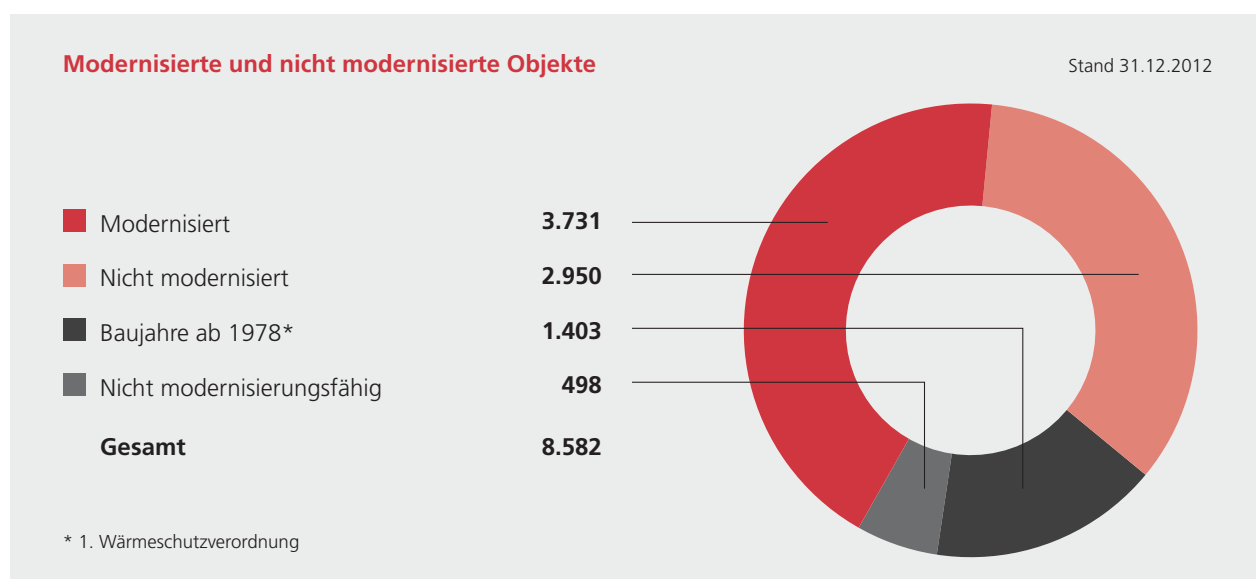
Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen

In den vorangegangenen Geschäftsberichten wurden bereits häufig die weitreichenden Modernisierungsaktivitäten der Wankendorfer Baugenossenschaft dargestellt, die in Art und Umfang ungewöhnlich für ein Immobilienunternehmen sind. Die Entscheidung, in die Modernisierung der eigenen Wohnungsbestände zu investieren, bedeutete gleichzeitig, beim Neubau von Wohnanlagen

Zurückhaltung zu üben, da die Finanzkraft an die Modernisierung gebunden war. Daran wird sich auch in den nächsten ein bis zwei Jahren nichts ändern. Seit Beginn der 1990er Jahre hat die Wankendorfer Baugenossenschaft insgesamt rund 180 Mio. € in die Bauerneuerung ihrer Wohnungsbestände investiert und damit 3.731 Wohnungen grundlegend modernisiert. Die jeweils aktuellen energetischen Standards zu erreichen, war selbstverständlich, in den meisten Fällen lag die Wankendorfer Baugenossenschaft deutlich über den gestellten Anforderungen. Heute beweisen die laufenden Kontrollen, dass es richtig war, so zu handeln: In den modernisierten Wohnanlagen wird eine CO₂-Einsparung in Höhe von 33 Prozent erreicht und gleichzeitig konnten die Energieverbräuche um rund 35 Prozent gesenkt werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die umfassende Modernisierung von insgesamt 52 Wohnungen in Eutin und die ergänzende Modernisierung von 34 Wohnungen in Plön und Preetz abgeschlossen werden. Parallel dazu haben die intensiven Vorbereitungen für das umfangreiche Modernisierungsprogramm des Wohnungsbestands in Itzehoe begonnen. Hier wird die Wankendorfer Baugenossenschaft in den nächsten Jahren rund 14 Mio. € in die energetische Sanierung von 263 Wohnungen investieren.

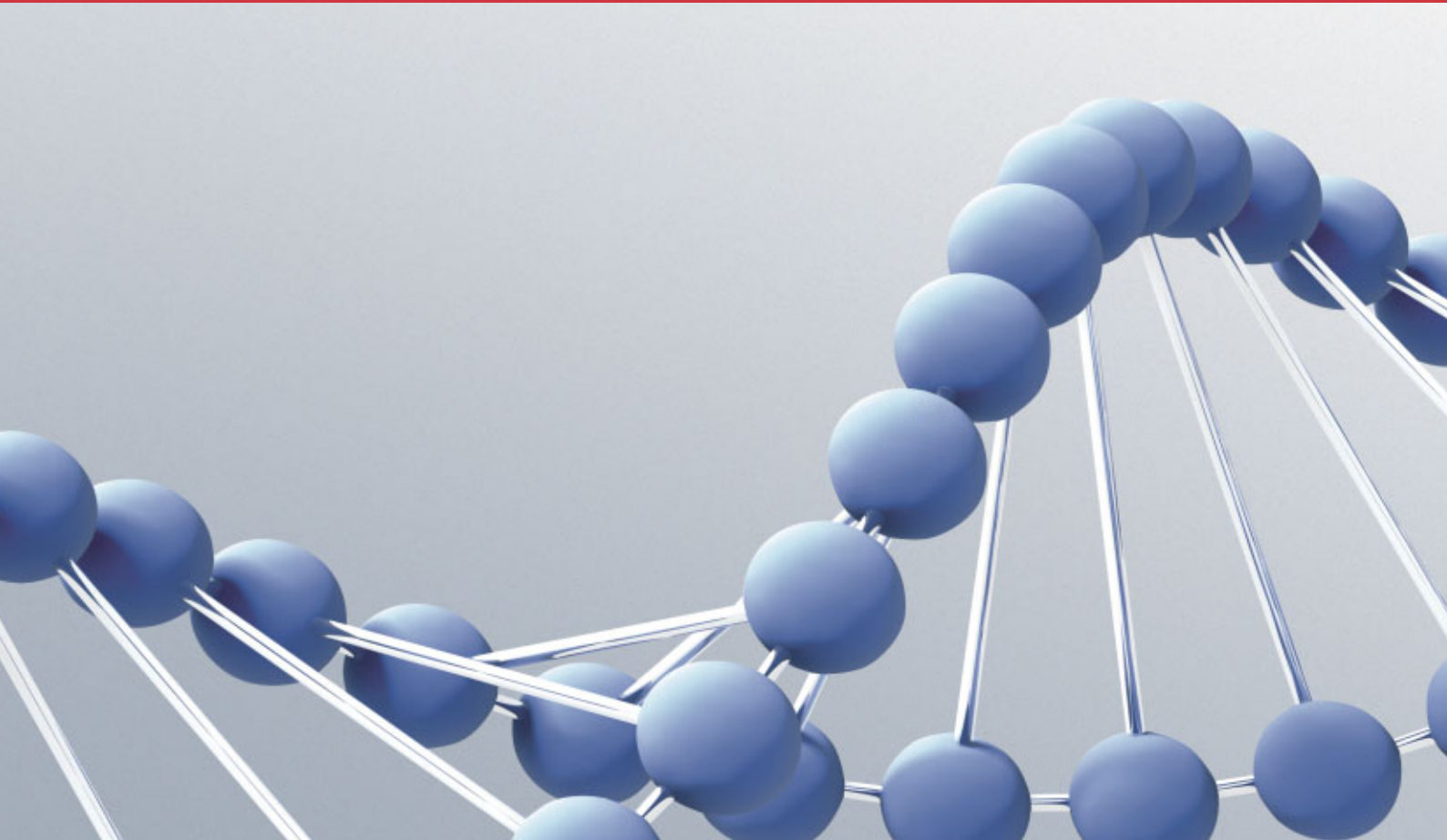
Dies werden voraussichtlich die vorerst letzten großen Modernisierungsvorhaben für die Genossenschaft sein. Bei den dann noch nicht modernisierten Beständen wird bei einem geringen Teil eine wirtschaftlich sinnvolle Bauerneuerung nach heutigem Kenntnisstand nicht möglich sein. Weite Teile der noch nicht modernisierten Wohnanlagen sind jedoch erst jüngeren Baudatums, sodass sich eine Modernisierung aktuell erübrigt.





7.107.244.635 Unikate

08/15 hat ausgedient. Größtmögliche Individualität ist das, was die Menschen hierzulande antreibt und was sie leben möchten. Dafür, dass jeder die Möglichkeit erhält, seine Talente und Fähigkeiten zu entfalten und sein persönliches Lebensglück zu finden, engagiert sich die wankendorfer in vielfältiger Weise. Beispielsweise fördert sie die





Vereinbarkeit von Familie und Beruf durch Heimarbeitsplätze und flexible Arbeitszeitmodelle sowie finanzielle Unterstützung der Kinderbetreuung. Integration verschiedener Nationalitäten, Kulturen und Inklusion von Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen sind gelebter Alltag bei der wankendorfer.



Das von der wankendorfer unterstützte Wohnprojekt deutscher Sinti und Roma MARO TEMM ist europaweit beispielgebend.



Neubauaktivitäten und Verkauf von Einzelhausgrundstücken

Im Jahr 2012 konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft eine Wohnanlage mit 14 Mietreihenhäusern fertigstellen. Hierfür stand der Genossenschaft in Plön an einem attraktiven und zentralen Standort das entsprechende Grundstück zur Verfügung. Mit diesem Angebot hat sich die Zahl der Mietreihenhäuser der Wankendorfer Baugenossenschaft auf insgesamt 109 erhöht. Unabhängig vom jeweiligen Standort erfreuen sie sich großer Beliebtheit und einer permanenten Nachfrage.

Wohnen (wie) im eigenen Haus ist für viele Menschen in Schleswig-Holstein ein lohnendes Ziel. Deshalb hat die wankendorfer große Grundstücksflächen im Wahlstedter Zentrum, die durch Abriss frei wurden, in Parzellen für Einfamilienhäuser geteilt, die nun als Einzelhausgrundstücke verkauft werden.

In den kommenden Jahren soll der Neubau wieder in den Vordergrund rücken. Hierfür sucht die Genossenschaft geeignete Grundstücke in der Landeshauptstadt. In die Schaffung preiswerten Wohnraums in Kiel will die Wankendorfer Baugenossenschaft jährlich etwa 6 bis 7 Mio. € investieren, sobald das laufende Modernisierungsprogramm abgeschlossen worden ist. Derzeit plant die Genossenschaft 2 Mio. € für den Neubau ein.

Dafür hat sich die Wankendorfer Baugenossenschaft in eine Initiative mit anderen bedeutenden Kieler Wohnungsbaugenossenschaften eingebracht, die jährlich gemeinsam einen Betrag von 10 Mio. € aufbringen wollen, der in den Neubau preiswerter Wohnungen fließen soll. Voraussetzung hierfür ist, dass sich geeignete Grundstücke finden, die bei zurückhaltenden Renditeerwartungen eine wirtschaftliche Bebauung erlauben.

Zukunftsorientierte Finanzierung und gute Perspektiven

Das Zinsumfeld blieb auch im Jahr 2012 günstig. Das nutzte die Wankendorfer Baugenossenschaft wie in den Vorjahren dazu, bereits frühzeitig das Kreditengagement zu verhandeln, das bis zum Jahr 2016 auslaufen wird. Das Gesamtvolumen beträgt 17 Mio. €.

Zusätzlich konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft bei der Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) das niedrige Zinsniveau nutzen und mit den Finanzierungspartnern der GWG eine langfristige Prolongation sämtlicher bis 2015 ausgelegten Kredite zu unveränderten Besicherungsbedingungen erreichen.

Bei den Kreditverhandlungen war die von der Wankendorfer Baugenossenschaft eingesetzte Software-Lösung „Kreditmanager“ äußerst hilfreich. Dank konkreter und eindeutiger Informationen über die Finanzierungssituation konnten mit den Finanzinstituten zielgenaue Gespräche geführt werden.

Wohnungseigentumsverwaltung

Das Geschäftsfeld der Verwaltung von Wohnungen für Eigentümergemeinschaften konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft auch 2012 weiter erfolgreich ausbauen. Gemeinsam mit ihrer Tochtergesellschaft, der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, erzielte sie ein Gebührenvolumen von rund 1,8

Mio. € für kaufmännische Tätigkeiten. Hinzu kommen Gebühren für Hauswart- und Gartenservices in Höhe von 0,7 Mio. € und technische Honorare in Höhe von 0,2 Mio. €.

Technische Honorare erhält die Wankendorfer Baugenossenschaft für Leistungen, die sie im Zusammenhang mit Modernisierungsvorhaben erbringt, die von ihr betreute Wohnungseigentümergemeinschaften planen. Die Prognose, dass sich hier Wachstumspotenzial auftut, tritt ein. Derzeit ist die Wankendorfer Baugenossenschaft für 41 Wohnungseigentümergemeinschaften mit bautechnischen Ingenieurleistungen tätig.

Bei der Wohnungseigentumsverwaltung konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft im Jahr 2012 einen außergewöhnlichen Zuwachs erreichen: Ein befreundetes Kieler Wohnungsunternehmen zog sich aus diesem Geschäftsfeld zurück und beauftragte die Wankendorfer Baugenossenschaft zunächst damit, die Wohnanlagen in ihrem Namen zu verwalten. Es handelte sich um 53 Eigentümergemeinschaften mit 783 Eigentumswohnungen. Das Team, das sie bislang betreute, konnte dazu gewonnen werden, seine Arbeit bei der Wankendorfer Bau-

Wie in den Vorjahren konnte die wankendorfer die günstige Zinssituation für die Prolongation langfristiger Finanzierungen nutzen und damit Sicherheit schaffen.

CSR-Projekt: MARO TEMM

Beispielgebendes Wohnprojekt deutscher Sinti und Roma



MARO TEMM, „unser Land“, so heißt ein bundesweit einmaliges Projekt, in dem deutsche Sinti und Roma in Kiel-Gaarden im Jahr 2007 ihr eigenes Wohnquartier gefunden haben. Das Land Schleswig-Holstein und später auch die Landeshauptstadt Kiel haben das Vorhaben des Landesverbandes deutscher Sinti und Roma e.V., von denen etwa 5.000 in Schleswig-Holstein leben, unterstützt. Mit der engagierten Hilfe von Akteuren aus Politik und Gesellschaft wurde eine Genossenschaft gegründet, die dem Projekt den formellen Rahmen gibt. Die wankendorfer brachte die Planung für die 13 unterschiedlich großen Wohneinheiten kostenlos ein und errichtete sie mit einem Förderdarlehen des Landes. Von Beginn an verwaltet sie das international beispielgebende Projekt – seit 2011, ohne Honorar für diese Arbeit zu berechnen. Damit trägt die wankendorfer einen wesentlichen Teil zur wirtschaftlichen Sicherheit der Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG bei und die Kooperation gewann eine neue Qualität.

Ziel von MARO TEMM ist es, der anerkannten Minderheit einen Ort zu geben, an dem sie mit mehreren Generationen gemeinsam lebt, ihre kulturellen Besonderheiten und ihre Sprache Romanes pflegen kann. Gleichzeitig wird angestrebt, die nachwachsenden Generationen an das Bildungssystem heranzuführen, um langfristig eine Kultur der gleichberechtigten Teilhabe und Begegnung von Mehrheit und Minderheit zu entwickeln.



genossenschaft fortzusetzen und mittlerweile haben sich 51 Eigentümergemeinschaften mit 772 Wohnungen auf ihren Versammlungen dafür entschieden, die Wankendorfer Baugenossenschaft bzw. ihre Tochtergesellschaft direkt zu ihrem Verwalter mit zumeist fünfjähriger Bindungsfrist zu bestellen.

Insgesamt verwaltet die wankendorfer damit 9.601 Wohnungen in 396 Eigentümergemeinschaften.

Die wankendorfer profitiert in diesem Geschäftsfeld von den veränderten Rahmenbedingungen. Die Aufgaben eines Verwalters sind zunehmend komplexer und anspruchsvoller geworden, sodass hier mehr als früher Professionalität und Zuverlässigkeit gefragt sind sowie Rechtssicherheit und Klarheit bei Haftungsfragen.

