



Wandel begreifen



wankendorfer
Für die Menschen im Land



Inhalt

Vorwort	4
Bericht des Vorstands	6
Das wirtschaftliche Umfeld	6
Die Situation der Immobilienwirtschaft in Deutschland und Schleswig-Holstein	7
🌀 Strategie zur Unterbringung von Asylbewerbern	11
Arbeitsschwerpunkte für Schleswig-Holstein	13
Entwicklung des Gesamtunternehmens	14
Planmäßige Bilanzentwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	16
Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	16
Tochtergesellschaft Lorenzen Hausverwaltung GmbH	17
Bewirtschaftung des eigenen Immobilienvermögens	17
🌀 Digitalisierung von Geschäftsprozessen	20
Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen	24
Neubauaktivitäten	24
🌀 Innovative Neubauprojekte	25
Wohnungseigentumsverwaltung	26
Sondereigentumsverwaltung	26
Verwaltete und gepachtete Mietwohnungen	26
Geschäftsbesorgung für Dritte	26
Mitarbeiterförderung und -entwicklung	26
🌀 Einstieg in den Energiemarkt	30
Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG – Bericht des Aufsichtsrats	32
Vertreterversammlung	36
🌀 Kieler Modell	37
Jahresabschluss der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	38
Lagebericht	38
Bilanz zum 31.12.2015	50
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015	54
Anhang	56
🌀 Georeferenziertes Portfoliomanagement mit GeoPort 3.0	63
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH – Bericht des Aufsichtsrats	69
Jahresabschluss der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	70
Lagebericht	70
Bilanz zum 31.12.2015	75
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015	76
Anhang	77
Anschriften und Telefonnummern	81
Poetisch und prägnant: das Mimentheater Bodecker & Neander	82

Vorwort



Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

„Wandel begreifen“, das ist eine Aufgabe, der sich die wankendorfer seit ihrer Gründung immer wieder aufs Neue stellt – und zwar auf zweifache Weise. Zunächst im Sinne von Verstehen: Wir möchten durchschauen, was um uns herum vor sich geht. Bewegt uns eine kurzfristige Mode, ein vorübergehender Trend oder geschieht gerade etwas, was das gesellschaftliche Zusammenleben tiefgreifend verändert? Und im anderen Wortsinn wollen wir Wandel als Chance begreifen; als Chance, unsere Leistungen an die Veränderungen anzupassen und Möglichkeiten für neue Angebote zu entdecken. Die wankendorfer versteht den Wandel als ihren Erfolgsmotor. So war es in ihren Anfangsjahren und so wird es auch zukünftig sein.

Gegenwärtig haben sich beispielsweise die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gewandelt und die wankendorfer hat sich mit neuen architektonischen Konzepten darauf eingestellt. Der digitale Fortschritt ermöglicht uns völlig veränderte Geschäftsprozesse, die der Zufriedenheit unserer Mieter, Kunden und Geschäftsfreunde genauso dienen wie der Steigerung unserer Wirtschaftlichkeit. Der Zustrom von Flüchtlingen stellt unser Land und unsere Kommunen vor neue Herausforderungen. Wir arbeiten mit einer transparenten Strategie und schnell realisierbaren Neubauten daran mit, dass unsere Gesellschaft diese Aufgabe meistert. Wir sind davon überzeugt, dass Wandel unser aller Ansporn ist, Neues zu schaffen und Neues zu wagen. Das, was uns heute noch ungewohnt erscheint, wird das Fundament bilden, auf dem künftige Generationen aufbauen können.

