

Entfaltung schafft Wachstum

Fokus Mensch – die wankendorfer als attraktiver Arbeitgeber







Impressum

Fotos: Dirk Masbaum, Hamburg,

außer: Aareon Deutschland GmbH: Seite 11; fotolia.de: Seite 22 oben links; Andreas Große: Seite 30; Kabel Deutschland: Seite 13; Jens Thöl, Kiel: Seite 7; Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.: Seite 9; wankendorfer: Seite 25 oben rechts, 26 oben rechts

Gestaltung: Lürssen Brügmann Werbeagentur GmbH, Neumünster

Inhaltsverzeichnis

Schv	verpunktthema: Fokus Mensch – die wankendorfer als attraktiver Arbeitgeber	6
Roria	tht des Vorstands	16
Deriv	Das wirtschaftliche Umfeld	
	Die Situation der Immobilienwirtschaft in Deutschland und Schleswig-Holstein	
	Arbeitsschwerpunkte für Schleswig-Holstein	
	Entwicklung des Gesamtunternehmens	
	Planmäßige Bilanzentwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	
	Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	
	Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens	
	Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen	
	Neubauaktivitäten und Verkauf von Einzelhausgrundstücken	
	Wohnungseigentumsverwaltung	
	Sondereigentumsverwaltung	
	Verwaltungsbetreuung von Mietwohnungen	
	Geschäftsbesorgung für Dritte	
	Mitarbeiterförderung und -entwicklung	
Beri	tht des Aufsichtsrats	30
Vert	reterversammlung	34
Jahr	esabschluss Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	
	Lagebericht	
	Bilanz zum 31.12.2013	
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013	
	Anhang	54
Jahr	esabschluss Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	68
	Lagebericht	68
	Bilanz zum 31.12.2013	74
	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013	76
	Anhang	77
Anco	hriften und Telefonnummern	83



Auf klarem Kurs in Richtung Zukunft: der Vorstand mit einigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der wankendorfer, die die vielfältigen Ausund Weiterbildungsmöglichkeiten des Unternehmens für ihre berufliche Entwicklung nutzen.

Von links nach rechts: Anja Schütte, Vermietungsbüro Wahlstedt, Teilnehmerin der Julius-Brecht-Sommerakademie, Lisa Sorgenfrei, Auszubildende zur Immobilienkauffrau, Teilnehmerin am Austauschprogramm mit befreundeten Wohnungsunternehmen, Nikolas Göbbel, Auszubildender zum Immobilienkaufmann, Teilnehmer der "Lerninsel Juist", Claudia Balschun, Rechnungswesen, hat einen Telearbeitsplatz, Thomas Buschmann, stellvertretender Leiter des Stadtbüros Bad Segeberg, Studienabschluss als Master, Alexander Abend, Büroleiter Lorenzen Hausverwaltung GmbH, Absolvent der Ausbildung zum Immobilienkaufmann, Bernd Hentschel, Vorstand, Matthias Pursian, Rechnungswesen, Teilnehmer am "Kieler Immobilien Dialog" und "Young Leader Network", Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender, Anja Strelow, stellvertretende Leiterin des Stadtbüros Plön, Studienabschluss als Bachelor, Gunnar Heintze, Leiter des Stadtbüros Preetz, langjährig geförderter Mitarbeiter, u.a. Teilnehmer am Behördenvolontariat, Daniel Schafer, Finanzierung/Unternehmensplanung, Teilnehmer am "Young Leader Network".

Vorwort

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

wie in den Vorjahren können wir auch für das Jahr 2013 eine durchweg positive Bilanz ziehen. Es hat sich gezeigt, dass wir alle Unternehmensziele erreicht haben. Darauf sind wir ein bisschen stolz! Dass dieses schöne Ergebnis möglich wurde, verdanken wir zum einen den Anstrengungen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, aus denen ein großes Team engagierter Menschen zusammengewachsen ist. Zum anderen konnten wir uns auf die Treue und Unterstützung durch unsere Mitglieder, Mieter und Kunden genauso verlassen wie auf die unserer Lieferanten und Geschäftspartner. Ihnen allen vielen Dank! Gemeinsam gehen wir neue Herausforderungen an: Nach vielen Jahren der Modernisierung engagiert sich die wankendorfer nun wieder vermehrt in spannenden Neubauprojekten. Wir halten Sie informiert!

Im Geschäftsbericht 2012 haben wir Ihnen vorgestellt, in welcher Vielfalt sich die wankendorfer gesellschaftlich engagiert. Die häufigste Reaktion darauf hat uns sehr gefreut: "Das wussten wir ja gar nicht!" Staunende Kommentare wie diesen haben wir oft vernommen. Das hat uns gezeigt, wie wichtig es ist, über mehr zu reden als Mieten, Verwalten und Bewirtschaften. Deshalb organisieren wir derzeit ein permanentes Berichtswesen zu unserem gesellschaftlichen Engagement, auch Corporate Social Responsibility (CSR) genannt. Die Ergebnisse werden wir künftig in einem separaten sogenannten CSR-Bericht zusammenfassen und Ihnen diese Publikation neben unserem klassischen Geschäftsbericht zur Verfügung stellen. Sobald wir unsere CSR-Prozesse eingeführt haben, werden wir Sie regelmäßig über unser gesellschaftliches Engagement informieren.

Während wir im Geschäftsbericht 2012 also nach außen gesehen haben, wenden wir unseren Blick im Geschäftsbericht für das Jahr 2013 nach innen. Wir möchten Ihnen zeigen, was die Arbeit bei der wankendorfer so interessant macht. Dazu gehören Abwechslung und Vielfalt genauso wie Aufstiegs- und Karrierechancen, aber auch eine zufriedenstellende Vereinbarkeit von Familie und Beruf. In unserem Schwerpunktthema "Fokus Mensch" erfahren Sie mehr darüber, was die wankendorfer als Arbeitgeber attraktiv macht.

wankendorfer Für die Menschen im Land

Helmut Knüpp Vorstandsvorsitzender **Bernd Hentschel**Mitglied des Vorstands



Schwerpunktthema: Fokus Mensch – die wankendorfer als attraktiver Arbeitgeber



Arbeitsmarkt im Wandel

Die Schlagworte "demografischer Wandel" und "Fachkräftemangel" sind Realität geworden: Im Jahr 2012 konnten im Bezirk der IHK Schleswig-Holstein mehr als 2.000 Ausbildungsstellen nicht besetzt werden. Das entspricht bei 11.164 abgeschlossenen Ausbildungsverträgen einer Quote von fast 18 Prozent. In 15 Jahren werden im Kreis Plön 20 Prozent weniger Menschen erwerbstätig sein als heute. Und allein in der deutschen Wohnungswirtschaft werden in den nächsten Jahren etwa 15.000 der insgesamt rund 59.000 Beschäftigten der dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. angeschlossenen Unternehmen in Rente gehen.

Auch sonst hat sich auf dem Arbeitsmarkt einiges verändert: Die Bachelor- und Masterabschlüsse machen ein Studium für Abiturienten wieder viel interessanter, wogegen sich die klassischen Ausbildungen im dualen System behaupten müssen. Eine ausgeglichene Work-Life-Balance als erstrebenswertes Ziel hat die "Karriere um jeden Preis" abgelöst. Einst begehrte Arbeitgeber wie Banken und Versicherungen haben an Glanz verloren. Der Wettbewerb um leistungsfähige Mitarbeiter hat begonnen.

Wie stellt sich die wankendorfer den neuen Anforderungen? Was macht sie für Berufseinsteiger interessant? Und was zeichnet die wankendorfer als attraktiven Arbeitgeber aus? Auf diese und weitere Fragen zum Thema Personal und Personalentwicklung finden Sie auf den folgenden Seiten Antworten.

Vier Säulen für eine erfolgreiche Personalpolitik

Die Wohnungswirtschaft ist eine attraktive Branche. Das zeigen das ungebrochen große Interesse an Ausbildungsplätzen und Prognosen, die besagen, dass der Immobiliensektor hinsichtlich des künftigen Fachkräftemangels noch glimpflich davonkommen wird. Doch wer als Unternehmen einen Spitzenplatz beansprucht wie die wankendorfer, braucht hoch qualifizierte und hoch motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, um gemeinsam ehrgeizige Ziele zu erreichen. Deshalb steht die Personalpolitik der wankendorfer auf vier starken Säulen: einer qualifizierten und umfassenden Ausbildung, einer ständigen Weiterbildung mit interessanten Perspektiven im eigenen Unternehmen und in der Branche, der Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie dem "Blick über den Tellerrand" im Bestreben, jeden Tag noch ein kleines Stückchen besser zu werden.

Beruf mit Zukunft: Kauffrau und Kaufmann in der Immobilienwirtschaft

Die wankendorfer zählt zu den lediglich rund 35 Prozent der organisierten Wohnungswirtschaft in Deutschland, die überhaupt ausbildet. Derzeit befinden sich elf junge Menschen im Unternehmen in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau und zum Immobilienkaufmann, das entspricht 10 Prozent aller angestellten kaufmännischen Arbeitnehmer. Vier von ihnen werden im Jahr 2014 ihren Abschluss machen, um dann ins Berufsleben zu starten bei der wankendorfer oder einem anderen Unternehmen der Immobilienbranche irgendwo in Deutschland oder einem anderen europäischen Land, wo bereits drei Absolventen früherer Jahrgänge einen Arbeitsplatz gefunden haben. Beides entspricht dem Ziel der wankendorfer: Die Genossenschaft bildet schon seit vielen Jahren für die Branche aus und nicht nur für ihren eigenen Bedarf. Damit unterscheidet sie sich wesentlich von anderen Wohnungsunternehmen und zeigt, dass sie die Zeichen der Zeit erkannt hat.

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sind in der Immobilienwirtschaft überdurchschnittlich viele kaufmännische





Die wankendorfer ist in Schleswig-Holstein zu Hause. Ihr Vertriebsgebiet erstreckt sich von der Nord- bis zur Ostsee, von Eckernförde bis zum Hamburger Rand. Dezentral organisiert ist die wankendorfer in der Landeshauptstadt Kiel genauso präsent wie in der Rosenstadt Eutin, am Sandstrand von Hohwacht genauso wie am Grünstrand von Büsum, am Kalkberg in Bad Segeberg genauso wie im Erlebniswald von Trappenkamp. Jede Stadt, jede Gemeinde hat ihre Besonderheiten und keine gleicht der anderen. Die wankendorfer Teams stellen sich jeden Tag der Aufgabe, vor Ort Lösungen zu finden, die zu den lokalen Gegebenheiten passen.

Angestellte 56 Jahre und älter, dafür fällt der Anteil der Beschäftigten bis 35 Jahre mit nur 18 Prozent deutlich geringer aus als in der deutschen Bevölkerung, wo 29 Prozent jünger als 35 Jahre sind, (Quelle: GdW, Befragung zur Personalentwicklung, Sept. 2011). Mit anderen Worten: Die Branche hat ein noch größeres Problem mit der Überalterung ihrer Beschäftigten, als es der demografische Wandel ohnehin mit sich bringt. Die wankendorfer stellt sich dieser Tatsache offensiv, indem sie jedes Jahr deutlich über ihren eigenen Bedarf hinaus ausbildet.

Ihren Auszubildenden bietet die wankendorfer ein breites Betätigungsfeld: Vom direkten Kundenkontakt im Stadtbüro über die Arbeit hinter den Kulissen im Rechnungswesen bis zum Projektmanagement von umfangreichen Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen lernen die Auszubildenden alle Leistungsbereiche der Wohnungsbaugenossenschaft kennen. Das Besondere: Bei der wankendorfer geht es nicht nur um die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands, sondern auch um die Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für Dritte. Außerdem ist das Unternehmen in einem weiteren spannenden Betätigungsfeld als Makler tätig. Und das große Vertriebsgebiet der Wohnungsbaugenossenschaft beschert Arbeit an Standorten in großen Städten und kleinen Gemeinden, an Nord- und Ostsee – und dabei stets in landschaftlich reizvollen Regionen Schleswig-Holsteins.

Die Vielseitigkeit der Aufgaben ist jedoch nur eine Seite der Medaille, die eine Ausbildung bei der wankendorfer interessant macht. Die andere: besondere qualitative Bausteine und die Gewissheit, dass sich Leistung lohnt. Wer gute Noten erreicht, erhält beispielsweise die Chance, an der "Lerninsel Juist" teilzunehmen. Die "Lerninsel" wurde vor zehn Jahren von einem wohnungswirtschaftlichen Dienstleister und dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. initiiert. Der einwöchige Workshop mit 19 anderen ausgewählten Auszubildenden aus Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland fördert Wissen, Kreativität und Teamgeist und obendrein kann man in einigen Flugstunden lernen, wie man in einem Sportflugzeug durch die Lüfte segelt.

So abheben darf, wer Jahresbestleistung bringt, doch auch die eigentliche Ausbildung zur Immobilienfachkraft ist bei der wankendorfer alles andere als Standard. Neben dem klassischen Berufsschulunterricht, der in Bad Malente erfolgt, gehen die jungen Leute auf das Berufskolleg des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). Die gemeinnützige Stiftung hat ihren Sitz in Bochum, bietet ihre Qualifizierungen jedoch als Fernstudium mit Unterrichtseinheiten beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. in Hamburg an.

Weiterbildungskonzept Formale Aktivitäten und zertifizierte Immobilien-**Bachelor** Master Bilanzbuch-Bilanzbuchhalter IHK halter EBZ fachwirt Ausbildungsgänge Fortzahlung Bezüge Kostenübernahme Lehrmittel, Prüfung Übernahme Fahrtkosten Freistellung für Unterricht und Prüfung Verzicht des Arbeitnehmers auf Vergütung von Mehrarbeitsstunden Verzicht des Arbeitnehmers auf 10 Urlaubstage von insgesamt 30 Tagen pro Jahr Keine Kündigung durch den Arbeitnehmer innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss Anteilige Kostenübernahme durch den Arbeitnehmer bei Nichteinhaltung der 2 Jahre

Das EBZ ermöglicht den Auszubildenden unter anderem Praktika in Wohnungsunternehmen im Ausland, wo sie Berufserfahrung sammeln können, die weit über die klassischen Ausbildungsinhalte hinausgehen. Dass die Auszubildenden durch diese Zweigleisigkeit ein besonders breites und tiefes Wissen erwerben, zeigt sich in ihrem guten Abschneiden bei Prüfungen: Die Durchschnittsnote der IHK-Abschlüsse aller wankendorfer Auszubildenden seit 2004 ist 2,1; derzeit liegt die Durchschnittsnote aus den Berufsschulzeugnissen der aktuellen Ausbildungsjahre bei 1,6.

Vielseitige Möglichkeiten durch Weiterbildung

Den Besten des jeweiligen Ausbildungsjahrgangs winkt eine reizvolle Perspektive: Sie können ein berufsbegleitendes Studium zum Bachelor of Arts Real Estate aufnehmen, das die wankendorfer in jeder Hinsicht begleitet. Sie übernimmt die Kosten für Studium, Lehrmittel und Fahrten, zahlt weiterhin Bezüge und stellt die Studentin oder den Studenten für Blockunterricht und Prüfungszeiten frei. Ein Angebot, das sich hoher Beliebtheit erfreut. Sowohl das Studium zum Bachelor als auch das zum weiterführen-

den Masterabschluss bietet die Business School des EBZ als staatlich anerkannte Hochschule berufsbegleitend und als "Distance Learning" an. Außer der Qualifizierung zum Bachelor oder Master unterstützt die wankendorfer auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich zum Immobilienfachwirt qualifizieren möchten.

Neben der Möglichkeit, einen weiteren anerkannten Berufsabschluss zu erwerben, können Berufseinsteiger genauso wie Angestellte mit langjähriger Berufserfahrung ihr Wissen in Bezug auf Branchen-Know-how und Zusammenarbeit mit Behörden vertiefen. Beim "Kieler Immobilien Dialog", im Behördenvolontariat und der Julius-Brecht-Sommerakademie erfahren sie mehr über aktuelle Strömungen in der Immobilienwirtschaft und Faktoren erfolgreicher Kooperationen.

Wer morgen Führungsverantwortung übernehmen will, kann sich heute im "Young Leader Network" die Kenntnisse dafür aneignen. Das Young Leader Network wurde vor einigen Jahren von Wohnungsbaugenossenschaften mit dem Ziel ins Leben gerufen, Führungsnachwuchs für die Aufgaben in der Praxis zu befähigen. Die Qualifizie-



Young Leader Network

Gemeinsam in Führung gehen



Dr. Iris Beuerle, VNW, (links) mit Teilnehmern des Young Leader Network beim Demografietag 2014 des VNW vor dem Hotel Radisson Blu in Rostock

Wer nach einem guten Berufsabschluss und den ersten ein bis zwei Jahren Berufspraxis in einer Wohnungsgenossenschaft die nächste Stufe der Karriereleiter erklimmen will, hat die Chance, sich dafür im "Young Leader Network" zu qualifizieren. Vor fünf Jahren setzten im Marketing engagierte Wohnungsgenossenschaften aus ganz Deutschland in Zusammenarbeit mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) ihre Idee von der Entwicklung künftiger Führungskräfte in die Tat um. Der Grundgedanke: Durch Lernen und Netzwerken innerhalb und außerhalb der Wohnungsbranche sollen junge Talente befähigt werden, komplexe neue Herausforderungen innovativ angehen zu können. Die wankendorfer gehört zu den Initiatoren des Projekts, aus dem bereits fünf junge Führungskräfte des Unternehmens hervorgegangen sind.