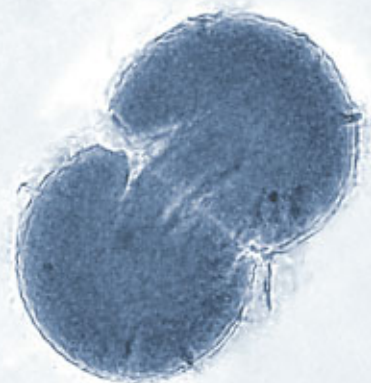
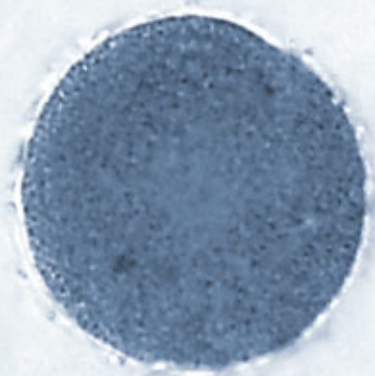
Sondereigentumsverwaltung

Die Betreuung einzelner Wohnungen, die vom Eigentümer nicht selbst genutzt, sondern vermietet werden, bildet den Geschäftsbereich „Sondereigentumsverwaltung“. Diese auch von der Tochtergesellschaft angebotene Dienstleistung entwickelt sich wie vorhergesehen in kleinen Schritten weiter. Durch die Verschmelzung und die neue Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH konnte der Bestand auf 209 Wohnungen ausgebaut werden. Die wankendorfer rechnet im Segment der Sondereigentumsverwaltung mit einem stetigen Wachstum, da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt. Weil sich die Arbeitsprozesse zum Teil von denen der Wohnungseigentumsverwaltung unterscheiden und



**Vieles vermehrt sich,
wenn man es teilt.**

Teilen bringt mehr! Durch die Köpfe und Hände vieler Menschen lässt sich mehr bewegen, als es ein Unternehmen allein vermag; etwas Unscheinbares wird ein Gewinn für viele. Wer beispielsweise bald durch schöne Geschäfte in Lütjenburg bummelt, ahnt nichts mehr von der wankendorfer Wohnanlage, die einst dort stand. Trifft man sich im

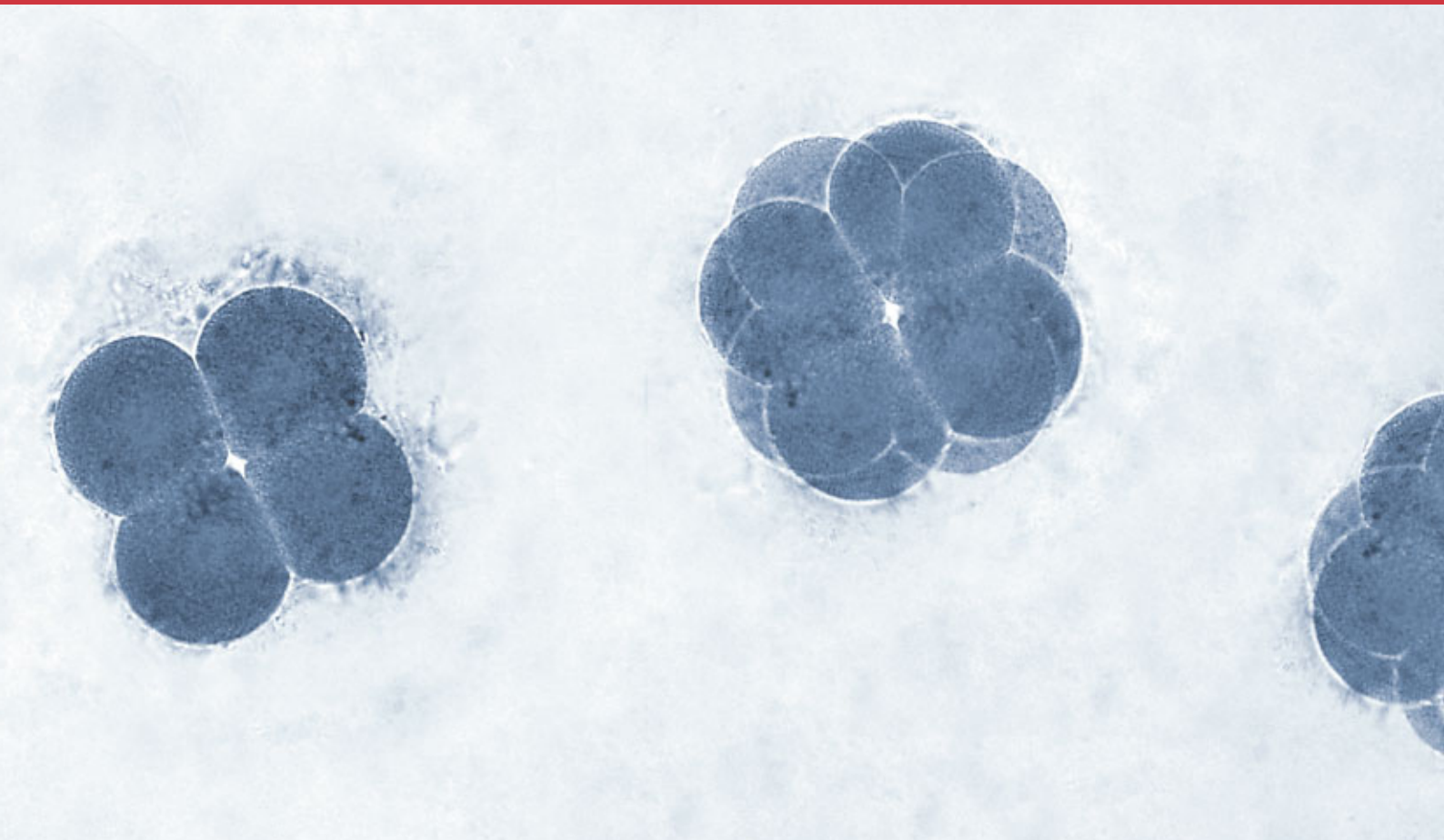




Nachbarschaftstreff in Plön, ist längst Geschichte, dass der Drogeriemarkt schließen musste und heute engagierte Privatinitiativen und soziale Einrichtungen hier tätig sind, wofür die wankendorfer die Räumlichkeiten renoviert hat und kostenlos zur Verfügung stellt. Wie man mit Sponsoring gleich dreifach Gutes tut, zeigt die wankendorfer am Kleinen Theater in



Wahlstedt: Hier profitieren das Theater direkt, die Mitglieder der Genossenschaft und die Stadt Wahlstedt indirekt von der Unterstützung. Auch intern setzt die wankendorfer auf Teilen: Lebenslanges Lernen in Theorie und Praxis gehört nicht nur für die Auszubildenden zum Pflichtprogramm!



CSR-Projekt: Rückbau Neue Perspektiven



Alle Mieter einer ganzen Wohnanlage in Lütjenburg haben das getan, was man sonst gern vermeidet: Sie sind umgezogen! Wie kam es dazu?

Die Stadt Lütjenburg hatte das Wohngebäude, Baujahr 1957, 2009 von der Wankendorfer Baugenossenschaft zum Buchwert erworben, denn eine neue Bauleitplanung sah vor, dass Einzelhandelsflächen dort entstehen sollten, wo jetzt noch gewohnt wurde. Die Mieter wurden über den neuen Sachverhalt informiert und die Wankendorfer erhielt den Auftrag, die Wohnanlage im öffentlichen Interesse freizuziehen.

Anfang 2010 begann die Wankendorfer die Gespräche mit ihren ehemaligen Mietern. Haushalt für Haushalt wurde besprochen, wie das künftige Zuhause beschaffen sein sollte und gemeinsam ging man anschließend auf die Suche. Für jede Familie wurde sukzessive eine neue Wohnung gefunden, die ihren Vorstellungen entsprach. Nach nur sechs Monaten war das Haus freigezogen und es musste keine einzige Kündigung ausgesprochen werden.

Mittlerweile wurde das Gebäude abgebrochen und das Grundstück der geplanten Einzelhandelsnutzung zugeführt. In wenigen Monaten hat Lütjenburg hier einen neuen Anziehungspunkt: Dann können die Bürger der Stadt und der Umlandgemeinden sowie ihre Feriengäste im neuen Verbrauchermarkt einkaufen.



deshalb eine entsprechende Anpassung erfordern, ist die Wankendorfer mit der sukzessiven Entwicklung dieses Bereichs zufrieden. Denn so kann im Unternehmen eine solide Grundlage für die Wirtschaftlichkeit der Sondereigentumsverwaltung gelegt werden.

Fremdverwaltung von Mietwohnungen

Eine weitere Dienstleistung der Wankendorfer ist die Verwaltung von Wohnanlagen und Zinshäusern für Dritte, die Alleineigentümer des gesamten Gebäudes sind. Die Verwaltung erfolgt im Auftrag dieser Kunden auf deren Namen und deren Rechnung. Bei der Fremdverwaltung übernimmt die Wankendorfer die gesamte Gebäude-

verwaltung im Sinne eines Property-Managements. Hierbei wird individuell geregelt, welche Aufgaben der Eigentümer selbst übernimmt, um seine Belange zu berücksichtigen.

Im Geschäftsjahr 2012 bewirtschaftete die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zusammen mit der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH für 31 Eigentümer deren Immobilien, dabei handelte es sich um 1.123 Mietwohnungen und 51 Gewerbeobjekte. Der Umsatz aus der Fremdverwaltung betrug 2012 0,3 Mio. €.

Geschäftsbesorgung für Dritte

„Genossenschaft managt Genossenschaft“ – dieses Motto kann man über die langjährige Tätigkeit der Wankendorfer Baugenossenschaft in diesem Geschäftsfeld als Geschäftsbesorger für Dritte setzen. Denn innerhalb des Gesamtunternehmens übernimmt ausschließlich die Baugenossenschaft diese Aufgabe und sie tut dies ausschließlich für andere Genossenschaften. Das heißt, sie erledigt alle kaufmännischen Aufgaben einschließlich der alltäglichen Pflichten bis zum Jahresabschluss. Derzeit betreut die Wankendorfer Baugenossenschaft in dieser Weise zwei Genossenschaften, deren Organe neben- und ehrenamtlich tätig sind, und die sich über die Geschäftsbesorgung durch die Wankendorfer Baugenossenschaft Kontinuität und Professionalität einkaufen.

Die beiden Genossenschaften unterscheiden sich sowohl von der Wankendorfer Baugenossenschaft als auch untereinander deutlich. Der Geschäftszweck der Plöner Gewerblichen Bau-

genossenschaft eG liegt in der Auftragsbeschaffung für ihre gewerbetreibenden Mitglieder, überwiegend Handwerksbetriebe aus Plön und Umgebung. Die andere Genossenschaft Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG (MARO TEMM ist Romanes und bedeutet „unser Land, unser Platz“) geht auf eine Initiative des Landes Schleswig-Holstein, der Landeshauptstadt Kiel und des Landesverbandes der Sinti und Roma zurück. Ihr Ziel ist es, die Integration von Sinti und Roma durch ein Wohnprojekt zu fördern, das von der Wankendorfer Baugenossenschaft errichtet wurde. Die Durchführung der Geschäftsbesorgung für diese gesellschaftlich wichtige Aufgabe übernimmt die Wankendorfer Baugenossenschaft im Rahmen ihres gesellschaftlichen Engagements, ohne die Kosten ihrer Dienstleistung in Rechnung zu stellen. Für die Wankendorfer Baugenossenschaft ist dieses Projekt ein Teil ihrer vielfältigen Aktivitäten im Bereich Corporate Social Responsibility und sie stellt MARO TEMM an anderer Stelle dieses Geschäftsberichts ausführlich vor.

Mitarbeiterförderung und -entwicklung

Das Geschäftsjahr 2012 stand im Zeichen der Verschmelzung der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG. Es galt, hieraus einen neuen

Firmenverbund zu schaffen, der das Unternehmen wettbewerbsfähig für die Zukunft macht und in dem sich alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wiederfinden. Gemeinsam wurden Lösungen gesucht und Geschäftsprozesse analysiert, neue Organisationsabläufe und Organisationsstrukturen entwickelt. Und es ist geschafft! Die wankendorfer stellt sich heute dem Wettbewerb mit weiter hinzugewonnener Stärke.

Die dezentrale Struktur der wankendorfer erweist sich auch im neuen Firmenverbund als vorteilhaft. Mit dem durch die Verschmelzung erhaltenen Tochterbetrieb in Itzehoe wurde eine wichtige Organisationseinheit hinzugewonnen, die nun das Vertriebsgebiet bis zur Westküste erweitert. Von Itzehoe aus kann das Unternehmen sein Dienstleistungsangebot auch im

Hamburger Umland weiterentwickeln. An zahlreichen Orten zwischen Nord- und Ostsee sowie zwischen Eckernförder Bucht und Hamburger Rand ist die wankendorfer mit ihren Stadt-, Vermietungs- und Ver-

waltungsbüros, Service- und Garten-Centern präsent und stets in der Nähe ihrer Kunden. Ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter meistern täglich die Herausforderung, ihre Aufgabe für das Gesamtunternehmen wahrzunehmen und gleichzeitig das Team vor Ort zu stärken. 220 motivierte Menschen haben sich auf den Weg gemacht, um zu einem großen Team zusammenzuwachsen, und haben schon den größten Teil der Strecke bewältigt. Dafür und für ihr unermüdliches Engagement bedankt sich die wankendorfer an dieser Stelle ausdrücklich.

„Den Menschen und dem Land verpflichtet“ – dieser Leitsatz der wankendorfer Unternehmensphilosophie gilt für alle ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der neue Claim der Genossenschaft dokumentiert dieses Selbstverständnis gegenüber den Kunden und Geschäftspartnern, gegenüber den Multiplikatoren und der breiten Öffentlichkeit. Er lautet „Für die Menschen im Land“. Ohne die Treue ihrer Kunden und Geschäftspartner wäre die wankendorfer heute nicht da, wo sie steht. Deshalb gilt auch ihnen der herzliche Dank des Gesamtunternehmens.

Der Fachkräftemangel macht sich auch in der Wohnungswirtschaft bemerkbar. Die wankendorfer steuert mit qualifizierter Ausbildung und individueller Förderung dagegen.

Bericht des Aufsichtsrats

Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 ihre gesteckten Ergebnisziele gut erreichen können. So liegt der Jahresüberschuss der Wankendorfer Baugenossenschaft mit 2,1 Mio. € in der Kontinuität der Entwicklung der letzten Jahre. Das Unternehmen hat aktuell ein nochmals großes Programm zur Modernisierung von 263 Wohnungen begonnen, das mit jährlich rund 4,5 Mio. € bis zum Jahre 2015 die Investitionskraft des Unternehmens in Anspruch nimmt. Gleichzeitig aber zielen erste Überlegungen darauf ab, ein kontinuierliches und umfangreiches Neubauprogramm, das 2014 beginnen soll, vorzubereiten.

Beratungsschwerpunkte des Aufsichtsrats

Das herausragende Ereignis im abgelaufenen Geschäftsjahr bildete die Verschmelzung der ehemaligen Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) auf die Wankendorfer Baugenossenschaft. Nach der Zustimmung des Aufsichtsrats wurde die Fusion in der Mitgliederversammlung der GWG am 7. Mai 2012 und Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft am 23. Mai 2012 intensiv erörtert und abschließend bestätigt.

Mit der Verschmelzung ging auch die Beteiligung an dem Tochterunternehmen der GWG, das ab 1. April 2013 in „Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH“ umfirmiert wurde, auf die Wankendorfer Baugenossenschaft über. Mit ihren rund 30 gewerblichen und 20 angestellten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern übernimmt sie das Dienstleistungsgeschäft für die durch die Verschmelzung hinzugekommenen eigenen 1.773 Wohnungen der Genossenschaft und das Dienstleistungsgeschäft für 2.240 im Rahmen der Fremdverwaltung betreuten Wohnungen.

Damit tritt heute sowohl die Genossenschaft als auch das Tochterunternehmen im Markt unter dem Namen wankendorfer unter Hinzufügung des Namensteils Baugenossenschaft bzw. Immobilienverwaltung auf. Der Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft bildet gemeinsam mit einer weiteren Geschäftsführerin auch die Geschäftsführung der Wankendorfer Immobilienverwaltung. Beide Unternehmen verfügen über einen personengleich besetzten Aufsichtsrat und beide Unternehmen werden geprüft, die Wankendorfer Baugenossenschaft vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und die Wankendorfer Immobilienverwaltung von der GdW Revision AG. Durch diese Klammern wird die auf den gemeinsamen Unternehmenszweck ausgerichtete Zielsetzung deutlich und gewährleistet.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im Berichtsjahr im 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 – auch ergänzend zu den Aufsichtsratsitzungen durch Quartalsberichte – regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung, die Personalplanung sowie über besondere Maßnahmen des Kosten- und Risikomanagements.