Die wankendorfer verändert sich stetig, das gilt auch für ihr Team. Nach 18 Jahren steht ein Wechsel im wankendorfer Vorstand an: Herr Helmut Knüpp, Vorstandsvorsitzender, geht zum 30. September 2016 in den Ruhestand. Herr Bernd Hentschel, langjähriges Mitglied des Vorstands, erhält ab dem 1. Juli 2016 Unterstützung durch Herrn Dr. Ulrik Schlenz. Beide werden das Unternehmen als gleichberechtigte Vorstände weiterführen und eine ihrer vorrangigen Aufgaben darin sehen, Wandel zu begreifen.

wankendorfer
Für die Menschen im Land

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands



Bericht des Vorstands

Das wirtschaftliche Umfeld

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2015 bereits im zweiten Jahr in Folge in einer günstigen Verfassung und setzte ihren Aufschwung fort. In diesem Zeitraum hat die reale Wirtschaftsleistung voraussichtlich um 1,7 Prozent zugenommen. Der Aufschwung wurde im vergangenen Jahr durch einen robusten Arbeitsmarkt und eine starke Ausweitung des privaten Konsums getragen, der durch das anhaltend niedrige Zinsumfeld begünstigt wurde. Die Arbeitslosigkeit lag mit rund 6,1 Prozent (Stand Dezember 2015) auf dem niedrigsten Stand seit 1991 und die Anzahl der Erwerbstätigen stieg mit über 43 Mio. Personen auf ein Rekordhoch.

Für das Jahr 2016 prognostiziert der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eine Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,6 Prozent. Eine stärkere Entwicklung ist nach Angaben der Fachleute nicht zu erwarten, da im Jahr 2015 einige Sonderfaktoren die Wirtschaftsentwicklung besonders begünstigt haben. Dazu gehören der schwache Wechselkurs des Euros, der die Exporte positiv beeinflusste, und die Kaufkraftgewinne, die durch den starken Energiepreisverfall eingetreten sind. Zudem haben sich die Risiken im Hinblick auf die Auslandsentwicklung erhöht, beispielsweise ist für China als bedeutende Wirtschaftsnation keine konjunkturelle Verbesserung zu erwarten. Ebenso bleibt der konjunkturelle Aufschwung im Euroraum fragil.

Die zur Jahresmitte 2015 einsetzende Flüchtlingsmigration wird die gesamtwirtschaftliche Entwicklung im laufenden Jahr über die Ausweitung staatlicher Transfers und Konsumausgaben positiv beeinflussen, wenngleich sie die Arbeitsmarkt- und Integrationspolitik vor besondere Herausforderungen stellt. Die Zusatzkosten für die Integration von Flüchtlingen werden die öffentlichen Haushalte belasten, wobei deren allgemeine Situation aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage und der niedrigen Zinsen jedoch äußerst günstig ist. Deshalb gehen sowohl der Sachverständigenrat als auch die Bundesbank davon aus, dass die Ausgaben für Flüchtlinge für die öffentlichen Haushalte zumindest im Jahr 2016 tragbar sein werden.

Ein Risiko für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland stellt die Konjunkturabschwächung in einigen Schwellenländern dar. Die Lage im Euroraum hat sich einerseits merklich verbessert, andererseits bestehen dort Risiken, wo Mitgliedstaaten notwendige Reformmaßnahmen und Konsolidierungsanstrengungen aufschieben.

Im Hinblick auf die Zinsentwicklung ist in Deutschland für 2016 mit keinen großen Veränderungen und keiner Erhöhung der Leitzinsen zu rechnen. Seit 2008 hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins kontinuierlich gesenkt; seit 2012 liegt er unter 1,0 Prozent. Im vergangenen Jahr erfolgte die letzte Senkung auf 0,05 Prozent im September; aktuell liegt der Leitzins sogar bei 0,0 Prozent. Die EZB will mit ihrer Zinspolitik eine Rezession im Euroraum

verhindern sowie die Investitionstätigkeit und Konjunktur beleben. Deshalb hat sie neben der Senkung der Leitzinsen auch den Wertpapierankauf ausgeweitet.

Diese in Teilen der Wirtschaft durchaus kritisch gesehene Geldpolitik der EZB führt in der Immobilienwirtschaft zu einer insgesamt positiven Entwicklung im Hinblick auf die Wertentwicklung von Immobilien.