"Das Young Leader Network ist langfristig angelegt", so Dr. Iris Beuerle vom VNW. "Jeweils zwölf bis 20 Teilnehmer bilden zwei Jahre lang eine feste Gruppe. Die Teilnehmer absolvieren beispielsweise Praktika innerhalb und außerhalb des Netzwerks und nehmen an Bildungsveranstaltungen und Tagesseminaren teil, die der VNW organisiert." Den Horizont außerhalb des eigenen Unternehmens zu erweitern, ist dabei Programm. Durch die Praktika und den Kontakt zueinander erhalten die "Young Leader" vielfältige Einblicke in die Aktivitäten der Wohnungswirtschaft und greifen einfach zum Hörer, um zu fragen: "Wie macht ihr das eigentlich?" Auch die Inhalte ihrer Tagungen und Seminare bestimmen die Teilnehmer auf der Kickoff-Veranstaltung ihres Netzwerks selbst. Zu einer festen Größe hat sich dabei der Workshop "Vom Kollegen zum Vorgesetzten" entwickelt. Denn dass sie in nicht allzu ferner Zukunft in dieser Situation stecken, ist das erklärte Ziel der "Young Leader".

rung wird vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. betreut und läuft über einen Zeitraum von zwei Jahren. Das Besondere: Teilnehmer des Young Leader Network lernen ihre Kollegen in anderen Wohnungsunternehmen kennen, absolvieren Praktika in deren Betrieben und gewinnen so einen tiefen Einblick in die Branche. "Learning by doing" und "Best practice" werden so praktiziert und das Wissen der "Young Leader" kommt der Leistungsfähigkeit ihrer Unternehmen zugute. Sie selbst empfehlen sich mit ihrer Teilnahme für Führungsaufgaben in ihrem Wohnungsunternehmen oder in der Immobilienbranche. Bei der wankendorfer gibt es für die Teilnehmer des Young Leader Network häufig schon eine konkrete Perspektive für den nächsten Karriereschritt und damit eine zusätzliche Motivation.

Eine weitere Form der beruflichen Qualifizierung liegt in der Vertiefung des Fachwissens zur Spezialisierung. So können sich Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter berufsbegleitend über die IHK zu Kiel oder das EBZ in Bochum zum Bilanzbuchhalter ausbilden lassen, den Abschluss Immobilienfachwirt anstreben oder Energieberater werden. Auch bei Weiterbildungen wie diesen steht die wankendorfer ihren Beschäftigten unterstützend zur Seite. Darüber hinaus sind die Teams und Führungskräfte ständig aufgefordert, Vorschläge für individuelle Seminare und Schulungen zu unterbreiten, mit denen die fachlichen und persönlichen Kenntnisse des Einzelnen gestärkt werden. Dazu gehört auch, dass die wankendorfer dem ehrenamtlichen Engagement ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter positiv gegenübersteht. Ob als Schöffin bei Gericht oder Wehrführer bei der Freiwilligen Feuerwehr, in Ehrenämtern wie diesen wird Wissen erworben, das für die berufliche Tätigkeit bei der wankendorfer von großem Nutzen ist, weshalb das Unternehmen flexible zeitliche Regelungen für die Ausübung derartiger ehrenamtlicher Aufgaben findet.

Branchen- und unternehmensspezifische Weiterbildungsaktivitäten

Young Leader Network	2 Mitarbeiter pro Jahr
Lerninsel Juist	1 Auszubildender pro Jahr
Kieler Immobilien Dialog	1 Mitarbeiter pro Jahr
Julius-Brecht- Sommerakademie	1 Mitarbeiter pro Jahr
Behördenvolontariat	1 Mitarbeiter alle 2 Jahre





Über 220 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind derzeit bei der wankendorfer beschäftigt; knapp die Hälfte davon im gewerblichen Bereich, etwas über die Hälfte im angestellten Sektor. Gewerbliche Berufe werden derzeit nicht bei der wankendorfer ausgebildet. Umso höher schätzt das Unternehmen die Leistung der Handwerksbetriebe, auf deren gute Ausbildung Verlass ist und die eine hohe Qualifikation der Arbeitnehmer im gewerblichen Bereich gewährleisten. Die Beschäftigten bringen über 80 verschiedene Berufsabschlüsse ein, von der handwerklichen oder kaufmännischen Lehre bis zum abgeschlossenen Hochschulstudium. Viele von ihnen üben heute einen anderen Beruf aus, als sie einmal gelernt haben. Neben typischen Qualifikationen wie Immobilienkaufleuten, Architekten und Gärtnern finden sich auch Menschen im Team, die in einer ganz anderen Branche ins Berufsleben gestartet sind. Durch Weiterbildung, Qualifizierung und Spezialisierung verfügen sie heute über das gleiche Maß an Fachkompetenz wie ihre Kollegen aus den traditionellen Berufen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Die Mischung aus geradlinigen Berufswegen und Quereinstiegen belebt durch die verschiedenen Sicht- und Herangehensweisen den Berufsalltag, schützt wirksam vor Betriebsblindheit und fördert so eine dynamische Entwicklung.

Mit diesem Bündel aus qualifizierter Ausbildung, attraktiven Weiterbildungsmöglichkeiten und individuellen Trainings antwortet die wankendorfer auf einen Trend, der sich schon deutlich in Schleswig-Holstein abzeichnet: Insbesondere bei den Mittel- und Hochqualifizierten wird sich bis zum Jahr 2030 eine große Arbeitskräftelücke auftun. Man rechnet mit einem Überangebot von 85.000

Stellen mit mittlerer Qualifikation und einer in dieser Hinsicht besonders dramatischen Entwicklung in den Kreisen Rendsburg-Eckernförde, Segeberg und Stormarn. Bei den Hochqualifizierten wird die Arbeitskräftelücke auf "nur" 12.000 freie Stellen beziffert. Bei beiden Gruppen kommen dieser Studie zufolge in Schleswig-Holstein nur die Städte Kiel, Lübeck und Flensburg mit einem blauen Auge davon. Dank ihrer Anziehungskraft sollen sie von einem Fachkräftemangel weitgehend verschont bleiben. (Quelle: "Arbeitskräfteprojektion 2030 in den Kreisen in Schleswig-Holstein", analytix im Auftrag der IHK Schleswig-Holstein, 2013)

Das richtige Gleichgewicht finden für Beruf und Privatleben

Eine durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von über zwölf Jahren spricht dafür, dass sich die gegenseitigen Erwartungen, Hoffnungen und Wünsche bei Neueinstellungen erfüllen und dass das Bewerbungsverfahren die richtigen Partner zusammengebracht hat. Die wankendorfer geht mit großer Sorgfalt bei der Neubesetzung eines Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes vor. Nach einem ersten Auswahlverfahren anhand der schriftlichen Bewerbung nimmt man sich anschließend mehrere Gesprächsrunden Zeit, um zu prüfen, ob man fachlich und persönlich zueinander passt. Wenn dann beide Seiten von der Richtigkeit ihrer Entscheidung überzeugt sind, kann die Zusammenarbeit beginnen.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wankendorfer erfüllen ihre Aufgaben mit Hingabe und Engagement im Einklang mit ihrer individuellen Lebensplanung. Dabei



Als größtes Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein zählt die wankendorfer rund 20.000 Wohnungen zum verwalteten und davon rund 8.500 Wohnungen zu ihrem eigenen Bestand. Und der gestaltet sich so vielfältig, wie die Menschen unterschiedlich sind, die ihr Zuhause bei der wankendorfer haben. Von einer sonnigen Wohnung in einem klassischen Mehrfamilienwohnhaus über ein Mietreihenhaus mit reichlich Platz für kleine und große Bewohner bis zur komfortablen Wohnung mit toller Aussicht in einem Punkthaus mit Aufzug bietet die wankendorfer für Singles, Paare und Familien in jeder Lebensphase das richtige Dach über dem Kopf. Das gilt auch, wenn mehr Service im Alltag gefragt ist: Betreutes Wohnen bei der wankendorfer ist vielerorts möglich.

kann die Art und Weise, Erfüllung im Beruf zu finden, sehr verschieden sein. Für den einen üben Karriere und Aufstieg einen großen Reiz aus, für den anderen geht es um die Entfaltung seines Könnens in einem bestimmten Fachbereich, wieder andere möchten bewusst erleben, wie ihre Arbeit zu mehr Wohn- und Lebensqualität bei Mietern und Mitgliedern beiträgt. Die Ansprüche der Beschäftigten an ihren Arbeitsplatz sind zwar unterschiedlich, aber allen ist eines wichtig: das ausgewogene Verhältnis von Berufsund Privatleben.

Die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist für die wankendorfer ein wichtiges Ziel ihrer Personalarbeit. So verschieden die Lebensmodelle der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind, so unterschiedlich sind auch die Lösungswege, die eingeschlagen werden. Dabei verhält sich die wankendorfer als Arbeitgeber experimentierfreudig, was einschließt, dass sich durchaus einmal ein Modell als nicht praktikabel erweisen kann und wieder eingestellt wird. Doch im Unternehmen ist man sich sicher, dass in diesem Bereich "probieren über studieren" geht und die Praxis zeigt, was sich schließlich bewährt. Ein Ergebnis ist zum Beispiel eine Betriebsvereinbarung zur Einrichtung von Telearbeitsplätzen, die den angestellten Beschäftigten ermöglicht, bis zu zwei Drittel ihrer Tätigkeit vom Homeoffice aus zu erledigen. Die Arbeitszeiten zu Hause und im Betrieb werden individuell abgestimmt und vereinbart. Weitere Möglichkeiten, Familie und Beruf in zeitlichen Einklang zu bringen, sind die gleitende Arbeitszeit oder Teilzeitarbeitsmodelle. Insbesondere geht es der wankendorfer darum, Frauen in jeder Lebensphase einen ihrer Qualifikation entsprechenden Arbeitsplatz mit einer verlässlichen Karriereplanung zu bieten.

Lerninsel Juist

Abheben in Richtung Zukunft

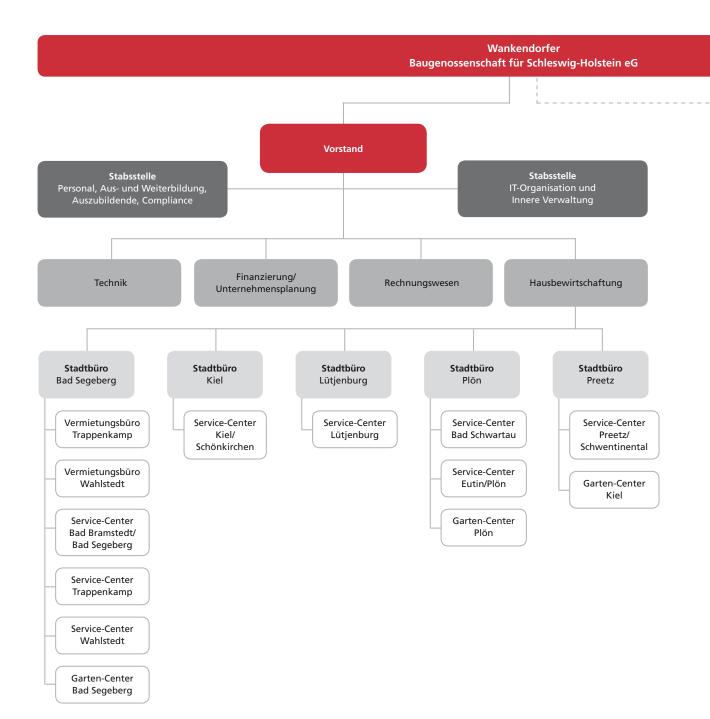


Bringen frischen Wind ins Lernen: Andreas Daferner, VNW, Christina Behrens, Aareon Deutschland, sowie die Referenten der Lerninsel 2013 Janis Bailitis, Prof. Dr. Matthias Neu und Prof. Dr. Markus Knüfermann (von links)

Innovative Workshops, interdisziplinäre Projektarbeit und Segelfliegen machen die unverkennbare Mischung der "Lerninsel Juist" aus. Das einwöchige Sommercamp wurde vor elf Jahren von der Aareon Deutschland GmbH, einem IT-Dienstleister der Wohnungswirtschaft, in Zusammenarbeit mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW), und dem Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. (vdw), ins Leben gerufen.

"Wir wollen mit diesem Sommercamp junge Leute für spannende Aufgabenbereiche in der Wohnungswirtschaft sensibilisieren", erläutert Christina Behrens, Regionaldirektorin der Aareon Deutschland GmbH, das Konzept. "Sie haben hier die Möglichkeit, abseits von Schule und Betrieb auf ganz andere Art zu lernen, kreativ zu sein und sich auszuprobieren." Die Kulisse des Wattenmeers und die Möglichkeit, den Steuerknüppel eines Segelflugzeugs selbst in Hand zu nehmen, erhöhen die Attraktivität der Lerninsel Juist um ein Weiteres.

"Wer an der Lerninsel teilnimmt, hat sich zuvor durch besondere Leistungen hervorgetan", betont Andreas Daferner vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. "Wir fördern mit dem Sommercamp künftige Leistungsträger und legen auf die hohe Fachlichkeit der Lehrinhalte großen Wert." So geht es für die 20 Teilnehmer der Lerninsel Juist 2014 unter anderem um erfolgreiches Projektmanagement, Integration vielfältiger Lebensentwürfe bei Neubauvorhaben oder gelungenes Quartiersmanagement. Viele lernen hier zum ersten Mal Management außerhalb des eigenen Unternehmens kennen. Ein Aspekt, der der wankendorfer besonders wichtig ist. Bei der Genossenschaft ist die Teilnahme an der Lerninsel Belohnung und Ansporn zugleich, denn nur Jahrgangsbeste reisen nach Juist. Neben einem Plus an Wissen kommen sie mit hoher Motivation an ihren Arbeitsplatz zurück.



Wie wichtig dieser Aspekt ist, zeigt ein Blick auf ein Szenario der Studie zur Arbeitskräfteprojektion 2030 in Schleswig-Holstein: Angenommen, bis zum Jahr 2030 zögen die Frauen in der Beschäftigungsquote mit den Männern gleich, wäre überhaupt kein Fachkräftemangel zu verzeichnen! (Quelle: analytix, IHK Schleswig-Holstein, 2013.) Es gilt also, die eigenen Ressourcen zu nutzen und die Gleichzeitigkeit von Beruf, Karriere und Familie für Männer und Frauen gleichermaßen zu ermöglichen. Neben der Möglichkeit der Arbeitszeitgestaltung erhalten wankendorfer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Eltern eines noch nicht schulpflichtigen Kindes sind, einen monatlichen Kindergartenzuschuss, der steuer- und sozialversiche-

rungsfrei ist. Ob das Kind im Kindergarten, in einer Kindertagesstätte oder durch eine Tagesmutter betreut wird, spielt keine Rolle, es müssen lediglich die Betreuungskosten nachgewiesen werden. Derzeit machen 13 Mütter und Väter bei der wankendorfer von dieser Regelung Gebrauch, die die Familienkasse spürbar entlastet. Häufig trägt der Kindergartenzuschuss auch dazu bei, dass Frauen nach einer kürzeren Babypause ihrer Arbeit wieder nachgehen können.

Die wankendorfer hat den Anspruch, im Dienste ihrer Mitglieder, Mieter und Kunden jeden Tag noch etwas besser zu werden. Das kann nur gelingen, wenn jede Mitarbei-



Kieler Immobilien Dialog

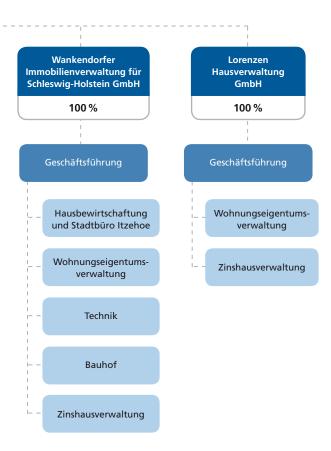
Auf Augenhöhe mit Profis lernen



Mit vollen Segeln auf Kurs Weiterbildung: Andreas Daferner, VNW, Prof. Dr. Hansjörg Bach und Carsten Jeschka, Kabel Deutschland, (von links)

Junge und künftige Führungskräfte der Wohnungswirtschaft haben beim "Kieler Immobilien Dialog" die Möglichkeit, sich mit renommierten Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik auszutauschen. Das Besondere: "Bei uns gibt es Teilnehmer und Gesprächspartner, keine Referenten", erklärt Professor Dr. Hansjörg Bach, Professor für Immobilienmanagement an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, den Grundgedanken des Kieler Immobilien Dialogs. Seine Hochschule und der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) unterstützen diese hochrangige Veranstaltung, zu der Kabel Deutschland in diesem Jahr zum zweiten Mal einlädt. Dazu Carsten Jeschka, Regionaldirektor Vertrieb bei der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH: "Der Kieler Immobilien Dialog versteht sich als exklusive fünftägige Fortbildungsakademie, bei der kurze Impulsvorträge von anerkannten Experten den Anstoß für intensive Gespräche geben, bei denen alle voneinander lernen." So werden sich die 15 bis 20 Teilnehmer im Alter zwischen 20 und 40 Jahren in diesem Jahr unter anderem mit der Energiewende und ihren Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft befassen, über den heutigen Stellenwert des Gutes "Wohnung" diskutieren und zeitgemäße Werte für Unternehmensphilosophien definieren. Die wankendorfer schätzt am Kieler Immobilien Dialog besonders, dass die Teilnehmer den gesellschaftlichen Zusammenhang unternehmerischen Handelns erkennen und lernen, langfristige Strategien zu entwickeln.

Bei so viel geistigem Anspruch gehört natürlich auch körperlicher Ausgleich zum Programm. Im Olympiazentrum Schilksee gibt es nach Segeltheorie und -praxis zum Schluss eine richtige Regatta auf der Kieler Förde. Die Weisheit, dass "Wind und Wellen immer auf der Seite des besseren Seefahrers sind", gilt für die Teilnehmer des Kieler Immobilien Dialogs zu Wasser und zu Lande.



Kundennähe hat für die wankendorfer oberste Priorität und deshalb hat das Unternehmen seine Organisation ganz danach ausgerichtet. Denn Nähe, das ist bei der wankendorfer nicht nur im übertragenen Sinn gemeint, sondern auch wörtlich. Die Mitglieder, Mieter und Kunden haben kurze Wege zu ihren Ansprechpartnern, und die wankendorfer Teams der Service- und Garten-Center sind schnell zur Stelle, wo sie gebraucht werden. Dank ihrer dezentralen Organisation kennt sich die wankendorfer an ihren verschiedenen Standorten bestens aus und kann optimal agieren. Effizient und wirtschaftlich ist die Zuarbeit von zentraler Stelle, wenn es um die kaufmännische Administration, die Finanzierung und Planung sowie die Konzeption von Modernisierungs- und Neubauvorhaben geht.

terin und jeder Mitarbeiter Kompetenz, Engagement und Identifikation einbringt. Als Arbeitgeber trägt die wankendorfer Verantwortung dafür, die Unterstützung zu schaffen, dass jeder im Team seine berufliche Kraft entfalten und ein harmonisches Gleichgewicht von Berufsund Privatleben herstellen kann. Diese Symbiose ist kein statisches Ziel, sondern ein dynamischer Prozess, der sich im ständigen Dialog miteinander entwickelt. Auch hierbei gilt für die wankendorfer die Maxime: Den Menschen und dem Land verpflichtet.