Veränderungen im Aufsichtsrat

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Frau Helga Hohnheit, Herr Johannes Kux und Herr Wilfried Sommer endeten turnusmäßig. Sie wurden für drei weitere Jahre wiedergewählt.

Jahresabschluss

Der vorgelegte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 sowie der Lagebericht der Wankendorfer Baugenossenschaft 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.

Die am 23. Mai 2012 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2011 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 2011.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2012 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 2012 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Das Gremium des Aufsichtsrats dankt an dieser Stelle allen, die sich für die bisher erfolgreiche Entwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft eingesetzt haben. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Vorstand haben sich mit ihrer vorbildlich geleisteten Arbeit, insbesondere bei der Vorbereitung und Durchführung der Verschmelzung, und ihrer Treue zum Unternehmen hervor getan. In unseren Dank beziehen wir auch die Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter und die Geschäftsführung der Wankendorfer Immobilienverwaltung ein. Das große Engagement und die Motivation aller Beteiligten bildet auch für das Jahr 2013 die Grundlage für den geschäftlichen Erfolg des Unternehmens.

Kiel, im Mai 2013

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

Andreas Paulsen GmbH & Co KG,
vertreten durch Erik Braeuninger, Kiel *
Rolf Carstens, Kiel
Bent Jensen, Mielkendorf
Peter Krull, Kiel **
(† 26.06.2012)
Dieter Lichtenberg, Molfsee *
Pascal Lüer, Flintbek *
Axel Riefling, Kiel

Wahlbezirk III

Annegret Degner, Schwentinental
Werner Fehmer, Schwentinental *
Niels Jensen, Schwentinental

Wahlbezirk IV

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

Wahlbezirk V

Uwe Bahr, Schönkirchen
Anton Boller, Schönkirchen *
Elektro-Jeckstein GmbH, vertreten durch
Thomas Jeckstein, Schönkirchen *
Herbert Jazkowski, 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
(bis 23.05.2012, ab 04.01.2013)
Jörg Uwe Roßmann, Preetz *
Jürgen Spill, Preetz **
Gerald Uecker, Preetz
(† 05.12.2012)

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 *
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 Quaat, 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

Wahlbezirk XVI ****

Dagmar Boldt, Itzehoe
Karin Bröcker, Itzehoe
Uwe Dehorn, Itzehoe
Hugo Dreeßen, Itzehoe
Harald Egge, Itzehoe
Dieter Eisenmann, Itzehoe
Ellen Holler, Itzehoe
Reiner Kollmann, Itzehoe
Jörn Lipp, Itzehoe
Max Lohse, Itzehoe
Enno Makoschey, Kellinghusen
Silke Möhring, Itzehoe
Egon Paulsen, Itzehoe
Jürgen Pickert, Itzehoe
Johannes Postel, Kremperheide

* ab 23.05.2012

** bis 23.05.2012

*** Wahlbezirk neu ab 23.05.2012 aufgrund der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Preetz eG

**** Wahlbezirk neu ab 31.10.2012 durch Hinzuwahl im Rahmen der Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG



Manchmal reicht ein kleiner Anstoß

Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat sich in ihrer Satzung dazu verpflichtet, für ihre Mitglieder eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und der städtebaulichen Umwelt anzustreben. Was sich abstrakt anhört, ist nichts anderes als die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Deshalb trifft man die Wankendorfer Baugenossenschaft auch dort,





wo man gar nicht mit ihr rechnet, und ihr Einsatz bleibt der Öffentlichkeit vielfach verborgen. Beispielsweise kann der kleine Supermarkt in Plön dank einem Mietzuschuss überleben und so den Mitgliedern in der Nachbarschaft gute Dienste leisten. In Trappenkamp nehmen alle Kinder der Kita Pustelblume am Mittagstisch teil, weil die Wankendorfer



Baugenossenschaft einen Teil der Kosten übernimmt. Das Kreisjugendamt Segeberg kann sein Konzept der Sozialraumorientierung in einer Wohnung der Wankendorfer Baugenossenschaft in Wahlstedt optimal umsetzen und in Lütjenburg nutzt der NABU kostenlos Räume in einem denkmalgeschützten Gebäude für seine Arbeit.



Jahresabschluss

Wankendorfer Baugenossenschaft

Lagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen

Weiteres Wachstum der Wankendorfer Baugenossenschaft

Die Wankendorfer Baugenossenschaft blickt zurück auf ein wirtschaftlich zufriedenstellendes sowie durch Fusion und Verwaltungsübernahmen ereignisreiches Jahr 2012. Nach intensiver Prüfung und Abwägung beschlossen am 7. Mai 2012 die Mitgliederversammlung der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) und am 23. Mai 2012 die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft, die beiden Unternehmen zu verschmelzen. Der Zusammenschluss und der damit verbundene Integrationsprozess stellten an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hohe Anforderungen. Auf Basis der frühzeitigen und intensiven Vorbereitungen konnte die Zusammenführung beider Häuser zügig vorangetrieben und erfolgreich abgeschlossen werden. Das Ergebnis bildet die Grundlage für die künftige Struktur des fusionierten Wohnungsunternehmens.

Zukunft entsteht auf stabilem Fundament

Infolge der Fusion ist zusammen mit der dadurch hinzugekommenen alleinigen Tochtergesellschaft, der GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH, die zum 1. April 2013 in Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH (Wankendorfer Immobilienverwaltung) umfirmiert wird, ein Gesamtunternehmen mit etwa 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entstanden. Zu den Kernaktivitäten gehört die Bewirtschaftung des eigenen Objektbestandes der

Wankendorfer Baugenossenschaft von fast 8.600 Mietwohnungen, die Verwaltung von rund 12.000 Wohneinheiten für Dritte und die Entwicklung von Quartieren insbesondere durch Planung sowie Bauleitung von Modernisierungsmaßnahmen. Dieses Geschäft wird von neun Standorten aus betrieben: Bad Segeberg, Heiligenhafen, Itzehoe, Kiel, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt. Von dem hinzugekommenen Standort Itzehoe aus sollen die bereits bestehenden Kundenbeziehungen im Hamburger Rand intensiviert und neue Geschäfte erschlossen werden.

Konzentration auf die Kernaktivitäten

Bei allen strategischen Herausforderungen des vergangenen Jahres hat die Wankendorfer Baugenossenschaft jedoch zu keiner Zeit das operative Geschäft aus den Augen verloren. So stellte sie sich den Anforderungen der Märkte und konnte zufriedenstellende Zahlen vorlegen. Außerdem gelang es, die Fremdverwaltungsaktivitäten mit Umsicht und langfristiger Orientierung weiter auszubauen. Entscheidend für das Wachstum des Fremdverwaltungsbestandes war neben der Fusion der Erwerb eines Portfolios mit einem Volumen von 53 Eigentümergemeinschaften mit 783 Wohnungen von einem Mitbewerber, der sich in 2012 aus der Wohnungseigentumsverwaltung zurückgezogen hat.

Vorteile durch Tochtergesellschaften/Beteiligungen

Zu den Strategien des Unternehmens gehört auch ein ausgewähltes Beteiligungsportfolio. Das Engagement setzt sich zusammen aus strategischen Beteiligungen und Beteiligungen, die den Kunden der Wankendorfer Baugenossenschaft dienen. Die Genossenschaft verfolgt mit den strategischen Beteiligungen das Ziel, Spezialgeschäftsfelder wie Geschäftsbesorgungen für andere Genossenschaften zu fördern. Die Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung wird für die Erschließung weiterer Geschäftsgebiete wie den Hamburger Rand eingesetzt.

CSR-Projekt: Gemeindeteam Kreisjugendamt Rat und Hilfe gleich nebenan

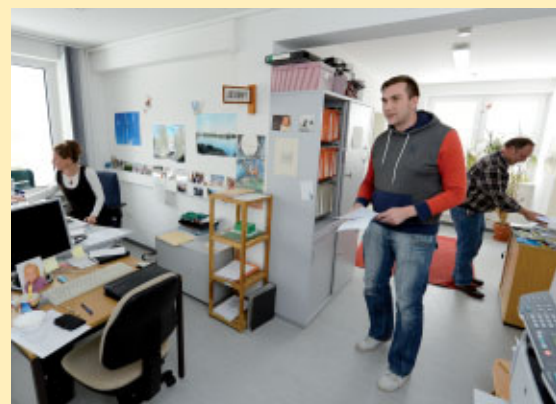


Unterstützung, die bei Bürgern und Familien mit Kindern gut ankommt, so lautete das Ziel des Kreisjugendamtes Segeberg, als es vor vier Jahren im Rahmen der Sozialraumorientierung sogenannte Gemeindeteams bildete, die ihr Domizil vor Ort suchten.

Ein Gemeindeteam fand seine neuen Räume bei der Wankendorfer in Wahlstedt. Die Wohnanlage in der Adlerstraße bietet genau die richtige Mischung aus zentraler Lage und unauffälliger Normalität. Von hier aus können die Mitarbeiter ihre unterstützenden und gelegentlich kontrollierenden Aufgaben optimal wahrnehmen und sind gleichzeitig fester Bestandteil des Gemeindelebens in Wahlstedt.

Seit das Jugendamt vor Ort ist, sind die Wege in alle Richtungen kürzer und direkter geworden, Schwellenängste wurden abgebaut. Eltern und Erziehungsberechtigte, Jugendliche und Kinder schätzen die Hilfe und Beratung, die sie gleich in der Nachbarschaft finden. Das Jugendamt ist Teil eines starken Netzwerks aus anderen sozialen Trägern und Anbietern, Ämtern und Behörden, gemeinnützigen und privatwirtschaftlichen Akteuren wie der Wankendorfer, die sich gegenseitig auf dem Laufenden halten und unterstützen.

Das Haus in der Adlerstraße hat sich mittlerweile zu einer Anlaufstelle für Familien entwickelt: Dort sind neben dem Kreisjugendamt auch die Wiegmannhilfen und das Jugendförderprojekt Wimmer zu Hause, wo vom Mütterfrühstück über die Mädchen- und Jungengruppe bis zur Schularbeitenhilfe (Projekt Schulabsentismus) praktische Lebenshilfe geboten wird.



Ausbau der Beteiligung an einer Kabelbetreiber-gesellschaft

Geschäftsfeldunterstützende Beteiligungen nutzt die Wankendorfer Baugenossenschaft, um vorhandene Kundenbeziehungen zu intensivieren und zusätzliche Erträge zu generieren. So hat die Wankendorfer Baugenossenschaft ihre Beteiligung an der WoWi Media GmbH & Co. KG in 2012 durch den Erwerb von weiteren 94 T€ am Stammkapital auf 6,3 Prozent erhöht. Die WoWi Media GmbH & Co. KG nimmt die Interessen der Wohnungswirt-

schaft auf dem Gebiet der multimedialen Dienste war und hat die Netze fast des gesamten eigenen Bestandes mit der Triple-Play-Technologie aufgerüstet, die den Empfang von Telefon, Internet und TV über nur ein Kabel ermöglicht.

Kooperation zur Stärkung der regionalen Wirtschaft

Mit einer weiteren Beteiligung bekennt sich die Wankendorfer Baugenossenschaft zu ihrer regionalen Verbundenheit und gesellschaftlichen Verantwortung. Durch ihr

Engagement an der Mensch-Energie-Natur gGmbH leistet das Unternehmen einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Lütjenburg im Tourismus.

Hausbewirtschaftung

Stabile Entwicklung im entspannten Marktumfeld

Die Wankendorfer Baugenossenschaft bewirtschaftet zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft neben der Verwaltung von rund 9.600 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz rund 10.900 Mietwohnungen (davon 8.582 eigene). Der Kernmarkt des Unternehmens erfährt eine hohe Konzentration auf kleinere Städte in Schleswig-Holstein und die Landeshauptstadt Kiel. Im Vergleich zu den Ballungsräumen zeigen sich die Schleswig-Holsteiner Immobilienmärkte zwar seit langer Zeit überwiegend entspannt, aber auf den Teilmärkten, auf denen die Wankendorfer Baugenossenschaft tätig ist, auch stabil. Die Leerstandsraten bewegen sich im Unternehmen höchst unterschiedlich, jedoch jeweils auf dem Niveau des Vorjahres. Unternehmensweit betrachtet war nur durch den durch die Verschmelzung hinzugekommenen Leerstand von 7 Prozent in Itzehoe eine Zunahme auf durchschnittlich 4 Prozent zu verzeichnen.

Anhaltend hohe Anzahl an Mieterwechseln

Eine grundsätzlich ähnliche Entwicklung zeigt sich bei der Fluktuationsrate. Aufgrund des verfügbaren Wohnungsangebots blieb die Zahl der Mieterwechsel auf dem hohen

Niveau der vergangenen Jahre. Der Durchschnittswert nahm mit der Ausweitung des bereits breit gestreuten Bestandes auf den Kreis Steinburg von 14,6 Prozent im Vorjahr auf 16,6 Prozent zu. Dank der starken Marktposition und der kundenorientierten Angebotspalette der Wankendorfer Baugenossenschaft hat sich die Vermietungsquote aber grundsätzlich gleichförmig entwickelt.

Das strategische Fundament: Produkt- und Servicequalität

In den beiden vergangenen Jahrzehnten hat die Wankendorfer Baugenossenschaft ihr Wohnungsangebot nicht nur kontinuierlich erneuert, sondern auch den Service nachhaltig verbessert. Mit dieser Strategie hat sie sich auch durch eine starke Marke vom Wettbewerb differenziert. Vor diesem Hintergrund und angesichts der dynamisch gewachsenen Kaufkraft gelang es, im freifinanzierten Bestand moderate Mietpreissteigerungen umzusetzen.

Dienstleistung

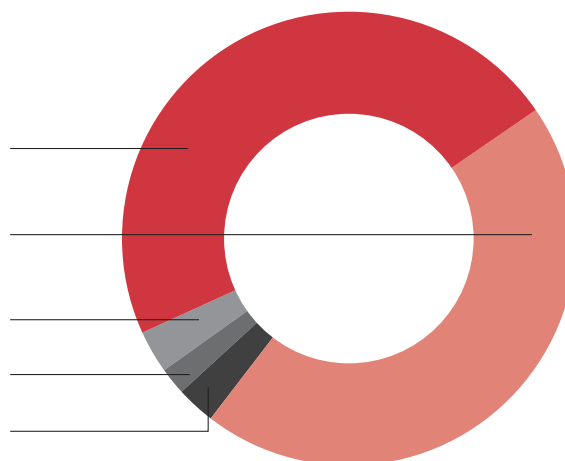
Dienstleistungen für Immobilienkunden sichern langfristigen Geschäftserfolg

Auf den Immobilienmärkten haben sich in den letzten Jahrzehnten umfassende wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen entwickelt. Traditionell und entsprechend ihrem satzungsgemäßen Auftrag ist die Wankendorfer Baugenossenschaft neben der Bewirtschaftung der eigenen Objekte auch in diesem Geschäftsfeld strategisch aktiv.

Von der Wankendorfer Baugenossenschaft verwaltete Wohnungen

Stand 31.12.2012

■ Eigene Wohnungen (davon 1.773 verwaltet durch die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH)	8.582
■ Wohnungseigentumsverwaltung (ohne 124 eigene Wohnungen)	8.090
■ Geschäftsbesorgung für zwei rechtlich selbstständige Genossenschaften	531
■ Gepachtete Verwaltungsbestände	361
■ Verwaltungsbetreuung	507
Gesamt	18.071





Fit für die Zukunft: Die Wankendorfer setzt alles daran, ihre jungen Mitarbeiter für eine erfolgreiche berufliche Zukunft zu qualifizieren. Die klassische Ausbildung, das duale Studium und das „Young Leader Network“, eine deutschlandweite Initiative der Wohnungsgenossenschaften, bilden dafür die Grundlage.

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 Baugenossenschaft mit ihrem Angebot eine Vielzahl von Kundengruppen; dazu gehören beispielsweise sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch Sonder-eigentümer, Zinshausinvestoren, Gemeinden und Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2012 auf knapp 12.000 Wohnungen. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 2,9 Mio. €.

Führende Wettbewerbsposition als WEG-Verwalter

Bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften blickt die Wankendorfer Baugenossenschaft 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 neun Standorten in Schleswig-Holstein vertreten und betreut ohne ihre Tochtergesellschaft 309 Gemeinschaften (Vorjahr 260) mit insgesamt 8.214 Wohnungen (Vorjahr 7.515). Von dort aus kann die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrem bedarfsgerechten und leistungsstarken Angebot den kaufmännischen und technischen Anforderungen der einzelnen Wohnungseigentümergeinschaften sehr gut entsprechen. Diese vertiefte Expertise in der Wohnungseigentumsverwaltung macht das Unternehmen zu einem gesuchten Partner. Daraus entsteht in diesem Geschäftsbereich ein Wachstumspotenzial, das 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 Baugenossenschaft. 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 Baugenossenschaft stellt sich damit breiter auf und stärkt ihre Basis für den nachhaltigen Unternehmenserfolg.

Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung

Frühzeitiges Engagement für den Klimaschutz

Nachhaltigkeit bestimmt seit langer Zeit das Handeln der Wankendorfer Baugenossenschaft und insofern setzte die Genossenschaft schon früh Maßstäbe hinsichtlich des verantwortungsvollen Umgangs mit Energie und Kohlendioxid-Emissionen. Bereits ab 1992 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft als eines der ersten Wohnungsunternehmen ihren Wohnungsbestand strukturiert umfassend modernisiert und energetisch saniert.

Anhaltend starke Modernisierungsaktivitäten

Auch in 2012 lag das Investitionsvolumen auf einem hohen Niveau. Schwerpunkte der Investitionen waren die energetische Modernisierung von 52 Wohneinheiten in Eutin sowie die Vorbereitungen für die in den Jahren 2013 bis 2015 vorgesehene energetische und umfassende Verbesserung von 19 Gebäuden mit 263 Wohnungen in Itzehoe.



Hier wirken Synergien: In Wahlstedt ist das Kreisjugendamt Segeberg in einer wankendorfer Wohnanlage tätig und kann gleich Unterstützung von sozialen Trägern „eine Etage höher“ anbieten, wie beispielsweise die Schularbeitenhilfe.

Erweitertes Angebot moderner Mietreihenhäuser

Im Sommer 2012 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft auf dem innerstädtisch gelegenen Vierschillingsberg in Plön ein ästhetisch anspruchsvolles Quartier mit 14 Mietreihenhäusern fertiggestellt. Die neuen Gebäude zeichnen sich durch eine ansprechende Optik aus und grenzen sich mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis vom Wettbewerb ab. Diese Wohnanlage fördert die Nachbarschaft der dort lebenden Familien und verbindet zudem Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nähe.

Quartiersentwicklung durch Abriss/ unbebaute Grundstücke

Zukunftsorientiertes Bestandsmanagement auf schwierigen lokalen Vermietungsmärkten ist eine weitere Stärke der Wankendorfer Baugenossenschaft. So hat das Unternehmen, nach dem Rückbau von 283 eigenen und 85 fremden Wohnungen seit 2004, in 2012 zwei weitere Gebäude mit insgesamt 45 Wohnungen abgerissen und die frei gewordenen Flächen von 6.285 m² zunächst begrünt. Insgesamt belief sich der Bestand an vorgehaltenen unbebauten Flächen zum Ende des Jahres 2012 nunmehr auf 27,9 ha mit einem Buchwert von rund 1,9 Mio. € (durchschnittlich 6,90 € je m²). Es ist nach wie vor das Anliegen der Wankendorfer Baugenossenschaft, den Bestand an unbebauten Flächen und damit die Vorhaltekosten durch Verkäufe oder Verwertung zu reduzieren.

Ertragslage

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2012

Mit einem Jahresüberschuss von 2,1 Mio. € nach einer Steuerbelastung von 0,2 Mio. € für die Dividendenaus-schüttung in 2012 (siehe Seite 41) hat die Wankendorfer

Baugenossenschaft wiederum ihr selbst gestecktes Ziel erreicht. Ursächlich dafür war insbesondere das operative Ergebnis aus der Bewirtschaftung des eigenen und fremden Objektbestandes. Einmalige Aufwendungen und Erträge glichen sich in etwa aus.

Neuer Betriebsteil profitabel

Zum ersten Mal haben die Geschäfte der in 2012 auf die Wankendorfer Baugenossenschaft verschmolzenen GWG zur Ertragslage beigetragen. Trotz nicht unerheblicher einmaliger Aufwendungen von 0,4 Mio. € im Rahmen des Zusammenschlusses und durch unsere auf diesen Betriebsteil übertragenen konservativen Bewertungen ist für diesen neuen Unternehmensteil noch ein ausgeglichenes Ergebnis erzielt worden. Zukünftig wird dieser Bereich die Ertragslage – wie vor der Fusion vorgesehen – begünstigen.

Hausbewirtschaftung nach wie vor wichtigste Ergebniskomponente

Das Kerngeschäftsfeld prägte mit einem positiven Beitrag von 2,7 Mio. € auch im abgelaufenen Jahr das Gesamtergebnis. Vor allem ausgelöst durch die Verschmelzung erreichte die Zahl der eigenen Mietwohnungen nach einem Zugang von 1.773 Einheiten mit 8.582 Wohnungen einen neuen Höchststand.

Angesichts der hinzugekommenen Objekte fiel die Risikovorsorge bei den Mietforderungen im vergangenen Jahr merklich höher aus. Auch hier hat die Wankendorfer Baugenossenschaft ihre sehr vorsichtige Bewertung fortgeführt und sämtliche Forderungen, die zum Zeitpunkt der Bilanzaufstellung nicht ausgeglichen oder gesichert waren, wertberichtigt. Damit lagen die Forderungsabschreibungen mit 0,4 Mio. € doppelt so hoch wie im Vorjahr.

Dank einer moderaten Schadensentwicklung und der bisherigen starken Bauerneuerungstätigkeiten sowie mit Blick auf das bevorstehende umfassende Modernisierungsprogramm lagen die notwendigen Instandhaltungsaufwendungen mit 4,4 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr auf einem eher niedrigen Niveau.

Die Vermietungssituation auf den unterschiedlichen Märkten im weitreichenden Geschäftsgebiet der Wankendorfer Baugenossenschaft war auch 2012 mit Ausnahme des Großraums Kiel von einer eher verhaltenden Nachfrage geprägt. Die Leerstandsdaten bewegten sich an einigen wenigen Standorten unverändert zwischen 5 und 7 Prozent; in vielen Kommunen aber unter 2 Prozent. Durch ihre sehr gute Marktposition erreichte die Wankendorfer Baugenossenschaft wie in den Vorjahren ein äußerst zufriedenstellendes Neugeschäft und damit ein nachhaltig positives Hausbewirtschaftungsergebnis.

Dienstleistungen unterstützen bei Verwaltungskostendeckung

Das Jahr 2012 verlief für den Dienstleistungsbereich erfolgreich. Dank der guten Positionierung war die Wankendorfer Baugenossenschaft in der Lage, ihr Geschäft in diesem Segment auszuweiten. Im Ergebnis führte dies zu deutlich höheren 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.

Ergebnis der Grundstücksbevorratung profitiert von Verkäufen

Aus dem Bestand an zum Verkauf vorgesehenen unbebauten Grundstücken des Umlaufvermögens konnten 2012 zwei Flächen mit 20.637 m² veräußert werden. Die Buchgewinne von 0,1 Mio. € kompensierten nahezu vollständig die im Jahr 2012 angefallenen Zinsaufwendungen und Bewirtschaftungskosten.

Ergebnisbeiträge aus nicht operativen Geschäftsfeldern

Das negative sonstige Ergebnis von 0,2 Mio. € resultiert insbesondere aus Abrisskosten und anderen einmaligen Geschäftsvorfällen sowie aus grundsätzlich regelmäßig wiederkehrenden, nicht den Kerngeschäftsfeldern zugeordneten Erträgen und Aufwendungen. Darunter fällt vor allem der Verwaltungsaufwand für die Mitgliederbetreuung mit 0,1 Mio. € und ein positives Finanzergebnis

in Höhe von 0,2 Mio. €. Letzteres ist hauptsächlich auf die Beteiligungs- und Zinserträge zurückzuführen, denen die Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 0,4 Mio. € gegenübersteht.

Ergebnisverwendung

Nach Einstellungen von 1,647 Mio. € in die gesetzliche und freie Rücklage verbleibt unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn von 0,4 Mio. €, für den der Vorstand folgende Verwendung vorschlägt:

1. 4 Prozent Dividende auf die am 1. Januar 2012 eingezahlten Geschäftsguthaben	438.145,90 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	359,43 €
	438.505,33 €

Steueraufwand

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten 0,15 Mio. € Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2011. 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. Zudem hat die Wankendorfer Baugenossenschaft eine nachträgliche Körperschaft- und Gewerbesteuerbelastung von 0,1 Mio. € aus 2010 und 2011 für die ehemalige GWG zu tragen.

Finanzlage

Deutlicher Anstieg des Finanzmittelzuflusses

Der Cashflow nach DVFA/SG lag im Jahr 2012 mit 9,9 Mio. € deutlich über der Höhe des Vorjahres (8,5 Mio. €). Der Anstieg war insbesondere auf die Fusion zurückzuführen, wodurch erhebliche Mittelzuflüsse hinzukamen. Allerdings wirkte sich die Verschmelzung auch auf die Summe der planmäßigen Tilgungen aus, die sich von 6,1 Mio. € auf 7,5 Mio. € erhöhte.

Eigen- und Fremdfinanzierung der Investitionen

Der Cashflow aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit mit Mittelabflüssen von im Saldo 4,7 Mio. € ist im Wesentlichen durch die in 2012 erfolgte Modernisierung von 52 Wohneinheiten und den in 2012 abgeschlossenen Neubau von 14 Mietreihenhäusern geprägt worden.

Zur Deckung der entstandenen Baukosten von 4,2 Mio. € nutzte die Wankendorfer Baugenossenschaft einerseits vorhandene eigene finanzielle Mittel und andererseits wurden langfristige Darlehen von 3,1 Mio. € ausbezahlt.

Freie Kreditlinien

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

Vermögens- und Kapitalstruktur

Kräftiges Wachstum durch Fusion

Die Bilanzsumme der Wankendorfer Baugenossenschaft erhöhte sich um 61,7 Mio. € bzw. 19,5 Prozent auf 378,5 Mio. €. Maßgeblich für den Anstieg der Bilanzsumme des Unternehmens war insbesondere die Verschmelzung.

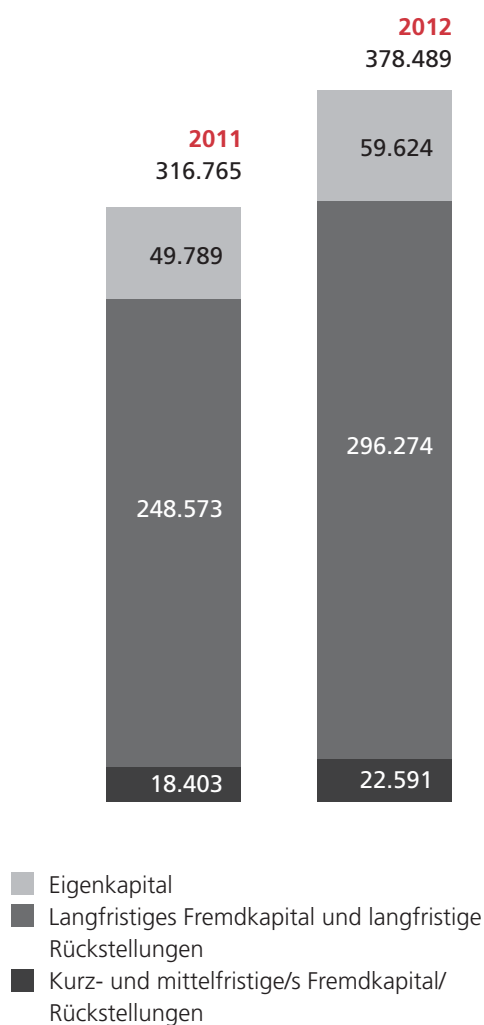
Konzentration auf Sachanlagen

Auf der Aktivseite der Bilanz stellt das Anlagevermögen einschließlich der Geldbeschaffungskosten mit einem Wert von 357,7 (31.12.2011: 297,2) Mio. € und rund 94,5 Prozent den bedeutendsten Posten dar. Erneut investierte die Wankendorfer Baugenossenschaft wirkungs-

Aktiva in T€



Passiva in T€





Schon seit vielen Jahren ermöglicht die wankendorfer Kindern ihrer Mitglieder eine Woche lang Ferienspaß in den Sommerferien. Die Kosten für das Kinderferiencamp auf dem Ferienhof Am Klint trägt zum großen Teil die wankendorfer, die Eltern steuern einen kleinen Eigenbetrag bei.

voll in die Steigerung der Wohnqualität durch Modernisierungsmaßnahmen und Ähnliches (5,8 Mio. €). Hinzu kamen 1,2 Mio. € für den Neubau. Gegenläufig wirkten sich planmäßige und außerordentliche Abschreibungen in Höhe von 8,7 Mio. € aus.

Breitere Kundenbasis

Der Bestand an Unfertigen Leistungen aus weit überwiegend mit Mietern in 2013 abzurechnenden Heiz- und Betriebskosten belief sich zum Jahresultimo auf 16,6 (31.12.2011: 13,2) Mio. € und macht als zweitgrößter Posten der Aktivseite rund 4,4 Prozent der Bilanzsumme aus.

Stabiles Eigenkapital

Das haftende Eigenkapital der Wankendorfer Baugenossenschaft umfasst das bilanzielle Eigenkapital aus Geschäftsguthaben und Rücklagen sowie die zusätzliche Haftsumme (11,6 Mio. €) in Höhe der Geschäftsanteile. Das auf der Passivseite ausgewiesene Eigenkapital betrug zum Jahresultimo 59,6 (31.12.2011: 49,8) Mio. €. Damit belief sich dieser Teil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bereinigt um die vorgeschlagene Dividende für das Jahr 2012 (0,4 Mio. €) unverändert zur Vorjahresbilanz auf 15,6 Prozent.

Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 hatte die GWG aufgrund der Prüfung eines Sanierungskonzepts durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft bei zahlreichen Objekten wegen unzureichender Kapitaldienstfähigkeit auf Basis des ImmoWertV außerordentliche Abschreibungen in Höhe von 10,4 Mio. € vorgenommen. Bei anderen Beständen führte die Bewertung nach Ertragswertverfahren zu rechnerischen stillen Reserven von rund 13,2 Mio. € (nach der ImmoWertV sogar zu 19 Mio. €),

die aber bei einer Bilanzierung nach deutschem Handelsrecht nicht gehoben werden konnten. Durch die außerplanmäßigen Abschreibungen ist Ende 2011 in der Bilanz der GWG ein „Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag“ von 2,4 Mio. € entstanden. Im Zuge der Verschmelzung ist das Vermögen der ehemaligen GWG zum 1. Januar 2012 neu bewertet worden. Aus Vorsichtsgründen sind über die Abwertungen 2011 hinausgehende stille Reserven nicht realisiert worden.

Fremdkapitalentwicklung beeinflusst durch die Fusion

Die wichtigsten Finanzierungsquellen stellen die grundpfandrechtlich gesicherten langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einem Volumen von 289,3 (31.12.2011: 241,8) Mio. € und einem Anteil von rund 76,4 Prozent der Bilanzsumme dar. Der bedeutende Zugang ist insbesondere durch die Verschmelzung eingetreten. Dem gegenüber stehen planmäßige Tilgungen von 7,5 Mio. €. Darlehensvalutierungen in Höhe von 3,1 Mio. € sind ausschließlich für die Finanzierung eines Teils der Investitionen erfolgt.

Finanzierungsstatus aus der Wohnraumförderung

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungs-Mix 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 95,5 Mio. € (im Vorjahr 82,7 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2079 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag in 2012 bei 0,76 Prozent.

Optimierung der Finanzierungsstrategie

Variable Zinssätze ergeben sich ausschließlich durch Derivate (Swaps) in Höhe von 37,3 Mio. €, die in langfristige Kreditverträge eingebettet sind und die Chance auf Reduzierung der gedeckelten Höchstzinssätze auf 0,95 bis 6,58 Prozent bieten. Hieraus wurden 2012 insgesamt 0,1 Mio. € positive Effekte erzielt.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2012 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Wankendorfer Baugenossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

Risikobericht

Branchen- und unternehmensspezifisches Risiko

Die Wankendorfer Baugenossenschaft 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 individuellen Kundenbedürfnissen im Dienstleistungsgeschäft stehen. Das Unternehmen begegnet diesen Risiken offensiv. Für die Wankendorfer Baugenossenschaft 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 Baugenossenschaft 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.