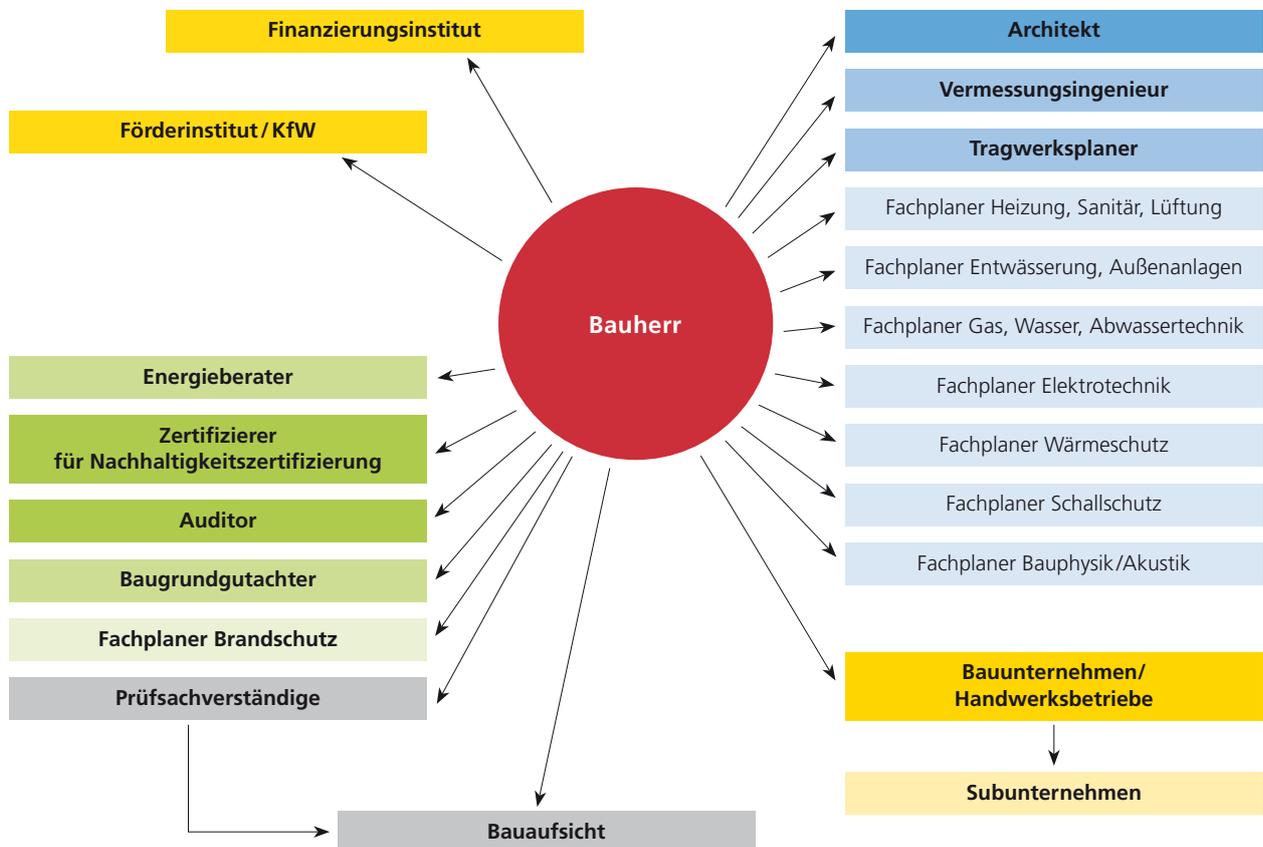
Die Situation der Immobilienwirtschaft in Deutschland und Schleswig-Holstein

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 weiter mit zunehmender Sorge. Für den Zeitraum von 2000

bis 2014 ermittelte die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. als Mitglied der Baukostensenkungskommission des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für das Typengebäude Mehrfamilienhaus einen Baukostenanstieg von 36 Prozent. Im selben Zeitraum stieg der Verbraucherpreisindex auf 106,6 Punkte. Allein die Einführung der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) wird eine weitere Baukostensteigerung von voraussichtlich 7 Prozent nach sich ziehen. Zunehmende Regulierungen und Normen verfolgen zwar sinnvolle Ziele, doch werden bei ihrer Einführung häufig die Wirkungen auf das Investitionsverhalten außer Acht gelassen. So wird beispielsweise das Klimaschutzziel nicht erreicht werden, wenn durch strenge Auflagen der EnEV 2016 und den damit verbundenen Kostensteigerungen die Neubautätigkeit zurückgeht. Damit geht gleichzeitig die längere Nutzung weniger energieeffizienter alter Gebäude einher sowie ein reduziertes Angebot von bezahlbarem Wohnraum.