Willkommen im Team



Das sorgfältige Auswahlverfahren bei Bewerbungen schafft Sicherheit auf beiden Seiten: "Wir passen zusammen!"

Ob man nach der Schule eine Ausbildung beginnen möchte, der Schritt in ein neues Unternehmen reizt oder die nächste Stufe der Karriereleiter erklommen werden kann: Bei der wankendorfer geht man mit Bewerbungen sorgfältig um. Man nimmt sich die Zeit, sich kennenzulernen. Fachlichkeit und Persönlichkeit eines Menschen sind dabei gleichermaßen wichtig. Erst wenn feststeht, dass die gegenseitigen Wünsche und Erwartungen übereinstimmen, wird aus einer Bewerbung ein Arbeitsverhältnis. Dass sich diese Sorgfalt lohnt, zeigt ein Blick auf die Betriebszugehörigkeit der Mitarbeiter der wankendorfer: Sie liegt im Durchschnitt bei mehr als zwölf Jahren.





Bericht des Vorstands





Das wirtschaftliche Umfeld

Der Blick zurück auf das Jahr 2013 zeigt für Deutschland in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ein positives Bild, wobei die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts mit 0,4 Prozent eher moderat ausgefallen ist. Das zufriedenstellende Ergebnis hierzulande wurde auch durch die wirtschaftliche Beruhigung im Euro-Raum beeinflusst, wo die Krisenjahre 2011 und 2012 überwunden scheinen. Ein Indikator für diese solide Entwicklung ist die im Jahr 2013 deutlich gesunkene Rendite für langfristige staatliche Schuldverschreibungen im Euro-Raum. Im Januar 2014 hat sie mit durchschnittlich 2,84 Prozent einen sehr niedrigen Wert erreicht. Deutschland profitierte im vergangenen Jahr außerdem von einer hohen Inlandsnachfrage der Wirtschaft und der privaten Haushalte.

Entsprechend positiv ist die Ausgangssituation der deutschen Wirtschaft für das Jahr 2014, für das man mit Zuwachsraten von nahezu 2 Prozent rechnet. Insbesondere die Investitionszurückhaltung der vergangenen Jahre wird nun zu einer verstärkten Ausgabetätigkeit mit Fokus auf notwendig gewordenen Erhaltungsinvestitionen und Wachstum führen. Auch die im Koalitionsvertrag der Bundesregierung vereinbarten staatlichen Investitionen werden eine größere Rolle spielen. Hinzu kommt ein stabiler Arbeitsmarkt mit Rekordständen bei der Beschäftigung (41,66 Mio. Erwerbstätige mit Wohnsitz in Deutschland – Stand Januar 2014). Nach den Prognosen der Wirtschafts-

wissenschaftler geschieht dies vor dem Hintergrund einer sich dynamisch entwickelnden Weltwirtschaft und in einem Umfeld historisch niedriger Zinsen, die vermutlich auch im laufenden Wirtschaftsjahr nicht wesentlich steigen werden.

Die Situation der Immobilienwirtschaft in Deutschland und Schleswig-Holstein

Die Lage der Immobilienwirtschaft ist in Deutschland nach wie vor sehr differenziert zu betrachten, was in der öffentlichen Diskussion über steigende Miet- und Immobilienpreise jedoch zu wenig geschieht.

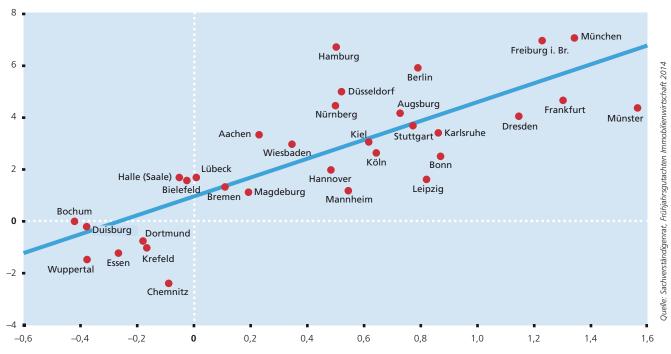
Wie groß die Unterschiede sind, zeigt die Grafik aus dem Jahresgutachten 2013/2014 des Sachverständigenrates zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die darin dargestellte Entwicklung der Wohnungspreise und Einwohnerzahlen für ausgewählte Großstädte in Deutschland im Zeitraum von 2007 bis 2012 macht die Differenzen deutlich (siehe Grafik S. 17).

Für die Landeshauptstadt Kiel weist die Grafik für diesen Zeitraum ein durchschnittliches jährliches Wachstum der Einwohnerzahl um 0,6 Prozent aus, entsprechend 1.300 Einwohnern, und ein Ansteigen der Immobilienpreise um jährlich rund 2 Prozent. Bei dieser Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Preisentwicklung in den Jahren zwischen 2000 und 2007 eher rückläufig war und die Inflationsrate zwischen 2007 und 2014 bei durchschnittlich ebenfalls rund 2 Prozent lag. Damit erreichten die Preise für Immobilien in der Landeshauptstadt selbst in den zurückliegenden "guten" Immobilienjahren lediglich das Niveau der Inflationsrate.

Mit diesen Werten liegt Kiel im Vergleich zu anderen Städten Deutschlands im gesunden Mittelfeld. Allerdings: Die Immobilienpreise in der Landeshauptstadt befinden sich auf einem relativ geringen Niveau. Beispielsweise

Entwicklung der Wohnungspreise und Einwohnerzahlen in deutschen Großstädten

Durchschnittliche jährliche Veränderung der Mietpreise zwischen Januar 2007 und Dezember 2012 in %



Durchschnittliche jährliche Veränderung der Einwohnerzahl zwischen 2007 und 2012 in %

bewegen sich die Preise in Bonn bei einer schwächeren Entwicklung auf einem sehr viel höheren Level.

Trotz dieser notwendigen Differenzierung wird über die Einführung einer sogenannten Mietpreisbremse diskutiert. Eine Mietpreisbremse wurde im Wahlkampf der zurückliegenden Bundestagswahl von nahezu allen Parteien gefordert und ist nun folgerichtig Teil des neuen Koalitionsvertrages der Regierung. Mit zwei wesentlichen Gesetzen will man auf den Mietmarkt einwirken.

Beschlossen wurde, ein Gesetzgebungsverfahren zur Einführung einer Mietpreisbremse in Gang zu setzen und ein weiteres zur Regelung von Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnraum. Beide Verfahren sollen in entsprechende Vorschriften im Bürgerlichen Gesetzbuch münden. Ein Gesetzgebungsvorschlag zur Einführung einer Mietpreisbremse erfolgt im ersten Halbjahr 2014. Zur Mieterhöhung nach Modernisierung wird erst zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Gesetzesinitiative gerechnet.

Beiden Gesetzgebungsverfahren steht die Immobilienbranche sehr skeptisch gegenüber. In einigen Städten in Deutschland sind in der Tat angespannte Wohnungsmärkte zu verzeichnen. Nach Meinung der Branche sollte hierauf jedoch durch die Mobilisierung zusätzlicher Investitionen in den Wohnungsneubau reagiert werden. Denn

Regulierungen bewirken eine noch stärkere Verunsicherung von Investoren und damit eine deutliche Zurückhaltung bei der Umsetzung jetzt noch geplanter und künftiger Neubauinvestitionen. Und das auch dann, wenn die Restriktionen nur in bestimmten, von den Ländern festzulegenden Gebieten gelten sollen.

Die wankendorfer ist von den Folgen der Mietpreisbremse nicht betroffen. Schon wegen unseres satzungsgemäßen Auftrages üben wir Zurückhaltung bei der Mietpreisfestlegung und sind zudem nicht in den von der Bundesregierung adressierten "angespannten Wohnungsmärkten" aktiv. Dennoch lehnen wir die Gesetzgebungsinitiative als in der Sache schädlich und ordnungspolitisch falsch ab.

Auch von der später vorgesehenen gesetzlichen Neuregelung von Mieterhöhungen bei Modernisierungen bleibt unser Unternehmen voraussichtlich unbehelligt, da das Modernisierungsprogramm unserer Wohnungsbestände im Wesentlichen abgeschlossen ist. Aber auch hier unterstützen wir die kritische Haltung unserer Branche, da zu befürchten ist, dass bei einer Regulierung, die über das heutige Maß hinausgeht, notwendige Modernisierungsinvestitionen unterbleiben. Denn eine Gegenfinanzierung der Modernisierungsinvestitionen durch eine entsprechende Mietpreisentwicklung wird dann voraussichtlich nicht mehr gegeben sein.

Arbeitsschwerpunkte für Schleswig-Holstein

Für die Politik des Landes Schleswig-Holstein gilt, wie auch für andere Bundesländer, die Konzentration auf Schwerpunktthemen. Die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur durch den Ausbau der Autobahn A7, der Weiterbau der Autobahn A 20 bis hin zur westlichen Elbquerung und die Ertüchtigung des Nord-Ostsee-Kanals sind auch für unser Unternehmen von größter Bedeutung. Zwar kann die Landesregierung hier nicht eigenständig agieren, da der Ausbau des Bundesverkehrswegenetzes in die Zuständigkeit der Bundesregierung fällt. Aber wir erwarten eine unmittelbare Unterstützung durch die Landesregierung, die beispielsweise durch die rechtzeitige Bereitstellung der notwendigen Planungskapazitäten, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und die Begleitung dieser Vorhaben erfolgen sollte.

Außerdem sollte die Landesregierung aus unserer Sicht die Kreise und Kommunen dabei unterstützen, die Aufgaben zu erfüllen, die aus dem zum Teil schon spürbaren demografischen Wandel entstehen. Beispielsweise sollte eine interkommunale Zusammenarbeit verbindlich eingefordert und zur Voraussetzung in der Aufgabenfinanzierung gemacht werden.

In diesem Zusammenhang begrüßen wir ausdrücklich die Aktivitäten der Landesregierung zur Bewältigung des sich ebenfalls schon abzeichnenden Fachkräftemangels, der sich insbesondere in den strukturschwachen Gebieten unseres Landes schnell bemerkbar machen wird.

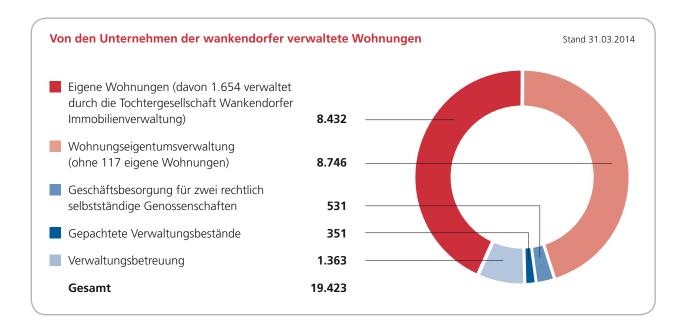
Ebenso freuen wir uns über die Initiative des Landes zum Ausbau der Breitbandnetze in Schleswig-Holstein. Denn damit werden wichtige Grundlagen für die Wettbewerbsfähigkeit gerade in ländlich geprägten Regionen geschaffen. Schnelle Internetverbindungen sind ein wichtiges Plus für die hiesige Wirtschaft und eine angenehme Bereicherung für die privaten Haushalte zugleich.

Für den Bereich der Bildung wünschen wir uns, dass die jetzt gesetzten Rahmenbedingungen zumindest mittelfristig Bestand haben und so ihre Wirksamkeit unter Beweis stellen können. Wir sind der Überzeugung, dass sich die andauernde Verunsicherung im Bildungswesen nachteilig auf die Erreichung der Bildungsziele und der qualifizierten Entwicklung unseres Nachwuchses auswirkt.

Das Land Schleswig-Holstein und die Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein unterstützen uns in Fragen der Wohnraumförderung sehr gut. Die Neuordnung der gesetzlichen Wohnraumförderung trägt Früchte; die über das Wohnraumzweckvermögen des Landes bereitgestellten Mittel erfreuen sich reger Nachfrage. Dank der flexiblen Fördermöglichkeiten kann der Wohnungsbau in Schleswig-Holstein bedarfsspezifisch subventioniert werden. Auf diese Weise werden auch der Klimapakt und das Bündnis für bezahlbares Wohnen wirksam gefördert – Initiativen, die das Land mit zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Vereinigungen und Verbänden ins Leben gerufen hat.

Entwicklung des Gesamtunternehmens

Mit aktuell 19.423 verwalteten Wohnungen ist die wankendorfer als Gesamtunternehmen das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein. Zur wankendorfer gehören heute vier 100-prozentige Tochterfirmen, von denen zwei im Hinblick auf die operativen Geschäftsbereiche der Wohnungsverwaltung von Bedeutung sind.







Ungewöhnlich für eine Wohnungsbaugenossenschaft ist die Rolle als Dienstleister in der Fremdverwaltung. Die wankendorfer zählt mit rund 11.000 Wohnungen, die sie derzeit für andere verwaltet, zu den führenden Wohnungsgenossenschaften in ganz Deutschland, die in diesem Geschäftsfeld tätig sind. 433 Eigentümergemeinschaften und diverse Eigentümer vertrauen ihre Immobilie der wankendorfer an. Hinzu kommt die Hausverwaltung für Dritte für den Immobilienbestand von Kommunen, Stiftungen, öffentlichen Einrichtungen und Privatpersonen von klassischen Wohnanlagen bis zu ungewöhnlichen Objekten, wie beispielsweise einem Schwesternwohnheim und einer Kirche, beides in Itzehoe. Die Expertise der wankendorfer macht die Genossenschaft auch zu einem gefragten Partner in der Sondereigentumsverwaltung und als Makler. Bei der wankendorfer findet sich damit die ganze Vielfalt von Aufgaben der Immobilienwirtschaft in einem Unternehmen.

Der Erwerb der 100-Prozent-Beteiligung an der Lorenzen Hausverwaltung GmbH in Barkelsby bei Eckernförde wird dazu beitragen, dass wir unsere Rolle als großer regionaler Wohnungsdienstleister auch zukünftig gut behaupten können.

Mit der Lorenzen Hausverwaltung bauen wir unser Engagement in Eckernförde sinnvoll aus, denn wir haben in der lebhaften Kleinstadt an der Ostsee bereits zuvor einige Wohnungsbestände betreut. Nun dokumentieren wir dort umso stärker unsere regionale Verbundenheit und die räumliche Nähe zu unseren Kunden und Geschäftspartnern.

Neben der Unternehmenszentrale in Kiel mit den sieben Stadt- und Vermietungsbüros, neun Service- und drei Garten-Centern und dem Tochterunternehmen in Itzehoe mit seinem Bauhof zählt nun auch die Lorenzen Hausverwaltung zum Gesamtunternehmen. Insgesamt sind damit 225 Mitarbeiter für die wankendorfer Unternehmensgruppe tätig.

Während wir mit unserem Tochterunternehmen in Itzehoe einen gemeinsamen Firmen- und Marktauftritt praktizieren, ist dies für die Lorenzen Hausverwaltung vorerst nicht vorgesehen. Da die Lorenzen Hausverwaltung ausschließlich im Geschäftsbereich der Fremdverwaltung, also der Wohnungsverwaltung für Dritte, tätig ist, wird ihr gut eingeführter Firmenname zunächst beibehalten. Dagegen

betreut unser Tochterunternehmen in Itzehoe auch Mietwohnungsbestände der Muttergesellschaft, sodass hier ein gemeinsamer Firmenauftritt und ein einheitlicher Name wichtig sind.

Die Einführung des neuen Firmennamens "Wankendorfer Immobilienverwaltung" für die Tochtergesellschaft in Itzehoe wurde werblich stark begleitet und ist von der Öffentlichkeit und unseren Kunden gut aufgenommen worden. Der gemeinsame Claim "Für die Menschen im Land" unterstreicht die Überzeugung und das Selbstverständnis des gesamten Unternehmens.

Planmäßige Bilanzentwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Jahresabschluss der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG endet im Geschäftsjahr 2013 mit einer Bilanzsumme von 381,8 Mio. €. Damit ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Hintergrund ist die bereits 2012 angekündigte starke Investitionstätigkeit, insbesondere in die Modernisierung der eigenen Wohnungsbestände mit dem räumlichen Schwerpunkt in Itzehoe. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft erhöhte sich auf 16,3 Prozent. Das Unternehmen schloss das Geschäftsjahr 2013 mit dem geplanten Jahresüberschuss von 2,3 Mio. € ab. Der Jahresüberschuss entspricht dem Ergebnis des operativen Geschäfts.

Sicher durchstarten



Eine umfassende Ausbildung bei der wankendorfer ist ein toller Start in einen Beruf in der Immobilienbranche.

Es hat sich längst herumgesprochen: Eine Ausbildung bei der wankendorfer zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann ist eine super Grundlage für den späteren Beruf. Denn bei der wankendorfer lernt man die ganze Vielfalt der Immobilienwirtschaft kennen: die Vermietung von Wohnungen, die Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, die Bewirtschaftung, das Maklergeschäft, die Geschäftsbesorgung für andere Unternehmen, die Sanierung und den Neubau von Wohnanlagen, die Finanzierung und ein computergestütztes Facility-Management für Wohnimmobilien.

Neben der klassischen Berufsschulausbildung in Bad Malente besuchen wankendorfer Auszubildende auch das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum. Und wer Top-Noten erbringt, kann sogar in die Luft gehen: Auf der "Lerninsel Juist" lernt man neben aktuellem Fachwissen auch, in einem Segelflugzeug abzuheben!