Gebäudezustandsrisiko und Zinsänderungsrisiko

Die Vorhaltung von Gebäuden ist grundsätzlich mit dem Risiko verbunden, dass das angestrebte Vermarktungsziel nicht erreicht wird. Die Wankendorfer Baugenossenschaft 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 gemacht. Nicht zuletzt ermöglichen es der Wankendorfer Baugenossenschaft auch Portfolioanalysen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

Belastungen durch Zinserhöhungen können sich frühestens im Jahr 2016 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 Baugenossenschaft ein umfassendes Instrumentarium aus quantitativen Kenngrößen und Messinstrumenten an. So werden im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse Kennzahlen aus dem Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung und anderen Bereichen regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage 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 Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Wesentliche wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Wankendorfer Baugenossenschaft beruhen auf der Aussicht der allmählichen Entspannung der Leerstandssituation auf den lokalen Märkten. Des Weiteren ist das Unternehmen darauf ausgerichtet, Marktchancen jeder-



Guten Appetit! Damit die Teilnahme am gemeinsamen Mittagessen in der Kindertagesstätte nicht am schmalen Geldbeutel der Eltern scheitert, schießt die Wankendorfer etwas zur gemeinsamen Haushaltskasse dazu – und allen schmeckt's.

zeit wahrzunehmen und Risikopotenziale in der Bilanz durch sein professionelles Portfoliomanagement abbauen zu können. Nicht zuletzt sollen durch eine engere Verzahnung der Firmengruppe und professionalisierte Abläufe im hinzugekommenen Betriebsteil eine höhere Betreuungsqualität für die Mitglieder und Kunden sowie die Hebung von Synergieeffekten erreicht werden.

Prognosebericht/Ausblick

Allgemein wird für 2013 in Deutschland ein schwaches gesamtwirtschaftliches Wachstum mit recht stabilen niedrigen Arbeitslosenzahlen und leicht zulegenden realen Einkommen erwartet. Aus den vorliegenden Prognosen der führenden Wirtschaftsinstitute rechnet die Wankendorfer Baugenossenschaft nicht mit einer daraus resultierenden wesentlichen Beeinflussung der Wohnraumnachfrage auf den lokalen Märkten, in denen das Unternehmen tätig ist. Negativ bemerkbar machen würde sich dagegen wohl ein bedeutender Anstieg des Neubauvolumens, der aber aus Sicht der Wankendorfer Baugenossenschaft in den Städten ihres Geschäftsgebietes mit kaum steigenden, sondern überwiegend stabilen Einwohnerzahlen nicht vorangetrieben wird.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft wird auch weiterhin die Entwicklung der für das Unternehmen bedeutenden Märkte unter Einsatz von Frühindikatoren intensiv beobachten, um rechtzeitig mit entsprechenden Anpassungen des Angebots reagieren zu können. Dank des weitgehend modernisierten Bestandes und ihres Profils als innovativer Marktteilnehmer sowie der hohen Motivation und Identifikation der Belegschaft mit dem Unternehmen ist die Wankendorfer Baugenossenschaft zuversichtlich, auch unter schwierigen Bedingungen erfolgreich im starken Wettbewerb zu bestehen.

Das laufende Geschäftsjahr steht ganz im Zeichen des Abschlusses des schon weit fortgeschrittenen Integrationsprozesses des auf die Wankendorfer Baugenossenschaft verschmolzenen Unternehmens. Verbunden mit einer starken Fokussierung auf die hohen Qualitätsanforderungen der Wankendorfer Baugenossenschaft sollen weitere Ertrags- und Einsparungspotenziale realisiert werden. Außerdem wird mit der umfassenden Modernisierung von 263 Wohnungen in Itzehoe die dortige Wettbewerbsfähigkeit wesentlich gestärkt. Die erforderliche Liquidität ist durch günstige Darlehenszusagen der Investitionsbank Schleswig-Holstein sichergestellt.

Für die Jahre 2013 und 2014 ist es Ziel, nach der starken Expansion der jüngsten Vergangenheit, künftig zunächst wieder auf qualitatives statt quantitatives Wachstum zu setzen. Mit Blick auf die erwartete erfolgreiche operative Geschäftstätigkeit strebt die Wankendorfer Baugenossenschaft auf 2,3 Mio. € steigende Jahresüberschüsse an. Alles in allem blickt die Wankendorfer Baugenossenschaft daher mit Optimismus in die Zukunft.

Kiel, 5. März 2013

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel



Nicht alles ist planbar

„God laughs about plans“, singt Robbie Williams und könnte damit recht haben. Wie oft müssen Menschen die Vorstellungen von ihrem Leben ändern, weil etwas Unvorhergesehenes sie dazu zwingt? Die wankendorfer will dazu beitragen, dass ihre Mieter auch schwierige Lebenssituationen meistern können und zuversichtlich in die Zukunft schauen.





Soziale Einrichtungen schätzen, dass Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen sich in ihrer eigenen Wohnung bei der wankendorfer wohl fühlen. Kooperationen mit sozialen Trägern ermöglichen, dass wankendorfer Mieter auch im Alter in ihrer Wohnung bleiben und im Notfall per Knopfdruck Hilfe holen können. Speziell für an Demenz

erkrankte Menschen wurde „Haus Wahlstedt“ konzipiert, das die Wankendorfer Baugenossenschaft gebaut hat und das auch von ihren Mitgliedern genutzt werden kann. Und wenn es bei Mietern der wankendorfer einmal finanziell eng wird, findet sich im Gespräch mit den Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros immer eine Lösung.



Bilanz zum 31.12.2012

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr mit Verschmelzung (angepasst)*
	€	€	T€	T€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte		531.130,99	209	209
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	347.963.389,15		287.025	345.555
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.108.639,81		4.885	7.518
Grundstücke ohne Bauten	1.721.668,71		1.401	1.736
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	107.852,30		108	108
Technische Anlagen und Maschinen	142.089,87		150	150
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	689.702,22		734	751
Anlagen im Bau	0,00	355.733.342,06	1.772	1.772
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	194.933,65		42	195
Beteiligungen	515.667,88		92	92
Sonstige Ausleihungen	32.159,88		35	35
Andere Finanzanlagen	33.600,00	776.361,41	32	34
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		357.040.834,46	296.485	358.155

* Die Beträge enthalten die Werte der durch Verschmelzung übernommenen Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG nach Neubewertung.

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr mit Verschmelzung (angepasst)*
	€	€	T€	T€
Übertrag		357.040.834,46	296.485	358.155
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke ohne Bauten	205.622,04		256	256
Unfertige Leistungen	16.575.667,49		13.160	16.250
Andere Vorräte	957.428,02	17.738.717,55	871	1.029
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	844.225,92		647	948
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	92.700,59		0	0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	106.462,30		33	33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	151.915,48		178	178
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	142.872,45		50	68
Sonstige Vermögensgegenstände	583.059,42	1.921.236,16	978	980
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.099.816,78	3.397	3.403
Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	663.080,43		688	692
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	24.893,29	687.973,72	22	22
Bilanzsumme		378.488.578,67	316.765	382.014

Bilanz zum 31.12.2012

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr mit Verschmelzung (angepasst)*
	€	€	T€	T€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.060.905,75		657	1.155
der verbleibenden Mitglieder	11.299.151,60		8.688	11.023
aus gekündigten Geschäftsanteilen	50.750,00	12.410.807,35	6	67
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 186.582,58 €			(173)	(413)
Kapitalrücklage		5.030.307,30	0	5.030
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	5.952.000,00		5.742	5.742
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 210.000,00 €			(210)	(210)
Bauerneuerungsrücklage	0,00		5.113	5.113
davon in Andere Ergebnisrücklagen umgegliedert: 5.112.918,81 €			(0)	(0)
Andere Ergebnisrücklagen	35.791.918,81	41.743.918,81	29.242	29.242
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.437.000,00 €			(1.543)	(1.543)
davon aus Bauerneuerungsrücklage umgegliedert: 5.112.918,81 €			(0)	(0)
Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	413,16		5	5
Jahresüberschuss	2.085.092,17		2.090	2.090
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.647.000,00	438.505,33	1.753	1.753
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		59.623.538,79	49.790	57.714

* Die Beträge enthalten die Werte der durch Verschmelzung übernommenen Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG nach Neubewertung.

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr mit Verschmelzung (angepasst)*
	€	€	T€	T€
Übertrag	59.623.538,79		49.790	57.714
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	6.126.563,00		5.911	5.911
Steuerrückstellungen	222.409,40		52	73
Sonstige Rückstellungen	1.647.443,24	7.996.415,64	1.550	1.698
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.930.292,47		236.059	288.050
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.232.442,01		6.171	7.586
Erhaltene Anzahlungen	17.354.913,61		14.756	18.116
Verbindlichkeiten aus Vermietung	607.766,18		519	576
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	41.549,45		5	5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.995.514,52		1.361	1.574
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	410,76		0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	200.610,96	310.363.499,96	181	216
davon aus Steuern: 0,00 €			(11)	(31)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 30.342,89 €			(57)	(92)
Rechnungsabgrenzungsposten		505.124,28	410	495
Bilanzsumme	378.488.578,67		316.765	382.014

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr mit Verschmelzung (angepasst)*
	€	€	T€	T€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.532.235,62		39.701	48.039
b) aus Verkauf von Grundstücken	129.100,00		0	0
c) aus Betreuungstätigkeit	1.970.612,00		1.931	1.931
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	937.067,63	51.569.015,25	893	893
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		325.450,99	-234	-54
Andere aktivierte Eigenleistungen		481.470,93	295	295
Sonstige betriebliche Erträge		2.502.406,42	2.560	2.691
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.834.854,43		17.534	21.378
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	50.630,39		8	8
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	591.410,15	22.476.894,97	133	646
Rohergebnis		32.401.448,62	27.471	31.763
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	5.630.615,94		5.531	5.550
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.254.669,06	6.885.285,00	1.279	1.283
davon für Altersversorgung: 230.402,21 €			(251)	(251)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.678.407,03	6.264	7.430
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.191.983,73	2.947	3.200
Übertrag		13.645.772,86	11.450	14.300

* Die Beträge enthalten die Werte der durch Verschmelzung übernommenen Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG mit Anpassung der Abschreibungsbeträge um die Differenz aus der Neubewertung.

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr mit Verschmelzung (angepasst)*
	€	€	T€	T€
Übertrag		13.645.772,86	11.450	14.300
Erträge aus Beteiligungen	369.550,14		213	213
davon aus verbundenen Unternehmen: 135.749,93 €			(0)	(0)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	51.503,57		50	50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.585,54		2	2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.149,61	474.788,86	70	71
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		10.770.503,42	8.663	10.892
davon aus Aufzinsungen: 375.818,02 €			(319)	(319)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.350.058,30	3123	3.744
Außerordentliche Aufwendungen	33.126,00		33	33
Außerordentliches Ergebnis		-33.126,00	-33	-33
Steuern vom Einkommen und Ertrag		219.548,47	151	178
Sonstige Steuern		1.012.291,66	849	1.012
Jahresüberschuss		2.085.092,17	2.090	2.521
Gewinnvortrag		413,16	5	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.647.000,00	1.753	
Bilanzgewinn		438.505,33	342	

Anhang

A. Allgemeine Angaben/Verschmelzung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

Die Verschmelzung der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG) auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit der Eintragung im Genossenschaftsregister der Amtsgerichte Kiel und Pinneberg am 13. August 2012 rechtlich wirksam geworden. Bilanziell erfolgte die Verschmelzung rückwirkend zum 1. Januar 2012. Die vorhandenen Vermögensgegenstände und Schulden der GWG sind bei der Verschmelzung neu bewertet worden. Bei dieser Neubewertung wurden stille Reserven von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von 10.368 T€ gehoben. Diese Hebung der stillen Reserven entspricht genau der im Jahr 2011 bei der GWG vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung; auf den Ansatz möglicher höherer Wertansätze von Grundstücken und Gebäuden ist verzichtet worden.

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 sowie der aktivierten Modernisierungskosten 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 und ähnliche Werte“ 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.

CSR-Projekt: Inklusion Auf gute Nachbarschaft!



Zwei bezahlbare Zimmer, Küche, Bad, nette Nachbarn und eine schöne Wohngegend, kurze Wege zum Einkaufen, eine gute ärztliche Versorgung, ein Vermieter, der sich kümmert, und eine gute Anbindung an den ÖPNV – was ist denn daran besonders? Nichts. Denn Wünsche wie diese haben die meisten Mieter an ihre neue Wohnung, ganz normal. Und genau das wünschen sich Menschen mit seelischen oder körperlichen Beeinträchtigungen: Normalität. Die finden sie vielerorts in den Wohnanlagen der wankendorfer wie hier in Flintbek. Schon lange bevor Inklusion zu einem gesellschaftlichen Thema wurde, entwickelte sich zwischen dem Eiderheim, einer Einrichtung der Inneren Mission in Schleswig-Holstein, und der wankendorfer ein kooperatives Zusammenwirken.

Seit rund zehn Jahren wohnen Beschäftigte des Eiderheims in ihren eigenen Wohnungen bei der wankendorfer. Sie arbeiten in einem der vielen Teams des Eiderheims, worüber sich weitere Synergien ergeben: So pflegt ein Gartenteam des Eiderheims die Grün- und Außenanlagen einer Wohnungseigentümergeinschaft in Flintbek im Auftrag der wankendorfer. Gegenseitige Wertschätzung ist die Basis für funktionierende Kooperationen wie diese, die im besten Sinne des Wortes Alltag sind.



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 für die Körperschaftsteuer (15 Prozent), den Solidaritätszuschlag (5,5 Prozent der Körperschaftsteuer) und die Gewerbesteuer (15,05 Prozent bei einem Hebesatz von 430). Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Absatz 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 5,06 Prozent zum 31. Dezember 2012 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 2 Prozent sowie die Personalfuktuation mit durchschnittlich 4 bis 5 Prozent berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Anschaffungskosten aus Verschmelzung €	Zugänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte	448.323,43	0,00	363.532,42
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	402.240.747,78	60.810.465,08	5.799.574,83
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.018.425,57	352.908,11	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.401.355,02	334.820,65	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	107.852,30	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.028.850,86	0,00	16.676,85
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.782.469,25	16.789,10	192.897,14
Anlagen im Bau	1.772.170,33	0,00	1.195.971,21
	415.351.871,11	61.514.982,94	7.205.120,03
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	41.533,65	153.400,00	0,00
Beteiligungen	92.171,88	0,00	423.496,00
Sonstige Ausleihungen	34.827,58	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	31.924,00	1.700,00	0,00
	200.457,11	155.100,00	423.496,00
Anlagevermögen insgesamt	416.000.651,65	61.670.082,94	7.992.148,45

Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
18.308,50	0,00	262.416,36	531.130,99	41.244,54
1.268.852,16	2.917.887,71	122.536.434,09	347.963.389,15	8.240.810,87
0,00	0,00	1.262.693,87	5.108.639,81	129.567,02
64.760,79	50.253,83	0,00	1.721.668,71	0,00
0,00	0,00	0,00	107.852,30	0,00
0,00	0,00	903.437,84	142.089,87	25.163,23
119.862,32	0,00	2.182.590,95	689.702,22	241.621,37
0,00	-2.968.141,54	0,00	0,00	0,00
1.453.475,27	0,00	126.885.156,75	355.733.342,06	8.637.162,49
0,00	0,00	0,00	194.933,65	0,00
0,00	0,00	0,00	515.667,88	0,00
2.667,70	0,00	0,00	32.159,88	0,00
24,00	0,00	0,00	33.600,00	0,00
2.691,70	0,00	0,00	776.361,41	0,00
1.474.475,47	0,00	127.147.573,11	357.040.834,46	8.678.407,03

Der Posten „Unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 95.000,00 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 18.432,00 € 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 278.444,22 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümer-

gemeinschaften, 110.412,78 € Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung sowie 98.571,41 € Forderungen an Versicherungen.

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

Forderungen	Insgesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	844.225,92 (647.219,69) [301.213,94]	248.089,46 (182.827,02) [0,00]
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	92.700,59 (0,00) [0,00]	33.135,59 (0,00) [0,00]
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	106.462,30 (33.418,10) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	151.915,48 (178.033,28) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	142.872,45 (49.619,67) [17.864,86]	0,00 (0,00) [0,00]
Sonstige Vermögensgegenstände	583.059,42 (977.534,87) [1.601,62]	414.490,04 (440.613,23) [0,00]
Gesamtbetrag	1.921.236,16 (1.885.825,61) [320.680,42]	695.715,09 (623.440,25) [0,00]



Hell, modern und freundlich, so präsentiert sich das „Haus Wahlstedt“. Diese Einrichtung wurde speziell für schwer an Demenz erkrankte Menschen konzipiert und von der wankendorfer errichtet. Sie ist Teil des Verbundes Evangelische Stiftung Alsterdorf und bietet einen geschützten Raum für 40 Bewohner. wankendorfer Mitglieder können „Haus Wahlstedt“ bevorzugt für ihre Angehörigen nutzen.