Grafik 1: Vertragspartner und rechtliche Beziehungen des Bauherrn inklusive Fachplaner, Förderung und Zertifizierung



Willkommen im neuen Zuhause



Die wankendorfer beantwortet die drängende Frage nach Wohnraum für Flüchtlinge mit einer praxisorientierten Strategie. Wie das Unternehmen den Kommunen hilft, lesen Sie auf Seite 11.



Wiederholt haben wir auf ein weiteres Baukostenproblem, das für uns hinzukommt, hingewiesen. Es liegt in den knappen Kapazitäten des Baugewerbes, die in Zeiten steigender Nachfrage zu hohen Angebotspreisen führen. Sie bewegen sich auch in Schleswig-Holstein auf hohem Hamburger Niveau, denn die hiesigen 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, denn wir treffen hier in Schleswig-Holstein auf einen Markt mit schwächeren Immobilienpreisen und niedrigeren Mieten.

Die Entwicklung der Immobilienpreise hat wie in den Vorjahren auch im Jahr 2015 stark angezogen. Erstmals

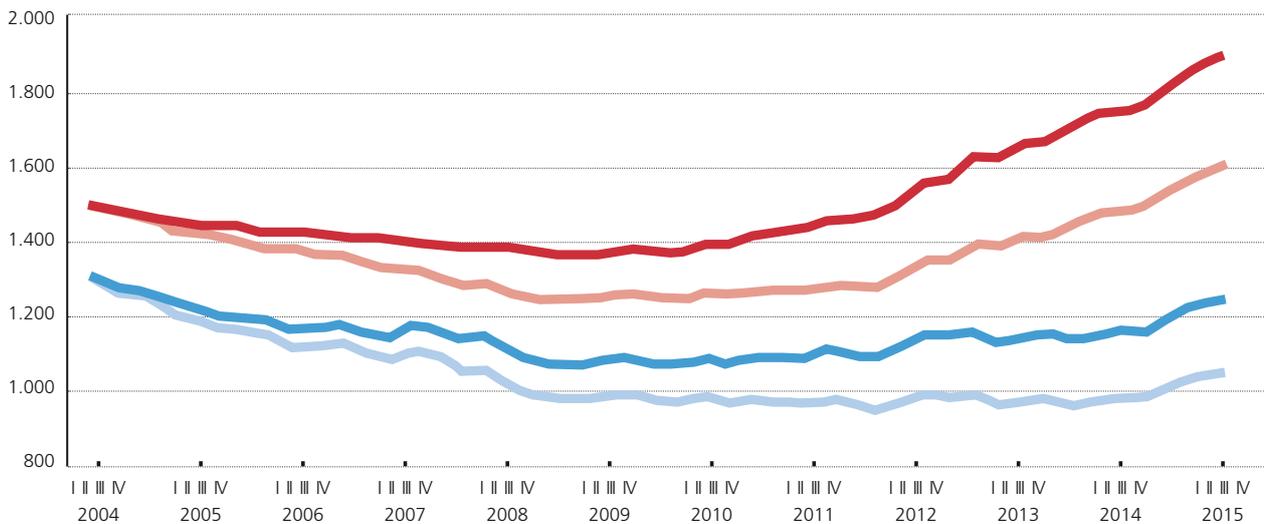
partizipierten davon auch die teilweise schwächeren Angebotsmärkte des eher kleinstädtischen Raums in Schleswig-Holstein.

Generell machten die Immobilienpreise in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr einen Sprung von 7,2 Prozent (vgl. empirica-Preisdatenbank). Für Westdeutschland kann insgesamt festgestellt werden, dass die Kaufpreise auch inflationsbereinigt das Niveau der Vorjahre spürbar übersteigen. Die Preise haben damit auch das niedrige Niveau der in 2004 ausgelösten Immobilienkrise hinter sich gelassen, die über viele Jahre zu deutlich abgesenkten Immobilienpreisen führte.