Computer und Kneifzange, das sind bei der wankendorfer schon lange keine Gegensätze mehr. Wenn man so will, ist der Computer zum Werkzeug für den praktischen handwerklichen Einsatz geworden. Als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland hat die wankendorfer mit Partnern aus Wirtschaft und Wissenschaft ein computergestütztes Facility-Management für Wohnimmobilien entwickelt. Mit diesem umfassenden Managementsystem lassen sich Arbeiten der Wartung und Pflege exakt planen, kontrollieren und abrechnen. Die eigenen Teams der Service- und Garten-Center wissen dank der elektronischen Daten vor Ort genauso gut, was an der jeweiligen Wohnanlage zu tun ist, wie beauftragte Handwerksfirmen. Auch Eigentümergemeinschaften schätzen die Transparenz und Professionalität des computergestützten Facility-Managements bei der Verwaltung ihrer Immobilien.

Auch im laufenden Jahr 2014 wird die Wankendorfer Baugenossenschaft ihr begonnenes dreijähriges Investitionsprogramm, das auf insgesamt etwa 19 Mio. € ausgelegt ist, fortsetzen. Damit soll die Modernisierung von 263 Wohnungen in Itzehoe und 68 Wohnungen an weiteren Standorten bis 2015 realisiert werden. Gleichzeitig bereitet die Genossenschaft Neubauaktivitäten insbesondere im Bereich der Landeshauptstadt Kiel vor. Dieses Engagement soll sich auf Investitionsspielräume begrenzen, die die Eigenkapitalquote nicht belasten.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft rechnet für das Jahr 2014 wieder mit einem Jahresüberschuss von 2,3 Mio. €. Der Cashflow (DVFA/SG) wird im laufenden Jahr in Höhe von etwa 10,0 Mio. € erwartet. Mit ihm sollen langfristige Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rund 7,4 Mio. € planmäßig getilgt werden. Die Bilanzsumme wird sich per 31. Dezember 2014 bei einer Eigenkapitalquote von 16,7 Prozent voraussichtlich auf 382 Mio. € belaufen.

Bei der Wankendorfer Baugenossenschaft waren im Jahresdurchschnitt 2013 rund 78 Angestellte und 84 gewerbliche Arbeitnehmer sowie zehn Auszubildende beschäftigt.

Einzelheiten zum Jahresabschluss der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG stellen wir in diesem Geschäftsbericht ab Seite 38 dar.

Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Aufgabe der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH besteht überwiegend in wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen für die Genossenschaft und ihre übrigen Kunden. Das zeigt sich entsprechend in ihrer Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Bilanzsumme in Höhe von 857,7 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verringert und weist lediglich die für den Geschäftsbetrieb notwendigen aktiven und passiven Vermögensgegenstände aus. Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt Umsatzerlöse in Höhe von 2.878,6 T€ und schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 168,6 T€ ab. Zwischen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Bei der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH waren im Jahresdurchschnitt 2013 rund 20 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

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens der Wankendorfer Baugenossenschaft mit 8.551 Wohnungen Ende des Jahres 2013 bildet den Kernbereich unserer Tätigkeit. Unser Verbreitungsgebiet von etwa 4.000 km² erstreckt sich von der Nord- bis zur Ostsee, von der Eckernförder Bucht bis an den Hamburger Rand. Mit sieben Stadt- und Vermietungsbüros, neun Service- und drei Garten-Centern und dem Tochterunternehmen in Itzehoe ist die wankendorfer immer in der Nähe des eigenen Immobilienvermögens und kann ihre Bewirtschaftungsaufgaben mit kurzen Wegen wahrnehmen.

Insgesamt erreichte die Wankendorfer Baugenossenschaft im Jahr 2013 Umsatzerlöse aus dem eigenen Immobilienvermögen in Höhe von 49,0 Mio. €. Die Forderungsausfälle blieben mit einer Quote von einem halben Prozent auf niedrigem Niveau. Hieraus lässt sich eine unverändert hohe Zahlungsmoral der Mieter der Wankendorfer Baugenossenschaft ableiten.

Die Fluktuationsrate ist im abgelaufenen Geschäftsjahr auf nunmehr 14,4 Prozent gesunken, und auch die Leerstandsquote (rund 3 Prozent) hat sich leicht verbessert. Die beiden Zahlen machen aber auch deutlich, dass der derzeit viel beschriebene "angespannte Wohnungsmarkt" nur in wenigen Städten Schleswig-Holsteins und dort auch nur in besonderen Lagen zu finden ist.

Wir erwarten für das laufende Geschäftsjahr bei vorsichtiger Prognose eine Entwicklung auf etwa gleichem Niveau.

Die aktuelle Bevölkerungszählung hat im vergangenen Jahr deutlich gemacht, dass die von vielen Gemeinden genannten hohen Einwohnerzahlen nicht überall mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Wir erwarten insbesondere für den ländlichen Raum langfristig eine rückläufige Entwicklung. Diese Schrumpfung wird zunächst noch von einer wachsenden Zahl der Haushalte überdeckt. Allerdings lässt sich der Trend zurückgehender Einwohnerzahlen an der abnehmenden Zahl der Personen pro Haushalt ablesen. Die Gemeinden sind gut beraten, sich auf diese Veränderungen schnell durch eine stärkere interkommunale Zusammenarbeit einzustellen.

Aus dem Kerngeschäft der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens der Wankendorfer Baugenossenschaft erzielten wir im zurückliegenden Jahr ein anteiliges positives Gesamtergebnis in Höhe von 2,6 Mio. €.







"Etwas mit Menschen!" lautet der Traum vieler junger Leute beim Start in den Beruf. Und wie steht es damit in der Immobilienwirtschaft? Natürlich spielt der Computer bei der Fülle administrativer Aufgaben eine große Rolle. Aber hinter jedem Mietverhältnis verbirgt sich eine Familie, die bei der wankendorfer wohnt, hinter jedem Finanzplan das, was zuvor in Gesprächen mit Ministerien und Finanzinstituten vereinbart wurde, hinter jeder CAD-Zeichnung die Modernisierung, die gemeinsam mit Handwerksfirmen in die Tat umgesetzt wird. Manchmal werden aus Mitarbeitern sogar Animateure, wenn Kinder von wankendorfer Mitgliedern in den Ferien ins Kindercamp reisen, was die Genossenschaft finanziert!

Bei unserer Marktdurchdringung verschaffen uns der gute Modernisierungs- und Instandhaltungszustand unserer Wohnungsbestände und unsere regionale Präsenz deutliche Wettbewerbsvorteile.

Auch im Jahr 2013 haben wir unsere Strategie fortgesetzt, Einzelwohnungen bzw. -häuser aus dem Streubesitz zu verkaufen, wenn wir sie nicht mehr optimal in die Bewirtschaftung des sonstigen Wohnungsbestandes einbinden konnten. Das betraf im vergangenen Geschäftsjahr 30 Wohnungen.

An den Standorten Lütjenburg und Plön werden im laufenden Jahr 48 Wohnungen abgerissen, was wir langfristig vorbereiten. Mit unserer Hilfe können die bisherigen Mieter in neue und attraktive Wohnungen umziehen, sodass wir die Wohnanlagen ohne Kündigungen unsererseits leerziehen werden

Aus der Gemeinde Lägerdorf bei Itzehoe wollen wir uns weitgehend zurückziehen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir den Verkauf dortiger Wohnanlagen mit insgesamt 119 Wohnungen erreichen. Außerdem haben wir die Veräußerung unserer Wohnanlagen in Bad Schwartau mit 163 Wohnungen mit Wirkung zum 1. Mai 2014 vorbereitet. Die Trennung von diesen Immobilien fiel uns nicht leicht. In der Gesamtbeurteilung kamen wir jedoch zu dem Ergebnis, dass wir diesem Gebäudebestand keine unseren Erwartungen entsprechende Perspektive geben können.

Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen

Über die weitreichenden Modernisierungsaktivitäten der Wankendorfer Baugenossenschaft haben wir in den früheren Geschäftsberichten bereits mehrfach berichtet. Die Jahre, in denen die Modernisierungen einen Schwerpunkt unserer Aktivitäten bildeten, gehen langsam zu Ende. Doch die Tatsache, dass wir mit Art und Umfang unserer Modernisierungen Maßstäbe gesetzt haben, bleibt.

Seit Beginn der 1990er Jahre hat die Wankendorfer Baugenossenschaft nunmehr insgesamt rund 180 Mio. € in die Bauerneuerung ihrer Wohnungsbestände investiert und damit 3.806 Wohnungen grundlegend modernisiert. Dabei haben wir in den meisten Fällen die jeweils aktuellen energetischen Standards deutlich übertroffen. Laufende Kontrollen belegen den Erfolg: In den modernisierten Wohnanlagen wird eine CO₂-Einsparung in Höhe von 33 Prozent erreicht, bei einer gleichzeitigen Senkung der Energieverbräuche um rund 35 Prozent.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir die umfassende Modernisierung von insgesamt 127 Wohnungen in Eutin und Itzehoe abgeschlossen. Parallel dazu hat die Umsetzung des zweiten Abschnitts des umfangreichen Modernisierungsprogramms des Wohnungsbestands in Itzehoe sowie weiterer Einzelobjekte in Eutin, Hohenlockstedt und Schwentinental begonnen. Insgesamt investiert die Wankendorfer Baugenossenschaft in den Jahren 2013 bis 2015 rund 19 Mio. € in die energetische Sanierung von 331 Wohnungen.

Mit Abschluss ihres aktuellen Modernisierungsprogramms wird sich die wankendorfer aus der strategischen Aufgabe der Gebäudesanierung zurückziehen. Weite Teile der noch nicht modernisierten Wohnanlagen sind erst jüngeren Baudatums, sodass sich eine Modernisierung in absehbarer Zeit erübrigt. Deshalb wird nur bei einem geringen Teil der unmodernisierten Bestände eine wirtschaftlich sinnvolle Bauerneuerung nach heutigem Kenntnisstand angeraten sein.

Neubauaktivitäten und Verkauf von Einzelhausgrundstücken

Nachdem wir uns gut zwei Jahrzehnte lang auf die Modernisierung unserer Wohnungsbestände konzentriert haben, richten wir unser Augenmerk nun wieder verstärkt auf den Neubau. In der Landeshauptstadt Kiel werden wir erste sehr interessante Projekte realisieren und planen, in die Schaffung preiswerten Wohnraums jährlich etwa 7 bis 8 Mio. € zu investieren. Für ein großes Projekt an attraktiver Stelle hat sich die Wankendorfer Baugenossenschaft in eine Initiative mit anderen bedeutenden Kieler Wohnungsbaugenossenschaften eingebracht. Diese Arbeitsgemeinschaft der Kieler Wohnungsbaugenossenschaften hat im abgelaufenen Geschäftsjahr im Wettbewerb gegen eine Vielzahl weiterer Investoren von der Prelios DGAG Deutsche Grundvermögen GmbH ein Grundstücksareal erworben. Hier will die Arbeitsgemeinschaft in den kommenden Jahren insgesamt rund 150 Mietwohnungen errichten. Dieses besondere Areal ist durch die Nähe zur Kieler Förde und zum Nord-Ostsee-Kanal sowie durch das früher dort ansässige Marinekrankenhaus mit seinem imposanten Park geprägt. Die noch bestehenden Gebäude des Ensembles stehen unter







Die wankendorfer möchte ihren Mitgliedern und Mietern ein schönes Zuhause schaffen. Das sieht man ihren Immobilien an. Ob liebevoll renovierte denkmalgeschützte Gebäude wie hier in Lütjenburg oder flexibel konzipierte Neubauten, man spürt, dass viel bauliches Know-how in den Immobilien steckt. Was die energetische Sanierung ihres eigenen Wohnungsbestandes angeht, ist die wankendorfer führend in Schleswig-Holstein. Immer mehr Kunden der Eigentumsverwaltung nutzen dieses Fachwissen und beauftragen die wankendorfer mit der Konzeption der Modernisierung ihrer Wohnanlagen.

Im Wohnungsneubau geht die wankendorfer neue Wege. Mit innovativen Kooperationen konnte sie davon überzeugen, dass attraktiver Mietwohnungsbau viel zur Lebensqualität interessanter Stadtteile beitragen kann, wie an der Eckernförder Straße in Kiel.

Denkmalschutz und einige von ihnen sind bereits denkmalgerecht saniert. Wir gehen davon aus, dass das Gelände noch in diesem Jahr Baureife erlangt.

Für ein weiteres Grundstück, das sich noch im Eigentum der Landeshauptstadt befindet, ist die Wankendorfer Baugenossenschaft eine Arbeitsgemeinschaft mit der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG eingegangen. Gemeinsam führen die beiden Genossenschaften zurzeit Ankaufverhandlungen. Unser Konzept sieht den Neubau von 35 attraktiven Wohnungen in drei Gebäudegruppen vor und wird die Entscheidungsträger der Stadt Kiel sicher überzeugen.

Wohnanlagen für viele Menschen sind unser Metier, doch manchmal rücken auch Einfamilienhäuser in unseren Fokus. So zum Beispiel in Wahlstedt, wo die wankendorfer in zentraler Lage Einzelhausgrundstücke verkauft, wo vormals Wohngebäude standen, die abgerissen werden mussten.

Wohnungseigentumsverwaltung

Wachstum lautet die Überschrift zu unserem Geschäftsfeld Wohnungseigentumsverwaltung. Denn durch den Erwerb der Lorenzen Hausverwaltung GmbH in Barkelsby bei Eckernförde, die Anstrengungen der Wankendorfer Baugenossenschaft und ihrer Tochtergesellschaft in Itzehoe konnte das Geschäftsfeld der Verwaltung von Wohnungen für Eigentümergemeinschaften auch 2014 erfolgreich ausgebaut werden.

Dieser Erfolg ist umso erfreulicher, weil wir wegen eines nicht lösbaren Konflikts mit der Wohnungseigentümergemeinschaft Ferienpark Heiligenhafen zu dem Ergebnis gekommen sind, dort nicht mehr erfolgreich tätig sein zu können, und das Mandat niedergelegt haben.

Gemeinsam mit ihren beiden Tochtergesellschaften erzielte die wankendorfer 2013 ein Gebührenvolumen von ca. 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 0,3 Mio. €.

Stetes Wachstum kennzeichnet auch einen speziellen Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung: Die Modernisierung von Wohnanlagen unserer Verwaltungskunden. Für sie erbringt die wankendorfer Betreuungsleistungen von der Planung bis zur Ausführung und erzielt damit technische Honorare. Derzeit ist die Wankendorfer Baugenossenschaft für 55 Wohnungseigentümergemeinschaften mit bautechnischen Ingenieurleistungen tätig.

Insgesamt verwaltet die wankendorfer derzeit 8.863 Wohnungen von 433 Eigentümergemeinschaften.





Wer will, kann die wankendorfer mit der Wahrnehmung all seiner Interessen rund um die Immobilie beauftragen. Wie unterschiedlich die daraus resultierenden Aufgaben sein können, illustrieren zwei Beispiele: Während die Verwaltung der Wohnanlagen an der Kieler Mercatorwiese im Auftrage eines Investors durchaus typisch für ein Unternehmen wie die wankendorfer ist, gehört die Geschäftsbesorgung für die MARO TEMM Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG zu den ungewöhnlichen Aufgaben. Die Betreuung dieses Wohnprojekts für Sinti und Roma in Kiel übernimmt die wankendorfer im Rahmen ihres gesellschaftlichen Engagements ohne die Kosten hierfür zu berechnen. Im Jahr 2007 hatte die Genossenschaft die Wohnanlage (rechts) für dieses europaweit beispielgebende Projekt errichtet.

Wir rechnen in der Wohnungseigentumsverwaltung auch künftig mit Wachstum. Denn die komplexen Vorschriften, die ein Verwalter heute berücksichtigen muss, sprechen für die Einschaltung eines professionellen und zuverlässigen Partners, wie die wankendorfer es ist. Die zunehmende Bedeutung von Rechtssicherheit und Klarheit bei Haftungsfragen ist ein weiteres Argument, sich für ein Wohnungsunternehmen als Wohnungseigentumsverwalter zu entscheiden.

Sondereigentumsverwaltung

Die Sondereigentumsverwaltung, also die Betreuung einzelner Wohnungen, die vom Eigentümer vermietet werden, ist ein weiterer Geschäftsbereich der wankendorfer und ihrer Tochtergesellschaften. Er ist durch ein langsames, aber stetiges Wachstum gekennzeichnet. Da die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen seit Jahren kontinuierlich steigt, gehen wir davon aus, auch weiterhin an dieser Entwicklung zu partizipieren.

Aktuell verwaltet die wankendorfer zusammen mit ihren Tochterunternehmen 238 Wohnungen im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung. Die Arbeitsprozesse unterscheiden sich zum Teil von denen der Wohnungseigentumsverwaltung, weshalb wir hierfür die nötigen adminis-

trativen Grundlagen schaffen, um so die Wirtschaftlichkeit dieses Geschäftsfelds weiter zu erhöhen.

Verwaltungsbetreuung von Mietwohnungen

"Verwaltungsbetreuung" bezeichnet eine weitere Dienstleistung der wankendorfer. Gemeint ist die Verwaltung von Wohnanlagen und Zinshäusern für Dritte, die Alleineigentümer des gesamten Gebäudes sind. Hierbei erfolgt die Verwaltung im Auftrag dieser Kunden auf deren Namen und deren Rechnung. Bei der Fremdverwaltung übernimmt die wankendorfer die gesamte Gebäudeverwaltung im Sinne eines Property-Managements, bei der das Aufgabenspektrum jeweils individuell geregelt wird.

In diesem Segment bewirtschaftet die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zusammen mit der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH und der Lorenzen Hausverwaltung GmbH für 43 Eigentümer deren Immobilien. Dabei handelt es sich um 1.125 Mietwohnungen und 67 Gewerbeobjekte. Der Umsatz aus der Fremdverwaltung beträgt im laufenden Jahr 0,4 Mio. €.