Die „Kapitalrücklage“ von 5.030.307,30 € resultiert aus der Neubewertung der Vermögensgegenstände und Schulden der GWG im Rahmen der Verschmelzung. Dabei entspricht der Betrag der Kapitalrücklage von 5.030.307,30 € genau dem Betrag, den die GWG einerseits an Rücklagen und Gewinnvortrag Ende 2010 mit insgesamt 4.599.010,89 € und andererseits mit dem Jahresüberschuss 2011 von 431.296,41 € vor der außerplanmäßigen Abschreibung (10.367.600,00 €) ausgewiesen hat.

Die bis 1987 gebildete „Bauerneuerungsrücklage“ wurde im Rahmen der Bilanzaufstellung ergebnisneutral in die „Anderen Ergebnissrücklagen“ umgegliedert, da die satzungsgemäße Verpflichtung zur Bildung dieser Rücklage entfallen ist.

Den bilanzierten Pensionsverpflichtungen sind aufgrund des Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch 397.517,00 € 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 680.500,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Verwaltungskosten in Höhe von 492.851,26 € und Instandhaltungskosten von 265.515,02 € enthalten.

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

Bei den in der 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 37,7 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2013 abzurechnende Betriebskosten von 17.246.563,78 €, Architektenleistungen von 95.000,00 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 13.349,83 €.

Verbindlichkeiten	Insgesamt	
	€	unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.930.292,47 (236.058.766,47) [51.990.564,15]	7.587.085,12 (6.159.133,03) [1.365.045,31]
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.232.442,01 (6.171.414,02) [1.414.613,26]	310.213,70 (211.654,84) [113.071,86]
Erhaltene Anzahlungen	17.354.913,61 (14.756.171,76) [3.360.465,76]	17.354.913,61 (14.756.171,76) [3.360.465,76]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	607.766,18 (519.094,64) [56.746,47]	304.497,00 (198.328,67) [56.746,47]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	41.549,45 (4.979,47) [0,00]	41.549,45 (4.979,47) [0,00]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.995.514,52 (1.360.902,30) [212.822,64]	1.752.788,15 (1.060.904,47) [212.822,64]
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	410,76 (0,00) [0,00]	410,76 (0,00) [0,00]
Sonstige Verbindlichkeiten	200.610,96 (180.672,11) [35.091,53]	180.708,54 (151.164,56) [35.091,53]
Gesamtbetrag	310.363.499,96 (259.052.000,77) [57.070.303,81]	27.532.166,33 (22.542.336,80) [5.143.243,57]

In eckigen Klammern: Vorjahreswerte der ehemaligen Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG

Davon			
Restlaufzeit		Gesichert	
1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
29.358.052,80 (23.994.795,60) [5.147.641,44]	245.985.154,55 (205.904.837,84) [45.477.877,40]	282.930.292,47 (236.058.766,47) [51.990.564,15]	Grundpfandrechte Grundpfandrechte Grundpfandrechte
1.081.506,85 (765.360,03) [385.314,27]	5.840.721,46 (5.194.399,15) [916.227,13]	7.088.927,97 (6.014.053,69) [1.403.660,98]	Grundpfandrechte Grundpfandrechte Grundpfandrechte
0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	
0,00 (0,00) [0,00]	303.269,18 (320.765,97) [0,00]	371.234,65 (386.425,15) [0,00]	Bürgschaft Bürgschaft
0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	
241.216,37 (299.997,83) [0,00]	1.510,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	
0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	
9.363,66 (18.968,79) [0,00]	10.538,76 (10.538,76) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]	
30.690.139,68 (25.079.122,25) [5.532.955,71]	252.141.193,95 (211.430.541,72) [46.394.104,53]	290.390.455,09 (242.459.245,31) [53.394.225,13]	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

„Andere aktivierte Eigenleistungen“ resultieren im Wesentlichen aus Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung beziehungsweise Planung befindende Modernisierungsmaßnahmen.

In „Sonstige betriebliche Erträge“ sind 1.110.327,70 € Erträge aus einem Teilschulderlass für Darlehen von Objekten in Lägerdorf enthalten, der im Zuge der Verschmelzung von zwei Kreditinstituten gewährt wurde. Diesem Ertrag steht eine außerplanmäßige Abschreibung der Objekte in gleicher Höhe gegenüber. Des Weiteren werden Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieterbelastungen von zusammen 589.211,68 € ausgewiesen,

denen ebenfalls Aufwendungen in genau übereinstimmender Höhe zugrunde liegen. Buchgewinne von 289.862,92 € ergaben sich aus dem Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken. Einmalige und außerordentliche Aufwendungen wurden dadurch in etwa kompensiert.

Steuern vom Einkommen und Ertrag wurden für nachträglich angefallene Körperschaftsteuer 2010/2011 und Gewerbesteuer 2011 der ehemaligen GWG in Höhe von 65.183,47 € und mit 154.365,00 € für die Körperschaftsteuer auf die ausgeschüttete Dividende ausgewiesen.

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 Full-Service-Verträgen für Geräte der Garten-Center und Fahrzeuge, Büroräume und Kopierer, die innerhalb der nächsten 6 Jahre fällig sind (Aufwand 2013: 426.354,89 €)

1.014.810,84 €

aus Großmodernisierung, Neubau und für Grunderwerbsteuer zu erwartende Ausgaben

rd. 2.944.000,00 €

zugesagte Fremdmittel

2.673.950,00 €



Das passt: Das denkmalgeschützte Gebäude einer ehemaligen Bäckerei in Lütjenburg wurde das Domizil für den Naturschutzbund Deutschland, NABU. Hier lädt der NABU zu Veranstaltungen ein und hält Informationen für Interessierte bereit. Die Räume dafür stellt die wankendorfer mietfrei zur Verfügung.

3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter

- a) der GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH, Itzehoe:
(Umfirmierung zum 01.04.2013 in Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH)

Kapitalanteil	153.400,00 €
Eigenkapital am 31.12.2012	232.296,29 €
Jahresergebnis 2012	78.896,29 €

- b) der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:

Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2012	34.840,88 €
Jahresergebnis 2012 vor Gewinnabführung	51.503,57 €

- c) der Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH, Kiel:

Kapitalanteil	15.969,06 €
Eigenkapital am 31.12.2012	18.026,99 €
Jahresergebnis 2012	497,25 €

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

37,3 Mio. € laufende Finanzderivate (Swaps) mit Vertragsenden spätestens 2019 und zusätzlich 24,1 Mio. € bereits vertraglich vereinbarte Derivate mit Beginn nach dem Bilanzstichtag und Laufzeiten bis längstens 2023. Diese Finanzinstrumente wurden im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften abgeschlossen, um während der Laufzeiten bei vereinbarten Höchstzinssätzen 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 7,9 Mio. € am 31.12.2012 keine Liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden. Auch entstehen an den Laufzeitenden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	48	12
Technische Mitarbeiter/-innen	5	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	54	1
	107	14

Hinzu kommen zehn Auszubildende und 37 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

6. Mitgliederbewegung

Anfang 2012	9.425
Zugang (einschließlich 2.112 durch Verschmelzung)	3.201
Abgang	1.300
Ende 2012	11.326
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um (einschließlich Zugänge aus Verschmelzung)	2.611.031,07 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um (einschließlich Zugänge aus Verschmelzung)	2.630.650,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	11.621.500,00 €

**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
Johannes Kux
Ingo Lodemann
Henner Neuweiler
Dieter Selk

Kooptierte Mitglieder:
Irene Petersen
Dr. Burghard Rocke (ab 13.08.2012)

Kiel, 5. März 2013

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel



Vieles ist eine Frage der Perspektive

„Aber das ist doch noch gut!“ Das trifft für Vieles zu, das irgendwo aussortiert wird und anderswo höchst willkommen wäre. Die wankendorfer will dazu beitragen, dazwischen eine Brücke zu schlagen. Beispielsweise stellt sie der „Lütjenburger Tafel“ kostenlos Räume zur Verfügung, in denen sie Lebensmittel für Bedürftige aufbereitet.





„Ausgewachsene“ Kinderkleidung kann man in der Tauschbörse in Trappenkamp in passende verwandeln und auch Erwachsene können Gutes tun, wenn sie spezielle Altkleidercontainer nutzen: Mit den Altkleidern unterstützen die Wohnungsbaugenossenschaften in ganz Deutschland ihre Entwicklungs- hilfeprojekte. „Recycling“ im wahrsten Sinne des



Wortes startet dieses Jahr in Bad Segeberg: In mietfreien wankendorfer Räumlichkeiten eröffnet eine „Fahrradwerkstatt“, in der Jugendliche Fahrräder wieder flottmachen können. Auch auf diese Weise praktiziert die wankendorfer Nachhaltigkeit!



Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH ist ein Tochterunternehmen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG. Sie ist durch die Verschmelzung mit der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG als deren Tochtergesellschaft unter das Dach der Wankendorfer Baugenossenschaft gekommen.

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH ist seit dem 1. April 2013 der neue Name für die ehemalige GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH. Im täglichen Sprachgebrauch sprechen wir von der „Wankendorfer Immobilienverwaltung“ und der „Wankendorfer Baugenossenschaft“. Die GmbH hat weiterhin ihren Sitz in Itzehoe. Das Tochterunternehmen befasst sich mit der kaufmännischen und technischen Verwaltung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie mit der Übernahme von wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen.

Die Aufgabenstellung der Wankendorfer Immobilienverwaltung steht im Einklang und ergänzt die Interessen der Muttergesellschaft, der Wankendorfer Baugenossenschaft. Deshalb sind die Organe der Gesellschaft weitgehend personengleich besetzt.

Die Geschäftsführung bilden:

Helmut Knüpp (Vorsitzender)
Ute Harms
Bernd Hentschel

Die Aufgaben als Aufsichtsrat nehmen wahr:

Wilfried Sommer (Vorsitzender)
Sigrid Baier
Thomas Clausen
Helga Hohnheit
Lutz Koopmann
Johannes Kux
Ingo Lodemann
Henner Neuweiler
Dieter Selk

Kooptierte Mitglieder:

Irene Petersen
Burghard Rocke



Helmut Knüpp

Vorstandsvorsitzender
Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Vorsitzender der Geschäftsführung
Wankendorfer
Immobilienverwaltung
für Schleswig-Holstein GmbH

Ute Harms

Geschäftsführerin
Wankendorfer
Immobilienverwaltung
für Schleswig-Holstein GmbH

Bernd Hentschel

Vorstand
Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Geschäftsführer
Wankendorfer
Immobilienverwaltung
für Schleswig-Holstein GmbH



Jahresabschluss

Wankendorfer Immobilienverwaltung

Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die 1989 gegründete GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH (GVI) war bis zum 13. August 2012 eine 100%ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG (GWG). Durch die Verschmelzung der GWG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (Wankendorfer Baugenossenschaft) wurde die GVI zum 100%igen Tochterbetrieb der Wankendorfer Baugenossenschaft. Ab dem 1. April 2013 wird die GVI deshalb den Namen Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH (Wankendorfer Immobilienverwaltung) tragen, der daher im Folgenden als Firmenbezeichnung verwendet wird. Die Wankendorfer Immobilienverwaltung widmet sich im Wesentlichen der Verwaltung von mit Wohnungen bebauten Grundstücken sowie der Übernahme von sonstigen Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Gegenwärtig betreut sie einen Bestand von knapp 4.000 Wohnungen mit rund 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Verwaltung und dem angeschlossenen Bauhof, der als Regiebetrieb mit rund 30 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dienstleistungen in den Bereichen Hausmeisterservice, Instandhaltung, Winterdienst, Gartenpflege und Gebäudereinigung erbringt.

Die Tochtergesellschaft bildet heute zusammen mit der Muttergesellschaft das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein. Die Kunden erhalten ein umfangreiches kaufmännisches und gewerbliches individualisiertes Angebot für Immobiliendienstleistungen aus einer Hand und profitieren dabei von der langjährigen

Erfahrung des Unternehmens. Gegenwärtig gliedert sich das Geschäft der Wankendorfer Immobilienverwaltung in fünf organisatorische Bereiche:

Organisatorische Bereiche

1. Mietwohnungsverwaltung für Wohnungsunternehmen
2. Mietwohnungsverwaltung für die öffentliche Hand/Stiftungen
3. Wohnungseigentumsverwaltung
4. Zinshausverwaltung
5. Bauhof mit
 - Gartenregiebetrieb
 - Handwerkerregiebetrieb
 - Hausmeisterservice
 - Reinigungsservice
 - Winterdienst

Am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres belief sich der Verwaltungsbestand der Wankendorfer Immobilienverwaltung auf insgesamt 4.013 Wohnungen und 32 Gewerbeobjekte.

Einen Kern des Unternehmens bildet die Verwaltung des im Kreis Steinburg gelegenen Objektbestandes der Wankendorfer Baugenossenschaft. Zudem findet die tiefe Verwurzelung der Wankendorfer Immobilienverwaltung in der Kernregion Itzehoe und die regionale Verantwortung ihren Ausdruck in der langfristig angelegten Verwaltung von Wohnungsbeständen der Stadt Itzehoe, des Klinikums und Seniorenzentrums Itzehoe sowie der Itzehoer Bürgerstifte. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht dabei eine



Stefan Gwildis, Susanne Uhlen, Tim Fischer – in Wahlstedt? Das „Kleine Theater“ in der Provinz zieht nicht nur Zuschauer, sondern auch große Künstler in seinen Bann. Damit das „Kleine Theater“ den Ansprüchen von Künstlern und Publikum weiterhin gerecht wird, unterstützt es die wankendorfer mit finanziellen Mitteln.

große Verantwortung gegenüber den Mietern, den Quartieren und der Stadt Itzehoe.

Eine weitere wichtige Basis für die Auslastung des Unternehmens ist die Wohnungseigentumsverwaltung. Zum 31. Dezember 2012 verwaltete die Wankendorfer Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 83 Gemeinschaften mit 1.387 Wohnungen im Raum zwischen Hamburg, Heide und Itzehoe und strebt in den nächsten Jahren eine nachhaltige Expansion in diesem Geschäftsbereich an. Hier profitiert die Tochtergesellschaft von den Erfahrungen an den Skaleneffekten, die sich aus dem Verbund mit der Muttergesellschaft ergeben.

In Ergänzung dazu sorgt die Zinshausverwaltung für eine ausgewogene Diversifizierung des Portfolios. Per Jahresultimo bediente die Wankendorfer Immobilienverwaltung mit ihrem Angebot 64 Eigentümer von insgesamt 475 Wohnungen.

Belastende Effekte für das Geschäftsvolumen und die wirtschaftliche Lage ergaben sich in den letzten drei Jahren

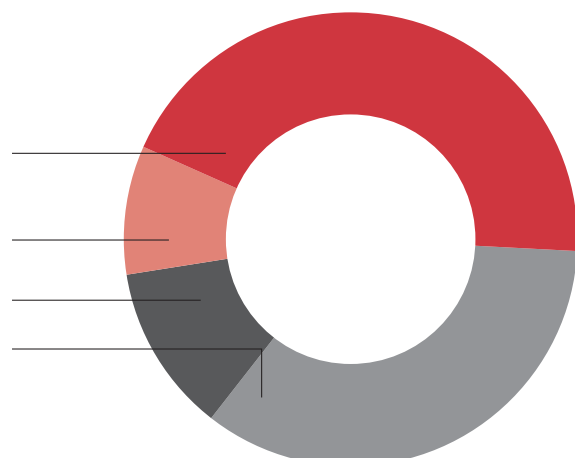
durch die Neuaufstellung der früheren alleinigen Gesellschafterin GWG. Als Ergebnis der umfangreichen Prüfungen verschiedener Alternativen beschlossen die Mitgliederversammlung der GWG und die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft im Mai 2012, die GWG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft zu verschmelzen. Insofern markiert das Geschäftsjahr 2012 auch für die Wankendorfer Immobilienverwaltung den Aufbruch in eine neue Ära, die den Ausbau der Objektverwaltung für Dritte in den Mittelpunkt ihrer mittelfristigen Strategie stellt.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft als Muttergesellschaft beabsichtigt dazu, im Jahre 2013 den Marktauftritt ihrer Firmengruppe neu zu ordnen. Im Zuge dieser zielorientierten Beteiligungsaktivitäten wird die GVI mit Wirkung ab 1. April 2013 in Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH umfirmiert. Neben einem optimierten und einheitlichen Marktauftritt entsteht eine höhere Transparenz und Steuerbarkeit der Prozessabläufe. Gesellschafterin bleibt ausschließlich die Wankendorfer Baugenossenschaft.