Grafik 2: Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen, I 2004–III 2015, Kaufpreise in Euro/m²

Anstieg der Preise I.–III. Quartal 2015 gegenüber I.–III. Quartal 2005/06

West ¹ – nominal	+34,2 %	Ost ¹ – nominal	+13,6 %
West ¹ – real	+25,3 %	Ost ¹ – real	+6,0 %



¹ Ohne Berlin. (Anstieg I–III 2010 bis I–II 2015 in %); 60–80 m², höherwertige Ausstattung, alle Baujahre.

Quelle: empirica-Preisdatenbank

Allerdings ist nach wie vor eine regional große Streuung der Immobilienkaufpreise in Deutschland zu verzeichnen. Gemäß empirica-Preisdatenbank sind in über 50 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte die Preise für Immobilien um über 6 Prozent gestiegen, gleichzeitig aber in gut 20 Prozent vornehmlich ostdeutschen Kreisen und in einigen kreisfreien Städten sogar gesunken. Im europäischen Vergleich bewegen sich die Preise des deutschen Immobilienmarktes immer noch in einem eher unauffälligen Bereich.

Ursächlich für die dargestellte Entwicklung sind das überaus günstige Zinsniveau an den Kapitalmärkten und der hohe Anlagedruck großer Kapitalsammelstellen. In diesem Umfeld sind trotz gesteigerter Eigenkapitalanforderungen der Banken hohe Immobilieninvestitionen zu realisieren.

Die Entwicklung der Angebotsmieten hat sich von der Entwicklung der Immobilienpreise entkoppelt. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten um 3,7 Prozent (vgl. empirica) bei Neu- und Wiedervermietungen.

Planvoll handeln – Herausforderungen meistern

Die wankendorfer Strategie zur Unterbringung von Asylbewerbern

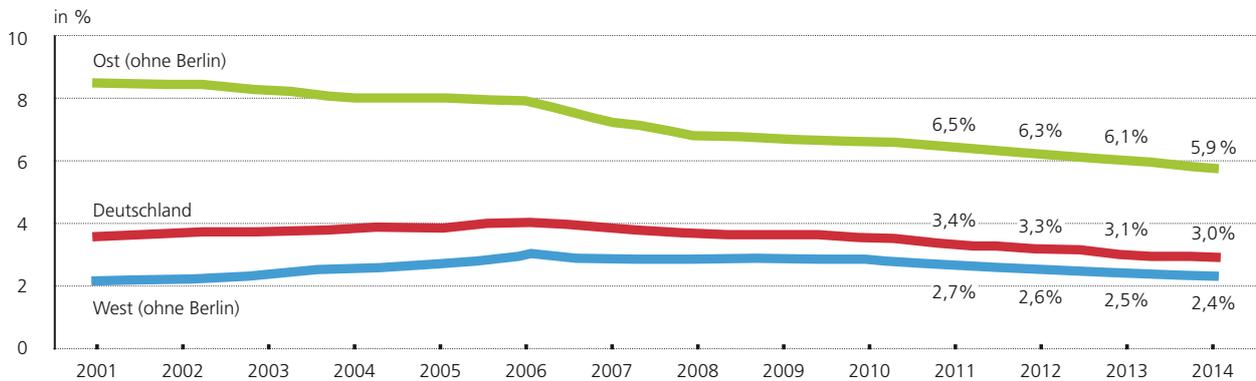
An vielen Orten in ihrem Einzugsgebiet ist die wankendorfer zum Substitut für fehlende kommunale Wohnungsunternehmen geworden. Als Genossenschaft genießt sie das Vertrauen der Kommunen und ist häufig gefragt, wenn es um die institutionelle Begleitung der Thematik Wohnen in den Städten und Gemeinden geht. Gleichzeitig fühlt sich die wankendorfer in besonderem Maße ihrer gesellschaftlichen Verantwortung verpflichtet. Deshalb hat sie die Aufgabenstellung „Flüchtlinge in Schleswig-Holstein“ schon früh wahrgenommen und sich mit eigenen Handlungsoptionen auseinandergesetzt. Nach ersten Erprobungen im Jahr 2014 entwickelte die wankendorfer im Folgejahr eine umfassende Strategie zur Unterbringung von Flüchtlingen, die bundesweit Aufmerksamkeit erreicht hat. Sie setzt bereits dann an, wenn nach der Erstaufnahme Wohnraum für die Asylbewerber gesucht wird, über deren Aufenthaltsstatus noch nicht abschließend entschieden wurde. Die Strategie verschafft den Kommunen und der Genossenschaft sowohl ein geordnetes, transparentes Verfahren als auch die gewünschte Flexibilität, sie vermittelt den Asylbewerbern soliden Wohnraum in gewachsenen Quartieren und trägt durch aktive Sozialarbeit zum Gelingen der Integration bei.

