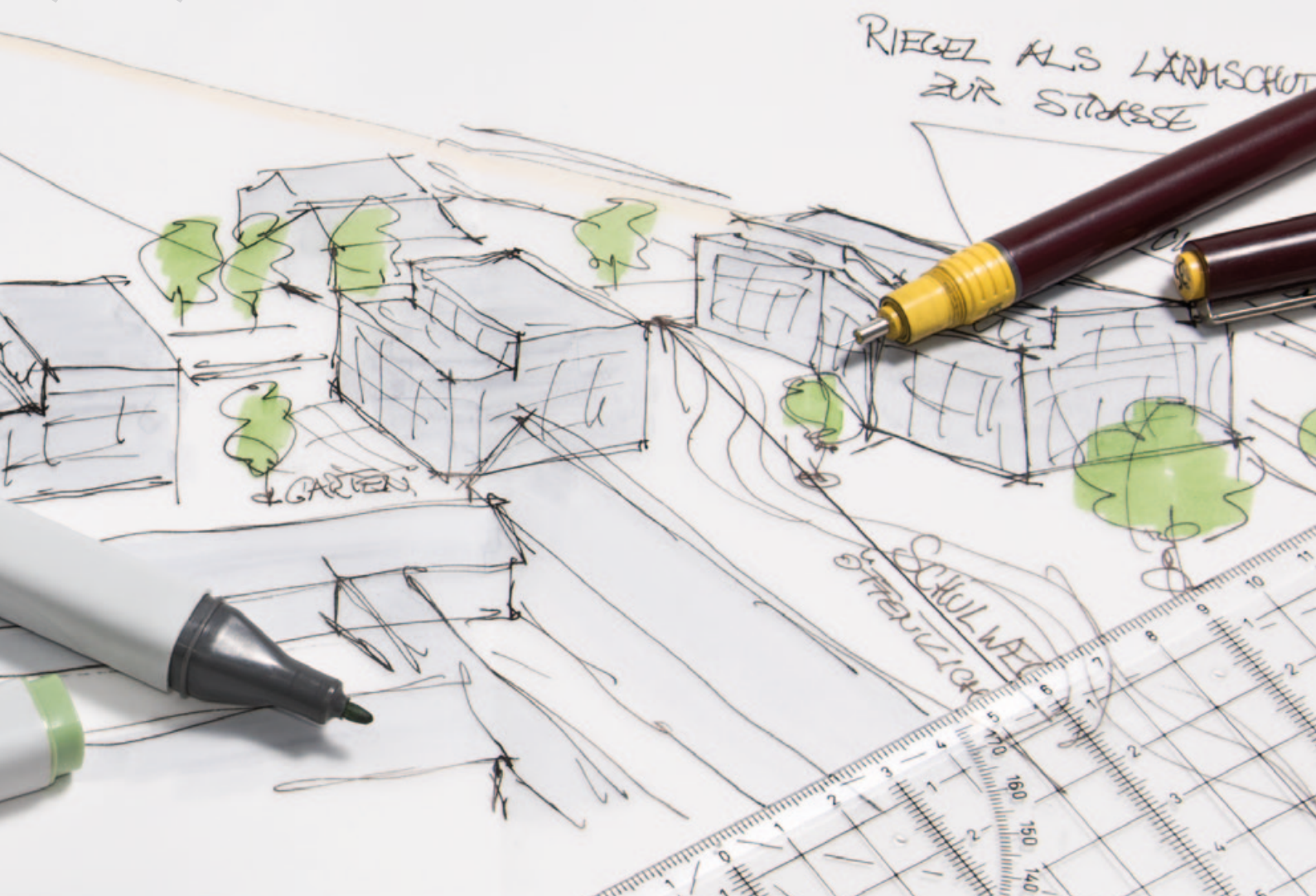


Bauen für die Zukunft

Wie wollen wir morgen wohnen?



Impressum

Fotos: Fotoatelier Ute Boeters, Kiel

außer: Geschäftsfotos Kristina Tönnsen, Neumünster: Titel · Lürssen Brüggmann Werbeagentur GmbH, Neumünster: Seite 11, 17

Architekturzeichnungen: AnscharArchitekten, Kiel, Arne Böll: Seite 14/15 · AX5 architekten, Kiel, Jochen Dohrenbusch: Seite 48/49 · AX5 architekten, Kiel: Seite 21 · wankendorfer, Kiel, Ronald Otto: Seite 26/27

Gestaltung: Lürssen Brüggmann Werbeagentur GmbH, Neumünster

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Bericht des Vorstands	6
Das wirtschaftliche Umfeld	6
Die Situation der Immobilienwirtschaft in Deutschland und Schleswig-Holstein	6
Arbeitsschwerpunkte für Schleswig-Holstein	9
Entwicklung des Gesamtunternehmens	12
Planmäßige Bilanzentwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	12
Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	16
Tochtergesellschaft Lorenzen Hausverwaltung GmbH	16
Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens	17
Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen	18
Neubauaktivitäten	18
Wohnungseigentumsverwaltung	19
Sondereigentumsverwaltung	20
Verwaltungsbetreuung von Mietwohnungen	20
Geschäftsbesorgung für Dritte	20
Mitarbeiterförderung und -entwicklung	20
Bericht des Aufsichtsrats der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	22
Vertreterversammlung	24
Jahresabschluss Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	28
Lagebericht	28
Bilanz zum 31.12.2014	36
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014	40
Anhang	42
Jahresabschluss Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	55
Lagebericht	55
Bilanz zum 31.12.2014	60
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014	61
Anhang	62
Bericht des Aufsichtsrats der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	66
Anschriften und Telefonnummern	67



Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Vorwort



Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

„alle wirtschaftlichen Ziele erreicht“, so lautet kurz gefasst unser Fazit für das Geschäftsjahr 2014, dessen Entwicklung und Ergebnisse wir Ihnen in unserem Geschäftsbericht 2014 ausführlich erläutern. Wieder einmal sind die Pläne und Zielsetzungen unserer Unternehmensgruppe aufgegangen; seit Jahren können wir Ihnen kontinuierlich von guten Ergebnissen berichten. Doch diese Stetigkeit hat ihren Grund nicht in starrem Beibehalten, sondern in der wohl überlegten Veränderung unseres unternehmerischen Verhaltens und unserer dynamischen Anpassung an die Erfordernisse der Gegenwart.

In diesem Jahr werden wir die umfassenden energetischen Modernisierungen unserer Wohnungsbestände aus den 50er bis 70er Jahren abschließen und unser Augenmerk auf unsere Neubauprojekte richten. Auch hier gehen wir neue Wege. Die wankendorfer tritt weniger als Solist auf, der ausschließlich eigene Interessen im Sinn hat, sondern sie verfolgt ihre unternehmerischen Ziele in Kooperationen. Gemeinsam mit Kooperationspartnern kann die wankendorfer interessante Projekte realisieren, die sie allein nicht bewältigen könnte. Sie ist dabei offen für die Zusammenarbeit sowohl mit anderen Wohnungsgenossenschaften als auch mit Immobilienunternehmen anderer Rechtsformen und mit anderen Philosophien. Es geht darum, möglichst große Potenziale mit vielen Handlungsoptionen zu schaffen, in denen vertrauensvolle Zusammenarbeit mehr zählt als ideologische Herkunft.

Neu ist auch, dass die wankendorfer ihre Konzeptionen für Neubauprojekte stärker als früher mit den Wünschen und Bedarfen der jeweiligen Kommune abstimmt und bestrebt ist, den größtmöglichen Einklang zwischen unternehmerischem Handeln und gesellschaftlichen Ansprüchen herzustellen. Dabei sind wir auch ungewöhnlichen Ideen gegenüber aufgeschlossen und bereit, Experimente einzugehen, wenn sie unserer Leitidee dienen: den Menschen ein lebenswertes Zuhause zu geben!

Sie dürfen also mit uns gespannt sein, wie sich unsere derzeitigen Neubauprojekte in und um die Landeshauptstadt Kiel entwickeln. Wir werden berichten!

wankendorfer
Für die Menschen im Land

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

PS: Und wenn Sie wissen möchten, wie es die wankendorfer mit der Nachhaltigkeit in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht hält, informiert Sie darüber unser beigegefügtter Nachhaltigkeitsbericht 2014 eingehend und anschaulich.



Das wirtschaftliche Umfeld

Im Jahr 2014 konnte Deutschland nach zwei schwächeren Jahren ein deutliches Wirtschaftswachstum verzeichnen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 1,5 Prozent auf rund 2.903 Mrd. €, während der Anstieg im Jahr zuvor lediglich 0,1 Prozent betrug, im Jahr 2012 0,4 Prozent. Dieses Wirtschaftswachstum ist auf verschiedene Ursachen und die Tatsache, dass diese sich positiv ergänzen, zurückzuführen. Beispielsweise trugen das stabile Preisniveau, der hohe Beschäftigungsstand und das außenwirtschaftliche Gleichgewicht zu einer Verstärkung des Wirtschaftswachstums bei. Die deutlich gesunkenen Energiekosten, das niedrige Zinsumfeld und die faktische Abwertung des Euro im Verhältnis zum US-Dollar wirkten zusätzlich wie ein Konjunkturprogramm. Das sehr niedrige Zinsniveau eröffnete günstige Möglichkeiten zur Restrukturierung der Staatsverschuldung, sodass auch die Reform der öffentlichen Haushalte vorangekommen ist. Allerdings waren nicht alle wirtschaftspolitischen Entscheidungen der Bundesregierung in dieser Hinsicht hilfreich. Wir sehen die Einführung der sogenannten „Mütterrente“ ebenso wie die abschlagsfreie „Rente mit 63“ äußerst kritisch.

Für das Jahr 2015 bestehen gute Perspektiven für eine Fortsetzung des Wachstumskurses der Bundesrepublik. Treiber hierfür ist nach wie vor die vornehmlich mittelständisch geprägte Exportkraft der deutschen Wirtschaft. Die Unternehmen können sich weiterhin auf positive Rahmenbedingungen wie ein sehr günstiges Zins- und ein stabiles Preisniveau verlassen; ein hoher Beschäftigungsstand ist die Folge der guten Kapazitätsauslastung. Die erfreuliche Entwicklung am Arbeitsmarkt wird inzwischen auch an einer stabilen Zunahme der Binnennachfrage deutlich. Der weiterhin schwache Wechselkurs des Euro im Verhältnis zum US-Dollar und die niedrigen Energiepreise können auch 2015 für zusätzliches Wachstum sorgen. Deshalb gehen sowohl die Bundesregierung als auch die meisten Forschungsinstitute von einem Wirtschaftswachstum von mehr als 1,5 Prozent für das Jahr 2015 aus.

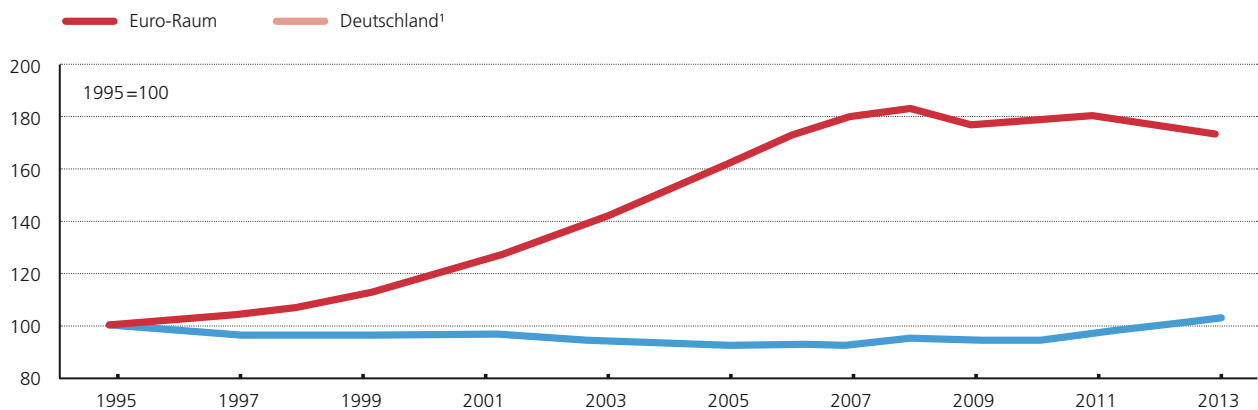
Dieses positive Szenario sollte jedoch nicht über die Risiken hinwegtäuschen, die eine reale Bedrohung für die wirtschaftliche Entwicklung der Bundesrepublik darstellen. So ist beispielsweise die Eurokrise nicht überwunden. Die wirtschaftliche Erholung einiger wichtiger Euroländer wie Frankreich, Italien und Spanien blieb bislang aus, einige andere Länder der Eurozone sind im internationalen Wettbewerb nicht konkurrenzfähig. In dieser kritischen Situation mehren sich die Diskussionen über eine drohende Deflation mit sinkenden Preisen und Löhnen. Dies führte die Europäische Zentralbank zu eher unkonventionellem Handeln mit weiteren Zinssenkungen und der Bereitstellung von langfristig günstiger Liquidität für Banken, um so ihre Möglichkeiten der Kreditvergabe zu stärken. Die deutsche Volkswirtschaft gab zu diesen Maßnahmen zwar keinen Anlass, muss aber langfristig daraus resultierende Haftungsrisiken übernehmen. Hinzu kommen geopolitische Risiken wie die Ukraine Krise und damit verbundene Wirtschaftssanktionen gegen Russland.

Die Situation der Immobilienwirtschaft in Deutschland und Schleswig-Holstein

Die Entwicklung des Immobilienmarktes lässt sich anhand der drei Indikatoren Investitionskosten, Immobilienpreise und Mieten gut darstellen und für die nähere Zukunft prognostizieren. Deshalb beziehen wir uns in unserer Marktbetrachtung auf diese Schlüsselfaktoren.

Die Entwicklung der Investitionskosten betrachten wir mit zunehmender Sorge. Nach Berechnungen des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) sind die Investitionskosten für Neubauwohnungen zwischen 2006 und 2013 um rund 47 Prozent auf 2.470,00 € je Quadratmeter gestiegen. Diese Preissteigerung beruht nur zum Teil auf Qualitätszunahmen und den stetig steigenden Preisen für Bauland. Ein wesentlicher Teil ergibt sich vielmehr aus der wachsenden Zahl von Regulierungen, mit denen komplexe Zusammenhänge

Grafik 1: Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Deutschland und dem Euro-Raum



¹ Bis 2006 Daten der bulwiengesa AG für 125 Städte. Ab 2007 vdp-Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum.

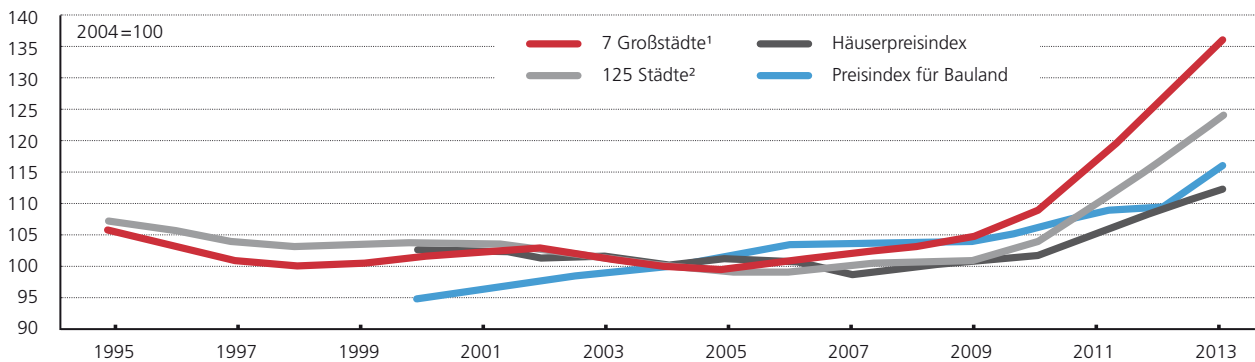
Quelle: Deutsche Bundesbank und Europäische Zentralbank

abgebildet werden sollen, wie beispielsweise die Energieeffizienz. Die Anforderungen an die Energieeffizienz steigen ständig und mit ihnen die Kosten, die dafür aufgewandt werden müssen. Ob den mittlerweile erreichten Grenzkosten noch ein entsprechender Grenznutzen aus Energie- und CO₂-Einsparung gegenübersteht, darf an dieser Stelle bezweifelt werden. Die Bundesregierung hat als wichtigen Bestandteil des von ihr initiierten Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen eine Baukostensenungskommission ins Leben gerufen. Die Kommission setzt sich aus den verschiedenen Akteuren des Bauens zusammen und soll die Auswirkungen gesetzlicher Vorgaben auf Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz sowie die Auswirkungen europäischer Normen auf DIN-Normen untersuchen.

In unserem Tätigkeitsbereich haben wir noch einen weiteren wichtigen Preistreiber für die Investitionskosten ausgemacht. Er liegt in den knappen Kapazitäten des Baugewerbes, die zu hohen Angebotspreisen führen. Den Grund hierfür sehen wir in der schwachen Baukonjunktur der vergangenen Jahre, die dazu führte, dass viele Firmen zahlreiche Beschäftigte entlassen oder ihren Betrieb ganz schließen mussten. Diese Verknappung der Kapazitäten hat nun in Zeiten steigender Nachfrage hohe Angebotspreise zur Folge. Wir können zum Beispiel für das Kreisgebiet Steinburg erkennen, dass sich die Preise für Bauleistungen auf hohem Hamburger Niveau bewegen, denn die im Kreisgebiet ansässigen Firmen sind durch die überdurchschnittlich starke Bautätigkeit in Hamburg gut ausgelastet. Für uns als Wohnungsunternehmen heißt das jedoch, dass die hohen Investitionskosten keine Entsprechung finden, weil wir im Kreis Steinburg auf einen Markt mit schwachen Immobilienpreisen und niedrigen Mieten treffen.