Geschäftsbesorgung für Dritte

Bei der Geschäftsbesorgung für Dritte übernimmt die wankendorfer die Funktion des Managers für eine andere Genossenschaft. Innerhalb des Gesamtunternehmens ist ausschließlich die Baugenossenschaft in diesem Sinne tätig und erledigt alles Kaufmännische für die Auftrag gebende Genossenschaft, von den alltäglichen Pflichten bis zum Jahresabschluss. Derzeit betreut die Wankendorfer Baugenossenschaft auf diese Weise zwei Genossenschaften. Ihre Organe fungieren neben- und ehrenamtlich und kaufen sich über die Geschäftsbesorgung Kontinuität und Professionalität ein.

Das Besondere: Zwar handelt es sich bei den beiden Unternehmen um Genossenschaften, doch damit sind die Gemeinsamkeiten auch schon erschöpft. Denn die beauftragenden Genossenschaften unterscheiden sich sowohl von der Wankendorfer Baugenossenschaft als auch untereinander deutlich. Der Geschäftszweck der Plöner Gewerblichen Baugenossenschaft 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. Die Wohnanlage wurde seinerzeit von der Wankendorfer Baugenossenschaft errichtet und die Geschäftsbesorgung im Rahmen des gesellschaftlichen Engagements übernommen, ohne die Kosten dieser Dienstleistung in Rechnung zu stellen.

Mitarbeiterförderung und -entwicklung

Aus der wankendorfer von einst ist das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein geworden. Bundesweit nimmt die wankendorfer unter den Genossenschaften einen Spitzenplatz in der Wohnungseigentumsverwaltung ein. Vier Tochterunternehmen gehören heute zum Gesamtunternehmen. Da ist es eine ständige Herausforderung, ein starkes Team zu bilden und unser Unternehmen wettbewerbsfähig für die Zukunft zu machen. Das gelingt uns nur gemeinsam. Gemeinsam werden Lösungen gesucht und Geschäftsprozesse analysiert, neue Organisationsabläufe und Organisationsstrukturen entwickelt und damit die Grundlage für unseren Erfolg gelegt. Die dezentrale Struktur gehört zu unseren Markenzeichen und belegt die Kundennähe der wankendorfer. Mit den Tochterunternehmen in Itzehoe und Barkelsby bei Eckernförde konnte die wankendorfer ihr Vertriebsgebiet systematisch ausdehnen, das nun von der Ostsee bis zur Nordsee, von der Eckernförder Bucht bis zum Hamburger Rand reicht. Während von Itzehoe aus der Schritt ins Hamburger Umland naheliegt, kann die wankendorfer von Eckernförde aus ihre Aktivitäten an der Ostseeküste jetzt auch im mittleren und nördlichen Landesteil entfalten.

Wie die wankendorfer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter täglich aufs Neue ihre Aufgaben für das Gesamtunternehmen wahrnehmen und gleichzeitig das Team vor Ort stärken, davon erfahren Sie im diesjährigen Schwerpunktthema unseres Geschäftsberichts mehr. An dieser Stelle möchten wir uns für das unermüdliche Engagement dieser 225 motivierten Menschen recht herzlich bedanken.

Wir alle handeln nach dem Leitsatz unserer Unternehmensphilosophie: "Den Menschen und dem Land verpflichtet". Unser Claim "Für die Menschen im Land" ist das Versprechen an unsere Mitglieder, Mieter, Kunden und Geschäftspartner, stets ein vertrauenswürdiger und tatkräftiger Partner an ihrer Seite zu sein.

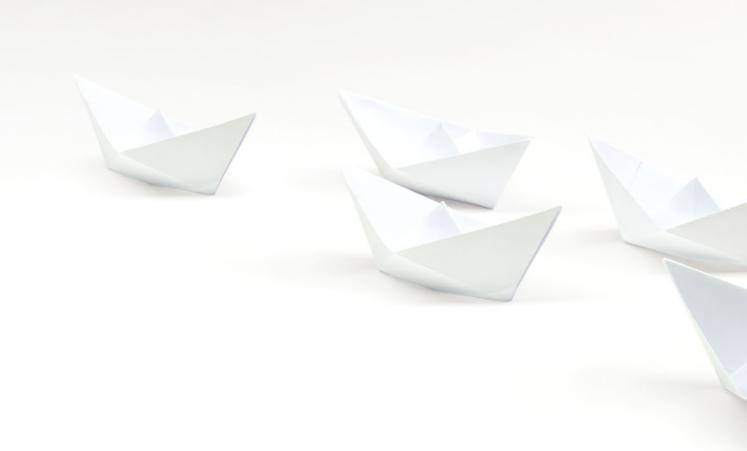


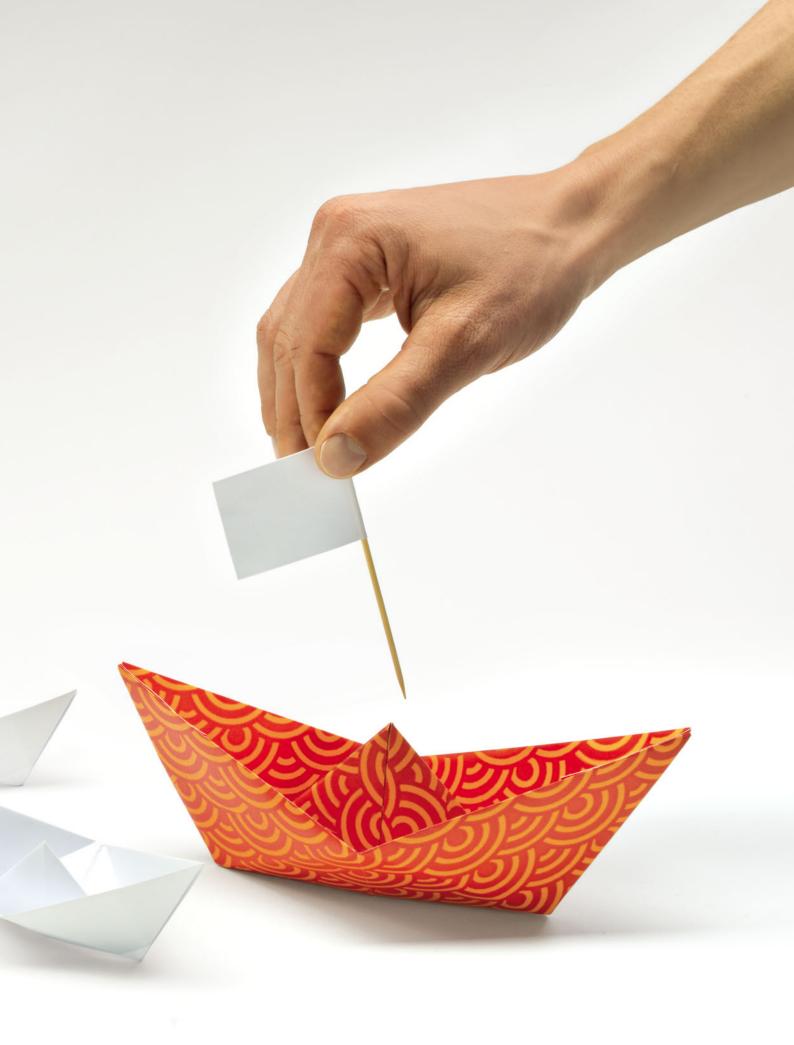
In Führung gehen



Heute trainieren, um morgen Verantwortung zu übernehmen: Das Young Leader Network ist dafür das ideale Sprungbrett.

Wer sich vom Kollegen zur Führungskraft entwickeln will, den unterstützt die wankendorfer dabei, sich die nötigen Kompetenzen hierfür anzueignen. Im Young Leader Network treffen sich junge Leistungsträger aus Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland und lernen in Workshops über einen Zeitraum von zwei Jahren miteinander und voneinander, in Theorie und Praxis. Gemeinsam erwerben sie die Fähigkeiten, die sie für die nächsten Stufen auf der Karriereleiter brauchen. "Young Leader" der wankendorfer wissen oft schon, wohin sie sie führen wird. Und eine Erkenntnis wird die Teilnehmer des Young Leader Network ihr gesamtes Berufsleben lang begleiten: Es geht nichts über ein gutes Netzwerk!





Bericht des Aufsichtsrats





Die wankendorfer konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 die von ihr geplante gute Entwicklung des Unternehmens fortsetzen und hat das Geschäftsjahr mit einem sehr zufriedenstellenden Ergebnis abgeschlossen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 wurde damit begonnen, den bis dahin für die Investitionstätigkeit des Unternehmens bestimmenden Modernisierungsschwerpunkt auf die Neubautätigkeit zu verlagern.

Die erreichten guten wirtschaftlichen Ziele haben ihre Ursache in einer weiter soliden Entwicklung der Ertragskraft des Unternehmens in den Kernbereichen der Bewirtschaftung des eigenen Vermögens, einer dynamischen Entwicklung des Dienstleistungsgeschäftes und einem guten Kostenmanagement.

Im vergangenen Jahr hat die wankendorfer mit dem Erwerb der Lorenzen Hausverwaltung GmbH in Barkelsby/ Eckernförde zum 1. Januar 2014 ihre dezentrale Struktur mit einem weiteren Standort gestärkt.

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

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über die Geschäftspolitik, die Wirtschafts-, Finanz- und Investitionsplanung sowie über besondere Maßnahmen des Kosten- und Risikomanagements.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Beratungs- und Überwachungsfunktion in fünf Sitzungen wahrgenommen. Er war in Entscheidungen von wesentlicher Bedeutung eingebunden und hat, soweit erforderlich, nach entsprechender Beratung seine Zustimmung erteilt.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Lutz Koopmann und Ingo Lodemann endeten turnusgemäß. Sie wurden für drei weitere Jahre wiedergewählt. Das langjährige Mitglied des Aufsichtsrats Herr Henner Neuweiler, Steuerberater, stand mit Rücksicht auf die Erreichung der in der Satzung festgelegten Altersgrenze nicht zur Wiederwahl zur Verfügung. Auf Vorschlag des Aufsichtsrats wählte die Vertreterversammlung Herrn Jan Kruse, Wirtschaftsprüfer, in den Aufsichtsrat.

Vertreterversammlung

Die am 22. Mai 2013 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2012 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 2012.

Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde bereits vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der Abschlussprüfer erläuterte dem Aufsichtsrat in der Prüfungsschlussbesprechung die Ergebnisse seiner Prüfung. Bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat haben sich keine Einwände ergeben. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2013 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt allen, die sich zum Wohle der wankendorfer engagiert haben. Ebenso danken wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand für ihren Einsatz und ihre Treue zum Unternehmen. Auch 2014 werden die Motivation und der Leistungswille eines jeden Einzelnen den Erfolg der wankendorfer bestimmen.

Kiel, im Mai 2014

Wilfried Sommer, Vorsitzender

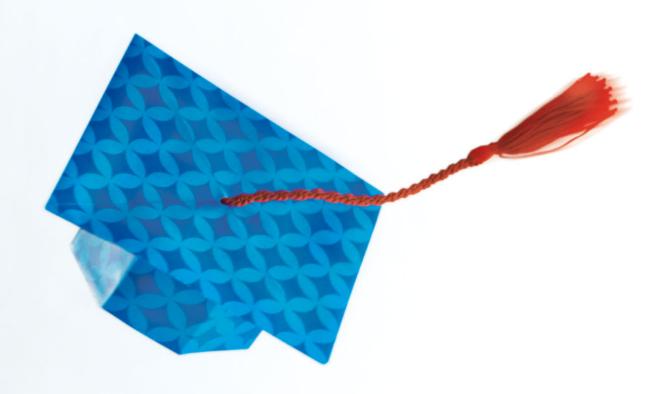
Probieren, studieren, qualifizieren



Studieren und berufstätig sein, das geht bei der wankendorfer zur gleichen Zeit.

Mit einer Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann stehen jungen Menschen bei der wankendorfer viele Möglichkeiten offen. Auch die, ein Studium zum Bachelor of Arts Real Estate aufzunehmen. In Zusammenarbeit mit dem Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine Qualifizierung zum Bachelor oder weiterführend zum Master berufsbegleitend möglich. Die wankendorfer sorgt dafür, dass der Spagat zwischen Beruf und Studium klappt: Die Genossenschaft zahlt weiterhin die Gehälter, übernimmt die Kosten für Lehrmittel, Prüfungen und Fahrten und stellt die studierenden Mitarbeiter für Zeiten von Unterricht und Prüfung frei. Kein Wunder, dass die Besten des jeweiligen Ausbildungsjahrgangs dieses Angebot gern in Anspruch nehmen!





Vertreterversammlung





Wahlbezirk I

Manfred Arp, Wankendorf Bernd Barz, Bornhöved Klaus Gerstandt, Wankendorf Hans Voss Holzbau GmbH & Co KG, vertreten durch Klaus Voss, Neumünster Norbert Jarr. Wankendorf Kurt Jürs, Bornhöved

Wahlbezirk II

Andreas Paulsen GmbH & Co KG, vertreten durch Erik Braeuninger, Kiel Rolf Becker, Kiel (seit 13.06.2013) Rolf Carstens, Kiel Bent Jensen, Mielkendorf Dieter Lichtenberg, Molfsee (bis 28.05.2013) Pascal Lüer, Flintbek Axel Riefling, Kiel

Wahlbezirk III

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

Wahlbezirk IV

Dieter Andrigo, Schwentinental Klaus Hartwig, Schwentinental Brigitte Hohbein, Schwentinental

Wahlbezirk V

Uwe Bahr, Schönkirchen Anton Boller, Schönkirchen Elektro-Jeckstein GmbH, vertreten durch Thomas Jeckstein, Schönkirchen Herbert Jazskowski, Schönkirchen

Wahlbezirk VI

Thomas Hansen, Lütjenburg Jens Hellmer, Lütjenburg Karl-Hermann Krützfeldt, Heikendorf Günter Kuschel, Probsteierhagen Alfred Nichterwitz, Schönberg

Wahlbezirk VII

Bernd Dopierala, Preetz Wolf-Rüdiger Hahn, Preetz Angelika Heitmann, Preetz Herbert Meyer, Preetz Jörg Uwe Roßmann, Preetz

Wahlbezirk VIII

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

Wahlbezirk IX

Johannes Gradert, Eutin
Olaf Hansen, Eutin
Hendrik Hoffmann, Eutin
Jan Schmidt, Bad Malente-Gremsmühlen
(seit 26.06.2013)
Michael Wignanek, Schönwalde
Ulrich Zettier, Eutin (bis 22.05.2013)

Wahlbezirk X

Thomas Bolzmann, Bad Schwartau Andreas Rieck, Haffkrug Marita Wulf, Timmendorfer Strand

Wahlbezirk XI

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

Wahlbezirk XII

Harm Fölster, Wiemersdorf Paul Schöler, Bad Bramstedt Walter Scholz, Bad Bramstedt

Wahlbezirk XIII

Wolfgang Andersen, Wahlstedt Dieter Bär, Klein Rönnau Sven Diedrichsen, Wahlstedt Walter Hartz, Wahlstedt Sarah Mourier, Wahlstedt Klaus Narkus, 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, Hohenaspe
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

Im Gleichgewicht sein



Wichtig für die persönliche Zufriedenheit: die richtige Balance von Familie und Beruf.

Jede Lebensphase stellt andere Ansprüche an die Menschen. Das beeinflusst auch ihre Berufstätigkeit. Flexibilität ist hierbei von allen Beteiligten gefordert. Als Arbeitgeber ist es der wankendorfer wichtig, dass ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr persönliches Gleichgewicht zwischen Familie und Beruf herstellen können. Deshalb bietet sie zum Beispiel flexible Arbeitszeitmodelle oder die Möglichkeit zu zeitweiser Telearbeit im Homeoffice an. Insbesondere Frauen soll so eine qualifizierte Berufstätigkeit und Karriereplanung auch während der Familienphase ermöglicht werden. Die Erfahrung zeigt: Kreativität, Engagement und Teamgeist führen zu den besten Lösungen.





39

Jahresabschluss Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG



Lagebericht

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG hat sich im Laufe ihrer Geschichte zu einem bedeutenden Wohnungsunternehmen entwickelt. Es kommt für das Unternehmen neben der Verwaltung von fremden Immobilien im Wesentlichen darauf an, zeitgemäßen Wohnraum für große Teile der Bevölkerung anzubieten. Die Wankendorfer Baugenossenschaft ist stark im sozialen Wohnungsbau engagiert und ein wichtiger Partner für das Land Schleswig-Holstein und die Kommunen, in denen das Unternehmen eigene Wohnungen besitzt.

Mit der gewachsenen Kompetenz und zahlreichen positiven Beispielen hat sich die Genossenschaft einen Namen weit über ihr Geschäftsgebiet hinaus gemacht. Zudem wurde die wankendorfer durch mehrere auf die Wankendorfer Baugenossenschaft verschmolzene Unternehmen, erworbene Tochtergesellschaften und stete weitere Aktivitäten das vom Verwaltungsbestand her größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein und eine der größten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Dabei bleibt aber vorrangiges Ziel der Genossenschaft, dass die wankendorfer nicht ein Wohnungsunternehmen zum Selbstzweck ist, sondern dass die Grundlagen der Wohnungsgenossenschaft erhalten bleiben und das Gefühl der Zusammengehörigkeit sich weiter festigt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben sich die Erwartungen gut erfüllt, die das Unternehmen zu Jahresbeginn an ein erfolgreiches 2013 hatte. Durch das Niederlegen des Mandats zur Verwaltung des Ferienparks Heiligenhafen mit 1.694 Wohneinheiten hat sich der Verwaltungsbestand zwar reduziert. Doch es konnten mehrere Eigentümergemeinschaften gewonnen und 100 Prozent der Anteile der Lorenzen Hausverwaltung GmbH mit ihrem Verwaltungsbestand in Eckernförde und Umgebung erworben werden. Durch diesen Erwerb erhöht sich der Verwaltungsbestand im Unternehmensverbund ab 1. Januar 2014 um weitere rund 1.000 Wohnungen. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 umfasste der Verwaltungsbestand neben zahlreichen Garagen und wenigen Gewerbeobjekten 8.551 eigene und 10.032 fremde Wohnungen. Hiervon werden 16.428 über die Wankendorfer Baugenossenschaft und 2.155 über ihre 100-prozentigen Tochtergesellschaften verwaltet.