Acht Faktoren bilden die Säulen der Strategie

- 1 Zusammen mit dem Städteverband Schleswig-Holstein und den Kommunen entwickelte die wankendorfer einen Gewerberaummietvertrag. Die Kommunen können damit auch auf öffentlich geförderten Wohnraum zurückgreifen. Sie mieten für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren Wohnungen zur Unterbringung von Asylbewerbern an und verpflichten sich zu einer sozialen Begleitung.
- 2 Die wankendorfer bietet jede 10. frei werdende Wohnung der jeweiligen Kommune an.

- 3 Die wankendorfer unterstützt die Integrationsarbeit, indem sie selbst Sozialarbeiter, Dolmetscher u. a. einstellt.
- 4 Die wankendorfer fördert funktionierende Nachbarschaften, indem sie den Flüchtlingen Handreichungen zum Wohnen in Mietwohnungen in verschiedenen Landessprachen zur Verfügung stellt.
- 5 In Zusammenarbeit mit den Kommunen errichtet die wankendorfer bei entsprechender Nachfrage Wohnanlagen nach dem sogenannten Kieler Modell. In der ersten Nutzungsphase dienen diese zur Unterbringung von Asylbewerbern, anschließend werden sie zum Beispiel zu barrierefreien Seniorenwohnungen umgebaut.
- 6 Auch Wohnungen, die länger als sechs Monate leer stehen, können durch die Kommunen für einen Zeitraum von in der Regel fünf Jahren angemietet werden. Nach einem transparenten Verfahren („open book“) investiert die wankendorfer dann 20 Prozent der Mieteinnahmen in die Revitalisierung der Wohnungen sowie 30 Prozent in die Sozialarbeit für die entsprechenden Nachbarschaften.
- 7 Die wankendorfer ist außerdem bereit, den Kommunen Objekte mit kurzer Restlebensdauer zu günstigen Mietkonditionen für einen Zeitraum von fünf Jahren zu überlassen und den geplanten Abriss entsprechend zu verschieben. Auch hier gilt das transparente Prinzip „open book“.
- 8 Damit die Integration in funktionierenden Nachbarschaften gelingen kann, achtet die wankendorfer darauf, dass die Belegung mit Asylbewerbern nicht mehr als 5 Prozent im Quartier bzw. am Standort ausmacht.

Derzeit kooperiert die wankendorfer in dieser Weise mit 26 Städten und Gemeinden Schleswig-Holsteins und bietet rund 1.000 Flüchtlingen in über 400 Wohneinheiten ein neues Zuhause (Stand 31. März 2016).