Die positive und dynamische Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland hält weiterhin an. Hierfür sind verschiedene Faktoren ausschlaggebend. Beispielsweise wirken sich die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung und das niedrige Zinsniveau auch in diesem Bereich günstig aus. Hinzu kommt, dass das stabile Deutschland für viele, auch internationale Anleger als sicherer Hafen für Immobilieninvestments gesehen wird. Außerdem erfahren andere sichere Anleiheklassen im Vergleich zur Immobilie eine nur geringe Verzinsung. Die steigende Attraktivität von Immobilieninvestments wird auch durch die wachsende Zahl hoher Transaktionsvolumen mit großen Wohnungsportfolien von mehr als 10.000 Wohneinheiten bestätigt. Bei der Bewertung dieser Preisentwicklung muss allerdings darauf verwiesen werden, dass die Preise für Wohnimmobilien in den Jahren bis 2010 tendenziell eher gesunken waren. So lagen die Immobilienpreise des Jahres 2013 nur geringfügig über dem Niveau von 1995 (vgl. Grafik 1). Im Vergleich zum übrigen Euroraum verlief die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland in den vergangenen Jahren sogar stark unterdurchschnittlich. Deshalb sind das Preisniveau und die Preisentwicklung für Immobilien sehr differenziert zu betrachten.

Im bundesweiten Vergleich hat es sich als zweckmäßig herausgestellt, die sieben sogenannten Corestandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) von weiteren insgesamt 125 Städten, wie beispielsweise Kiel und Lübeck, zu unterscheiden. Demnach sind die Immobilienpreise in den sieben als besonders attraktiv geltenden Großstädten sehr hoch, obwohl das Angebot dort erheblich ausgebaut wurde (Grafik 2). Dieses hohe Preisniveau führt bei vielen Investoren zwischenzeitlich zu einem Ausweichverhalten auf andere Standorte in Deutschland. Denn auch dort

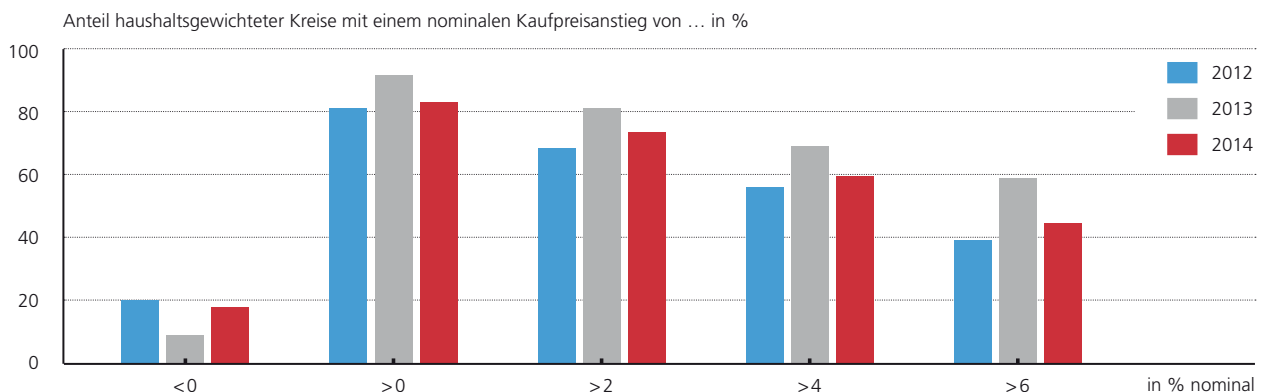
Grafik 2: Preisentwicklung für Wohnimmobilien in Deutschland

¹ Eigentumswohnungen und Reihenhäuser in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. ² Eigentumswohnungen und Reihenhäuser. Quelle: Deutsche Bundesbank und Statistisches Bundesamt

können sie sicher sein, dass der deutsche Immobilienmarkt nicht nur hinsichtlich seiner Dynamik, sondern auch im Hinblick auf die tatsächlich zu erzielenden Preise nicht von Übertreibungen gekennzeichnet ist. Das niedrige Zinsniveau lässt neben den professionellen auch vermehrt private Nachfragegruppen auf den Markt drängen. Bei ihnen steht die Eigennutzung der Immobilie im Vordergrund. Insgesamt sind die Immobilienpreise im abgelaufenen Jahr um rund 5,5 Prozent gestiegen. Damit lag die Preissteigerungsrate auch 2014 deutlich über dem Anstieg der Verbraucherpreise von 0,9 Prozent. Bei der Bewertung dieses niedrigen Wertes ist der Einfluss der überdurchschnittlich stark gesunkenen Energiekosten auf die Verbraucherpreise zu berücksichtigen. Die um die Energiepreise bereinigte Kerninflationsrate lag merklich höher. Die starke Nachfrage im Immobiliensektor wurde außerdem in der wachsenden Zahl der Baugenehmigungen deutlich. Sie belief sich im Jahr 2014 auf rund 285.000 Wohnungen. Im Jahr 2015 wird mit Baugenehmigungen für eine ähnliche Anzahl von Wohnungen gerechnet.

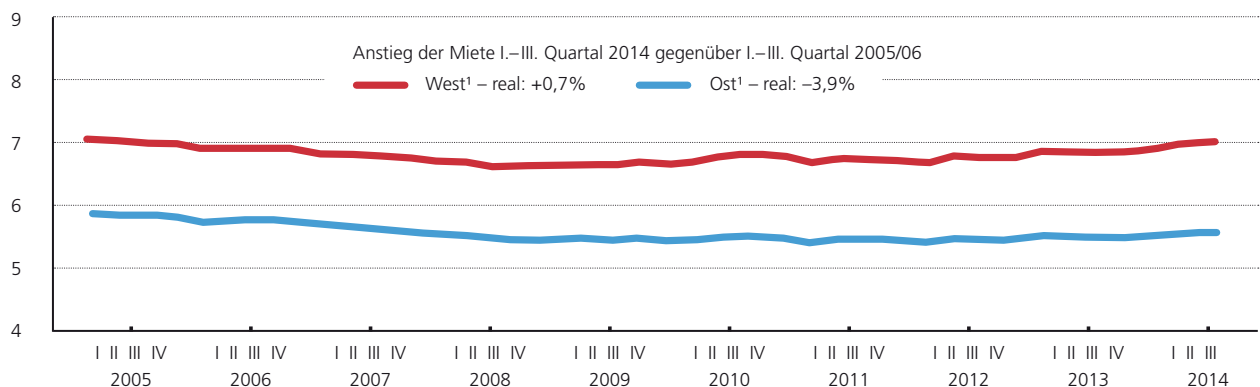
Zum jetzigen Zeitpunkt zeichnet sich allerdings ab, dass der Aufschwung für Eigentumswohnungen an Breite verliert. Denn laut Preisdatenbank des Forschungsinstitutes Empirica sinkt die Zahl der Kreise und kreisfreien Städte mit einer Preissteigerungsrate von über 6 Prozent deutlich, sodass hier mit einer Beruhigung des Immobilienmarktes zu rechnen ist (Grafik 3).

Entgegen der allgemeinen öffentlichen Debatte um eine Mietpreisbremse hat sich der Anstieg der Angebotsmieten in Deutschland im Jahr 2014 abgeflacht (Grafik 4). Das zeigen auch die Mietsteigerungen in ihren Gruppierungen. Denn trotz leicht angestiegener Mieten in den Jahren 2012 bis 2014 hat das Mietniveau erst jetzt wieder das Preisgefüge von 2004 erreicht. Entsprechend haben sich die Wohnungsleerstände in der Bundesrepublik mit umgekehrten Vorzeichen entwickelt: Während die Mieten angestiegen sind, sanken die Leerstandsquoten deutschlandweit von über 4 Prozent im Jahr 2006 auf 3,1 Prozent im Jahr 2013 (Grafik 5). In Westdeutschland (Ballungsgebiete und ländliche Räume) beläuft sich die

Grafik 3: Anteil haushaltsgewichteter Kreise, 2012–2014

60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahrgänge
Quelle: empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-system.de)

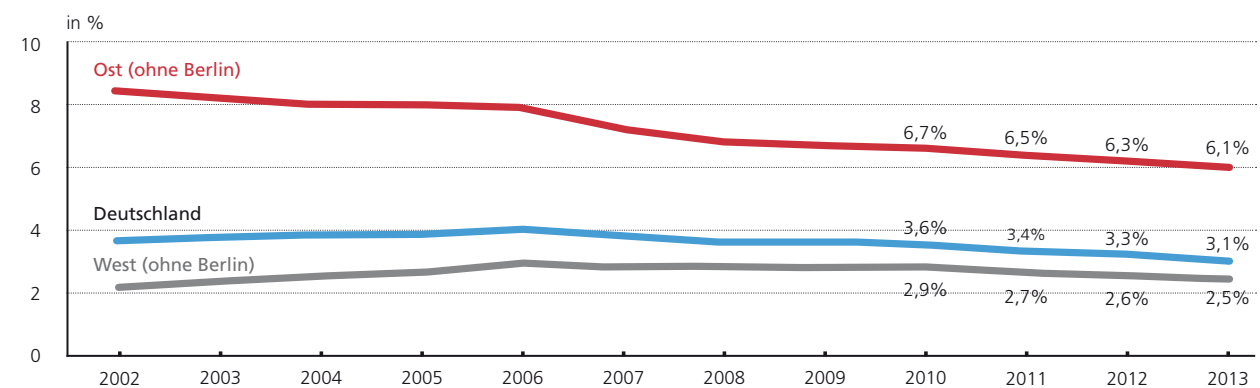
Grafik 4: Angebotsmieten, I 2005 – III 2014, Nettokaltmiete in Euro/m²



¹ Ohne Berlin.

Neubau, 60 bis 80 m², höherwertige Ausstattung; Quelle: empirica-Preisdatenbank auf Basis IDN Immodaten GmbH bis 2011, empirica-Preisdatenbank (Basis: empirica-systeme.de)

Grafik 5: Marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, 2002–2013



Quelle: empirica-Leerstandsindex (bis 2009) und CBRE-empirica-Leerstandsindex (ab 2009)

aktuelle Zahl der Wohnungsleerstände auf 2,5 Prozent. Hiermit korrespondiert die bei 3,4 Prozent liegende Leerstandsquote der wankendorfer mit ihrem überwiegend ländlich geprägten Angebotsgebiet.

Arbeitsschwerpunkte für Schleswig-Holstein

Von der Landesregierung Schleswig-Holstein erwarten wir insbesondere zu folgenden vier Themen konkrete Maßnahmen: Verkehrsinfrastruktur, Breitbandausbau, Fachkräftesicherung und Flüchtlingsproblematik.

Verkehrsinfrastruktur erhalten und bedarfsgerecht ausbauen

Der Landesstraßenzustandsbericht stellt fest: Ein Drittel der Landesstraßen befindet sich in einem schlechten Zustand. Eine bedarfsgerechte Verkehrsinfrastruktur bildet jedoch zusammen mit einer aktiven Wirtschaftsförderung und

flexiblen Bildungsmöglichkeiten das Rückgrat für eine positive wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Landes.

Die Gründe für diese vorhersehbare und jetzt nochmals offiziell festgestellte desolante Situation der Verkehrsinfrastruktur liegen in der völlig unzureichenden Bereitstellung von Finanzmitteln während der vergangenen Jahrzehnte. Trotz besserer Erkenntnis haben die verschiedenen Landesregierungen der Ertüchtigung der Landesstraßen zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt und die notwendigen Finanzmittel von Haushaltsjahr zu Haushaltsjahr sogar noch gekürzt. Das traurige Ergebnis dieser Politik: Immer mehr Landesstraßen sind von Verkehrsbeschränkungen bis hin zur zeitweisen Stilllegung betroffen. Tag für Tag wird dadurch die Leistungsfähigkeit der Unternehmen hierzulande geschmälert und die zahlreichen Pendler in Schleswig-Holstein werden auf harte Geduldsproben gestellt. Hier sollte umgehend gegengesteuert werden, um eine weitere erhebliche Verschlechterung und einen Substanzverfall der

Verkehrsinfrastruktur zu verhindern. Allein zum Abbau des Erhaltungssstaus müssten über zehn Jahre hinweg jährlich 90 Mio. € in den Landesstraßenbau investiert werden. Doch aus unserer Sicht reicht diese Summe nicht aus, denn wegen der zunehmenden Belastung der Straßen, zum Beispiel durch Schwerlastverkehre, ist außer dem Erhalt ihre Ertüchtigung hinsichtlich künftiger Anforderungen notwendig. Da die öffentlichen Haushalte die nötigen finanziellen Mittel voraussichtlich nicht in voller Höhe bereitstellen können, sollte über alternative Finanzierungsformen nachgedacht werden.

Breitbandausbau forcieren und koordinieren

Der Breitbandausbau des Landes muss weiter forciert werden. Gerade ein Flächenland wie Schleswig-Holstein ist auf einen intelligenten Breitbandausbau, gegebenenfalls auch mit öffentlicher Förderung, angewiesen. In vielen Regionen des Landes stellen wir fest, dass der freie Markt versagt, anders als in den Ballungsgebieten. Die klassischen Anbieter wie Telekom Deutschland und Kabel Deutschland, aber auch regionale Anbieter wie Wilhelm Tel aus Norderstedt, sind hier vielerorts nicht in der Lage, die Breitbandversorgung aus eigener Kraft und ohne öffentliche Förderung sicherzustellen. Hier wünschen wir uns mehr aktive Begleitung durch das Land.

Das vom Land eingerichtete Breitbandkompetenzzentrum sollte mit mehr aktiven Möglichkeiten ausgestattet werden, den Prozess der Breitbandverkabelung Schleswig-Holsteins zu begleiten und zu koordinieren. Zu oft erleben wir das Nebeneinander der verschiedenen Akteure. Wir haben unsere Liegenschaften auf der sogenannten Netzebene 4 (Verteilernetze in der Wohnanlage) nahezu überall breitbandig ausgebaut und in Zusammenarbeit mit Netzbetreibern auch die Netzebene 3 im öffentlichen Raum ertüchtigt. Doch wir vermissen eine konzertierte Vorgehensweise in den jeweiligen Ausbaubereichen, weil die Abstimmung unter den Beteiligten (Kreise, Städte, Gemeinden und Diensteanbieter) in der Praxis häufig nicht gut funktioniert. Außerdem sollten sich aus unserer Sicht die Diensteanbieter von ihren oftmals eingegrenzten Angeboten für Endverbraucher trennen und ihr Portfolio um attraktive Dienste für Unternehmen und Betriebe erweitern. Denn der Erhalt von Wirtschaftsbetrieben in den ländlichen Regionen und damit die Sicherung von Arbeitsplätzen sind mit dem Vorhandensein entsprechender Internetangebote fest verbunden.

Fachkräftesicherung innovativ betreiben und ausbauen

Die Fachkräfteinitiative der Landesregierung Schleswig-Holstein „Zukunft im Norden“ begrüßen wir sehr. Spätestens in zehn Jahren werden wir die geänderte Situation am



„Durch die Inwertsetzung und Neuorientierung vorge nutzter Flächen verbinden Konversionsvorhaben die Vergangenheit eines Standorts mit dessen Zukunft. Sie eröffnen den Menschen vor Ort neue Nutzungsperspektiven und stärken die Stadt als Ort der gelebten Vielfalt.“

Peter Todeskino,
Bürgermeister der Landeshauptstadt Kiel

Arbeitsmarkt deutlich spüren, denn entsprechend den Bevölkerungsprognosen werden bis zum Jahr 2025 circa 120.000 Personen im erwerbsfähigen Alter weniger als heute in Schleswig-Holstein leben. Schon jetzt ist es für viele Unternehmen eine vordringliche Aufgabe geworden, die Fachkräftesicherung für den eigenen Betrieb zu organisieren. Hierbei reicht das Engagement der Firmen in die bisherigen Ausbildungswege häufig nicht mehr aus. Es wird zunehmend erforderlich, dass auch von der Landesregierung und den Sozialpartnern attraktive Angebote bereitgestellt werden, die beispielsweise die Steigerung der Erwerbstätigkeit von Frauen oder den Übergang von jungen Menschen von der Schule in die Ausbildung erleichtern. Da auch mit diesen Maßnahmen allein die künftige Fachkräftelücke nicht geschlossen werden kann, sollte die Gewinnung ausländischer Fachkräfte forciert werden. Bei diesem Themengebiet ist aus unserer Sicht eine noch engere Verzahnung der Akteure im Sinne eines gemeinsamen Zieles notwendig.

Flüchtlingsproblematik bewältigen und Chancen hieraus nutzen

Die Bewältigung der Flüchtlingsproblematik steht derzeit im Zentrum der öffentlichen Diskussion. Dabei wird vielfach übersehen, welche Chancen sich aus der Zuwanderung für unser Land ergeben. Diese Chancen zu erkennen und zu nutzen, ist aus unserer Sicht das Gebot der Stunde.