Verteilung des Verwaltungsbestandes nach Sparten

Stand 31.12.2012

■ Mietwohnungsverwaltung für die Wankendorfer Baugenossenschaft	1.773
■ Mietwohnungsverwaltung für die Stadt Itzehoe	378
■ Zinshausverwaltung	475
■ Wohnungseigentumsverwaltung	1.387
Gesamt	4.013



Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2012 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	Geschäftsjahr		Vorjahr		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	668,3	68,4	718,4	81,2	./. 50,1
Umlaufvermögen	309,3	31,6	166,2	18,8	+ 143,1
Bilanzsumme	977,6	100,0	884,6	100,0	+ 93,0
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	232,3	23,8	289,2	32,7	./. 56,9
Fremdkapital – langfristig	437,9	44,8	291,1	32,9	+ 146,8
Fremdkapital – kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	307,4	31,4	304,3	34,4	+ 3,1
Bilanzsumme	977,6	100,0	884,6	100,0	+ 93,0

Das Anlagevermögen beträgt 68,4 Prozent der Bilanzsumme. Es ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Dem langfristigen Fremdkapital wurden im Geschäftsjahr 182,2 T€ Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin zugeordnet. Grund hierfür ist die schriftliche Vereinbarung mit der Gesellschafterin vom 18.02.2013, in der diese der Wankendorfer Immobilienverwaltung garantiert, die

Verbindlichkeiten nur dann fällig zu stellen, wenn die Liquidität der Tochtergesellschaft nicht beeinträchtigt wird. Hierfür sind marktübliche Zinsen zu zahlen. Das Eigenkapital nahm durch die Gewinnausschüttung um 135,8 T€ ab und um den Jahresüberschuss von 78,9 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 10,5 Prozent gestiegenen Bilanzsumme 23,8 Prozent (Vorjahr 32,7 Prozent).

Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig von der Wankendorfer Immobilienverwaltung darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in Euro, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung

des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu sieben Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug 2012 wie im Vorjahr 5,5 Prozent.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG.

Kapitalflussrechnung	Geschäftsjahr T€	Vorjahr T€
Jahresüberschuss	78,9	55,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	93,1	98,8
Cashflow nach DVFA/SG	172,0	154,0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-45,3	-69,9
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-71,8	274,4
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	230,6	-188,5
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,2	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	285,7	170,0
Planmäßige Tilgungen	-35,4	-33,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	250,3	136,4
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	3,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-46,4	-32,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-43,2	-32,5
Gewinnausschüttung 2011	-135,8	0,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-135,8	0,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	71,3	103,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	156,5	52,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	227,8	156,5

CSR-Projekt: Lütjenburger Tafel Lebensmittel, die ankommen



Was es zunächst nur in den großen Metropolen Deutschlands gab, ist mittlerweile in kleineren Städten und Gemeinden wie Lütjenburg angekommen und zeigt die Veränderungen in unserer Gesellschaft: Für immer mehr Menschen ist ihr „täglich Brot“ nicht mehr selbstverständlich und es braucht privates Engagement, um diese Not zu lindern. So entstand 1999 aus der privaten Initiative einer Lütjenburger Bürgerin die heutige „Lütjenburger Tafel“. Nach dem Start in Hannelore Laues Garage und zwei weiteren Übergangsstationen in Lütjenburg hat die Lütjenburger Tafel nun bei der Wankendorfer ein festes und noch dazu kostenloses Domizil gefunden.

Die Lebensmittel stammen aus Bäckereien und Supermärkten aus Lütjenburg und Umgebung und werden ergänzt mit Waren der Plöner Tafel. Immer donnerstags werden sie in Lütjenburg ausgegeben. Zurzeit haben über 110 Haushalte Anspruch darauf, Lebensmittel der Tafel beziehen zu dürfen. Familien, Migranten und Rentner machen den größten Teil von ihnen aus, der Anteil der älteren Menschen wächst. Das ehrenamtliche Helfer-Team in Lütjenburg freut sich, bei der Wankendorfer geeignete Räume zur Lagerung, Aufbereitung und Verteilung der Lebensmittel gefunden zu haben.



Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2012 reduzierten sich die Umsatzerlöse aufgrund der bis zur Verschmelzung schwierigen Rahmenbedingungen der früheren GWG von 2.915 T€ im Vorjahr auf 2.766 T€. Größter Umsatzträger war wie in der Vergangenheit die jeweilige Muttergesellschaft, die in 2012 1.626 T€ zum Volumen beitrug.

Entgegengewirkt werden konnte dem geringeren Geschäftsvolumen insbesondere durch nachhaltige Anpassungen im Bereich der personellen und sächlichen Kosten. Im Ergebnis ergibt sich für das Jahr 2012 ein Jahresüberschuss von 78,9 T€, der wie in den Vorjahren weit überwiegend aus der Bewirtschaftung des fremden Immobilienbestandes resultiert. Nennenswerte einmalige Einflussfaktoren sind im Ergebnis nicht enthalten.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat im Rahmen seiner Prüfung des Jahresabschlusses und für seine Berichterstattung an die Gesellschafterversammlung vorschlagen, den Bilanzgewinn von 78,9 T€ wiederum voll an die Wankendorfer Baugenossenschaft auszuschütten.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Der professionelle und verantwortungsbewusste Umgang mit Risiken ist ein bedeutender Erfolgsfaktor für die Gesellschaft. Daher nimmt ein aktives Risikomanagement für die Wankendorfer Immobilienverwaltung in der wankendorfer Firmengruppe einen hohen Stellenwert ein.

Unter Risiko versteht das Unternehmen ungünstige zukünftige Entwicklungen, die sich nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken können. Es werden Auslastungs-, Ausfall-, Liquiditäts- und strategische Risiken unterschieden.

Die Gesellschafterin hat unter anderem durch Berichts- und Zustimmungspflichten gegenüber dem neu geschaffenen Aufsichtsrat einen Rahmen für das Risikomanagement vorgegeben. Zudem ist bei der Risikotragfähigkeit der Firmenverbund mit einzubeziehen, der ein erfolgreiches Geschäft der Wankendorfer Immobilienverwaltung unterstützend gewährleistet.

Für die Auslastung des Personals im Hauptbetätigungsfeld sind langfristige und auskömmliche Verträge eine sichere Beschäftigungsgrundlage. Die Geschäftsführung wird deshalb ihr Hauptaugenmerk darauf legen und umfassende strategische Maßnahmen treffen, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern und weiter zu stärken. So bildet ein professioneller und erstklassiger Service mit modernen Kommunikationselementen eine wichtige Grundlage für das erfolgreiche Wirtschaften.

Im Rahmen der Vertragsabschlüsse mit Kunden richtet die Wankendorfer Immobilienverwaltung größte Aufmerksamkeit auf die Ausfallrisiken. Diese umsichtige

Geschäftspolitik kommt in einer sehr niedrigen Verlustquote zum Ausdruck.

Die operative Liquiditätssteuerung nimmt das Unternehmen aufmerksam wahr. Dabei stellt sie insbesondere sicher, dass die Wankendorfer Immobilienverwaltung ihre Zahlungsverpflichtungen jederzeit erfüllen kann. Grundlage hierfür sind monatlich vereinbarte Zahlungen der betreuten Immobilieneigentümer, um eigene Ausgaben fristgerecht tätigen zu können. Für kurzfristigen Zwischenfinanzierungsbedarf steht zudem die Gesellschafterin zur Verfügung.

Strategische Risiken sind durch einen Ende 2012 neu gefassten Gesellschaftsvertrag mit umfassender Einbindung eines Aufsichtsrats insoweit vermindert worden, dass bedeutende geschäftspolitische Entscheidungen erst nach breitem Diskussionsverlauf und Zustimmungserfordernissen getroffen werden können.

Die traditionelle Stärke der Wankendorfer Immobilienverwaltung als Spezialist für die Bewirtschaftung fremder Wohnungsbestände und der Einbezug in die Firma der neuen Gesellschafterin bilden eine gute Grundlage, Chancen für eine Expansion im Fremdverwaltungsgeschäft zu erhalten und zu nutzen.

Allerdings werden sich in 2013 akquirierte Aufträge grundsätzlich erst ab 2014 positiv im Ergebnis auswirken. Zudem stehen im aktuellen Geschäftsjahr noch Aufwendungen für Strukturmaßnahmen und den neuen Firmenauftritt im Vordergrund. Neu aufgestellt wird das Unternehmen sein Profil als professioneller Marktteilnehmer schärfen, um Wachstum zu ermöglichen. Bei all diesen Herausforderungen erwarten wir aber für das Geschäftsjahr 2013 ein zumindest ausgeglichenes Ergebnis.

Itzehoe, 25. Februar 2013

GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft
Itzehoe mbH

Die Geschäftsführung



Helmut Knüpp



Ute Harms

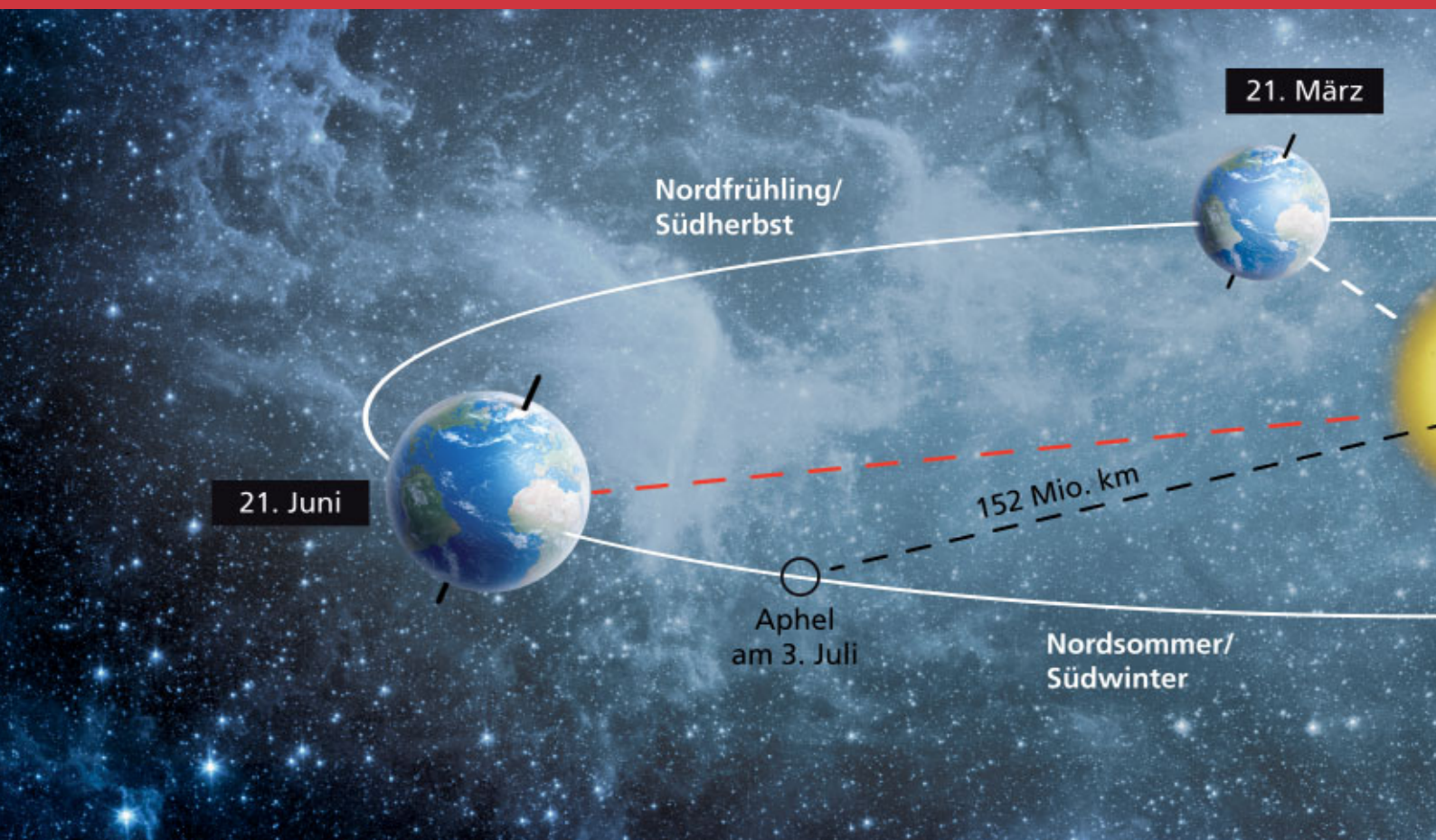


Bernd Hentschel



Nicht alltäglich

Tapetenwechsel für Mitglieder und ihre Freunde bieten die preisgünstigen Gästewohnungen der wankendorfer in Itzehoe, Plön und Wahlstedt. Wankendorfer Mitglieder können außerdem Gästewohnungen befreundeter Genossenschaften in ganz Deutschland nutzen. Aber auch Zuhause kann man dem Alltag entfliehen: Im Sommer auf

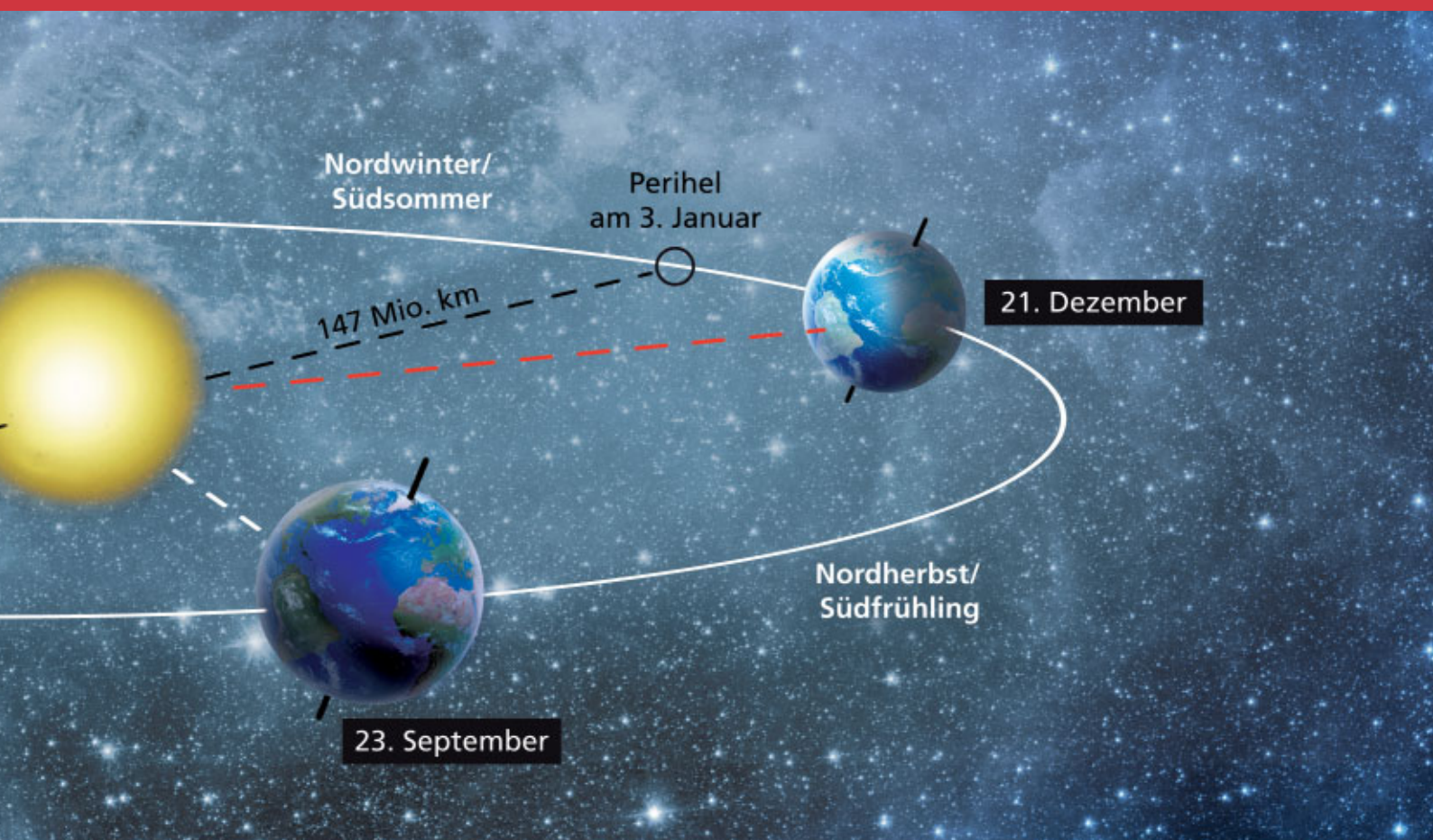




einem der vielen Stadtfeste, auf denen auch die wankendorfer präsent ist, und in der dunklen Jahreszeit, wenn die wankendorfer wieder große und kleine Mitglieder zu Theateraufführungen einlädt. Nicht alltäglich ist auch die beispielhafte energetische Sanierung der wankendorfer Wohnanlagen, mit der die Genossenschaft bereits vor



20 Jahren begonnen hat. Damit werden Umwelt und Ressourcen geschont, die Betriebskosten in Grenzen gehalten und die attraktive Gestaltung der Gebäude freut nicht nur die Mitglieder.