Grafik 3: Marktaktive Leerstandsquote für Geschosswohnungen, 2001–2014

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

Der Anstieg der Nettokaltmieten im Wohnungsbestand lag bei eher moderaten 1,5 Prozent (vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Gleichzeitig sank der Wohnungsleerstand bundesweit auf einen Wert von 3 Prozent, wobei zwischen Ostdeutschland mit rund 6 Prozent und Westdeutschland mit einem Wert von 2,4 Prozent zu unterscheiden ist. Die für Schleswig-Holstein vom GdW festgestellte Leerstandsquote bewegt sich zum gleichen Zeitpunkt auf 2,3 Prozent der angebotenen Wohnungen. Bundes- und landesweit ist damit eine Leerstandsquote erreicht, die für einen allgemein funktionierenden Wohnungsmarkt nötig ist und keiner weiteren Senkung bedarf. Allerdings verteilen sich diese Leerstandsquoten nicht gleichmäßig über die Bundesrepublik und das Land Schleswig-Holstein. Neben der Unterscheidung zwischen Ost- und Westdeutschland ist auch innerhalb der jeweiligen großräumigen Regionen sehr nach einzelnen ländlichen oder städtisch verdichteten Regionen zu unterscheiden.

Für die künftige Entwicklung des Angebots an Mietwohnungen rechnet man damit, dass sich der Nachfragedruck insbesondere auf preisgünstigen Wohnraum weiter erhöht, nicht zuletzt durch die Zuwanderung von Flüchtlingen. Als Nachfragegruppe werden Flüchtlinge derzeit noch nicht aufgeführt. Das liegt unter anderem daran, dass viele von ihnen in Erstaufnahme- oder großen Gemeinschaftsunterkünften untergebracht und ihre Registrierungs- und Anerkennungsverfahren noch nicht abgeschlossen sind. Dadurch treten Flüchtlinge erst zu einem späteren Zeitpunkt als aktive Wohnungsnachfrager auf dem Mietwohnungsmarkt in Erscheinung. Die Politik und die wohnungswirtschaftlichen Fachverbände rechnen ab 2016 mit einem vorläufigen jährlichen Bedarf von bundes-

weit 400.000 neuen Mietwohnungen. Zweifellos sind staatliche Förderprogramme des Bundes und der Länder notwendig, um die gestiegene Wohnungsnachfrage zu befriedigen. Außerdem hoffen wir auf steuerliche Anreize, die aus unserer Sicht notwendig sind, um auch privates Kapital zielgerichtet einzusetzen.

Die Ziele des verstärkten Wohnungsneubaus lassen sich schon heute kaum zu wirtschaftlich ausgewogenen Bedingungen erreichen, da die Immobilienwirtschaft bereits seit Jahren mit immer neuen Regelungen zur Mietpreisregulierung bei Mieterhöhungen zu kämpfen hat, wie zum Beispiel der Kappungsgrenze. Jetzt beabsichtigt die Bundesregierung mit einem sogenannten zweiten Mietrechtspaket weitere Regulierungen. So ist vorgesehen, den Prozentsatz, mit dem Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden können, von 11 Prozent auf 8 Prozent pro Jahr zu senken. Ebenso sollen persönliche Härtefallregelungen des Mieters nicht vom Staat, sondern von den Vermietern berücksichtigt werden. Außerdem ist geplant, die Möglichkeiten zur Mietanhebung in einem Zeitraum von 8 Jahren auf einen festen Höchstbetrag von 3 € pro m² Wohnfläche zu begrenzen. Hinzu kommt, dass die Betrachtungszeiträume zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mietenspiegeln von 4 auf 8 Jahre verlängert werden sollen. Diese weiteren Eingriffe in den Markt sind weder mit marktwirtschaftlichen Grundsätzen vereinbar, noch sind sie geeignet, die eigentlich vom Gesetzgeber verfolgten Ziele eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes zu organisieren. Im Gegenteil, diese Regulierungen werden nur zu weiterer Investitionszurückhaltung der Immobilienwirtschaft führen und damit das Ziel verfehlen, Investitionen in die Bestände und den Wohnungsneubau auszulösen.