Die fachöffentliche und öffentliche Diskussion wird bisher stark von den aktuellen Aufgaben rund um Fragen der Unterbringung sowie der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Folgelasten dominiert. Das ist insofern nachvollziehbar, weil es zunächst um die Lösung der dringlichsten Aufgaben ging. Doch nun wird es höchste Zeit, weiterzudenken und die Chancen, die der Zustrom von Flüchtlingen mit sich bringt, zu erkennen. Asylbewerbungsverfahren unterliegen in Deutschland dem Ordnungsrecht. Nach unserer Einschätzung ist dies eine Ursache dafür, dass die „Verwaltung“ der Flüchtlinge im Vordergrund steht und die Möglichkeiten, die in ihrer Integration in unsere Gesellschaft und in unseren Arbeitsmarkt stecken, nicht gesehen werden. In unseren Wohnungen leben beispielsweise Asylbewerber aus handwerklichen Berufen wie Maler und Sanitärinstallateure, mit Hochschulabschlüssen als Betriebswirt, Lehrer oder Übersetzer bis hin zur Kulturwissenschaftlerin. Sie alle haben sich gute Vor-

aussetzungen für eine sichere Zukunft in ihrer Heimat geschaffen und wurden durch die Zustände in ihrem Land gezwungen, es zu verlassen. Viele von ihnen dachten, sie könnten nach ein paar Wochen wieder zurückkehren. Doch nach Monaten und Jahren auf der Flucht wuchs in ihnen die Erkenntnis, dass es vielleicht niemals ein Zurück für sie geben wird. Nun sind sie in Schleswig-Holstein, lernen die deutsche Sprache, wollen irgendwie Fuß fassen und werden in vielen Orten von ehrenamtlich engagierten Mitbürgern unterstützt – und wir alle sollten uns fragen: Wie wollen wir mit Flüchtlingen umgehen?

Die von Schleswig-Holstein aufzunehmende Zahl von Asylbewerbern richtet sich nach dem sogenannten Königsteiner Schlüssel, der auf das Steuereinkommen und die Zahl der Einwohner in den jeweiligen Bundesländern abstellt. Die Weiterverteilung auf die Kreise und kreisfreien Städte erfolgt nach dem Einwohnerschlüssel. Die Kreisverfahren bei der Zuweisung an ihre Städte und Gemeinden nach dem gleichen Prinzip. Dieses Vorgehen mag rechnerisch plausibel sein, der Situation gerecht wird es jedoch nicht.

Beispielsweise werden so auch sehr kleinen ländlichen Kommunen Asylbewerber zugewiesen, die keinerlei Unterbringungsmöglichkeiten haben und eine so geringe

Den Anfang der neuen Nutzung des denkmalgeschützten Anscharparks machte das heutige Atelierhaus, das jungen Kieler Künstlern Atelier- und Ausstellungsräume bietet. Die jetzt geplante Wohnbebauung setzt sowohl hinsichtlich ihrer Architektur als auch ihrer Mieterstruktur auf Vielfalt. Der Anscharpark will damit der positiven Entwicklung des Maritimen Viertels von Kiel wichtige Impulse geben.



Einwohnerzahl, dass ehrenamtliches Engagement vor Ort nicht zu bewerkstelligen ist. Die Flüchtlinge ihrerseits finden in vielen Orten nicht die Infrastruktur vor, die sie brauchen, um ihr Asylbewerbungsverfahren zu verfolgen und sich ein neues Leben aufzubauen. Zum Beispiel liegen Schulen und Ämter in anderen Orten, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur schwer zu erreichen sind. Die Teilnahme am Sprachkurs, der Einkauf im Supermarkt mit heimischen Lebensmitteln und der Besuch einer weiterführenden Schule werden so zum Problem. Die rein rechnerische Zuweisung von Flüchtlingen hat auch zur Folge, dass Kommune A über den Bau eines Containerdorfs für die Zuwanderer nachdenkt, während in der nur fünf Kilometer entfernten Kommune B Wohnungen leer stehen.

Jedoch: Die jetzige Verteilungspraxis nach Einwohnerzahl ist kein gesetzlicher Zwang! Das Land und die Kreise sind völlig frei, eigene Kriterien zur Aufnahme von Flüchtlingen in ihren Kommunen zu schaffen. Aus unserer Sicht wäre eine weniger auf die ordnungsrechtliche Aufgabe fokussierte Herangehensweise sinnvoll. Deshalb wünschen wir uns mehr gestalterische Kraft der Landesregierung, auf diesen „Verteilungsprozess“ so einzuwirken, dass die Integrationskraft der aufnehmenden Gemeinde bezüglich Wohnen, Infrastruktur und Arbeitsplatzangebot eine stärkere Betonung erfährt als bisher. Sicher können so nicht alle derzeitigen Schwächen des sehr formalisierten und in Bundesverantwortung liegenden Asylverfahrens aufgehoben werden, aber da, wo es möglich ist, sollte man sinnvoll entgegenwirken.

Uns ist deutlich, dass die öffentlichen Finanzsysteme, ob Bund, Land, Kreis, kreisfreie Stadt, Stadt oder Gemeinde, die Asylbewerberproblematik nicht allein adäquat lösen können. Ihre Bewältigung ist nach unserer Auffassung vielmehr eine gesellschaftliche Aufgabe, deren Lösung nur mit gemeinschaftlichen Anstrengungen von Verwaltung, Wirtschaft und Mitbürgern gelingen kann. In einem öffentlichen Dialog sollten wir die Chancen einer erfolgreichen Integration herausarbeiten und uns bewusst machen, welches Zukunftspotenzial darin liegt.

Entwicklung des Gesamtunternehmens

Das Gesamtunternehmen der wankendorfer ist in Schleswig-Holstein mit seinen insgesamt 19.378 verwalteten Wohnungen ein sehr bedeutender Dienstleister. In der Betreuung fremden Wohneigentums von derzeit über 11.000 Wohnungen ist die wankendorfer als Genossenschaft bundesweit führend.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG konzentrierte sich im Jahr 2014 auf ihre Konsolidierung, während die Vorjahre durch starke Expansion gekennzeichnet waren. Gleichzeitig bereiteten wir das

Unternehmen auf künftige Neubauaktivitäten vor. Nachdem wir uns über viele Jahre vorwiegend im Bereich der Modernisierung engagiert haben, rückt nun der Bau neuer Wohnanlagen wieder in den Fokus. Für das Gesamtunternehmen mit seinen Tochtergesellschaften verlief die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr wie erwartet planmäßig.

Die Integration unserer beiden selbstständig operativ tätigen 100-prozentigen Tochtergesellschaften, der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe, und der Lorenzen Hausverwaltung GmbH, Barkelsby/Eckernförde, in das Gesamtunternehmen haben wir erfolgreich abgeschlossen. Neben diesen Tochtergesellschaften hält die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG noch zwei weitere 100-prozentige Beteiligungen: an der Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH, Kiel, und der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel. Diese beiden Tochtergesellschaften verfügen über kein eigenes Personal und sind nicht direkt operativ tätig.

Die Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH wurde seinerzeit mit einem geringen eigenen Verwaltungsbestand an betreuten Wohnungen übernommen. Dieser Verwaltungsbestand wurde mit Ausnahme von derzeit noch 15 Wohnungen auf die Muttergesellschaft übertragen. Die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH erfüllt für die Muttergesellschaft ergänzende Funktionen in der Erbringung wohnungswirtschaftlicher Dienstleistungen, wie zum Beispiel die Beteiligung an einem bundesweit tätigen Versicherungsmakler oder die Organisation von Prüfungen zum Legionellenbefall.

Zu den Tochterunternehmen bestehen außer zur Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Planmäßige Bilanzentwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Das Geschäftsjahr 2014 konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG mit einer Bilanzsumme von 382,4 Mio. € abschließen. Damit ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen. Ein Grund hierfür liegt in der starken Investitionstätigkeit der vergangenen Jahre, insbesondere in der Modernisierung der eigenen Wohnungsbestände mit dem räumlichen Schwerpunkt in Itzehoe. Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft erhöhte sich auf 16,9 Prozent, der Jahresüberschuss betrug wie geplant 2,3 Mio. €. Der Jahresüberschuss entspricht dem Ergebnis des operativen Geschäfts.

Man kann nicht in die Zukunft schauen, aber man kann den Grund für etwas Zukünftiges legen – denn Zukunft kann man bauen.

Antoine de Saint-Exupéry



Anscharpark Kiel

In unmittelbarer Nähe zur Kieler Förde und zum Nord-Ostsee-Kanal realisiert die wankendorfer derzeit gemeinsam mit drei anderen Kieler Wohnungsbaugenossenschaften ein außergewöhnliches Projekt. Im denkmalgeschützten Anscharpark werden künftig Menschen mit vielfältigen Lebensentwürfen ein Zuhause finden: junge Familien und Senioren, Studenten und Künstler, behinderte und nicht behinderte Mieterinnen und Mieter. Eines der vier Gebäude, die die wankendorfer

hier errichtet, wird an die Stiftung Drachensee für eine Behindertenwohngruppe vermietet. In einem anderen Gebäude werden im Erdgeschoss Studenten mit und ohne Behinderung einziehen, ein Inklusionsprojekt der Landeshauptstadt Kiel. Im Dachgeschoss dieses Hauses entsteht mit einem Atelier und einer angrenzenden Wohnung ein idealer Ort für kreatives Schaffen.

» Mehr zum Projekt Anscharpark auf Seite 18.



Planung

Dipl.-Ing. Michael Richter, *Schnittger Architekten + Partner*,
Dipl.-Ing. Jan O. Schulz, *BSP Architekten BDA*,
beide Kiel



Projektdaten

Umfang	4 Gebäude mit 49 Wohneinheiten, davon 28 Wohnungen öffentlich gefördert, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Einheit für 5 Studenten mit Gemeinschaftsraum, 40 Tiefgaragenstellplätze
Investitionsvolumen	Voraussichtlich 10,8 Mio. €



Im Jahr 2014 fand der Besitzübergang aus dem Verkauf von 119 Wohnungen in Lägerdorf statt, den wir bereits im Zusammenhang mit der Fusion mit der früheren Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG geplant und 2013 realisiert hatten. Der Verkauf blieb wie vorgesehen ohne Ergebnisauswirkung. Außerdem veräußerten wir 163 Mietwohnungen aus unserem Wohnungsbestand in Bad Schwartau, die nur zu sehr ungünstigen Bedingungen zu modernisieren gewesen wären. Der daraus resultierende Ertrag von 1,7 Mio.€ wurde ausschließlich für vorgezogene Instandsetzungsmaßnahmen und weitere Maßnahmen im Rahmen der Zukunftsvorsorge eingesetzt.

Bei der Wankendorfer Baugenossenschaft waren im Jahresdurchschnitt 2014 rund 80 Angestellte und 78 gewerbliche Arbeitnehmer sowie zwölf Auszubildende beschäftigt. Einzelheiten zum Jahresabschluss der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG stellen wir in diesem Geschäftsbericht ab Seite 28 dar.

Im laufenden Jahr 2015 wird die Wankendorfer Baugenossenschaft ihr dreijähriges Investitionsprogramm im Raum Itzehoe abschließen. Für einen Gesamtbetrag von etwa 20 Mio.€ wurden dann 263 Wohnungen in Itzehoe und 68 Wohnungen an weiteren Standorten umfassend modernisiert. Die Wankendorfer Baugenossenschaft rechnet für das Jahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von 2,0 Mio.€ sowie mit einem Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von etwa 10,2 Mio.€. Damit sollen langfristige Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rund 7,4 Mio.€ planmäßig getilgt werden. Laut unserem Wirtschaftsplan wird sich die Bilanzsumme per 31. Dezember 2015 auf voraussichtlich 385 Mio.€ belaufen und die Eigenkapitalquote 17,1 Prozent erreichen.

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 sowie in ihrer Gewinn- und Verlustrechnung. Die Bilanzsumme in Höhe von 817,7 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 2.936,4 T€ und schließt mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 134,3 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 2014 17 Angestellte und 34 gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt. Einzelheiten zum Jahresabschluss der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH stellen wir in diesem Geschäftsbericht ab Seite 55 dar.

Tochtergesellschaft

Lorenzen Hausverwaltung GmbH

Die Aufgabe der zum 1. Januar 2014 erworbenen Lorenzen Hausverwaltung GmbH besteht in erster Linie in wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen für die von ihr betreuten 65 Wohnungseigentümergeinschaften mit 882 Wohnungen. Außerdem verwaltet sie im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung 38 Wohnungen für weitere



„Kiel ist eine lebendige Stadtgesellschaft: Junge und Alte, Menschen ohne und mit Handicaps, schmale Einkommen und Gutverdienende, vielfältige Lebensentwürfe und Kulturen. Deshalb entwickeln wir in Kiel ein attraktives Angebot für Wohnen und Arbeiten für alle.“

Gerwin Stöcken,

Stadtrat für Soziales, Wohnen, Gesundheit und Sport,
Landeshauptstadt Kiel

Kunden, die ihr Wohneigentum nicht selbst nutzen. Die Bilanzsumme in Höhe von 45,0 T€ hat sich gegenüber der des Vorjahres durch die Eingliederung in den Unternehmensverbund leicht verringert und weist lediglich die für den Geschäftsbetrieb notwendigen aktiven und passiven Vermögensgegenstände aus. Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt Umsatzerlöse in Höhe von 253,7 T€ und schließt unter Berücksichtigung der im ersten Jahr angefallenen Integrationsaufwendungen mit einem Gewinn in Höhe von 7,3 T€ ab. Zwischen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und der Lorenzen Hausverwaltung GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Bei der Lorenzen Hausverwaltung GmbH waren im Jahresdurchschnitt 2014 rund drei Angestellte und fünf gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt. Wegen des relativ geringen geschäftlichen Umfangs dieser Tochtergesellschaft wird auf eine Einzeldarstellung des Jahresabschlusses im Rahmen dieser Berichterstattung verzichtet. Im Rahmen einer Geschäftsbesorgung hat die Wankendorfer Baugenossenschaft auch Aufgaben der Lorenzen Hausverwaltung übernommen.

Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens

Die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens ist das zentrale Geschäftsfeld der Wankendorfer Baugenossenschaft. Ende des Jahres 2014 befanden sich 8.247 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft. Die wankendorfer ist in der Region zwischen Nord- und Ostsee, zwischen Eckernförde und dem Hamburger Randgebiet tätig. Dieser großen räumlichen Ausdehnung begegnet das Unternehmen mit einer dezentralen Organisation. Mit zehn Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros, neun Service- und vier Garten-Centern sowie einem Bauhof ist die Nähe zum eigenen Immobilienvermögen gewährleistet und Bewirtschaftungsaufgaben können mit kurzen Wegen erledigt werden.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft erzielte im Jahr 2014 Umsatzerlöse (ohne Heiz- und Betriebskosten) in Höhe von 29,6 Mio. € aus dem eigenen Immobilienvermögen und erreichte damit ein anteiliges positives Gesamtergebnis in Höhe von 2,6 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 14,1 Prozent gesunken, und die Leerstandsquote lag am 31.12.2014 bei rund 3,4 Prozent. Die beiden Zahlen machen deutlich, dass die wankendorfer in ihrem Tätigkeitsgebiet nur ganz allmählich von einer steigenden Wohnungsnachfrage partizipiert,



Eigens für ein Wohngebiet der wankendorfer im Stadtteil Wellenkamp errichteten die Stadtwerke Itzehoe ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Insgesamt 123 Wohnungen, 88 davon modernisiert, werden seit dem Frühjahr dieses Jahres mit Wärme aus dem BHKW versorgt.

Seine Kapazitäten sind auf den Sommerbedarf des Wohngebietes zugeschnitten, sodass das BHKW ganzjährig unter Volllast läuft. Den höheren Wärmebedarf im Winter decken zusätzliche Gasbrennwertkessel. Der vom BHKW gleichzeitig produzierte Strom wird in das Netz der Stadtwerke Itzehoe eingespeist. Auf diese Weise spart man nicht nur Energie, sondern verringert auch den Ausstoß von klimaschädlichem Kohlendioxid pro Jahr um 120 Tonnen.

wenngleich der gute Modernisierungs- und Instandhaltungszustand der Wohnungsbestände deutliche Wettbewerbsvorteile mit sich bringt.

Auch im Jahr 2014 haben wir unsere Strategie fortgesetzt, Einzelwohnungen aus dem Streubesitz zu verkaufen, wenn wir sie nicht mehr optimal in die Bewirtschaftung des sonstigen Wohnungsbestands einbinden konnten. Das betraf im vergangenen Geschäftsjahr vier Eigentumswohnungen in Henstedt-Ulzburg.

Eine besondere neue Aufgabe ergab sich durch den wachsenden Zustrom von Asylbewerbern in Schleswig-Holstein. Unsere gute Zusammenarbeit mit den Kommunen kam auch dadurch zum Ausdruck, dass wir an nahezu all unseren Standorten wegen Wohnraum zur Unterbringung von Asylbewerbern angefragt wurden. In rund 100 Fällen konnten wir helfen und Asylbewerbern aus Flüchtlingsländern eine geeignete Wohnung zur Verfügung stellen. Doch damit ist es nicht getan. Wir sehen uns in der Verantwortung, die Flüchtlingsfamilien in die bestehenden Nachbarschaften zu integrieren und ihre ersten Gehversuche in der neuen Umgebung hilfreich zu begleiten.