Mit Besitzübergang am 2. Januar 2014 gehen 119 Wohnungen in Lägerdorf ohne Ergebnisauswirkung ab. Der Verkauf wurde bereits mit der Verschmelzung mit der Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG in 2012 auf Wunsch der Wankendorfer Baugenossenschaft als Ziel angestrebt. Überdies hat das Unternehmen in der Berichtsperiode mehrere mit Blick auf sonst nur zu ungünstigen Bedingungen zu modernisierende Gebäude mit 163 Wohnungen und zehn Garagen in Bad Schwartau mit Wirkung zum 1. Mai 2014 verkauft. Daraus resultiert in 2014 ein Ertrag von 1,7 Mio. €, der im laufenden Geschäftsjahr zur weiteren Zukunftsvorsorge verwandt werden soll.

Der Wirtschaftsplan 2013 konnte ebenfalls erfolgreich umgesetzt und erfüllt werden. Zudem ist es im Rahmen der Steuerung des Portfolios an unbebauten und bebauten Grundstücken in erheblichem Umfang gelungen, Vorratsvermögen abzubauen. Im Zuge der Veräußerung von 13.879 m² unbebauter Flächen und 30 Wohnungen

konnten Erträge von 857 T€ realisiert werden. Die dadurch entstandene veränderte Ergebnisentwicklung hat das Unternehmen auch hier genutzt, um weitere Vorsorge für die Instandhaltung seines Gebäudebestands zu treffen.

Das wirtschaftlich bedeutendste Geschäftsfeld der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung der eigenen Objekte, die von mehreren Büros aus durchgeführt wird: Neben dem Unternehmenssitz in Kiel ist die Wankendorfer Baugenossenschaft in Bad Segeberg, Itzehoe, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt vertreten. Von hieraus wird der in 37 Städten und Gemeinden gelegene eigene Objektbestand verwaltet.

Wirtschaftlich bedeutend ist der Stillstand der Leerstandssituation im Geschäftsgebiet der Wankendorfer Baugenossenschaft; nennenswerte Bevölkerungsverluste sind aktuell dort nicht zu verzeichnen. Im Vergleich zu den Ballungsräumen zeigen sich die Schleswig-Holsteiner Immobilienmärkte zwar seit langer Zeit überwiegend entspannt, jedoch auf den Teilmärkten, auf denen die Wankendorfer Baugenossenschaft tätig ist, auch stabil. Die Leerstandsraten bewegen sich im Unternehmen höchst unterschiedlich, aber jeweils auf dem Niveau des Vorjahres. Unternehmensweit betrachtet ist für den vermittelbaren Bestand ein erwarteter Leerstand im Durchschnitt von 3 Prozent zu verzeichnen.

Aufgrund des verfügbaren Wohnungsangebots im Geschäftsgebiet der Wankendorfer Baugenossenschaft ist der Wettbewerb um die Kunden für das Mietwohnungsangebot nach wie vor intensiv. Durch modernisierte Gebäude sowie guten Service und optimierte Geschäftsabläufe gelingt es dem Unternehmen, stets kostendeckende Mieten zu realisieren. Das Mietniveau lag durchschnittlich monatlich pro m² Wohnfläche im Bereich der 4.454 öffentlich geförderten Wohnungen bei 4,94 € und im Bereich der 4.097 frei finanzierten Wohnungen bei 5,53 €.

Vom Gesamtumsatz entfielen insgesamt 31.795 T€ (Vorjahr 31.628 T€) auf die Sollmieten, deren Steigerung sowohl auf modernisierungs- als auch moderate marktbedingte Erhöhungen zurückzuführen ist.

Der Marktauftritt der Wankendorfer Baugenossenschaft wurde bestimmt durch modernisierte Objekte. Bereits ab 1992 hat die Genossenschaft als eines der ersten Wohnungsunternehmen ihren Bestand im Rahmen eines langfristigen Strategiekonzepts umfassend modernisiert und energetisch saniert. In 2013 wurde aus diesem Konzept heraus das letzte über drei Jahre ausgelegte Modernisierungsprogramm für 263 Wohnungen in Itzehoe plan-

mäßig an 75 Wohnungen begonnen und mit Blick auf besondere Notwendigkeiten um 18 Wohnungen in Eutin, 25 Wohnungen in Hohenlockstedt und 25 Wohnungen in Schwentinental erweitert. Nach Fertigstellung dieser Maßnahmen ist die strukturierte Modernisierung der Genossenschaftswohnungen aus dem langfristigen Strategiekonzept heraus abgeschlossen; insgesamt hat das Unternehmen dann rund 180 Mio. € in die Modernisierung seiner Wohnungsbestände investiert.

Dem besonderen Charakter des relativ guten Bauzustands durch den integrierten Ansatz der umfassenden Modernisierung tragen die in 2013 angefallenen Instandhaltungsaufwendungen von "nur" 4,6 Mio. € Rechnung, welche allerdings die Vorjahreshöhe von 4,2 Mio. € deutlich übertroffen haben. Einbezogen werden müssen in die wirtschaftliche Betrachtung der Auswirkungen der Bestandserneuerungen jedoch auch entsprechende aufwandswirksame Abschreibungen und Zinsen für die aktivierten und finanzierten Investitionen.

Die durch die Modernisierung und den guten Service erreichte herausragende Wettbewerbsposition führte auch zu einer erfreulichen Reduktion der Fluktuationsrate von 16,6 Prozent im Vorjahr auf 14,4 Prozent. Der in Schleswig-Holstein durchaus übliche, aber hohe Durchschnittswert ist insbesondere durch den Wohnungsbestand im Kreis Steinburg negativ beeinflusst.

Zu den Kernaktivitäten der Wankendorfer Baugenossenschaft gehört neben der Bewirtschaftung der eigenen Objekte traditionell und entsprechend ihrem satzungsgemäßen Auftrag das Geschäft der Verwaltung fremder Immobilien.

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 Wohnungseigentümergemeinschaften als auch Sondereigentümer, Zinshausinvestoren, Gemeinden und zwei Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2013 auf fast 7.900 Wohnungen. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 3,0 Mio. €.

Insgesamt betrachtet ergeben die 2013er-Geschäftszahlen, dass sich der solide Kurs des Unternehmens, wie im Ausblick auf 2013 erwartet, bestätigt hat.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzposten stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	31.12.2012		31.12.201	Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	357.703,9	94,4	359.430,8	94,1	1.726,9
Umlaufvermögen, langfristig	695,7	0,2	779,1	0,2	83,4
Umlaufvermögen, kurzfristig					
Verkaufsgrundstücke	205,7	0,1	205,6	0,1	- 0,1
Unfertige Leistungen und sonstige Posten	19.883,3	5,3	21.402,3	5,6	1.519,0
BILANZSUMME	378.488,6	100,0	381.817,8	100,0	3.329,2

	31.12.201 T€	2 %	31.12.201 T€	3 %	Veränderungen T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	59.623,5	15,8	62.161,0	16,3	2.537,5
Langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	290.068,7	76,6	290.618,9	76,1	550,2
Pensionsrückstellungen	6.126,6	1,6	6.378,2	1,7	251,6
Sonstige Rückstellungen	78,9	0,0	87,9	0,0	9,0
Kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	22.590,9	6,0	22.571,8	5,9	- 19,1
BILANZSUMME	378.488,6	100,0	381.817,8	100,0	3.329,2

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) war am 31. Dezember 2013 nahezu vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Zunahme des Anlagevermögens, die über den planund außerplanmäßigen Abschreibungen der Wohnbauten liegt, beruht im Wesentlichen auf Modernisierungskosten und Ähnliches (7,2 Mio. €), Grunderwerbsteuer als Folge der Verschmelzung des Vorjahres (2,7 Mio. €), Erhöhung einer Beteiligung (0,5 Mio. €) und dem Erwerb von weiteren Beteiligungen (0,4 Mio. €). Gegenläufig wirkten sich planmäßige und außerordentliche Abschreibungen in Höhe von 7,9 Mio. € und Verkäufe mit einem Restbuchwert in Höhe von 1,3 Mio. € aus.

Die Kapitalausstattung der Wankendorfer Baugenossenschaft ist zum Jahresende 2013 weiterhin auf unverändert solidem, leicht verbessertem Niveau. Nicht berücksichtigt sind bei den Nominalbeträgen und der Quote in der vorstehenden Tabelle die zusätzliche Haftsumme aus den gezeichneten Geschäftsanteilen (12,3 Mio. €) und die vorgeschlagene Dividende für das Geschäftsjahr 2013 in Höhe von 448.880,06 €.

Die wichtigsten Finanzierungsquellen stellen die grundpfandrechtlich gesicherten langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einem Volumen von 289,2 (31.12.2012: 289,3) Mio. € und einem Anteil von rund 75,8 Prozent der Bilanzsumme dar. Darlehensvalutierungen in Höhe von 7,3 Mio. € sind im Wesentlichen für die Finanzierung eines Teils der Modernisierungskosten sowie für die Finanzierung der Grunderwerbsteuer auf die Objekte der ehemaligen Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG, die im Rahmen der Verschmelzung anfiel, erfolgt. Im Jahre 2013 wurden für die langfristigen Verbindlichkeiten planmäßige Tilgungen in Höhe von 7,3 Mio. € (Vorjahr 7,5 Mio. €) und Zinsen von 10,2 Mio. € (Vorjahr 10,4 Mio. €) geleistet.

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 97,7 Mio. € (im Vorjahr 95,5 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2079 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag in 2013 bei 0,84 Prozent.

Variable Zinssätze ergeben sich ausschließlich durch Derivate (Swaps) in Höhe von 17,0 Mio. €, die in langfristige Kreditverträge eingebettet sind und bei Höchstzinssätzen von 6,58 Prozent die Chance auf Reduzierung bis zu 0,95 Prozent bieten. Hieraus wurden 2013 mit insgesamt 0,1 Mio. € geringe positive Effekte erzielt.

Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur mit den gegenüber dem Vorjahr nur leicht veränderten Zahlen dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens; die Vermögenslage ist geordnet.

2.2 Finanzlage

Die Wankendorfer Baugenossenschaft achtet im Rahmen ihres Finanzmanagements vorrangig darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen stellt sicher, dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestands zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote negativ beeinträchtigt wird.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungs- und Wechselkursrisiken nicht ergeben. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu zehn Jahren. Mit Blick auf eine vorausschauende Finanzplanung sind für alle bis 2016 fälligen bedeutenden Darlehen Forwardvereinbarungen abgeschlossen worden.

In der folgenden Kapitalflussrechnung werden für das Geschäftsjahr 2013 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert – getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

	2012 T€	2013 T€
Kapitalflussrechnung		
Jahresüberschuss	2.085,1	2.310,3
Abschreibungen (Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten)	8.712,8	7.903,9
Zunahme langfristiger Rückstellungen	219,4	260,6
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Erträge	- 1.113,8	- 100,1
Cashflow nach DVFA/SG	9.903,5	10.374,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.836,7	7.634,9
Planmäßige Tilgungen	- 7.476,0	- 7.317,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	2.360,7	317,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 7.275,7	- 8.794,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.563,8	8.134,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 2.351,2	– 342,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.250,4*	899,2*
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	899,2*	556,7

^{*} saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit umfasst sämtliche Zahlungsströme, die im Zusammenhang mit der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stehen, und er wird mittels der indirekten Berechnungsmethode dargestellt. Dabei werden ausgehend vom Jahresüberschuss alle zahlungsunwirksamen Erträge und Aufwendungen herausgerechnet. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit zeigt, dass der Mittelzufluss für die planmäßigen Tilgungen ausreicht. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 8,8 Mio. € nach 7,3 Mio. € im Vorjahr umfasst die Zugänge bei den immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr

2013 8,1 Mio. € (2012: 2,6 Mio. €) und wurde primär zur Finanzierung der Investitionen eingesetzt.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Die auf einen Dreijahreszeitraum ausgerichtete Finanzplanung weist liquide Mittel in ausreichender Höhe aus. Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf standen beziehungsweise stehen mit den Hausbanken vereinbarte Kreditlinien von insgesamt 7,9 Mio. € zur Verfügung, die im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich zeitweise unterjährig und im geringen Umfang in Anspruch genommen wurden.

2.3 Ertragslage

	31.12.2012 T€	31.12.2013 T€	Veränderungen T€
Ertragslage			
Hausbewirtschaftung	2.660,7	2.575,3	- 85,4
Grundstücksbevorratung	- 34,5	- 91,7	- 57,2
Bau- und Verkaufstätigkeit	0,7	1,3	0,6
Dienstleistungen	- 233,8	- 215,4	18,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 43,7	222,7	266,4
Betriebsergebnis	2.349,4	2.492,2	142,8
Neutrales Ergebnis	- 109,9	7,8	117,7
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.239,5	2.500,0	260,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 154,4	- 189,7	- 35,3
JAHRESÜBERSCHUSS	2.085,1	2.310,3	225,2

Im Jahre 2013 konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft den langjährigen positiven Ergebnistrend fortsetzen. Insgesamt stieg der Jahresüberschuss um beachtliche 10,8 Prozent, welches auf teils gegenläufige Effekte zurückzuführen ist.

Das Hausbewirtschaftungsergebnis belief sich auf 2.575,3 T€, verglichen mit 2.660,7 T€ im Vorjahr. Zum einen belasteten Abschreibungen und Zinsaufwendungen auf die am 28. Mai 2013 bezahlte Grunderwerbsteuer für die in 2012 durchgeführte Verschmelzung. Zum anderen waren um 393,1 T€ höhere Instandhaltungs- und um 303,3 T€ höhere Verwaltungskosten als im Vorjahr zu verzeichnen. Profitiert hat das Hausbewirtschaftungsergebnis dagegen von der Zinsdegression, die sich im Berichtsjahr auf rund 260 T€ beziffert, sowie Mieterhöhungen von 235 T€.

Die Entwicklung des Dienstleistungsergebnisses ist gekennzeichnet durch eine Zunahme der Erlöse von 2.903 T€ auf 2.999 T€ und einer in etwa gleichen Steigerung der über die Betriebsabrechnung ermittelten vollen Kosten dieses Geschäftsbereichs. Hieraus ergibt sich der rechne-

rische Spartenunterschuss. Durch diese Systematik fielen die Ergebnisse der anderen Geschäftsfelder entsprechend besser aus.

Im "Sonstigen Geschäftsbetrieb" konnte ein besseres Ergebnis erreicht werden. Dazu beigetragen haben hauptsächlich die erfolgreichen Aktivitäten und dementsprechend gestiegenen Ausschüttungen beziehungsweise Gewinnabführungen der Beteiligungsunternehmen. Diese Erträge glichen die insbesondere dieser Sparte noch angelasteten und nicht anderen Geschäftsfeldern zugeordneten Zinsen und verrechnete eigene Personal- und Sachkosten für die Mitgliederbetreuung mehr als aus.

Das "Neutrale Ergebnis" ist im vergangenen Jahr angestiegen. Der Zuwachs resultiert in erster Linie aus Buchgewinnen aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken des Anlagevermögens (857 T€). Zudem wirkten sich Tilgungszuschüsse der KfW für Modernisierungsdarlehen in Höhe von 97 T€ positiv aus. Belastungen aus dem Saldo von Rückstellungsbildungen/Rückstellungsauflösungen konnten dadurch überkompensiert werden.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten 0,2 Mio. € Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2012. 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.

3. Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 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.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikobericht

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 individuelleren 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 in den jeweiligen Geschäftssparten weiter zu steigern. Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Geschäftsmodell als Genossenschaft, das ihr und ihren Mitgliedern Sicherheit bietet.

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.

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 erreicht. 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 2017 ergeben. Auch dann bestehen keine über die Tragfähigkeit des Unternehmens hinausgehenden Risiken, da das Fälligkeitsprofil eine breite Streuung innerhalb der langfristigen Finanzierung aufweist.

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 dazugehörenden 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.

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.

4.2 Chancenbericht

Wesentliche Chancen in den wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Wankendorfer Baugenossenschaft beruhen auf der Aussicht der allmählichen Entspannung der Leerstandssituation auf den lokalen Märkten. Des Weiteren ist das Unternehmen darauf ausgerichtet, Marktchancen wahrzunehmen und Risikopotenziale in der Bilanz durch sein Portfoliomanagement abbauen zu können. Nicht zuletzt sollen durch eine engere Verzahnung der Firmengruppe und stetig verbesserte Abläufe eine zunehmende Betreuungsqualität für die Mitglieder und Kunden sowie die Hebung von Synergieeffekten erreicht werden.

4.3 Prognosebericht

Vieles spricht dafür, dass die Zinswende in 2014 noch nicht eintritt und sich die historisch niedrigen Zinsen dieses Jahr wenig bewegen werden. Davon dürfte auch die Wankendorfer Baugenossenschaft profitieren, die unter Berücksichtigung gleichmäßig verteilter Zinsbindungsfristen weitere vorzeitige Prolongationen ihrer ausschließlich langfristigen Finanzierungsmittel anstrebt, um einerseits den Zinsaufwand nachhaltig zu reduzieren und andererseits Zinsänderungsrisiken vorzubeugen.

Das Unternehmen hat sich in schwachen Wohnungsmärkten Ziele gesetzt, die vor allem auf einen Abbau des Leerstands abstellen. Dazu entwickelt die Genossenschaft ihre bestehenden Stärken im Service, durch angemessene und wettbewerbsfähige Mieten, durch die Nähe zum Kunden und in der Ertüchtigung der Quartiere konsequent fort. Die Wankendorfer Baugenossenschaft ist zuversichtlich, dass im laufenden Jahr weitere Erfolge erzielt werden.

Der Großraum Kiel repräsentiert für die Wankendorfer Baugenossenschaft in ihrem Geschäftsgebiet einen wichtigen lokalen Immobilienstandort. Derzeit befindet sich der Wohnungsmarkt in Kiel in einer durch Angebotsverknappung und Mietpreisanstieg charakterisierten besonderen Phase. Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat diese Entwicklung rechtzeitig erkannt und wird dieser Entwicklung durch größere Investitionen in den Neubau Rechnung tragen. Die ersten Baubeginne werden in 2015 erwartet.