Bilanz zum 31.12.2012

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Werte		68.810,32	91.957,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit anderen Bauten	506.152,32		528.852,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.359,00	599.511,32	97.626,00
		668.321,64	718.435,32
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen		13.935,18	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	55.625,94		5.138,39
Sonstige Vermögensgegenstände	8.638,48	64.264,42	4.525,55
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		227.782,97	156.535,45
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.337,50	0,00
		977.641,71	884.634,71
Treuhandvermögen		397.345,74	52.546,33

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		153.400,00	153.400,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		80.585,89
Jahresüberschuss	78.896,29	78.896,29	55.164,04
Eigenkapital insgesamt		232.296,29	289.149,93
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	28.623,00		9.225,00
Sonstige Rückstellungen	153.823,00	182.446,00	218.500,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	255.722,80		291.099,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.882,84		35.307,91
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	182.217,47		17.864,86
Sonstige Verbindlichkeiten	53.076,31	562.899,42	23.487,96
davon aus Steuern: 35.804,04 € (Vorjahr: 0,00 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 2.980,79 €)			
		977.641,71	884.634,71
Treuhandverbindlichkeit		397.345,74	52.546,33

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2012

	Geschäftsjahr	
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.502,99	
b) aus Betreuungstätigkeit	923.300,03	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.840.290,53	2.766.093,55
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		13.935,18
Gesamtleistung		2.780.028,73
Sonstige betriebliche Erträge		32.107,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		308.205,17
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.393.066,95	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	276.277,40	1.669.344,35
davon für Altersversorgung: 3.067,76 € (Vorjahr: 3.323,41 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		93.136,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		622.244,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		376,90
davon aus Aufzinsung von Forderungen: 216,71 € (Vorjahr: 246,01 €)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		15.023,75
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		104.559,68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		19.397,00
Sonstige Steuern		6.266,39
Jahresüberschuss		78.896,29

Vorjahr	
€	€
3.148,56	
1.087.985,98	
1.823.674,86	2.914.809,40
	-45.316,35
	2.869.493,05
	78.049,64
	332.007,90
1.527.712,20	
339.643,18	1.867.355,38
	98.776,67
	598.082,69
	8.125,65
	18.374,49
	41.071,21
	-21.337,74
	7.244,91
	55.164,04



Spart Geld, macht Spaß und ist auch noch nachhaltig: die neue Fahrradwerkstatt in Bad Segeberg, die in diesem Sommer eröffnet. Die Werkstatt ist mietfrei in einem Container und einer Wohnung der Wankendorfer Baugenossenschaft untergebracht und als Jugendprojekt zusammen mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein konzipiert. Hier reparieren junge Leute ihre eigenen Räder und die von Freunden und Nachbarn.

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH (ab 1. April 2013 Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH) wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes sowie die Verordnung über Formblätter für Wohnungsunternehmen zu beachten.

Die Bilanz wurde vor Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Angaben, die wahlweise in der Bilanz, in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang gemacht werden können, waren bis zum Vorjahr insgesamt im Anhang aufgeführt und werden ab 2012 in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung dargelegt.

Die Umsatzerlöse wurden im Geschäftsjahr in der Gewinn- und Verlustrechnung aufgegliedert. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Erleichterungsvorschriften nach § 288 Abs. 1 HGB wurden zum Teil in Anspruch genommen.

B. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Allgemeine Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen reduziert. Die Nutzungsdauern betragen zwei bzw. fünf Jahre.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 25 und 30 Jahren und Außenanlagen über eine Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern betragen grundsätzlich zwei bis sieben Jahre. Abweichend hiervon werden die im Rahmen einer Betriebsprüfung im Kalenderjahr 2004 ermittelten Anschaffungs- und Herstellungskosten für Einbauten nebst Verkabelungen über 50 bzw. 25 Jahre aufwandswirksam verteilt.



Ab nach draußen! Im Sommer wird in Schleswig-Holstein überall gefeiert und die wankendorfer ist auf vielen Stadt- und Straßenfesten in ihrem Einzugsgebiet dabei.

CSR-Projekt: Gästewohnungen

Erste Wahl für Schlafbesuch oder Kurztrip



Wenn sich Gäste angemeldet haben, die über Nacht bleiben, haben wankendorfer Mitglieder damit kein Problem: Ihre Freunde können sich zu günstigen Konditionen in die Gästewohnungen der wankendorfer in Itzehoe, Plön oder Wahlstedt einquartieren und gern eine Nacht länger bleiben!

Die modern möblierten und komplett ausgestatteten Gästewohnungen lassen keine Wünsche offen und sind beliebtes Domizil bei Familienfeiern, Klassentreffen oder auch „mal so“.

Viele Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland bieten ihren Mitgliedern den Service von Gästewohnungen und damit auch die Möglichkeit, preiswert Urlaub zu machen. Denn die Mitglieder können einfach eine günstige Gästewohnung von einer befreundeten Genossenschaft buchen. Ob an der Ostsee oder im „Ländle“, im grünen Westfalen oder quirligen Berlin, überall locken attraktive Ziele und Genossenschaftsmitglieder können auf ihre ganz persönliche Deutschlandtour gehen.



Vermögensgegenstände mit Einzelanschaffungskosten bis zu 150,00 € werden im Zugangsjahr im Aufwand erfasst. Zugänge mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € werden entsprechend § 6 Abs. 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt und über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

In „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Baubetreuungsleistungen enthalten, die mit den angefallenen Selbstkosten bewertet werden.

Forderungen und „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind mit dem Nennwert unter Berücksichtigung angemessener Pauschalwertberichtigungen für erkennbare Risiken ausgewiesen.

„Flüssige Mittel“ sind mit dem Nominalwert bilanziert.

Steuerrückstellungen wurden für die erwartete Steuerbelastung 2011 und 2012 gebildet.

„Sonstige Rückstellungen“ sind für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet worden. Die Dotierung erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags und beinhaltet alle erkennbaren Risiken.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben und Erläuterung zu einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	268.845,40	6.514,32
Sachanlagen		
Grundstücke mit anderen Bauten	845.449,56	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	704.037,17	39.939,03
	1.549.486,73	39.939,03
Anlagevermögen insgesamt	1.818.332,13	46.453,35

Forderungen

Die Forderungen haben sämtlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Sonstige Vermögensgegenstände

In „Sonstige Vermögensgegenstände“ werden im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben (3.093,98 €; Vorjahr: 3.611,77 €) sowie Forderungen an Arbeitnehmer (5.310,19 €; Vorjahr: 913,78 €) ausgewiesen; davon 4.479,07 € (Vorjahr: 3.093,98 €) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Eigenkapital

Das Stammkapital beträgt 153.400,00 € und wird zu 100 Prozent von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel, gehalten.

Rückstellungen

„Sonstige Rückstellungen“ betreffen im Wesentlichen Personalverpflichtungen (71 T€; Vorjahr: 139 T€), Kosten für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses (36 T€; Vorjahr: 48 T€) sowie Prozessrisiken.

Abgänge des Geschäftsjahres €	Kumulierte Abschreibungen €	Buchwert am 31.12.2012 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
0,00	206.549,40	68.810,32	29.661,00
0,00	339.297,24	506.152,32	22.700,00
25.498,84	625.118,36	93.359,00	40.775,03
25.498,84	964.415,60	599.511,32	63.475,03
25.498,84	1.170.965,00	668.321,64	93.136,03



Hier zieht bald Leben ein: Ein ehemaliger Drogeriemarkt wird unter Federführung der wankendorfer zum Nachbarschaftstreff. Platz genug für eigene Aktivitäten und die von sozialen Trägern, wie der Familienbildungsstätte und der AWO!

Angaben zu den Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt €	
		unter 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	255.722,80 (291.099,05)	37.262,62 (35.376,25)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.882,84 (35.307,91)	71.882,84 (35.307,91)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	182.217,47 (17.864,86)	0,00 (17.864,86)
Sonstige Verbindlichkeiten	53.076,31 (23.487,96)	53.076,31 (23.487,96)
Gesamtbetrag	562.899,42 (367.759,78)	162.221,77 (112.036,98)

Das ist praktisch: Ohne schwere Eingangstüren zu wuchten und ohne Schwellen gelangt man bequem in die eigene Wohnung. In der Seniorenwohnanlage am Vierschillingsberg in Plön ist an alles gedacht!



Davon			
Restlaufzeit		Gesichert	
1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
132.137,16 (161.404,06)	86.323,02 (94.318,74)	255.722,80 (291.099,05)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
182.217,47 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
314.354,63 (161.404,06)	86.323,02 (94.318,74)	255.722,80 (291.099,05)	



D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Neben den in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung von Büro- und Geschäftsausstattung sowie Pkws.

2. Geschäftsführung

Helmut Knüpp (ab 24.05.2012)
Ute Harms
Bernd Hentschel (ab 24.05.2012)

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	12	5
Technische Mitarbeiter/-innen	3	0
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	22	9
	37	14

Hinzu kommen zwei Auszubildende und ein geringfügig Beschäftigter im gewerblichen Bereich.

Es wurden im Geschäftsjahr im Durchschnitt 54 Mitarbeiter (Vorjahr 58) beschäftigt.

Itzehoe, 25. Februar 2013

GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgersgesellschaft
Itzehoe mbH

Die Geschäftsführung



Helmut Knüpp



Ute Harms



Bernd Hentschel

Anschriften und Telefonnummern

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Zentrale

Kirchhofallee 21–23 · 24103 Kiel
Postfach 44 20 · 24043 Kiel
Telefon: 0431 2005-0
Fax: 0431 2005-270
info@wankendorfer.de

Stadtbüros

Stadtbüro Bad Segeberg

Oldesloer Straße 11–13
23795 Bad Segeberg
Telefon: 04551 99959-0
Fax: 04551 99959-90
segeberg@wankendorfer.de

Stadtbüro Kiel

Kirchhofallee 21–23 · 24103 Kiel
Telefon: 0431 2005-0
Fax: 0431 2005-280
kiel@wankendorfer.de

Stadtbüro Lütjenburg

Oberstraße 7 · 24321 Lütjenburg
Telefon: 04381 40449-0
Fax: 04381 40449-90
luetjenburg@wankendorfer.de

Stadtbüro Plön

Lübecker Straße 10 · 24306 Plön
Telefon: 04522 78946-0
Fax: 04522 78946-90
ploen@wankendorfer.de

Stadtbüro Preetz

Lange Brückstraße 14 · 24211 Preetz
Telefon: 04342 80006-0
Fax: 04342 80006-90
preetz@wankendorfer.de

Vermietungsbüros

Vermietungsbüro Trappenkamp

Am Markt 8 · 24610 Trappenkamp
Telefon: 04323 8040-0
Fax: 04323 8040-28
trappenkamp@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Wahlstedt

Neumünsterstraße 4 · 23812 Wahlstedt
Telefon: 04554 7028-0
Fax: 04554 7028-28
wahlstedt@wankendorfer.de

Verwaltungsbüro

Verwaltungsbüro Heiligenhafen

Ostsee-Ferienpark E-E-2
23774 Heiligenhafen
Telefon: 04362 50292-0
Fax: 04362 50292-28
heiligenhafen@wankendorfer.de

Service-Center

Service-Center

Bad Bramstedt/Bad Segeberg

Bereich Bad Bramstedt
Schillerstraße 16 · 24576 Bad Bramstedt
Telefon: 04192 897165
Fax: 04192 897167

Bereich Bad Segeberg
Neuland 2 · 23795 Bad Segeberg
Telefon: 04551 968655
Fax: 04551 968654

Service-Center Bad Schwartau

Schmiedekoppel 15
23611 Bad Schwartau
Telefon: 0451 2900105
Fax: 0451 2900104

Service-Center Eutin/Plön

Bereich Eutin
Beuthiner Straße 4 · 23701 Eutin
Telefon: 04521 78475
Fax: 04521 78474

Bereich Plön
Schillener Straße 5 · 24306 Plön
Telefon: 04522 760320
Fax: 04522 760321

Service-Center Kiel/Schönkirchen

Bereich Kiel
Kirchhofallee 21–23 · 24103 Kiel
Telefon: 0431 2005-276
Fax: 0431 2005-280

Bereich Schönkirchen

Anschützstraße 33 a
24232 Schönkirchen
Telefon: 0431 2099925
Fax: 0431 2099924

Service-Center Lütjenburg

Oberstraße 7 · 24321 Lütjenburg
Telefon: 04381 40449-50
Fax: 04381 40449-90

Service-Center Preetz

Hufenweg 11 · 24211 Preetz
Telefon: 04342 719825
Fax: 04342 719824

Service-Center Schwentinental

Ortsteil Klausdorf
Südtring 36 · 24222 Schwentinental
Telefon: 0431 7992620
Fax: 0431 7992621

Ortsteil Raisdorf
Hermann-Löns-Straße 19 a
24223 Schwentinental
Telefon: 04307 839575
Fax: 04307 839574

Service-Center Trappenkamp

Am Markt 8 · 24610 Trappenkamp
Telefon: 04323 8040-11
Fax: 04323 8040-28

Service-Center Wahlstedt

Neumünsterstraße 4 · 23812 Wahlstedt
Telefon: 04554 7028-10
Fax: 04554 7028-28

Garten-Center

Garten-Center Kiel

Hermann-Löns-Straße 19 a
24223 Schwentinental
Telefon: 0176 12521253
0176 12521254
Fax: 04307 839574

Garten-Center Plön

Behler Weg 17 · 24306 Plön
Telefon: 0176 12521255
0176 12521256
Fax: 04522 7894690

Garten-Center Segeberg

Neuland 2 · 23795 Bad Segeberg
Telefon: 0176 12521257
0176 12521258
Fax: 04551 968654

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

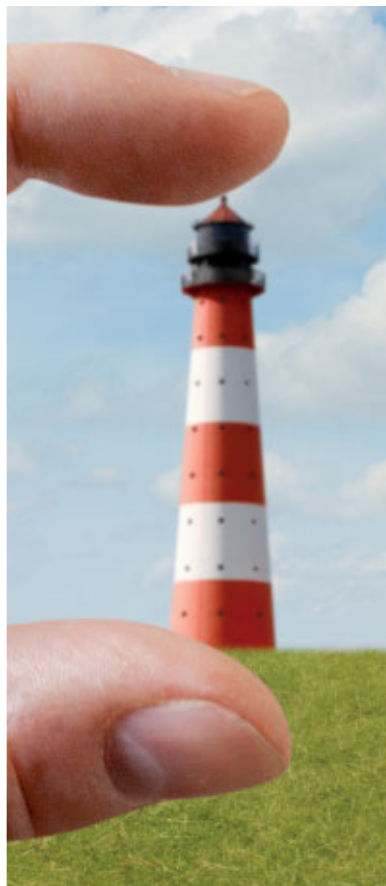
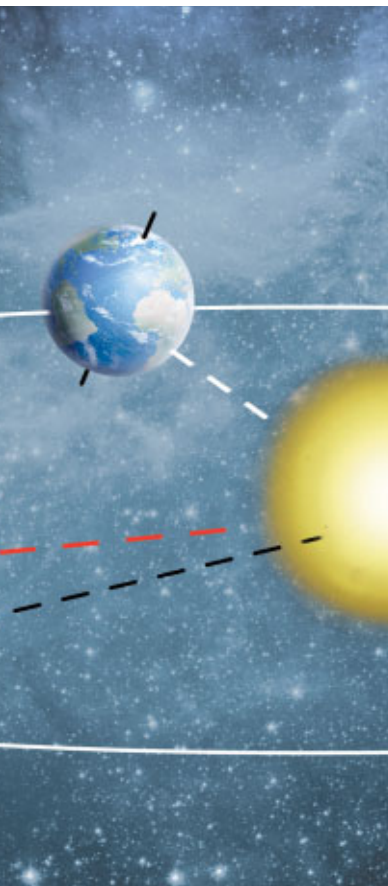
Verwaltung

Steinbrückstraße 10 · 25524 Itzehoe
Telefon: 04821 6773-0
Fax: 04821 5825
itzehoe@wankendorfer.de

Bauhof

Bauhof Itzehoe

Dorfstraße 6 · 25524 Itzehoe
Telefon: 04821 734345
Fax: 04821 747522



wankendorfer 
Für die Menschen im Land

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
Kirchhofallee 21–23 · 24103 Kiel
Telefon: 0431 2005-0 · Fax: 0431 2005-270
info@wankendorfer.de · www.wankendorfer.de