Noch ist die Bewältigung des Flüchtlingszustroms in unser Land nicht optimal geregelt, doch war das heutige Ausmaß der Problematik auch nicht vorhersehbar. Nun gilt es, dass sich die verschiedenen Gruppen unserer Zivilgesellschaft aus Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Bürgern zusammentun, um die Herausforderung zu meistern. Wir stellen zurzeit ein überaus großes Bemühen aller beteiligten Stellen fest, diese Entwicklung mit großer Offenheit zu begleiten. Dazu gehört mit Blick auf den Fachkräftemangel und die demografische Entwicklung auch, die Chancen zu erkennen, die sich durch den Zuzug von Asylbewerbern eröffnen. Die wankendorfer arbeitet intensiv mit dem Städteverband, den kommunalen Verwaltungen und der Landesregierung zusammen, um tragfähige und unbürokratische Lösungen zu finden, die alle Seiten zufriedenstellen. So haben wir in gemeinsamen Beratungen mit dem Städteverband Schleswig-Holstein, Amtsdirektoren und Bürgermeistern einen Mietvertrag entwickelt, mit dem die Unterbringung von Asylbewerbern, für die die Kommunen eine Wohnung anmieten, geregelt wird. Wir stehen zu unserer Verantwortung für die Menschen im Land und sind bereit, auch zukünftig wichtige Aufgaben im Dienste des gesellschaftlichen Zusammenlebens zu übernehmen.

Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen

Die Jahre, in denen die Modernisierungen einen Schwerpunkt unserer Aktivitäten bildeten, gehen langsam zu Ende. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir das

umfangreiche Modernisierungsprogramm des Wohnungsbestands in Itzehoe sowie weiterer Einzelobjekte in Hohenlockstedt und Schwentinental weitgehend abgeschlossen. In Itzehoe freuen wir uns über eine gelungene Kooperation mit den dortigen Stadtwerken: Die Nahwärmerversorgung unseres modernisierten Wohngebiets im Kamper Weg mit 123 Wohnungen wird über ein neues Blockheizkraftwerk erfolgen, das derzeit errichtet wird.

Das Ende der aktuellen Modernisierungsprogramme markiert auch den Schlusspunkt der strategischen Aufgabe der umfassenden und energetischen Gebäudeerneuerung. Denn weite Teile unserer noch nicht modernisierten Wohnanlagen sind jüngeren Baudatums, sodass sich eine Modernisierung in absehbarer Zeit erübrigt. Daher wird nur bei einem geringen Teil dieser Bestände eine wirtschaftlich sinnvolle Bauerneuerung angeraten sein.

Wir können ein durchweg positives Fazit für unsere energetischen Sanierungen ziehen: Seit Beginn der 1990er Jahre hat die Wankendorfer Baugenossenschaft bis Ende 2014 insgesamt rund 174 Mio. € in die Bauerneuerung ihrer Wohnungsbestände investiert und damit 4.085 Wohnungen grundlegend modernisiert. Regelmäßige Kontrollen bestätigen die spürbaren Reduzierungen: In den modernisierten Wohnanlagen wird eine CO₂-Einsparung in Höhe von 33 Prozent erreicht sowie eine Senkung der Energieverbräuche um rund 35 Prozent.

Neubauaktivitäten

In der Landeshauptstadt Kiel beginnen wir mit einigen sehr interessanten Projekten unsere Ausrichtung auf den Neubau. Wir planen, in die Schaffung preiswerten Wohnraums jährlich etwa 7 bis 8 Mio. € zu investieren.

Im Kieler Stadtteil Wik soll im denkmalgeschützten Anscharpark ein innovatives Wohngebiet entstehen. Studenten sollen sich hier künftig genauso zu Hause fühlen wie Menschen mit Behinderungen, junge Familien mit niedrigen Einkommen genauso wie Senioren. Doch nicht nur deshalb stellt der Anscharpark ein besonderes und wichtiges städtebauliches Projekt für die Landeshauptstadt Kiel dar. Dieses außergewöhnliche 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 Denkmalschutz. Einige von ihnen sind bereits denkmalgerecht saniert, so beispielsweise das „Atelierhaus“, das als Atelier, Werkstatt und Ausstellungsgebäude für junge Künstler aus der Region fungiert. Die Landeshauptstadt wünscht sich, dass an dieser attraktiven Stelle künftig die verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen miteinander leben. Hier zu wohnen soll



„Wohnen für ALLE zu gestalten ist eine große Aufgabe. Dies umfasst Junge und Alte, verschiedene Nationalitäten sowie Menschen mit und ohne Behinderungen. Niemand soll ausgegrenzt werden, Teilhabe und Selbstbestimmung müssen ermöglicht werden.“

Klaus Teske, Vorstand der Stiftung Drachensee, Kiel

erschwinglich sein, gleichzeitig müssen sich die neuen Wohnanlagen harmonisch in die denkmalgeschützten Gebäude und Grünanlagen des Anscharparks einfügen und können deshalb nicht nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten konzipiert werden.

Um dieser anspruchsvollen Aufgabe gerecht zu werden, hat sich im Jahr 2013 eine Initiative aus vier bedeutenden Kieler Wohnungsbaugenossenschaften gebildet, in die sich auch die Wankendorfer Baugenossenschaft eingebracht hat. Diese Arbeitsgemeinschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Bemühungen erfolgreich fortgesetzt und wird in den kommenden Jahren insgesamt rund 150 Mietwohnungen im Anscharpark errichten. Mit großer Unterstützung aus Öffentlichkeit, Politik und Verwaltung konnte das Projekt 2014 wie geplant Baureife erlangen.

Der Abriss der nicht erhaltenswerten drei Gebäude erfolgte im März 2015. Mit dem ersten Spatenstich für die Hochbauarbeiten rechnen wir im Sommer dieses Jahres. Die Wankendorfer errichtet vier Wohngebäude mit insgesamt 53 Wohnungen. Eines unserer Gebäude im Anscharpark werden wir zur Bewirtschaftung an die Stiftung Drachensee vermieten, die dort 16 Wohnungen im Rahmen eines von der Landeshauptstadt Kiel begleiteten Inklusionsprojekts realisieren wird. Auch die Landeshauptstadt Kiel wird langfristig Mieter bei der Wankendorfer: Sie will in eigener Regie Wohnraum für eine studentische Wohngemeinschaft schaffen, in der behinderte und nicht behinderte Studenten zusammenleben. Wir freuen uns darauf, im Anscharpark neue Wege wie diese zu gehen und sind der festen Überzeugung, dass die Inklusionsprojekte die Nachbarschaften in dem Neubaugebiet stärken werden.

Um ein Projekt an anderer Stelle Kiels zu realisieren, ist die Wankendorfer Baugenossenschaft eine Arbeitsgemeinschaft mit dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eckernförde eG eingegangen. Gemeinsam erwarben die beiden Genossenschaften eine Grundstücksfläche in der Eckernförder Straße von der Landeshauptstadt und planen den Neubau von 35 attraktiven Wohnungen in drei Gebäudegruppen. Mit Rücksicht auf den störungsfreien Betrieb einer benachbarten Schule werden die Bestandsgebäude erst in den Sommerferien abgerissen und Wege angelegt, die auch während der Bauphase sichere Zugänge gewährleisten. Die Grundsteinlegung für den Neubau der Wohnanlagen ist für den Sommer dieses Jahres geplant.

Im laufenden Jahr hat die Vorbereitung des Erwerbs eines kleineren Baugebietes in Kronshagen bei Kiel begonnen. Bei erfolgreichem Verlauf der Verhandlungen werden wir hier insgesamt 18 Mietwohnungen errichten, wovon voraussichtlich fünf Wohnungen unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein finanziert werden sollen und damit später zu besonders günstigen Konditionen zur Verfügung stehen.

Wohnungseigentumsverwaltung

Zusammen mit ihren beiden Tochtergesellschaften in Barkelsby/Eckernförde und in Itzehoe konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft das Geschäftsfeld der Verwaltung von Wohnungen für fremde Eigentümer auch 2014 in starkem Umfang und auf hohem Niveau weiter ausbauen. Im Unternehmensverbund erzielte die Wankendorfer 2014

ein Gebührenvolumen von insgesamt rund 2,0 Mio. € für kaufmännische Tätigkeiten, zuzüglich Gebührenhonoraren für Hauswart- und Gartenservices in Höhe von 0,9 Mio. € sowie technischer Honorare in Höhe von 0,2 Mio. €. Insgesamt verwaltet die wankendorfer derzeit 8.771 Wohnungen von 441 Eigentümergemeinschaften.

Wir freuen uns auch über das stetige Wachstum in einem speziellen Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung: der Modernisierung von Wohnanlagen unserer Verwaltungskunden. Für Einzel- oder Gesamtleistungen von der Planung bis zur Ausführung bieten wir das Gewünschte gegen technische Honorare an. Derzeit ist die Wankendorfer Baugenossenschaft für 55 Wohnungseigentümergemeinschaften mit bautechnischen Ingenieurleistungen tätig.

Sondereigentumsverwaltung

Mit Sondereigentumsverwaltung bezeichnet man die professionelle Betreuung einzelner Wohnungen, die vom Eigentümer vermietet werden. Sie bildet einen weiteren Geschäftsbereich des wankendorfer Unternehmensverbundes, der langsam und kontinuierlich wächst. Wir sind zuversichtlich, dass dieses Wachstum anhält, denn die Zahl der vermieteten Eigentumswohnungen steigt seit Jahren stetig an. Derzeit verwaltet die wankendorfer zusammen mit ihren beiden Tochterunternehmen 243 Wohnungen im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung.

Hierfür ist der Aufbau spezieller Arbeitsprozesse erforderlich, denn vieles unterscheidet sich von der klassischen Wohnungseigentumsverwaltung. In weiten Teilen haben wir inzwischen die nötigen administrativen Grundlagen geschaffen, die wir nun weiter optimieren, um die Wirtschaftlichkeit dieses Geschäftsfelds zu erhöhen.

Verwaltungsbetreuung von Mietwohnungen

„Verwaltungsbetreuung“ ist eine weitere Dienstleistung der wankendorfer, nämlich die Verwaltung von Wohnanlagen und Zinshäusern für Dritte, die Alleineigentümer des gesamten Gebäudes sind. Die Verwaltung der Immobilien erfolgt im Auftrag dieser Kunden auf deren Namen und deren Rechnung. Hierbei übernimmt die wankendorfer die gesamte Gebäudeverwaltung im Sinne eines Property-Managements, bei der das Aufgabenspektrum jeweils individuell geregelt wird. In diesem Segment bewirtschaftet der wankendorfer Unternehmensverbund für 43 Eigentümer deren Immobilien. Dabei handelt es sich um 1.239 Mietwohnungen und 59 Gewerbeobjekte, mit denen im Geschäftsjahr 2014 ein Umsatz von 0,4 Mio. € erzielt wurde.

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. Derzeit erledigt die Wankendorfer Baugenossenschaft für zwei Genossenschaften alles Kaufmännische, von den alltäglichen Pflichten bis zum Jahresabschluss. Die Organe der auftraggebenden Genossenschaften fungieren neben- und ehrenamtlich und kaufen sich über die Geschäftsbesorgung Kontinuität und Professionalität ein.

Wie unterschiedlich die Rechtsform einer Genossenschaft mit Leben gefüllt werden kann, zeigt der Blick auf diese beiden Kunden: 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, geht auf eine Initiative des Landes Schleswig-Holstein, der Landeshauptstadt Kiel und des Landesverbandes der Sinti und Roma zurück. MARO TEMM entstammt der Sprache Romanes und bedeutet „unser Land, unser Platz“. Ziel dieser Genossenschaft 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 mit 19.378 von ihr verwalteten Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein geworden. Ihr Vertriebsgebiet reicht von der Ostsee bis zur Nordsee, von der Eckernförder Bucht bis zum Hamburger Rand. Bundesweit nimmt die wankendorfer unter den Genossenschaften einen Spitzenplatz in der Wohnungseigentumsverwaltung ein. Die dezentrale Struktur gehört zu unseren Markenzeichen. Mit den zehn Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros unseres Unternehmens, neun Service- und vier Garten-Centern sowie einem Bauhof können wir schnell und flexibel agieren. Unsere Zentrale in Kiel versteht sich mit den Fachabteilungen Unternehmensplanung und Finanzierung, Hausbewirtschaftung, Technik und Rechnungswesen als Dienstleister für die Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros. Ende 2014 waren im wankendorfer Unternehmensverbund 233 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. 14 junge Menschen absolvierten ihre Berufsausbildung und sechs Angestellte bildeten sich berufsbegleitend



Einladend – so wünscht man sich den Charakter der Wohnanlage in der Eckernförder Straße im Kieler Stadtteil Suchsdorf. Eines der drei Gebäude wird später von der wankendorfer gemeinsam mit ihrem Kooperationspartner für dieses Projekt, der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, genutzt (hier eine Zeichnung der künftigen Fassadeansicht). In diesem Haus ist ein Gemeinschaftsraum geplant, der nicht nur den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung steht, sondern auch allen Bürgern von Suchsdorf.

Ein sozialer Träger wird den Gemeinschaftsraum betreiben und ein Angebot entwickeln, das die Wohn- und Lebensqualität in Suchsdorf bereichert. So soll die Wohnanlage in der Eckernförder Straße zu einem beliebten Treffpunkt für ihren Stadtteil werden.

mit Fort- und Weiterbildungsprogrammen bei der wankendorfer weiter. Die Möglichkeit von Elternzeit nutzen vor allem junge Mütter, aber auch die ersten Väter.

Die wankendorfer als Arbeitgeber ist bestrebt, mit vielfältigen Möglichkeiten und Maßnahmen der Aus-, Fort- und Weiterbildung die Unterstützung zu bieten, die jedes Mitglied im großen Team des Unternehmensverbundes braucht, um seine berufliche Kraft zu entfalten. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter soll ein harmonisches Gleichgewicht von Berufs- und Privatleben herstellen und der Arbeit mit Freude nachgehen können. Das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ihre Qualifikation und Motivation bilden eine wesentliche Grundlage für unseren Erfolg. Dafür möchten wir uns an dieser Stelle herzlich bedanken.

„Für die Menschen im Land“ wollen wir handeln und fühlen uns dabei der genossenschaftlichen Idee vom zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnen verpflichtet. Welchen Werten wir folgen und was wir genau meinen, haben wir in unserem Leitbild beschrieben. Eine Compliance-Richtlinie als Betriebsvereinbarung definiert außerdem, wie wir mit Geschäftspartnern, Kunden und miteinander um-

gehen wollen. Soeben haben wir uns durch die Abgabe einer Entsprechenserklärung zur Übernahme sozialer und ökologischer Verantwortung bekannt und uns durch einen eigenen Corporate-Governance-Kodex verpflichtet, weitreichende Bestimmungen sowie national und international anerkannte Standards einzuhalten. Über das breite gesellschaftliche Engagement und die ökologischen Anstrengungen des wankendorfer Unternehmensverbundes haben wir erstmals in unserem Nachhaltigkeitsbericht 2014 Rechenschaft abgelegt. Damit gehört die wankendorfer zu den ersten Unternehmen ihrer Größenordnung, die ihre Leistungen hinsichtlich des gesellschaftlichen Nutzens und der Nachhaltigkeit offen legen. Mit all diesen Maßnahmen möchten wir gegenüber unseren Mitgliedern, Kunden, Geschäftspartnern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit Transparenz schaffen und zeigen, dass es uns ernst ist, wenn wir sagen: „Für die Menschen im Land“.

Bericht des Aufsichtsrats der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 setzte die Wankendorfer Baugenossenschaft ihren innovativen, von einem hohen Veränderungswillen geprägten und insgesamt betrachteten guten Weg weiter fort. Als erstes Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein erstellte sie einen Nachhaltigkeitsbericht, der Anfang 2015 veröffentlicht wurde. Mit diesem legt die Genossenschaft ihre Rolle als verantwortungsbewusstes Unternehmen hinsichtlich der sich wechselseitig beeinflussenden Bereiche „Menschen“, „Umwelt“ und „Wirtschaft“ in informativer Form ausführlich offen.

Schwerpunkte der Beratungen im Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat befasste sich 2014 in seinen vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand eingehend mit der aktuellen wirtschaftlichen Lage und den Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Unternehmens sowie seiner Geschäftsbereiche. Daneben wurden bedeutende Einzelthemen wie die Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts, der Abschluss einer Betriebsvereinbarung über Telearbeit und der Verkauf von Wohnanlagen ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Alle Sachverhalte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurden diesem vorgelegt und die Zustimmung wurde in jedem Fall erteilt. Des Weiteren kam der Aufsichtsrat zu einer konstituierenden Sitzung zusammen.

Zu den Themen der gemeinsamen Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend in schriftlicher Form. Zudem unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige finanzwirtschaftliche Kennzahlen, die Personalsituation und bedeutende Beteiligungsverhältnisse anhand vierteljährlicher schriftlicher Berichte.

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.

Personalien

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Sigrid Baier, Thomas Clausen und Dieter Selk endeten turnusgemäß am 21. Mai 2014. Sie wurden von der Vertreterversammlung für drei Jahre wiedergewählt.

Vertreterversammlung

Die am 21. Mai 2014 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2013 nach Kenntnisnahme der Berichte von Vorstand, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Jahresüberschusses, dem sich der Aufsichtsrat angeschlossen hatte, zu. Zudem erteilte die Vertreterversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2013.