Die Konjunktur in Schleswig-Holstein bleibt nach allgemeiner Einschätzung aufwärtsgerichtet. Insofern sind negative Auswirkungen auf den lokalen Immobilienmärkten auch nicht zu erwarten. Die wichtigste Ertragssäule des Unternehmens, das Hausbewirtschaftungsergebnis, dürfte damit in 2014 an Stabilität weiter zunehmen. Zudem ist die Genossenschaft zusammen mit ihren Tochtergesellschaften im Bereich Dienstleistung gut positioniert, sodass auch hier von einer weiterhin dynamischen Geschäftsentwicklung ausgegangen werden kann. Auch die übrigen Sparten der Wankendorfer Baugenossenschaft partizipieren an den verbesserten Rahmenbedingungen. Obwohl insofern für 2014 von moderatem Wachstum beim Ergebnis ausgegangen werden könnte, hält die Wankendorfer Baugenossenschaft nachhaltig an ihrer konservativen Geschäftspolitik fest und erwartet gemäß dem aktuellen Wirtschaftsplan für das laufende Geschäftsjahr wiederum einen Jahresüberschuss auf Vorjahreshöhe.

Kiel, 24. Februar 2014

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel

Zielsicher aufsteigen



Die Chancen stehen gut für einen beruflichen Aufstieg bei der wankendorfer und in der Immobilienbranche.

Die Aussichten für eine Karriere in der Immobilienwirtschaft waren selten besser: Die Branche wächst und gleichzeitig gehen viele ihrer Beschäftigten in den nächsten Jahren in den Ruhestand. Das ergibt interessante Perspektiven für eigene Aufstiegspläne. Auch deshalb bildet die wankendorfer schon heute nicht nur für ihren eigenen Bedarf aus, sondern auch darüber hinaus. Kompetente und engagierte Fachkräfte sind schließlich bei allen Wohnungsunternehmen gefragt. Wer bei der wankendorfer selbst vorankommen will, mit dem wird eine Karriereplanung entwickelt und der Weiterbildungsbedarf definiert, der zum Ziel führt. Das Young Leader Network, der Kieler Immobilien Dialog, die Julius-Brecht-Sommerakademie und Behördenvolontariate machen fit für eine erfolgreiche Zukunft.





Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA

	Geschä	Vorjahr	
	€	€	T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte		495.327,60	531
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	349.372.200,34		347.963
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.242.484,06		5.108
Grundstücke ohne Bauten	1.027.694,56		1.721
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59		108
Technische Anlagen und Maschinen	138.562,28		142
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	693.530,15		690
Bauvorbereitungskosten	3.189,45	356.563.265,43	0
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	716.933,65		195
Beteiligungen	560.390,94		516
Sonstige Ausleihungen	9.404,05		32
Andere Finanzanlagen	33.600,00		34
Geleistete Anzahlungen	371.000,00	1.691.328,64	0
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		358.749.921,67	357.040

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		358.749.921,67	357.040
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	205.622,04		206
Unfertige Leistungen	17.781.662,47		16.576
Andere Vorräte	873.786,09	18.861.070,60	957
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	953.357,20		844
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	874.510,97		93
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	79.810,55		106
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.834,62		152
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	260.418,22		143
Sonstige Vermögensgegenstände	592.044,36	2.948.975,92	583
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		556.727,79	1.100
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	680.897,10		663
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.292,79	701.189,89	25
BILANZSUMME		381.817.885,87	378.488

Bilanz zum 31.12.2013

PASSIVA

	Geschä	Vorjahr	
	€	€	T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.018.239,63		1.061
der verbleibenden Mitglieder	12.030.512,86		11.299
aus gekündigten Geschäftsanteilen	27.408,90	13.076.161,39	51
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 232.526,65 €			(187)
Kapitalrücklage		5.030.307,30	5.030
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	6.184.000,00		5.952
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 232.000,00 €			(210)
Bauerneuerungsrücklage	0,00		0
davon in Andere Ergebnisrücklagen umgegliedert: 0,00 €			(5.113)
Andere Ergebnisrücklagen	37.421.000,00	43.605.000,00	35.792
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.629.081,19 €			(1.437)
davon aus Bauerneuerungsrücklage umgegliedert: 0,00 €			(5.113)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	359,43		1
Jahresüberschuss	2.310.269,70		2.085
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.861.081,19	449.547,94	1.647
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		62.161.016,63	59.624

	Geschä	Vorjahr	
	€	€	T€
Übertrag		62.161.016,63	59.624
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.378.243,00		6.127
Steuerrückstellungen	284.706,13		222
Sonstige Rückstellungen	1.938.019,81	8.600.968,94	1.647
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.676.219,13		282.930
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.942.960,88		7.232
Erhaltene Anzahlungen	17.633.061,05		17.355
Verbindlichkeiten aus Vermietung	634.092,54		608
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	34.927,14		41
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.527.577,87		1.996
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		1
Sonstige Verbindlichkeiten	354.542,96	309.803.381,57	200
davon aus Steuern: 195.581,39 €			(0)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 29.669,38 €			(30)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.252.518,73	505
BILANZSUMME		381.817.885,87	378.488

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.996.369,83		48.532
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		129
c) aus Betreuungstätigkeit	2.139.145,08		1.971
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.066.568,23	52.202.083,14	937
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.205.994,98	325
Andere aktivierte Eigenleistungen		445.644,42	481
Sonstige betriebliche Erträge		2.190.733,36	2.503
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.315.974,03		21.835
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10.027,18		51
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	864.863,95	24.190.865,16	591
Rohergebnis		31.853.590,74	32.401
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.935.779,88		5.630
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 181.256,67 €	1.247.794,05	7.183.573,93	1.255 (230)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen		7.869.672,76	8.678
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.085.319,96	3.192
Übertrag		13.715.024,09	13.646

	Geschä	Vorjahr	
	€	€	T€
Übertrag		13.715.024,09	13.646
Erträge aus Beteiligungen	294.460,29		369
davon aus verbundenen Unternehmen: 78.896,29 €			(136)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	225.434,71		52
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.755,39		3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	25.030,74	546.681,13	51
davon aus verbundenen Unternehmen: 6.728,25 €			(0)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: 451.759,71 €	10.707.776,46	10.707.776,46	10.771 (376)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.553.928,76	3.350
Außerordentliche Aufwendungen	33.126,00		33
Außerordentliches Ergebnis		- 33.126,00	- 33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		189.691,52	220
Sonstige Steuern		1.020.841,54	1.012
Jahresüberschuss		2.310.269,70	2.085
Gewinnvortrag		359,43	1
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.861.081,19	1.647
BILANZGEWINN		449.547,94	439

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt wahrgenommen:

- a) Die Zugänge der aktivierten 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 "Immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte" erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von drei bis fünf Jahren.

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

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

"Technische Anlagen und Maschinen" sowie "Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung" werden 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", "Andere Finanzanlagen" sowie "Geleistete Anzahlungen" werden mit den Anschaffungskosten und die "Sonstigen Ausleihungen" mit den Restforderungen ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Die "Geldbeschaffungskosten" wurden den Zinsbindungsfristen entsprechend abgeschrieben.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken, Finanzanlagen, Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aktive latente Steuern. Die Berechnung der aktiven latenten Steuern erfolgt mit der voraussichtlichen steuerlichen Belastung nachfolgender Geschäftsjahre auf Grundlage der vermutlich gültigen Steuersätze 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 4,88 Prozent zum 31. Dezember 2013 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 1 Prozent sowie die Personalfluktuation 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 notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	
Immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte	793.547,35	84.092,49	
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	470.499.823,24	9.335.903,98	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.371.333,68	266.221,10	
Grundstücke ohne Bauten	1.721.668,71	1.500,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	107.852,30	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	1.045.527,71	19.064,62	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.872.293,17	223.099,82	
Bauvorbereitungskosten	0,00	3.189,45	
	482.618.498,81	9.848.978,97	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	194.933,65	522.000,00	
Beteiligungen	515.667,88	44.723,06	
Sonstige Ausleihungen	32.159,88	0,00	
Andere Finanzanlagen	33.600,00	0,00	
Geleistete Anzahlungen	0,00	371.000,00	
	776.361,41	937.723,06	
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	484.188.407,57	10.870.794,52	

Abgänge des Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.13	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
0,00	382.312,24	495.327,60	119.895,88
1.059.492,30	129.404.034,58	349.372.200,34	7.378.693,12
0,00	1.395.070,72	5.242.484,06	132.376,85
695.474,15	0,00	1.027.694,56	0,00
22.247,71	0,00	85.604,59	0,00
13.221,30	912.808,75	138.562,28	22.592,21
55.590,68	2.346.272,16	693.530,15	216.114,70
0,00	0,00	3.189,45	0,00
1.846.026,14	134.058.186,21	356.563.265,43	7.749.776,88
0,00	0,00	716.933,65	0,00
0,00	0,00	560.390,94	0,00
22.755,83	0,00	9.404,05	0,00
0,00	0,00	33.600,00	0,00
0,00	0,00	371.000,00	0,00
22.755,83	0,00	1.691.328,64	0,00
1.868.781,97	134.440.498,45	358.749.921,67	7.869.672,76

Der Zugang unter "Beteiligungen" betrifft die Anscharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften zusammen beteiligt ist. Der Anteil der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG beträgt 33,2 Prozent. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25. Oktober 2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Anscharparks. Der Gesellschaftszweck ist erreicht, soweit das Grundvermögen aufgeteilt, vermessen und im Zuge der Auflösung der Gesellschaft auf die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft übertragen und das darüber hinausgehende Grundvermögen veräußert wurde. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

"Geleistete Anzahlungen" betreffen die 100-prozentige Kapitalbeteiligung an der Lorenzen Hausverwaltung GmbH, Barkelsby. Die Gesellschaftsanteile und damit die Gewinnbezugsrechte gehen mit Wirkung ab 1. Januar 2014 auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG über.

Der Posten "Unfertige Leistungen" setzt sich zusammen aus 42.500,00 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 19.301,00 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen sowie Ähnliches an Dritte und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die "Sonstigen Vermögensgegenstände" enthalten insbesondere 284.187,12 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften, 121.011,00 € Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung sowie 79.431,66 € Forderungen an Versicherungen.

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

	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr		
	€	€		
Forderungen				
Forderungen aus Vermietung	953.357,20	328.399,25		
	(844.225,92)	(248.089,46)		
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	874.510,97	22.519,97		
	(92.700,59)	(33.135,59)		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	79.810,55	0,00		
	(106.462,30)	(0,00)		
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	188.834,62	0,00		
	(151.915,48)	(0,00)		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	260.418,22	0,00		
	(142.872,45)	(0,00)		
Sonstige Vermögensgegenstände	592.044,36	428.207,07		
	(583.059,42)	(414.490,04)		
GESAMTBETRAG	2.948.975,92 (1.921.236,16)	779.126,29 (695.715,09)		

Die "Kapitalrücklage" von 5.030.307,30 € resultiert aus der Verschmelzung der Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG in 2012.

Den bilanzierten Pensionsverpflichtungen sind aufgrund des Wertansatzes nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz noch 364.391,00 € 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 775.000,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Instandhaltungskosten in Höhe von 584.000,00 € und Verwaltungskosten von 467.475,44 € enthalten.

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

	Insgesamt	
Verbindlichkeiten	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	282.676.219,13 (282.930.292,47)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.942.960,88 (7.232.442,01)	
Erhaltene Anzahlungen	17.633.061,05 (17.354.913,61)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	634.092,54 (607.766,18)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	34.927,14 (41.549,45)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.527.577,87 (1.995.514,52)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (410,76)	
Sonstige Verbindlichkeiten	354.542,96 (200.610,96)	
GESAMTBETRAG	309.803.381,57 (310.363.499,96)	

		Davon		
	Restlaufzeit		Gesi	chert
unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
9.109.563,51	30.079.752,45	243.486.903,17	282.676.219,13	Grundpfandrechte
(7.587.085,12)	(29.358.052,80)	(245.985.154,55)	(282.930.292,47)	Grundpfandrechte
308.856,17	1.007.238,66	5.626.866,05	6.812.021,86	Grundpfandrechte
(310.213,70)	(1.081.506,85)	(5.840.721,46)	(7.088.927,97)	Grundpfandrechte
17.633.061,05	0,00	0,00	0,00	
(17.354.913,61)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
342.914,78	0,00	291.177,76	362.596,34	Bürgschaft
(304.497,00)	(0,00)	(303.269,18)	(371.234,65)	Bürgschaft
34.927,14	0,00	0,00	0,00	
(41.549,45)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
1.207.775,88	319.359,27	442,72	0,00	
(1.752.788,15)	(241.216,37)	(1.510,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	0,00	
(410,76)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
336.878,71	9.644,43	8.019,82	0,00	
(180.708,54)	(9.363,66)	(10.538,76)	(0,00)	
28.973.977,24	31.415.994,81	249.413.409,52	289.850.837,33	
(27.532.166,33)	(30.690.139,68)	(252.141.193,95)	(290.390.455,09)	

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 40,2 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

"Erhaltene Anzahlungen" betreffen Vorausleistungen für in 2014 abzurechnende Betriebskosten von 17.577.211,22 €, Architektenleistungen von 42.500,00 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 13.349,83 €.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

"Andere aktivierte Eigenleistungen" resultieren aus Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung bzw. Planung befindende Modernisierungsmaßnahmen.

In den "Sonstigen betrieblichen Erträgen" werden Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieter-

belastungen von zusammen 653.873,92 € ausgewiesen, denen Aufwendungen in genau übereinstimmender Höhe zugrunde liegen. Einmalerträge ergaben sich insbesondere aus Buchgewinnen von 856.905,21 € aus dem Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken, aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 105.320,43 € und aus Teilschulderlassen von 96.780,00 € der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Modernisierungsdarlehen. Dagegen stehen Rückstellungsbildungen für Instandhaltungen von 584.000,00 €, Sondereffekte innerhalb der Verwaltungskosten von 231.799,98 € und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 96.894,43 €, sodass sich die außerordentlichen Erträge und Aufwendungen in etwa ausgleichen.

Neben Steuererstattungen für Vorjahre werden unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag die Körperschaftsteuer in Höhe von 198.104,53 € auf die in 2013 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. Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit 33,2 % an der Anscharpark GbR beteiligt, die aus einem Grundstückserwerb und Bauvorbereitungskosten finanzielle Verpflichtungen in Höhe von rd. 4,0 Mio. € eingegangen ist. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an der GbR hinaus wird nicht gerechnet.
- 3. 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 9 Jahre fällig sind (Aufwand 2014: 440.006,72 €)	821.360,84 €
aus Großmodernisierung, Grundstückserwerb und Bauvorbereitung zu erwartende Ausgaben	rd. 3.674.000,00 €
zugesagte Fremdmittel	1.944.000,00 €

4. Die Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag an folgenden Unternehmen zu mindestens 20 % beteiligt:

	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2013
Name und Sitz der Gesellschaft	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH,				
Itzehoe	100,0	153.400,00	153.400,00	168.613,63
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	56.821,08
Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH, Kiel	100,0	15.969,06	18.054,30	27,31
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	44.723,06	*	*

^{*} Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 für die am 23. Oktober 2013 neu gegründete Gesellschaft liegt noch nicht vor.

Die Jahresergebnisse der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH und der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH werden aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Wankendorfer Baugenossenschaft abgeführt.

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

28,9 Mio. € laufende Finanzderivate (Swaps) mit Vertragsenden spätestens 2019 und zusätzlich 29,0 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 8,0 Mio. € am 31. Dezember 2013 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden. Auch entstehen an den Laufzeitenden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen. Die ermittelten Marktwerte wurden fast vollständig anhand der Markt-to-Market-Methode ermittelt. In einem Fall wurde der Marktwert (38 T€) vom Mid Market Price abgeleitet.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	53	12
Technische Mitarbeiter/-innen	5	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	53	1
	111	14

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

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2013	11.326
Zugang	1.101
Abgang	1.091
Ende 2013	11.336
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	731.361,26 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	723.750,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	12.345.250,00 €

8. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands

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

9. Mitglieder des Vorstands

Helmut Knüpp, hauptamtlich, Vorsitzender

Bernd Hentschel, hauptamtlich

10. Mitglieder des Aufsichtsrats

Wilfried Sommer (Vorsitzender)

Sigrid Baier

Thomas Clausen

Helga Hohnheit

Lutz Koopmann

Jan Kruse (ab 23.05.2013)

Johannes Kux

Ingo Lodemann

Henner Neuweiler (bis 23.05.2013)

Dieter Selk

Kooptierte Mitglieder:

Irene Petersen (bis 31.12.2013)

Dr. Burghard Rocke

Kiel, den 24. Februar 2014

Wankendorfer

Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Helmut Knüpp

Bernd Hentschel

Sich profilieren durch Spezialisieren



Zur Lösung komplexer Aufgaben bedarf es vermehrt Spezialisten – am besten mit praktischer Berufserfahrung.

Die Arbeitsabläufe in einem Unternehmen wie der wankendorfer werden immer komplexer. Um sie reibungslos für Mieter und Kunden, Geschäftspartner und Lieferanten, für administrative Aufgaben und Serviceleistungen zu gewährleisten, ist häufig Spezialwissen gefragt. Deshalb können sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wankendorfer in ihrem Fachbereich spezialisieren. Das Unternehmen fördert beispielsweise berufsbegleitende Weiterbildungen zum Immobilienfachwirt und Bilanzbuchhalter durch Fortzahlung der Bezüge, Übernahme der Kosten für Lehrmittel, Prüfungen und Fahrten sowie durch Freistellung für Unterricht und Prüfungen. Eine Investition, die sich auszahlt: Mittlerweile sind 16 auf diese Weise qualifizierte Spezialisten bei der wankendorfer tätig.





Jahresabschluss Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH (ehemals GVI – Grundstücksverwaltungsund Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH) wurde 1989 von der in 2012 auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG verschmolzenen Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG als 100-prozentiges Tochterunternehmen gegründet. In diesem Zusammenhang wurden damals sämtliche Dienstleistungsgeschäfte, handwerkliche sowie gärtnerische Tätigkeiten und das Personal von der Genossenschaft in die Tochtergesellschaft übertragen.