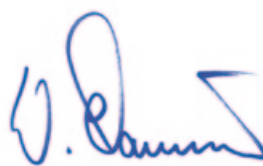
Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde bereits vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Im Rahmen seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat festgestellt, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2014 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz und für ihre erfolgreiche Leistung im Geschäftsjahr 2014 seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kiel, im April 2015



Wilfried Sommer, Vorsitzender



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
Rolf Carstens, Kiel
Bent Jensen, Mielkendorf
Pascal Lüer, Flintbek
Axel Riefling, Kiel

Wahlbezirk III

Annegret Degner, Schwentinental
Werner Fehmer, Schwentinental
(bis 14.08.2014)
Niels Jensen, Schwentinental
Peter Sötje (ab 08.09.2014)

Wahlbezirk IV

Dieter Andriago, 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 Wetzstein, Plön
Rolf Witt, Plön

Wahlbezirk IX

Johannes Gradert, Eutin
Olaf Hansen, Eutin
Hendrik Hoffmann, Eutin
Jan Schmidt,
Bad Malente-Gremsmühlen
Michael Wignanek, Schönwalde

Wahlbezirk X

Thomas Bolzmann, Bad Schwartau
(bis 31.12.2014)
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 Quatz, Bad Segeberg
Dieter Zschesche, Bad Segeberg

Wahlbezirk XII

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

Wahlbezirk XIII

Wolfgang Andersen, Wahlstedt
Dieter Bär, Klein Rönnaue
(bis 31.12.2014)
Sven Diedrichsen, Wahlstedt
Walter Hartz, Wahlstedt
Sarah Mourier, Wahlstedt
Klaus Narkus, Wahlstedt
Gernot Wild, Wahlstedt
Karl-Heinz Lepper, Wahlstedt
(ab 01.01.2015)

Wahlbezirk XIV

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

Wahlbezirk XV

Reimer Bruhn, Preetz
(† 03.12.2014)
Ina Plato, Preetz
Hans-Joachim Rieck, Preetz
Richard Werner, Preetz
(ab 12.01.2015)

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

Nachhaltig ist eine Entwicklung, »... die den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen und ihren Lebensstil zu wählen.«

Brundtlandt-Report 1987



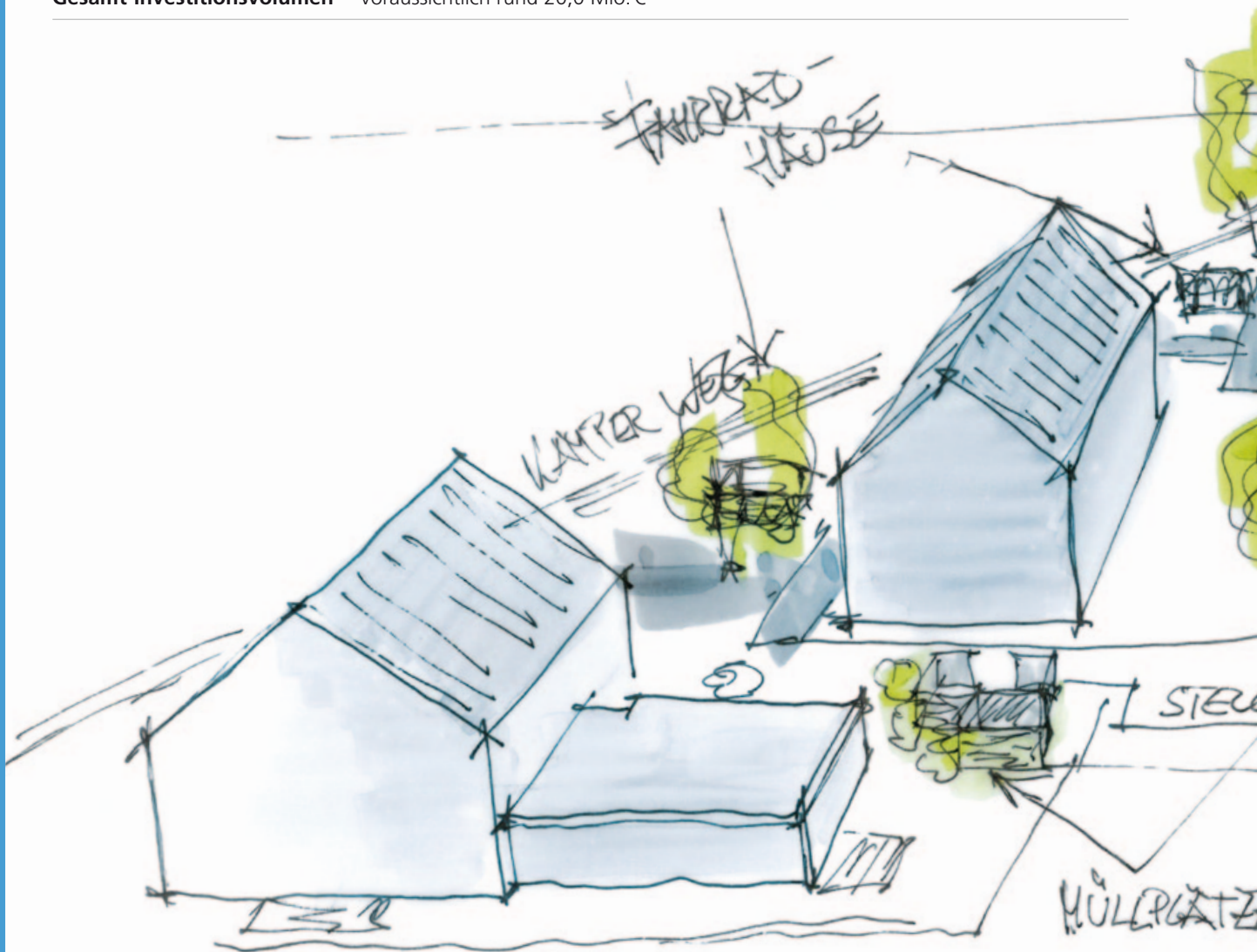


Planung

Dipl.-Ing. Ronald Otto, Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel

Projektdaten

Umfang	3 Wohnanlagen mit 88 Wohneinheiten, ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Itzehoe
Investitionsvolumen	Voraussichtlich 4,1 Mio. €
Aktuelle Modernisierungen in Itzehoe	263 Wohnungen
Gesamt-Investitionsvolumen	Voraussichtlich rund 20,0 Mio. €

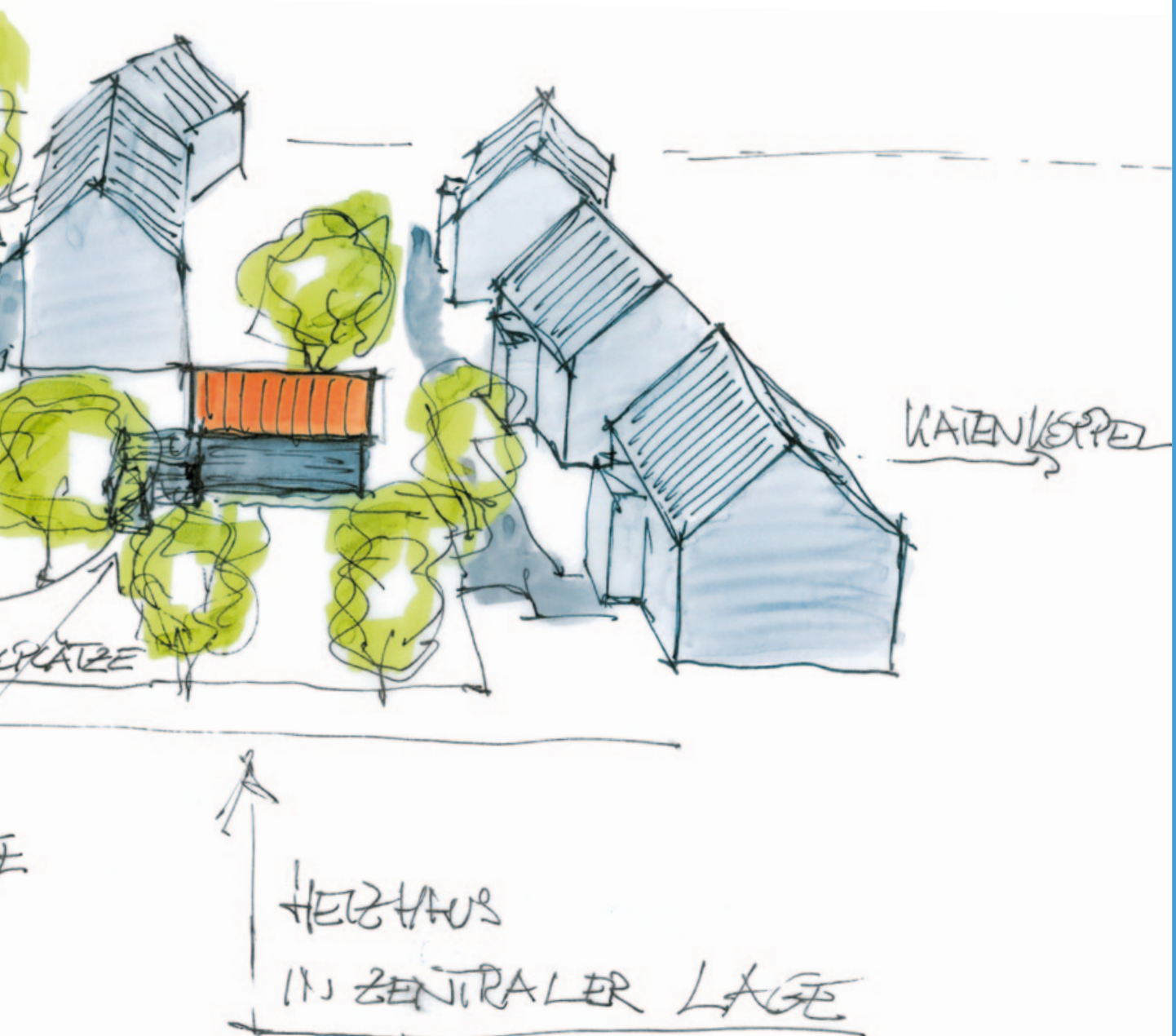


Modernisierungen Kamper Weg, Itzehoe

In diesem Jahr findet das große Modernisierungsprogramm von insgesamt 263 Wohnungen der wankendorfer in Itzehoe seinen Abschluss. Die aufwendige energetische Sanierung der Wohnanlagen geht mit neu konzipierten Hauseingängen sowie einer umfassenden architektonischen Neugestaltung der Fassaden und Außenanlagen einher. Beispielsweise gelangen die Mieter auf barrierefreien Wegen in ihr Wohnhaus und für Fahrräder und Co. stehen ihnen geräumige Fahrrad-

häuser zur Verfügung. Individuell gestaltete Grünanlagen bilden den Rahmen vieler Wohnquartiere der wankendorfer in der Kreisstadt. Die Besonderheit am Kamper Weg im Stadtteil Wellenkamp: Dort versorgt ein eigens errichtetes Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Itzehoe das Wohngebiet der wankendorfer mit insgesamt 123 Wohnungen umweltfreundlich mit Energie.

» Mehr zum Thema Modernisierungen auf Seite 18.



Jahresabschluss Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG hat sich im Laufe ihrer Geschichte zu einem bedeutenden Wohnungsunternehmen entwickelt, dessen Kerngeschäftsfelder in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und in der Verwaltung von fremden Immobilien liegen. Es ist dem Unternehmen besonders wichtig, 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 Kompetenz sowie zahlreichen positiven Projekten und Maßnahmen hat sich die Genossenschaft einen Namen weit über ihr Geschäftsgebiet hinaus gemacht. Zudem wurde die Wankendorfer durch mehrere auf die Wankendorfer Baugenossenschaft verschmolzene Unternehmen, Tochtergesellschaften und weitere Aktivitäten zum größten Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein hinsichtlich seines Verwaltungsbestands und zählt zu den größten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Dabei fühlt sie sich ihrer Gesellschaftsform und ihrer Firmenphilosophie als Genossenschaft verpflichtet und legt Wert darauf, dass sich das Gefühl der Zusammengehörigkeit in der genossenschaftlichen Gemeinschaft weiter festigt.

Der erfolgreiche Geschäftsverlauf der Wankendorfer Baugenossenschaft im Jahr 2014 war geprägt von einer weiteren Optimierung der Betriebsstrukturen im Unternehmensverbund, der fortgesetzten engagierten Modernisierungstätigkeit, vom Risikoabbau durch den Verkauf nicht wirtschaftlich zu modernisierender Wohnanlagen und der Vorbereitung von Neubaumaßnahmen.

Damit einher gingen neben dem sehr stabilen operativen Ergebnis einmalige Erträge, die der Zukunftsvorsorge zugutekamen. Nach Abzug von Steuern für die Dividendenauszahlung verblieb wie im Vorjahr ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,3 Mio. €.

Unter Berücksichtigung der uns selbst auferlegten Richtlinien für die langfristige Unternehmenssteuerung wird regelmäßig auf Basis einer revolvierenden 3-Jahres-Prognose im März des laufenden Jahres eine aktualisierte Wirtschafts- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr aufgestellt. Ziel dieses internen Steuerungs- und Kontrollsystems ist es, eine möglichst gleichlaufende positive Entwicklung zu gewährleisten und die Geschäftsbereichserfolge sowie die Profitabilität einzelner Geschäfte optimal steuern und überprüfen zu können.

Die daraus abgeleiteten wichtigsten Kennzahlen, die für die Beurteilung der Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Kennzahlen	Ist 2013	Plan 2014	Ist 2014
Investitionsvolumen	10.871 T€	9.162 T€	11.434 T€
Eigenkapitalquote	16,3 %	16,7 %	16,9 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten (einschließlich Pachtobjekten)	31.203 T€	30.950 T€	30.957 T€
Instandhaltungsaufwendungen	4.734 T€	4.215 T€	5.259 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	10.177 T€	10.040 T€	9.988 T€
Jahresüberschuss	2.310 T€	2.303 T€	2.308 T€

Auf Einzelheiten zu den Entwicklungen und Sachverhalten, die für den Geschäftsverlauf 2014 ursächlich waren, wird nachfolgend und in den Kapiteln Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingegangen.

Die Wankendorfer ist in ihrem Geschäftsgebiet fest verankert und mit einem weitreichenden Filialnetz in Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt vertreten. Damit gewährleistet sie bei ihrem gestreuten Verwaltungsbestand Kundennähe und betreut in 74 Städten und Gemeinden gelegene Objekte.

Die Basis der Genossenschaft bildet der eigene Wohnungsbestand. Dabei ist ihr Angebot weit überwiegend auf Menschen mit unteren und mittleren Einkommen zugeschnitten. Anspruch des Unternehmens ist es, diesen Bevölkerungsgruppen preisgünstigen und energetisch zeitgemäßen Wohnraum mit hohem Service zur Verfügung zu stellen.

Der Marktauftritt der Wankendorfer Baugenossenschaft wurde auch im Jahr 2014 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. 2014 wurde die Modernisierung von 144 Wohnungen durchgeführt und für weitere 112 Wohnungen vorbereitet. Nach Fertigstellung dieser Maßnahmen im Jahr 2015 ist die strukturierte Modernisierung der Genossenschaftswohnungen entsprechend der langfristigen Strategie abgeschlossen; insgesamt hat das Unternehmen dann rund 180 Mio. € in die Modernisierung von 4.197 Wohnungen investiert.

Das Geschäftsfeld der Hausbewirtschaftung wurde getragen von einer zufriedenstellenden Vermietungsquote und einer nur regional verhalten anziehenden Nachfrage. Deshalb bewegen sich die Leerstandsdaten in den Kernstandorten auf höchst unterschiedlichem Niveau, das zwischen einem und sieben Prozent liegt. Wachsende Nachfrage

konnten wir im Wesentlichen im Raum der Landeshauptstadt Kiel feststellen, während sich die lokalen Wohnungsmärkte in Itzehoe und Wahlstedt nur ganz allmählich von der ungewöhnlich langen Nachfrageschwäche erholen. Angesichts des verfügbaren Wohnungsangebotes im Geschäftsgebiet der Wankendorfer ist der Wettbewerb um die Kunden für die freien Wohnungen intensiv und dementsprechend auch die Fluktuationsrate mit 14,1 Prozent (Vorjahr 14,4 Prozent) auf einem nach wie vor hohen Durchschnittswert, der in Schleswig-Holstein jedoch nicht unüblich ist.

Mit Besitzübergang am 2. Januar 2014 gingen 119 Wohnungen in Lägerdorf ohne Ergebnisauswirkung ab. Der Verkauf wurde bereits mit der Verschmelzung mit der Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG im Jahr 2012 auf Wunsch der Wankendorfer Baugenossenschaft als Ziel angestrebt. Des Weiteren hat das Unternehmen mehrere mit Blick auf ansonsten nur zu ungünstigen Bedingungen zu modernisierende Gebäude mit 163 Wohnungen und 10 Garagen in Bad Schwartau mit Wirkung zum 1. Mai 2014 veräußert. Der sich daraus ergebende Ertrag von 1,7 Mio. € ist 2014 für vorgezogene Instandhaltungsmaßnahmen (1,0 Mio. €) und für eine weitere Zukunftsvorsorge verwandt worden.

Aus diesen Verkäufen und dem fortgesetzten Leerzug von 63 Wohnungen wegen Abriss resultierte erwartungsgemäß ein Rückgang der Sollmieten eigener Wohnungen von 30.054 T€ im Vorjahr auf 29.600 T€ im Jahr 2014. Demgegenüber konnten durch Anpassung der Mieten an das höhere Marktniveau im freifinanzierten Bestand und durch die überwiegende Weitergabe der Zinserhöhungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein für die mit öffentlichen Mitteln finanzierten Sozialwohnungen Steigerungen von 256 T€ bewirkt werden. Das Mietniveau im Dezember 2014 lag durchschnittlich monatlich pro m² Wohnfläche im Bereich der 4.519 belegungs- und/oder mietpreisgebundenen Wohnungen bei 5,00 € und im Bereich der 3.728 freifinanzierten Wohnungen bei 5,56 €.

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 Wohnungseigentümergeinschaften als auch Sondereigentümer, Zinshausinvestoren, Gemeinden und zwei Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an ver-

walteten fremden Immobilien belief sich Ende 2014 auf 8.082 Wohnungen. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 3,0 Mio. €.