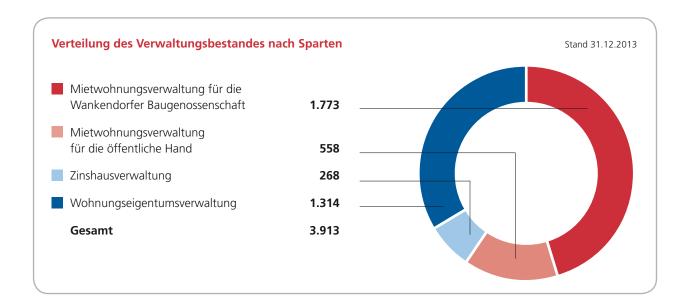
Seitdem widmet sich die Wankendorfer Immobilienverwaltung im Wesentlichen im räumlichen Bereich des

Kreises Steinburg der Verwaltung von mit Wohnungen bebauten Grundstücken sowie der Übernahme von sonstigen Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft.

Am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres belief sich der Verwaltungsbestand des Unternehmens auf insgesamt 3.913 Wohnungen (Vorjahr 4.013) und 45 Gewerbeobjekte (Vorjahr 32).

Einen Kern des Unternehmens bildet die Verwaltung des im Kreis Steinburg gelegenen Wohnungsbestandes seiner Muttergesellschaft, der Wankendorfer Baugenossenschaft. Zudem findet die tiefe Verwurzelung der Wankendorfer Immobilienverwaltung in der Region Itzehoe ihren Ausdruck in der langfristig angelegten Verwaltung von Wohnungsbeständen der Stadt Itzehoe, des Klinikums Itzehoe sowie der Itzehoer Bürgerstifte. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht dabei die Übernahme unserer regionalen Verantwortung gegenüber den Mietern, den Quartieren und der Stadt Itzehoe.

Eine weitere Säule für die Auslastung des Unternehmens ist die Wohnungseigentumsverwaltung. Zum 31. Dezember 2013 verwaltete die Wankendorfer Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 82 Gemeinschaften



mit 1.314 Wohnungen im Raum zwischen Hamburg, Heide und Itzehoe. In den nächsten Jahren strebt die Gesellschaft eine nachhaltige Expansion in diesem Geschäftsbereich an. Hier profitiert die Wankendorfer Immobilienverwaltung von den Synergieeffekten, die sich aus dem Verbund mit der Muttergesellschaft ergeben.

In Ergänzung zur Wohnungseigentumsverwaltung sorgt die Zinshausverwaltung für eine ausgewogene Diversifizierung des Portfolios. Per Jahresultimo bediente die Wankendorfer Immobilienverwaltung mit ihrem Angebot 59 Eigentümer von insgesamt 268 Wohnungen.

Das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2013 lag um rund 67 T€ über den Erwartungen aus März 2013. Dazu beigetragen haben insbesondere Einmaleffekte aus Erträgen aus einem in Vorjahren abgeschriebenen sonstigen Vermögensgegenstand und aus der Auflösung von Rückstellungen. Auch profitierte die Wankendorfer Immobilienverwaltung klar von der Muttergesellschaft. Damit konnte den Beschäftigten erstmals seit Jahren ein Inflationsausgleich beim Einkommen gewährt und der Wiedereinstieg in vereinbarte Sonderzahlungen vollzogen werden. Unterstützt wurde der erfolgreiche Wandel durch Organisationsanpassungen, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit steigern sollen.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2013 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2012 T€ %		31.12.2013 T€ %		Veränderungen T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	668,3	68,4	658,1	76,7	./.	10,2
Umlaufvermögen	309,3	31,6	199,6	23,3	./.	109,7
BILANZSUMME	977,6	100,0	857,7	100,0	./.	119,9

Kapitalstruktur						
Eigenkapital	232,3	23,8	153,4	17,9	./.	78,9
Fremdkapital, langfristig	437,9	44,8	435,9	50,8	./.	2,0
Fremdkapital, kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	307,4	31,4	268,4	31,3	./.	39,0
BILANZSUMME	977,6	100,0	857,7	100,0	./.	119,9

Das Anlagevermögen beträgt 76,7 Prozent der Bilanzsumme. Es ist zu 89,5 Prozent durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Dem langfristigen Fremdkapital wurden im Geschäftsjahr 217,4 T€ Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin zugeordnet. Grund hierfür ist die schriftliche Vereinbarung mit der Gesellschafterin vom 18. Februar 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 nominal durch die Gewinnausschüttung für

2012 um 78,9 T€ und wegen des am 5. Juli 2013 eingetragenen Ergebnisabführungsvertrages mit der Wankendorfer Baugenossenschaft ab. Als Folge daraus wird das Ergebnis von 168,6 T€ für 2013 abgeführt und kein Jahresüberschuss mehr ausgewiesen. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 12,3 Prozent gesunkenen Bilanzsumme 17,9 Prozent (Vorjahr 23,8 Prozent).

Insgesamt gesehen entspricht die grundsätzlich gegenüber dem Vorjahr nicht veränderte Bilanzstruktur ihrem anlageintensiven Charakter und ist sowohl geordnet als auch stabil.

	2012 T€	2013 T€
Kapitalflussrechnung		
Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung	78,9	168,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	93,1	84,7
Cashflow nach DVFA/SG	172,0	253,3
Zunahme (Vorjahr Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 45,3	16,9
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Aktiva	- 71,8	9,0
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Passiva	230,6	- 189,3
Verlust aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,2	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	285,7	89,9
Planmäßige Tilgungen	- 35,4	- 37,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	250,3	52,6
Einzahlungen aus Abgängen des Sachanlagevermögens	3,2	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 46,4	– 74,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 43,2	- 74,5
Gewinnausschüttung 2011/2012	– 135,8	- 78,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	– 135,8	- 78,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	71,3	- 100,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	156,5	227,8
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12.	227,8	127,0

2.2 Finanzlage

Im Rahmen des Finanzmanagements wird gewährleistet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in Euro, sodass keine Währungsrisiken vorhanden sind. 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 sechs Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug 2013 wie im Vorjahr 5,5 Prozent.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der obigen Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Zudem weist die auf einen Dreijahreszeitraum

ausgerichtete Finanzplanung liquide Mittel in ausreichender Höhe aus.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis 2013 der Wankendorfer Immobilienverwaltung verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von 78,9 T€ auf 168,6 T€. Der Anstieg ist insbesondere auf Einmaleffekte in Höhe von 60,9 T€ und aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages entfallender Körperschaftund Gewerbesteuer zurückzuführen.

Wachstum erreichte das Unternehmen bei den Umsatzerlösen. Vom Gesamtumsatz entfielen 1.683,1 T€ (Vorjahr 1.626,0 T€) auf die Muttergesellschaft, die damit wiederum größter Umsatzträger war. Vor allem nahmen die Erlöse 2013 im Geschäftsfeld Dienstleistung zu, während die Beiträge aus dem gewerblichen Bereich zurückgingen. Hierzu haben insbesondere Personalreduzierungen im Bauhof beigetragen. Den höheren Umsatzerlösen standen fast gleichermaßen gestiegene Personalaufwendungen und Geschäftsbesorgungsgebühren gegenüber.

3. Nachtragsbericht

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

4. 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 Berichtsund Zustimmungspflichten gegenüber dem 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.

Langfristige und auskömmliche Verträge im Hauptbetätigungsfeld sind für die Auslastung des Personals eine sichere Beschäftigungsgrundlage. Die Geschäftsführung wird deshalb weiter ihr Hauptaugenmerk darauf legen und umfassende Maßnahmen treffen, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern und weiter zu stärken. So bildet beispielsweise ein professioneller und erstklassiger Service 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; insbesondere wird sichergestellt, 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.

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

In 2014 soll die Gesellschaft auf Basis ihrer etablierten Ausrichtung qualitativ wachsen. Um dieses zu erreichen. wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die gute Marktposition durch einen neuen Firmenauftritt weiter gefestigt und zur stärkeren Durchdringung der lokalen Märkte ein zusätzliches Büro in der Itzehoer Innenstadt eröffnet. Damit verbunden ist die Erwartung einer nachhaltigen Stabilisierung der operativen Erträge und Aufwendungen auf dem Niveau des Jahres 2013, sodass für 2014 mit einer Ergebnisabführung von 0,1 Mio. € gerechnet wird. Positive oder negative Sondereinflüsse sind für das laufende Geschäftsjahr derzeit nicht erkennbar. Überdies soll das bedeutende Tochterunternehmen der Wankendorfer Baugenossenschaft sein Aufgabenspektrum im Kreis Steinburg kontinuierlich erweitern und seine Bedeutung als wohnungswirtschaftlicher Dienstleister zielstrebig entwickeln.

Itzehoe, 13. Februar 2014

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung

Helmut Knüpp Ute Harms

Bernd Hentschel

Mit seinen Aufgaben wachsen



Auf die permanenten Veränderungen in der Arbeitswelt gibt es eine schlüssige Antwort: lebenslanges Lernen.

"Lernen ist wie Rudern gegen den Strom, sobald man aufhört, treibt man zurück." Diese alte chinesische Weisheit ist heute aktueller denn je. Neue Informations- und Kommunikationstechnologien verändern sowohl unsere Arbeitsabläufe als auch unser Verhalten und das der wankendorfer Zielgruppen. Mit diesen Veränderungen richtig umzugehen und neue Verfahren zu beherrschen, erfordert Wissen. Wissen, das die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wankendorfer in individuellen Workshops und im Austausch mit anderen erwerben können. Wichtig ist der wankendorfer dabei der Blick über den Tellerrand, denn gute und nachahmenswerte Beispiele finden sich in den verschiedensten Lebensbereichen. So unterschiedlich die Aufgaben bei der wankendorfer auch sind, eines ist ihnen gemeinsam: die Herausforderung, jeden Tag aufs Neue dazuzulernen.





Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVA				
	Geschäftsjahr € €		Vorjahr €	
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Werte		49.228,81	68.810,32	
Sachanlagen				
Grundstücke mit anderen Bauten	483.452,32	-	506.152,32	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	125.443,00	608.895,32	93.359,00	
Anlagevermögen insgesamt		658.124,13	668.321,64	
Umlaufvermögen				
Vorräte				
Unfertige Leistungen		0,00	13.935,18	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	55.056,13	-	55.625,94	
Sonstige Vermögensgegenstände	14.303,32	69.359,45	8.638,48	
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		126.987,45	227.782,97	
Rechnungsabgrenzungsposten				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.190,02	3.337,50	
BILANZSUMME		857.661,05	977.641,71	
Treuhandvermögen		375.437,52	397.345,74	

PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		153.400,00	153.400,00
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss		0,00	78.896,29
Eigenkapital insgesamt		153.400,00	232.296,29
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	27.162,00		28.623,00
Sonstige Rückstellungen	172.232,00	199.394,00	153.823,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.460,18	_	255.722,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.335,93		71.882,84
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	217.399,43	_	182.217,47
Sonstige Verbindlichkeiten	37.671,51	504.867,05	53.076,31
davon aus Steuern: 0,00 € (VJ: 35.804,04 €)			
BILANZSUMME		857.661,05	977.641,71
Treuhandverbindlichkeiten		375.437,52	397.345,74

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2013

	Geschäftsjahr € €		Vorjahr € €	
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.288,80		2.502,99	
b) aus Betreuungstätigkeit	1.210.021,80		923.300,03	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.665.313,43	2.878.624,03	1.840.290,53	2.766.093,55
Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestands an unfertigen Leistungen		- 13.935,18		13.935,18
Andere aktivierte Eigenleistungen		7.482,36		0,00
Gesamtleistung		2.872.171,21		2.780.028,73
Sonstige betriebliche Erträge		63.404,17		32.107,38
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		223.074,55		308.205,17
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.409.497,13		1.393.066,95	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	289.453,16	1.698.950,29	276.277,40	1.669.344,35
davon für Altersversorgung: 3.067,76 € (Vorjahr 3.067,76 €)				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		84.676,32		93.136,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen		733.603,04		622.244,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		487,33		376,90
davon aus Aufzinsung von Forderungen: 185,64 € (Vorjahr 216,71 €)				
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		19.905,07		15.023,75
davon an verbundene Unternehmen: 6.728,25 € (Vorjahr 0,00 €)				
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		175.853,44		104.559,68
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.293,50		19.397,00
Sonstige Steuern		5.946,31		6.266,39
Zwischensumme		168.613,63		78.896,29
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		168.613,63		0,00
JAHRESÜBERSCHUSS		0,00		78.896,29

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss der 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.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Erleichterungsvorschriften nach § 288 Absatz 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 um planmäßige Abschreibungen reduziert. Die Nutzungsdauern betragen zwei bis fünf Jahre.

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

Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 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 zehn 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.

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 Absatz 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt und über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

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

Die "Flüssigen Mittel" sind mit dem Nominalwert angesetzt.

Steuerrückstellungen bestehen für die erwartete Körperschaft- und Gewerbesteuerbelastung 2012.

Die "Sonstigen Rückstellungen" sind für alle weiteren ungewissen Verbindlichkeiten gebildet worden. Die Dotierung erfolgte in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages und beinhaltet alle erkennbaren Risiken.

Verbindlichkeiten wurden mit dem 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 €	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	275.359,72	8.601,77	
Sachanlagen			
Grundstücke mit anderen Bauten	845.449,56	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	718.477,36	65.877,04	
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	1.839.286,64	74.478,81	

Abgänge des Geschäftsjahre	Kumulierte es Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€
11.602,90	223.129,78	49.228,81	28.183,28
0,00	361.997,24	483.452,32	22.700,00
42.601,39	616.310,01	125.443,00	33.793,04
54.204,29	1.201.437,03	658.124,13	84.676,32

Forderungen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

In den "Sonstigen Vermögensgegenständen" werden im Wesentlichen Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben (2.545,12 €; Vorjahr 3.093,98 €) sowie Forderungen an Arbeitnehmer (5.302,95 €; Vorjahr 5.310,19 €) ausgewiesen; davon 4.003,83 € (Vorjahr 4.479,07 €) 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

Die "Sonstigen Rückstellungen" betreffen im Wesentlichen Personalkostenverpflichtungen (93 T€; Vorjahr 71 T€), Kosten für die Erstellung sowie Prüfung des Jahresabschlusses (26 T€; Vorjahr 36 T€) sowie Kosten aus Abrechnungsverpflichtungen (18 T€, Vorjahr 0 T€).

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 Verbindlichkeitenspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

	Insgesamt	
	€	
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	218.460,18 (255.722,80)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.335,93 (71.882,84)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	217.399,43 (182.217,47)	
Sonstige Verbindlichkeiten	37.671,51 (53.076,31)	
GESAMTBETRAG	504.867,05 (562.899,42)	

		Davon		
	Restlaufzeit		Gesi	chert
unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	€	Art der Sicherung
€	€	€		
39.249,81	96.823,51	82.386,86	218.460,18	Grundpfandrechte
(37.262,62)	(132.137,16)	(86.323,02)	(255.722,80)	Grundpfandrechte
31.335,93	0,00	0,00	0,00	
(71.882,84)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
0,00	217.399,43	0,00	0,00	
(0,00)	(182.217,47)	(0,00)	(0,00)	
37.671,51	0,00	0,00	0,00	
(53.076,31)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
108.257,25	314.222,94	82.386,86	218.460,18	
(162.221,77)	(314.354,63)	(86.323,02)	(255.722,80)	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die "Sonstigen betrieblichen Erträge" enthalten unter anderem 31.105,79 € Eingänge auf einen in Vorjahren abgeschriebenen sonstigen Vermögensgegenstand und 29.789,77 € Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen. Löhne und Gehälter sowie "Soziale Abgaben" sind gegenüber dem Vorjahr insbesondere aus allgemeinen Einkommenserhöhungen von rund 114.000,00 € angestiegen.

E. 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 (Vorsitzender) Ute Harms Bernd Hentschel

3. Mitglieder des Aufsichtsrats

(erstmals bestellt am 25.03.2013)

Wilfried Sommer (Vorsitzender)

Sigrid Baier

Thomas Clausen

Helga Hohnheit

Lutz Koopmann

Jan Kruse (ab 11.12.2013)

Johannes Kux

Ingo Lodemann

Henner Neuweiler (bis 23.05.2013)

Dieter Selk

Kooptierte Mitglieder

Irene Petersen (bis 31.12.2013) Dr. Burghard Rocke

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	13	4
Technische Mitarbeiter/-innen	3	0
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	21	10
	37	14

Hinzu kommt ein geringfügig Beschäftigter im gewerblichen Bereich. Es wurden im Geschäftsjahr im Durchschnitt 52 Mitarbeiter (Vorjahr 54) beschäftigt.

Itzehoe, 13. Februar 2014

Wankendorfer

Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

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 $4 \cdot 23812$ Wahlstedt

Telefon: 04554 7028-0 Fax: 04554 7028-28 wahlstedt@wankendorfer.de

Service-Center

Service-Center Bad Bramstedt

Schillerstraße $16 \cdot 24576$ Bad Bramstedt

Telefon: 04192 897165 Fax: 04192 897167

Service-Center Bad Schwartau

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

Service-Center Bad Segeberg

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

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 33a 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/Schwentinental

Bereich Preetz

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

Bereich Schwentinental Ortsteil Klausdorf Südring 36 · 24222 Schwentinental

Telefon: 0431 7992620 Fax: 0431 7992621

Bereich Schwentinental Ortsteil Raisdorf

Hermann-Löns-Straße 19a 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 19a 24223 Schwentinental Telefon: 0176 12521281 0176 12521253 Fax: 04307 839574

Garten-Center Plön

Behler Weg 17 · 24306 Plön Telefon: 0176 12521255 0176 12521256 Fax: 04522 78946-90

Garten-Center Segeberg

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

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Verwaltung

Steinbrückstraße $10 \cdot 25524$ Itzehoe

Telefon: 04821 6773-0 Fax: 04821 5825 itzehoe@wankendorfer.de

Stadtbüro

Stadtbüro Itzehoe

Kirchenstraße 15 · 25524 Itzehoe Telefon 04821 95710-0 Telefax 04821 95710-28 itzehoe@wankendorfer.de

Bauhof

Bauhof Itzehoe

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







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