Insgesamt betrachtet ergeben die 2014er Geschäftszahlen, dass sich der solide Kurs des Unternehmens, wie im Ausblick auf 2014 erwartet, bestätigt hat.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2013		31.12.2014		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	359.430,8	94,1	360.225,3	94,2	794,5
Umlaufvermögen langfristig	779,1	0,2	763,5	0,2	-15,6
Umlaufvermögen kurzfristig					
Verkaufsgrundstücke	205,7	0,1	205,6	0,1	-0,1
Unfertige Leistungen und sonstige Posten	21.402,3	5,6	21.253,4	5,5	-148,9
BILANZSUMME	381.817,9	100,0	382.447,8	100,0	629,9

Kapitalstruktur					
Eigenkapital	62.161,0	16,3	64.514,9	16,9	2.353,9
Langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	290.618,9	76,1	287.805,0	75,2	-2.813,9
Pensionsrückstellungen	6.378,2	1,7	7.186,6	1,9	808,4
Sonstige Rückstellungen	87,9	0,0	102,3	0,0	14,4
Kurzfristige Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen)	22.571,9	5,9	22.839,0	6,0	267,1
BILANZSUMME	381.817,9	100,0	382.447,8	100,0	629,9

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) war am 31. Dezember 2014 nahezu vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Zunahme des Anlagevermögens, die über den planmäßigen Abschreibungen der Wohnbauten liegt, beruht im Wesentlichen auf Modernisierungskosten und Ähnlichem (7,9 Mio. €), Bauvorbereitungskosten für zwei Neubauprojekte (1,3 Mio. €), dem Erwerb eines Büro- und Geschäftshauses (1,0 Mio. €), der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immateriellen Vermögensgegenständen (0,7 Mio. €) und dem Kauf eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen (0,4 Mio. €). Gegenläufig wirkten sich planmäßige Abschreibungen in Höhe von 7,8 Mio. € und Verkäufe mit einem Restbuchwert in Höhe von 2,8 Mio. € aus.

Das bilanzielle Eigenkapital der Wankendorfer Baugenossenschaft ist zum Jahresende 2014 weiterhin auf unverändert solidem, erneut leicht verbessertem Niveau. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen der Jahresüberschuss und der Anstieg der Geschäftsguthaben um 0,5 Mio. €. Nicht berücksichtigt sind bei den Nominalbeträgen und der Quote in der vorstehenden Tabelle die zusätzliche Haftsumme aus den gezeichneten Geschäftsanteilen (12,6 Mio. €) und die vorgeschlagene Gewinnverteilung für das Geschäftsjahr 2014.

Die wichtigsten Finanzierungsquellen stellen die grundpfandrechtlich gesicherten langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einem Volumen von 286,0 Mio. € (31.12.2013: 289,2 Mio. €) und einem Anteil von rund 74,8 Prozent der Bilanzsumme dar. Darlehensvalutierungen in Höhe von 7,0 Mio. € sind im Wesentlichen für die Finanzierung eines Teils der Kosten für Modernisierungen und für den Erwerb bebauter Grundstücke erfolgt. Im Jahre 2014 wurden langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 7,4 Mio. € planmäßig getilgt (Vorjahr 7,3 Mio. €), vorzeitig überwiegend wegen Verkauf von Wohnanlagen mit 3,0 Mio. € zurückgezahlt und verzinst mit 10,0 Mio. € (Vorjahr 10,2 Mio. €).

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungsmix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen umfassten am Bilanzstichtag 95,3 Mio. € (im Vorjahr 97,7 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2079 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag 2014 bei 1,07 Prozent.

Variable Zinssätze ergeben sich ausschließlich durch Derivate (Swaps) in Höhe von 17,6 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 2014 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 und für die geplanten Neubaumaßnahmen 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 2014 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert – getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

Kapitalflussrechnung	2013	2014
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.310,3	2.308,1
Abschreibungen (Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten)	7.903,9	7.862,8
Zunahme langfristiger Rückstellungen	260,6	822,8
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Erträge	–100,1	–83,4
Cashflow nach DVFA/SG	10.374,7	10.910,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.634,9	10.391,8
Planmäßige Tilgungen	–7.317,6	–7.370,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	317,3	3.021,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–8.794,2	–6.535,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	8.134,4	4.620,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	–342,5	1.106,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	899,2	556,7
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	556,7	1.662,7

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 6,5 Mio. € – nach 8,8 Mio. € im Vorjahr – umfasst die Zugänge bei den immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und Finanzanlagen. Der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2014

4,6 Mio. € (2013: 8,1 Mio. €) und wurde primär zur Finanzierung der Investitionen eingesetzt.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Die auf einen 3-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanzplanung weist liquide Mittel in ausreichender Höhe aus. Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf standen beziehungsweise stehen mit den Hausbanken vereinbarte Kreditlinien von insgesamt 7,6 Mio. € zur Verfügung, die im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich zeit- und teilweise unterjährig zur Zwischenfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen wurden.

2.3 Ertragslage

Ertragslage	31.12.2013	31.12.2014	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.575,3	2.557,2	-18,1
Grundstücksbevorratung	-91,7	-53,8	37,9
Bau- und Verkaufstätigkeit	1,3	-4,3	-5,6
Dienstleistungen	-215,4	-231,2	-15,8
Sonstiger Geschäftsbetrieb	222,7	46,1	-176,6
Betriebsergebnis	2.492,2	2.314,0	-178,2
Neutrales Ergebnis	7,8	196,9	189,1
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.500,0	2.510,9	10,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-189,7	-202,8	-13,1
JAHRESÜBERSCHUSS	2.310,3	2.308,1	-2,2

Im Jahre 2014 konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft die Leistungsfähigkeit ihres Geschäftsmodells erneut unter Beweis stellen und hat ihre Ziele vollumfänglich erreicht.

Als nach wie vor wichtigste und nachhaltige Ergebniskomponente prägte das Kerngeschäftsfeld **Hausbewirtschaftung** auch im abgelaufenen Jahr mit einem positiven Beitrag von 2,6 Mio. € den Jahresüberschuss. Dabei ist die Rendite aus den eigenen Mietobjekten trotz der im Geschäftsgebiet insgesamt verhalten ansteigenden Nachfrage weiterhin durch den Leerstand beeinträchtigt, was 2014 zu Einnahmeausfällen (Warmmieten) von 2,3 Mio. € führte. Positiv auf das Ergebnis wirkt der relativ gute Bauzustand durch den integrierten Ansatz der umfassenden Bauerneuerung. Dank dieser Modernisierungsstrategie lagen die notwendigen laufenden Instandhaltungsaufwendungen mit „nur“ 5,3 Mio. € auf einem relativ niedrigen Niveau; mit Blick auf die Zukunftsvorsorge wurden davon Instandhaltungen in einem Wert von 1,0 Mio. € vorgeholt beziehungsweise zurückgestellt und im Neutralen Ergebnis ausgewiesen.

Fortgeführt hat die Wankendorfer Baugenossenschaft ihre vorsichtige Bewertung bei den Mietforderungen, die zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung nicht ausgeglichen oder gesichert waren. Insgesamt wurden Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von 0,3 Mio. € vorgenommen.

Das Geschäftsfeld **Dienstleistungen** stützt mit seinem bedeutenden Deckungsbeitrag das Unternehmensergebnis. Dieses ist vor allem auf die über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelten und voll angelasteten Kosten dieses Geschäftsbereichs von insgesamt 3,0 Mio. € zurückzuführen. An Umsatzerlösen konnten 2,8 Mio. € erzielt werden. Durch diese Systematik fielen die Ergebnisse der anderen Geschäftsfelder entsprechend besser aus.

Die den **Sonstigen Geschäftsbetrieb** maßgeblich bestimmenden Beteiligungserträge haben sich mit 766 T€ (2013: 520 T€) auch 2014 weiter erfreulich entwickelt. Wesentlichen Anteil am Ergebnissrückgang gegenüber 2013 hatten die von 447 T€ auf 574 T€ deutlich gestiegene Aufzinsung der Pensionsrückstellung und entfallene Sondereffekte aus Vorjahresbewertungskorrekturen von

163 T€. Hinzu kamen mit 124 T€ (2013: 95 T€) über dem Wert des Vorjahres liegende eigene Personal- und Sachkosten für die Mitgliederbetreuung.

In Summe führten die im **Neutralen Ergebnis** dargestellten gegenläufigen Einmaleffekte zu einer positiven Beeinflussung des Jahresüberschusses. Zum einen resultierten insbesondere aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens Buchgewinne (1.853 T€). Zum anderen wirkte sich die Zukunftsvorsorge durch vorgezogene und zurückgestellte Instandhaltungsmaßnahmen (975 T€) ebenso belastend aus wie die nunmehr vollständige Berücksichtigung des Wertansatzes der Pensionsverpflichtungen nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (364 T€) und Verwaltungskosten mit einmaligem Charakter (328 T€).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten 203 T€ Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2013. 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 2014 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 individuellen Kundenbedürfnissen im Dienstleistungsgeschäft stehen. Das Unternehmen begegnet diesen Risiken offensiv. Für die Wankendorfer Baugenossenschaft haben die steti- ge Optimierung ihres Dienstleistungsangebots und die dauerhafte Qualifizierung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hohe Priorität, während sie gleichzeitig anstrebt, ihre Wettbewerbsfähigkeit in den jeweiligen Geschäftsparten 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 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 der Lage, objektbezogene Aussagen über notwendige Handlungen, unter anderem auch über 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 getan. 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 dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung und anderen Bereichen regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und interne Kontrollen in den Arbeitsläufen.

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 des Unternehmensverbundes 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 auch 2015 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. Sicherlich kommt der Wankendorfer Baugenossenschaft auch die in ihrem Geschäftsgebiet insgesamt gesehen wachsende Nachfrage nach Wohnraum zugute. Insofern kann das Unternehmen im Wettbewerb gewinnen und bei Umsatz und Ertrag im laufenden Geschäftsjahr gedeihen.

In Anbetracht der Kombination von niedrigen Zinsen, des allmählich wieder etwas ausgewogeneren Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage sowie weiter steigender Profitabilität rechnet das Unternehmen mit einer moderaten Verbesserung seiner wirtschaftlichen Lage. Aber auch dank des weitgehend modernisierten Bestandes, der leistungsfähigen und an den Anforderungen der wankendorfer ausgerichteten Prozesse und Informationstechnologien sowie der hohen Servicequalität ist die wankendorfer zuversichtlich, weitere Erfolge zu erzielen.

In der Personalpolitik bleibt die Attraktivität der wankendorfer als Arbeitgeber ein strategisches Ziel. So sollen als wichtiger Beitrag zur Zukunftssicherung die zahlreichen Aktivitäten der Aus- und Weiterbildung sowie Qualifizierung fortgesetzt werden. Für die Mitarbeiter auf der Sachbearbeiter- und Führungsebene bietet der Unternehmensverbund Bachelor-Studiengänge und unterschiedliche Weiterbildungsmöglichkeiten an, um hochqualifizierte Nachwuchskräfte gewinnen und binden zu können. Darüber hinaus können die Beschäftigten Teilzeit- und Heimarbeitsmöglichkeiten zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie nutzen.

Insgesamt bestehen also gute Voraussetzungen, die Marktposition in den kommenden Jahren weiter zu stärken und gleichzeitig die Ertragskraft kontinuierlich zu verbessern. Obwohl insofern unter Berücksichtigung des langjährigen Instandhaltungsbudgets 2015 von moderatem Wachstum bei der Vermietungsquote und damit beim Umsatz sowie von einem leicht reduzierten Zinsaufwand ausgegangen werden könnte, hält die Wankendorfer Baugenossenschaft nachhaltig an ihrer konservativen Geschäftspolitik fest und strebt nach dem aktualisierten Wirtschaftsplan für das laufende Jahr eine ähnlich wie im Vorjahr eintretende stabile Entwicklung mit einem Ergebnis von rund 2 Mio. € an.

Kiel, 27. Februar 2015

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Bilanz zum 31.12.2014

Aktiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte	584.885,38	495
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	347.653.901,07	349.372
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.119.758,29	5.242
Grundstücke ohne Bauten	1.035.180,93	1.028
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	86
Technische Anlagen und Maschinen	133.633,53	139
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	910.770,09	693
Bauvorbereitungskosten	118.632,71	3
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.087.933,65	717
Beteiligungen	1.737.923,47	560
Sonstige Ausleihungen	7.033,55	9
Andere Finanzanlagen	33.600,00	34
Geleistete Anzahlungen	0,00	371
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag	359.508.857,26	358.749

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	359.508.857,26	358.749
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	205.622,04	206
Unfertige Leistungen	16.988.276,83	17.782
Andere Vorräte	736.720,23	874
	17.930.619,10	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	970.987,75	953
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	555.159,97	874
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	119.896,53	80
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.502,60	189
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	253.875,01	260
Sonstige Vermögensgegenstände	570.555,56	592
	2.595.977,42	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		557
	1.673.592,65	
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	716.417,69	681
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	22.339,23	21
	738.756,92	
BILANZSUMME	382.447.803,35	381.818

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Bilanz zum 31.12.2014

Passiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.148.535,66	1.018
der verbleibenden Mitglieder	12.407.539,07	12.031
aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.750,00	27
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 113.302,76 €		(233)
Kapitalrücklage	5.030.307,30	5.030
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	6.415.000,00	6.184
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 231.000,00 €		(232)
Andere Ergebnisrücklagen	39.020.000,00	37.421
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.599.000,00 €		(1.629)
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	667,88	1
Jahresüberschuss	2.308.072,95	2.310
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.830.000,00	1.861
Eigenkapital insgesamt/Übertrag	64.514.872,86	62.161

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	64.514.872,86	62.161
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	7.186.631,00	6.378
Steuerrückstellungen	87.141,09	285
Sonstige Rückstellungen	1.810.332,42	1.938
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	280.320.537,73	282.676
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.596.468,13	6.943
Erhaltene Anzahlungen	17.834.740,76	17.633
Verbindlichkeiten aus Vermietung	513.580,96	634
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	45.991,57	35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.596.055,11	1.528
Sonstige Verbindlichkeiten	166.402,09	355
davon aus Steuern: 23.892,67 €		(196)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.534,50 €		(30)
Rechnungsabgrenzungsposten	1.775.049,63	1.252
BILANZSUMME	382.447.803,35	381.818

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.021.747,91	48.996
b) aus Betreuungstätigkeit	1.874.218,41	2.139
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.184.011,59	1.067
	52.079.977,91	
Verminderung (Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-793.385,64	1.206
Andere aktivierte Eigenleistungen	422.550,43	446
Sonstige betriebliche Erträge	3.383.835,38	2.191
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.020.400,03	23.316
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	4.103,65	10
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	749.133,54	865
	22.773.637,22	
Rohergebnis	32.319.340,86	31.854
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.032.704,60	5.936
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 277.930,88 €	1.364.806,06	1.248 (181)
	7.397.510,66	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.804.922,97	7.870
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.342.067,48	3.085
Übertrag	13.774.839,75	13.715

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	13.774.839,75	13.715
Erträge aus Beteiligungen	558.635,30	294
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €		(79)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	207.792,50	225
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.330,78	2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.301,19	25
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.706,39 €	785.059,77	(7)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	19.009,15	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.665.869,42	10.708
davon aus Aufzinsungen: 580.697,94 €	10.684.878,57	(452)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.875.020,95	3.553
Außerordentliche Aufwendungen	364.391,00	33
Außerordentliches Ergebnis	– 364.391,00	– 33
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	202.766,78	189
Sonstige Steuern	999.790,22	1.021
Jahresüberschuss	2.308.072,95	2.310
Gewinnvortrag	667,88	1
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.830.000,00	1.861
BILANZGEWINN	478.740,83	450

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 Architekten- und Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.
- b) Geldbeschaffungskosten wurden als Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.
- c) Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

2. Bewertungsmethoden

Die Bewertung der „Immateriellen Vermögensgegenstände und ähnlichen 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. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, Garagen, Fahrradhäuser sowie Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von acht bis 20 Jahren vorgesehen. Bei grunderneuerten Wohnblöcken sind die Nutzungsdauern bis Ende 2013 um bis zu 20 Jahre verlängert und ab 2014 unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie festgelegt worden. Andere aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

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 Vermögensgegenstände werden ab 2008 unter Berücksichtigung der steuerlichen Regelung in einem Sammelpool über fünf Jahre gleichmäßig abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

„Anteile an verbundenen Unternehmen“, „Beteiligungen“ sowie „Andere Finanzanlagen“ werden mit den Anschaffungskosten und die „Sonstigen Ausleihungen“ mit den Restforderungen ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Die „Geldbeschaffungskosten“ wurden den Zinsbindungsfristen entsprechend abgeschrieben.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken, Finanzanlagen, Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aktive latente Steuern. Die Berechnung der aktiven latenten Steuern erfolgt mit der voraussichtlichen steuerlichen Belastung nachfolgender Geschäftsjahre auf Grundlage der vermutlich gültigen Steuersätze für die Körperschaftsteuer (15 %), den Solidaritätszuschlag (5,5 % der Körperschaftsteuer) und die Gewerbesteuer (15,05 % 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 auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G nunmehr vollständig entsprechend dem Wertansatz nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 4,53 Prozent zum 31. Dezember 2014 gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- bzw. Rentenentwicklung ist mit bis zu zwei Prozent sowie die Personalfuktuation mit 4,5 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	Abgänge des Geschäftsjahres
	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte	877.639,84	257.765,06	15.360,13
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	478.776.234,92	8.332.619,32	5.894.973,89
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.637.554,78	1.019.695,64	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.027.694,56	12.159,16	115.851,50
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.051.371,03	16.913,50	26.611,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.039.802,31	468.236,94	327.065,79
Bauvorbereitungskosten	3.189,45	115.443,26	0,00
	490.621.451,64	9.965.067,82	6.364.502,28
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	716.933,65	0,00	0,00
Beteiligungen	560.390,94	1.211.531,23	15.000,00
Sonstige Ausleihungen	9.404,05	0,00	2.370,50
Andere Finanzanlagen	33.600,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	371.000,00	0,00	0,00
	1.691.328,64	1.211.531,23	17.370,50
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	493.190.420,12	11.434.364,11	6.397.232,91

Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.14	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€
0,00	535.159,39	584.885,38	166.654,71
-111.178,71	133.448.800,57	347.653.901,07	7.264.949,44
0,00	1.537.492,13	6.119.758,29	142.421,41
111.178,71	0,00	1.035.180,93	0,00
0,00	0,00	85.604,59	0,00
0,00	908.039,90	133.633,53	21.842,25
0,00	2.270.203,37	910.770,09	209.055,16
0,00	0,00	118.632,71	0,00
0,00	138.164.535,97	356.057.481,21	7.638.268,26
371.000,00	0,00	1.087.933,65	0,00
0,00	18.998,70	1.737.923,47	18.998,70
0,00	0,00	7.033,55	10,45
0,00	0,00	33.600,00	0,00
-371.000,00	0,00	0,00	0,00
0,00	18.998,70	2.866.490,67	19.009,15
0,00	138.718.694,06	359.508.857,26	7.823.932,12

Der Zugang unter „Beteiligungen“ betrifft fast vollständig 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 %. 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 darüberhinausgehende Grundvermögen veräußert wurde. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 121.200,00 € Architektenleistungen für Baubetreu-

ungsmaßnahmen, 12.935,10 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen sowie Ähnliches an Dritte und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten insbesondere 298.517,07 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften, 133.239,00 € Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung sowie 43.554,78 € Forderungen an Versicherungen.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	970.987,75 (953.357,20)	296.320,76 (328.399,25)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	555.159,97 (874.510,97)	10.519,97 (22.519,97)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	119.896,53 (79.810,55)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	125.502,60 (188.834,62)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	253.875,01 (260.418,22)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	570.555,56 (592.044,36)	456.676,93 (428.207,07)
GESAMTBETRAG	2.595.977,42 (2.948.975,92)	763.517,66 (779.126,29)

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren in Höhe von 834.000,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Verwaltungskosten von 545.042,30 € und Instandhaltungskosten von 344.796,84 € enthalten.

Wir brauchen Angebote,
Strukturen, Einrichtungen
und Netzwerke, die auf die
gegenseitige Unterstützung
der Generationen fokussieren
und das entsprechende
Engagement fördern.

Dr. Michael Hübsch

Leiter des Referats Generationenpolitik, Lebensbedingungen in den Regionen,
Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen



Eckernförder Straße, Kiel-Suchsdorf

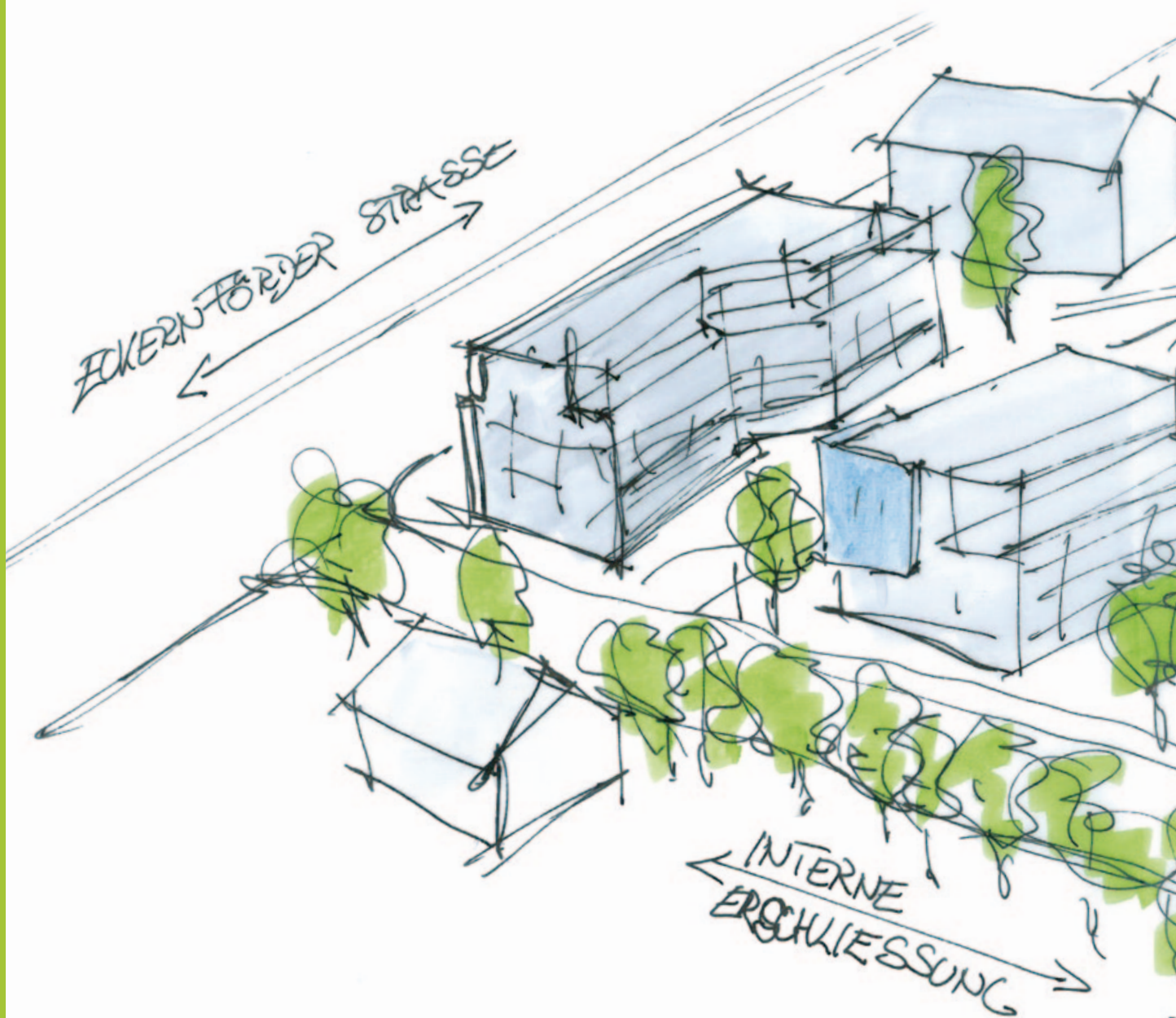
Komfortables Wohnen in ländlicher Umgebung mit bester Anbindung zur Innenstadt bietet künftig eine Wohnanlage in der Eckernförder Straße, die die wankendorfer in Kooperation mit der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG errichtet. Dieses Projekt ist in mehrfacher Hinsicht zukunftsorientiert: Die 1–3-Zimmer-Wohnungen zwischen 50 und 102 m² Größe sind großzügig geschnitten und barrierefrei, der Energieeffizienzstandard der Gebäude liegt

deutlich unter den derzeit gültigen Normen und an zentraler Stelle ist ein Gemeinschaftsraum vorgesehen, der als Begegnungsstätte sowohl für die Mieter als auch für die Bürger Suchsdorfs fungieren soll. Die Bauarbeiten nehmen Rücksicht auf die Belange der benachbarten Grundschule Suchsdorf, unter anderem wird für die Schülerinnen und Schüler ein sicherer Schulweg zur Überbrückung der Bauzeit angelegt.

» Mehr zum Projekt Eckernförder Straße auf Seite 18.

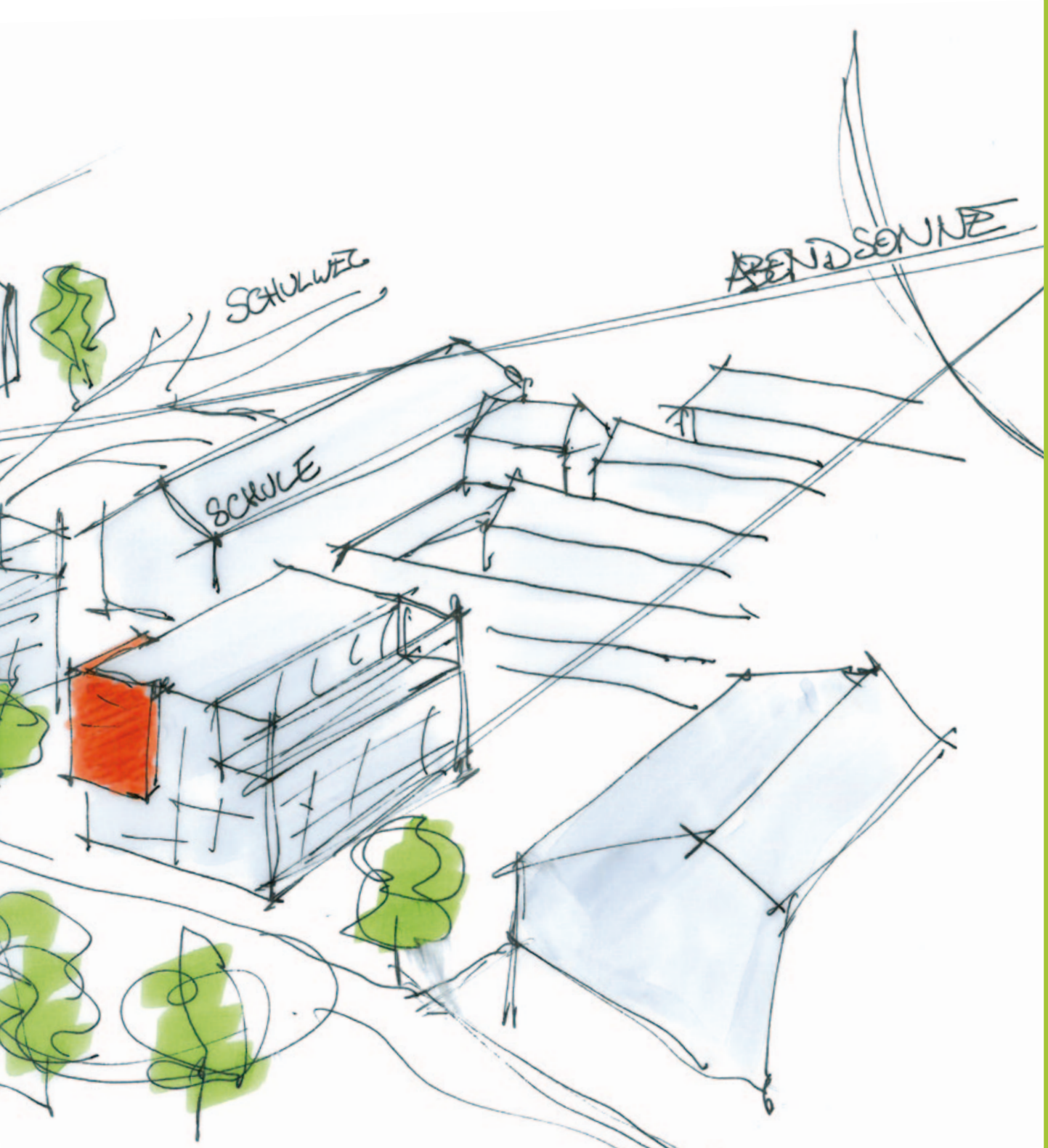
Projektdaten

Umfang	3 Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten, davon 12 Wohnungen öffentlich gefördert, 1 Gemeinschaftsraum Kooperation mit der Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Eckernförde eG, Eigentumsanteile je 50 %
Investitionsvolumen	Voraussichtlich 2,3 Mio. € (Anteil wankendorfer)



Planung

Dipl.-Ing. Jochen Dohrenbusch, AX5 architekten, Kiel



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

Verbindlichkeiten	Insgesamt
	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	280.320.537,73 (282.676.219,13)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.596.468,13 (6.942.960,88)
Erhaltene Anzahlungen	17.834.740,76 (17.633.061,05)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	513.580,96 (634.092,54)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	45.991,57 (34.927,14)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.596.055,11 (1.527.577,87)
Sonstige Verbindlichkeiten	166.402,09 (354.542,96)
GESAMTBETRAG	307.073.776,35 (309.803.381,57)

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 38,5 Mio.€ um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für 2015 abzurechnende Betriebskosten von 17.700.190,93€, Architektenleistungen von 121.200,00 € sowie Wärme-lieferungen und Ähnliches an Dritte von 13.349,83 €.

Davon				
Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
€	€	€	€	
8.036.140,53 (9.109.563,51)	30.114.570,17 (30.079.752,45)	242.169.827,03 (243.486.903,17)	280.320.537,73 (282.676.219,13)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
270.343,42 (308.856,17)	978.817,81 (1.007.238,66)	5.347.306,90 (5.626.866,05)	6.479.502,14 (6.812.021,86)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
17.834.740,76 (17.633.061,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
215.027,69 (342.914,78)	0,00 (0,00)	298.553,27 (291.177,76)	356.001,70 (362.596,34)	Bürgschaft Bürgschaft
45.991,57 (34.927,14)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.282.687,04 (1.207.775,88)	313.368,07 (319.359,27)	0,00 (442,72)	0,00 (0,00)	
166.402,09 (336.878,71)	0,00 (9.644,43)	0,00 (8.019,82)	0,00 (0,00)	
27.851.333,10 (28.973.977,24)	31.406.756,05 (31.415.994,81)	247.815.687,20 (249.413.409,52)	287.156.041,57 (289.850.837,33)	

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 Mieterbelastungen von zusammen 0,7 Mio. € ausgewiesen, denen Aufwendungen in genau übereinstimmender Höhe zugrunde liegen. Einmalerträge von 1,8 Mio. € ergaben sich aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen. Dem gegenüber stehen vorgezogene und zurückgestellte Instandhaltungs-

maßnahmen von zusammen 1,0 Mio. €, „Außerordentliche Aufwendungen“ von 0,4 Mio. €, die den restlichen und 2014 grundsätzlich vorzeitig bilanzierten Unterschiedsbetrag nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz bei den Pensionsverpflichtungen betreffen, und 0,3 Mio. € Verwaltungskosten mit einmaligem Charakter.

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wird insbesondere die Körperschaftsteuer in Höhe von 202.957,91 € auf die 2014 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. 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 8 Jahre fällig sind (Aufwand 2015: 240.009,59 €)

753.393,79 €

aus Großmodernisierung, Grundstückserwerb und Bauvorbereitung zu erwartende Ausgaben

rd. 3.666.000,00 €

zugesagte Fremdmittel

2.204.000,00 €

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2014
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe	100,0	153.400,00	153.400,00	134.294,87
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	66.176,42
Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH, Kiel	100,0	15.969,06	18.209,30	155,00
Lorenzen Hausverwaltung GmbH, Barkelsby	100,0	371.000,00	25.000,24	7.321,21
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	1.234.755,59	4.042.582,51	–34.267,28

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

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

36,5 Mio.€ laufende Finanzderivate (Swaps) mit Vertragsenden spätestens 2022 und zusätzlich 19,2 Mio.€ bereits vertraglich vereinbarte Derivate mit Beginn nach dem Bilanzstichtag und Laufzeiten bis längstens 2023. Diese Finanzinstrumente wurden im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften vertraglich 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 11,3 Mio.€ am 31.12.2014 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 Mark-to-Market-Methode ermittelt. In einem Fall wurde der Marktwert (16 T€) vom Mid-Market-Price abgeleitet.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	57	11
Technische Mitarbeiter/-innen	4	2
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	46	1
	107	14

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

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2014	11.336
Zugang	964
Abgang	1.318
Ende 2014	10.982
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	377.026,21 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	264.450,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	12.609.700,00 €

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
Johannes Kux
Ingo Lodemann
Dieter Selk

Kooptiertes Aufsichtsratsmitglied:
Dr. Burghard Rocke

Kiel, den 27. Februar 2015

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel

Jahresabschluss Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Grundlagen des Unternehmens

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

Tätigkeiten und das Personal von der Genossenschaft in die Tochtergesellschaft übertragen.

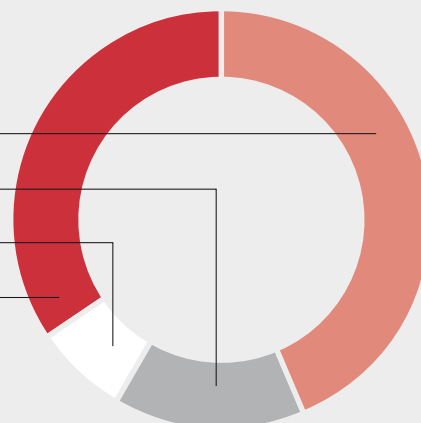
Seitdem widmet sich die Wankendorfer Immobilienverwaltung im Wesentlichen im räumlichen Bereich des Kreises Steinburg der Verwaltung von mit Wohnungen bebauten Grundstücken sowie der Übernahme von sonstigen Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft.

Am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres belief sich der Verwaltungsbestand des Unternehmens auf insgesamt 3.783 Wohnungen (Vorjahr 3.913) und 84 Gewerbeobjekte (Vorjahr 45).

Einen Kern des Unternehmens bildet die Verwaltung des im Kreis Steinburg gelegenen Wohnungsbestandes seiner Muttergesellschaft, der Wankendorfer Baugenossenschaft. Zudem findet die tiefe Verwurzelung der Wanken-

Verteilung des Verwaltungsbestandes nach Sparten

Mietwohnungsverwaltung für die Wankendorfer Baugenossenschaft	1.654
Mietwohnungsverwaltung für die öffentliche Hand	562
Zinshausverwaltung	267
Wohnungseigentumsverwaltung	1.300
Gesamt	3.783



dorfer 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 unsere regionale Verantwortung gegenüber den Mietern, den Quartieren und der Stadt Itzehoe.

Eine weitere Säule für die Auslastung des Unternehmens ist die Wohnungseigentumsverwaltung. Zum 31. Dezember 2014 verwaltete die Wankendorfer Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 80 Gemeinschaften mit 1.300 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 60 Eigentümer von insgesamt 267 Wohnungen.

1.2 Geschäftsverlauf

Das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2014 lag auf dem Niveau der Erwartungen aus März 2014.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die (vergangenheitsbezogene) wirtschaftliche Betrachtung des Unternehmens von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2013	Plan 2014	Ist 2014
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.210	1.215	1.144
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.665	1.613	1.790
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Geschäftsbesorgungsgebühr)	337	277	457
Personalaufwand	1.699	1.750	1.675
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	169	134	134

Die fortgesetzte Neuausrichtung der Wankendorfer Immobilienverwaltung spiegelt sich in der Ertragsentwicklung des Unternehmens wider. Nachdem im Vorjahr noch höhere positive Einmaleffekte im Ergebnis enthalten waren, ist 2014 die Gewinnabführung rein operativ erwirtschaftet worden.

Die Abweichungen zu den Planzahlen resultieren bei der Betreuungstätigkeit insbesondere aus einem geringer als geplanten Aufgabenumfang für die Muttergesellschaft im kaufmännischen Bereich und bei den Lieferungen und Leistungen weit überwiegend aus vermehrten Handwerkerleistungen im Unternehmensverbund. Der Personalaufwand verringerte sich aufgrund einer reduzierten Mitarbeiterzahl im kaufmännischen Bereich; die infolgedessen erweiterte Geschäftsbesorgung durch die Wankendorfer Baugenossenschaft bündelt Kompetenzen und schafft klare Verantwortlichkeiten.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2014 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2014		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	
Vermögensstruktur						
Anlagevermögen	658,1	76,7	578,3	70,7	./.	79,8
Umlaufvermögen	199,6	23,3	239,4	29,3	+	39,8
BILANZSUMME	857,7	100,0	817,7	100,0	./.	40,0
Kapitalstruktur						
Eigenkapital	153,4	17,9	153,4	18,8		0,0
Fremdkapital – langfristig	435,9	50,8	414,6	50,7	./.	21,3
Fremdkapital – kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	268,4	31,3	249,7	30,5	./.	18,7
BILANZSUMME	857,7	100,0	817,7	100,0	./.	40,0

Das Anlagevermögen ist zu 98 Prozent durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Dem langfristigen Fremdkapital wurden im Geschäftsjahr 235,4 T€ Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin zugeordnet. Grund hierfür ist die schriftliche Vereinbarung mit der Gesellschafterin vom 18.02.2013, in der diese der Wankendorfer Immobilienverwaltung garantiert, die Verbindlichkeiten nur dann fällig zu stellen, wenn die Liquidität der Tochtergesellschaft nicht beeinträchtigt wird. Hierfür sind marktübliche Zinsen zu zahlen.

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

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 sind nicht vereinbart worden. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu sechs Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug 2014 wie im Vorjahr 5,5 Prozent.

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

Kapitalflussrechnung	2013	2014
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	89,8	298,1
Planmäßige Tilgungen	–37,2	–39,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	52,6	258,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–74,5	–23,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–78,9	–168,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	–100,8	67,2
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	227,8	127,0
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	127,0	194,2

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Betriebszeitraum gegeben. Zudem weist die auf einen Drei-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanzplanung liquide Mittel in ausreichender Höhe aus.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis 2014 der Wankendorfer Immobilienverwaltung verminderte sich gegenüber dem Vorjahr von 168,6 T€ auf 134,3 T€. Dieses ist insbesondere auf im Vorjahresergebnis enthaltene Einmaleffekte in Höhe von 60,9 T€ zurückzuführen.

Wachstum erreichte das Unternehmen bei den Umsatzerlösen. Vom Gesamtumsatz entfielen 1.788,2 T€ (Vorjahr 1.683,1 T€) auf die Muttergesellschaft, die damit wiederum größter Umsatzträger war. Vor allem nahmen die Erlöse 2014 bei den gewerblichen Leistungen für die Wankendorfer Baugenossenschaft zu, während die Beiträge aus dem kaufmännischen Bereich aus der Geschäftstätigkeit mit der Muttergesellschaft infolge eines geringeren Aufgabenumfanges zurückgingen. Den höheren Umsatzerlösen standen in etwa im gleichen Umfang gestiegene, bezogene Sach- und Dienstleistungen 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 Berichts- und 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 den Unterneh-

mensverbund mit der Muttergesellschaft bilden eine gute Grundlage, Chancen für eine Expansion im Fremdverwaltungs-geschäft zu nutzen.

In Zukunft soll die Gesellschaft auf Basis ihrer etablierten Ausrichtung qualitativ wachsen. Um dieses zu erreichen, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr in neue Mitarbeiter investiert und zur noch stärkeren Durchdringung der lokalen Märkte wird im zweiten Quartal 2015 eine neue Firmenzentrale in der Itzehoeer Innenstadt eröffnet. Überdies soll das bedeutende Tochterunternehmen der Wankendorfer Baugenossenschaft sein Aufgabenspektrum im Kreis Steinburg kontinuierlich erweitern und seine Bedeutung als wohnungswirtschaftlicher Dienstleister zielstrebig entwickeln.

Rund drei Jahre nach dem durch die Wankendorfer Baugenossenschaft vorangetriebenen erfolgreichen Umbau steht die Gesellschaft wieder auf einem stabilen Fundament. Mit Blick auf die deutlich verbesserte Ertragskraft wird die Wankendorfer Immobilienverwaltung 2015 nach sechs Jahren erstmals wieder vollständig die mit den Mitarbeitern vereinbarten Sonderzahlungen leisten können, sodass für das nächste Jahr trotz allein dadurch um 95 T€ steigender Personalaufwendungen bei ansonsten ähnlichen wirtschaftlichen Eckzahlen mit einer Ergebnisabführung wie im Jahr 2014 gerechnet wird.

Itzehoe, 9. Februar 2015

Wankendorfer
Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Bilanz zum 31.12.2014

Aktiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Werte	23.899,85	49,2
Sachanlagen		
Grundstücke mit anderen Bauten	460.752,32	483,5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.614,00	125,4
Anlagevermögen insgesamt	578.266,17	658,1
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.475,41	55,1
Sonstige Vermögensgegenstände	7.469,50	14,3
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	194.246,10	127,0
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.275,76	3,2
BILANZSUMME	817.732,94	857,7
Treuhandvermögen	165.207,56	375,4

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	153.400,00	153,4
Eigenkapital insgesamt	153.400,00	153,4
Rückstellungen		
Steuerrückstellungen	0,00	27,2
Sonstige Rückstellungen	180.134,00	172,2
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.210,37	218,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.778,65	31,3
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	235.361,49	217,4
Sonstige Verbindlichkeiten	40.793,43	37,7
Rechnungsabgrenzungsposten	55,00	0,0
BILANZSUMME	817.732,94	857,7
Treuhandverbindlichkeiten	165.207,56	375,4

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.726,98	3,3
b) aus Betreuungstätigkeit	1.143.932,81	1.210,0
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.789.732,66	1.665,3
	2.936.392,45	2.878,6
Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	0,00	-13,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	7,5
Gesamtleistung	2.936.392,45	2.872,2
Sonstige betriebliche Erträge	19.658,11	63,4
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	216.335,61	223,1
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.391.305,07	1.409,5
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	283.416,82	289,5
	1.674.721,89	1.699,0
davon für Altersversorgung: 3.067,76 € (Vorjahr 3.067,76 €)		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	105.065,24	84,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	804.409,56	733,6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	391,69	0,5
davon aus Aufzinsung von Forderungen: 152,71 € (Vorjahr 185,64 €)		
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.984,46	19,9
davon an verbundene Unternehmen: 4.706,39 € (Vorjahr 6.728,25 €)		
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	139.925,49	175,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-0,33	1,3
Sonstige Steuern	5.630,95	5,9
Zwischensumme	134.294,87	168,6
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	134.294,87	168,6
JAHRESÜBERSCHUSS	0,00	0,0

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

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 Abs. 1 HGB wurden zum Teil in Anspruch genommen.

B. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Allgemeine Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten bewertet und 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 wurden die im Rahmen einer Betriebsprüfung im Kalenderjahr 2004 ermittelten Anschaffungs- und Herstellungskosten für Einbauten nebst Verkabelungen bis Ende 2013 über 50 bzw. 25 Jahre aufwandswirksam verteilt. Mit Blick auf die Aufgabe der Geschäftsräume im Jahr 2015 sind die restlichen Buchwerte von 23.706,00 €, davon 22.811,00 € außerplanmäßig, nunmehr vollständig abgeschrieben worden.

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

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

Die Flüssigen Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten wurden 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	Abgänge des Geschäftsjahres	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	272.358,59	0,00	0,00	248.458,74	23.899,85	25.328,96
Sachanlagen						
Grundstücke mit anderen Bauten	845.449,56	0,00	0,00	384.697,24	460.752,32	22.700,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	741.753,01	25.207,28	109.710,39	563.635,90	93.614,00	57.036,28
INSGESAMT	1.859.561,16	25.207,28	109.710,39	1.196.791,88	578.266,17	105.065,24

Forderungen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstigen Vermögensgegenständen werden im Wesentlichen Forderungen an Arbeitnehmer (2.251,26€; Vorjahr 5.302,95€) sowie Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben (1.963,33€; Vorjahr 2.545,12€) ausgewiesen; davon 2.291,91€ (Vorjahr 4.003,83€) mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital 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 (102 T€; Vorjahr 93 T€), Kosten für die Erstellung sowie Prüfung des Jahresabschlusses (23 T€; Vorjahr 26 T€), Prozessrisiken (21 T€; Vorjahr 5 T€) sowie Kosten aus Abrechnungsverpflichtungen (18 T€; Vorjahr 18 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 Verbindlichkeitspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.210,37 (218.460,18)	41.343,20 (39.249,81)	59.658,82 (96.823,51)	78.208,35 (82.386,86)	179.210,37 (218.460,18)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.778,65 (31.335,93)	28.778,65 (31.335,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	235.361,49 (217.399,43)	0,00 (0,00)	235.361,49 (217.399,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	40.793,43 (37.671,51)	40.793,43 (37.671,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
INSGESAMT	484.143,94 (504.867,05)	110.915,28 (108.257,25)	295.020,31 (314.222,94)	78.208,35 (82.386,86)	179.210,37 (218.460,18)	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge enthalten unter anderem 12.003,46 € Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, 2.215,00 € aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens und 1.800,00 € Versicherungsentschädigungen, denen Aufwendungen von 2.000,00 € gegenüberstehen.

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 bis 31. Mai 2014
Bernd Hentschel

3. Mitglieder des Aufsichtsrats

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

Kooptiertes Mitglied

Dr. Burghard Rocke

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	9	4
Technische Mitarbeiter/-innen	3	0
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	22	11
	34	15

Hinzu kommt jeweils ein geringfügig Beschäftigter im kaufmännischen und gewerblichen Bereich.
Es wurden im Geschäftsjahr im Durchschnitt 51 Mitarbeiter (Vorjahr 52) beschäftigt.

Itzehoe, 9. Februar 2015

Wankendorfer
Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel

Bericht des Aufsichtsrats der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH



Der Aufsichtsrat hat 2014 seine Aufgaben gemäß Gesetz und Gesellschaftsvertrag wahrgenommen und die Geschäftstätigkeit der Wankendorfer Immobilienverwaltung intensiv begleitet. Die Geschäftsführung hat er bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und hinsichtlich der Erfüllung ihrer Aufgaben überwacht.

Die Geschäftsführung unterrichtete den Aufsichtsrat in schriftlichen Quartalsberichten und in vier Sitzungen anhand von schriftlichen Unterlagen über die Lage des Unternehmens, die Unternehmensplanung und strategische Weiterentwicklung sowie über wichtige Geschäftsvorfälle.

Den vorliegenden Lagebericht über das Geschäftsjahr 2014 sowie die Bilanz zum 31. Dezember 2014 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2014 hat der Aufsichtsrat eingehend geprüft. Alle Fragen sind von der Geschäftsführung beantwortet worden.

Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Er genehmigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung. Zudem bittet der Aufsichtsrat die Gesellschafterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu befinden.

Mit Wirkung zum 31. Mai 2014 schied Frau Ute Harms aus der Geschäftsführung aus. Ihre Aufgabenbereiche werden von der derzeitigen Geschäftsführung mit übernommen.

Für die im Geschäftsjahr geleistete gute Arbeit bedankt sich der Aufsichtsrat bei der Geschäftsführung und bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Itzehoe, im April 2015

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'W. Sommer', is positioned above the name of the chairman.

Wilfried Sommer, Vorsitzender

Anschriften und Telefonnummern

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Zentrale

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

Stadtbüros

Stadtbüro Bad Segeberg

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

Stadtbüro Kiel

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

Stadtbüro Lütjenburg

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

Stadtbüro Plön

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

Stadtbüro Preetz

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

Vermietungsbüros

Vermietungsbüro Trappenkamp

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

Vermietungsbüro Wahlstedt

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

Service-Center

Service-Center Bad Bramstedt

Schillerstraße 16 · 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

Südtring 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

Industriestraße 8 · 24211 Preetz
Telefon: 0176 12521281
0176 12521253
Fax: 04342 80006-90

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
0176 12521303
Fax: 04551 968654

Nachbarschaftstreff OsterKarree Plön

Schillener Straße 4 · 24306 Plön
Telefon: 04522 7984610
Fax: 04522 7984611
osterkarree@wankendorfer.de

Wankendorfer

Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Verwaltung

Steinbrückstraße 10 · 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

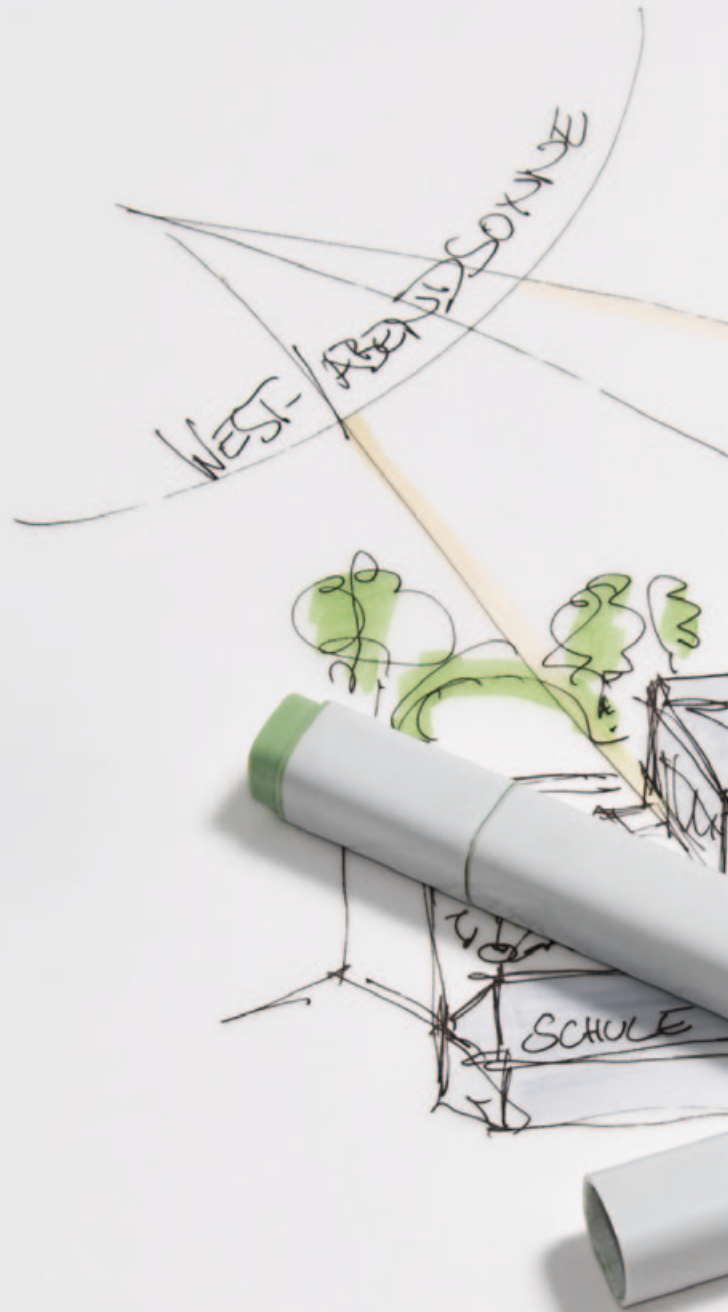
Dorfstraße 6 · 25524 Itzehoe
Telefon: 04821 734345
Fax: 04821 747522

Lorenzen

Hausverwaltung GmbH

Verwaltung

Selbarg 8 · 24360 Barkelsby
Telefon: 04351 76932-0
Fax: 04351 76932-28
info@hv-lorenzen.de



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