Arbeitsschwerpunkte für Schleswig-Holstein

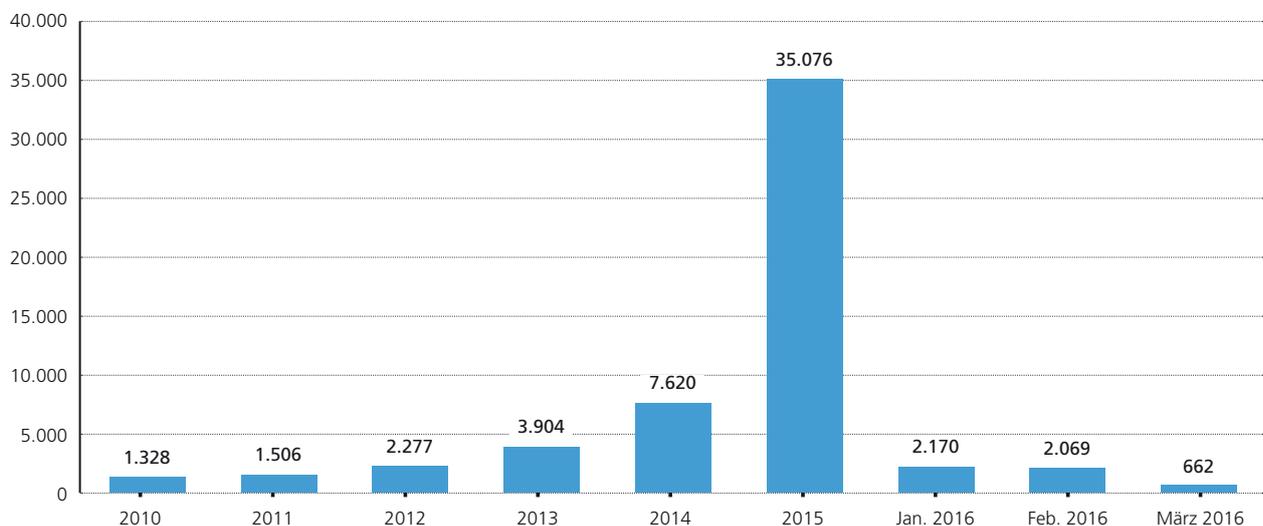
Eine jüngst durchgeführte repräsentative Konjunkturumfrage der IHK Schleswig-Holstein ergab, dass sich die Konjunktur des Landes im Jahr 2015 gut entwickelt hat. Bei der Betrachtung der einzelnen Wirtschaftsbereiche zeigt sich in der Industrie eine überwiegend positive Geschäftslage. Dabei verliefen die Geschäfte bei den Investitions- und Konsumgüterproduzenten besser als bei den Vorleistungsgüterherstellern. Die Bauwirtschaft entwickelt sich bei unverändert niedrigem Zinsniveau weiterhin sehr positiv. Die im Zusammenhang mit dem Bau von Flüchtlingsunterkünften zu erwartende Sonderkonjunktur ist in den Zukunftserwartungen der Bauwirtschaft noch nicht abgebildet. Der Handel berichtet angesichts der gestiegenen Kaufkraft der Verbraucher von einer überwiegend zufriedenstellenden Konjunkturlage.

Diese durchweg positive Grundstimmung der Wirtschaft in Schleswig-Holstein spiegelt sich auch in den Zahlen der Bundesanstalt für Arbeit mit einer Arbeitslosenquote von 6,4 Prozent wider (Stand Dezember 2015). Dennoch verbleiben die bereits bei früherer Gelegenheit angesprochenen Arbeitsthemen des Landes, wie zum Beispiel die Ertüchtigung und Ausweitung der „verkehrlichen Infrastruktur“, die Organisation der „Fachkräftesicherung“ durch bessere und zielgenauere Bildungsangebote sowie der „Breitbandausbau“. Hier nimmt Schleswig-Holstein im Bundesvergleich zwar einen guten Platz ein, der allerdings im europäischen Maßstab eher zurückhaltend beurteilt werden muss, sodass zur Sicherstellung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit weiterhin Handlungsbedarf besteht.

Zu diesen Arbeitsthemen tritt nun außerdem die Lösung der gesellschaftlichen Aufgabe hinzu, die die Integration der Flüchtlinge in die Mitte unserer Gesellschaft mit sich bringt. Um die Situation für ankommende Flüchtlinge in Schleswig-Holstein kurz- und mittelfristig spürbar zu verbessern, haben Landesregierung und ein breites gesellschaftliches Bündnis einen Flüchtlingspakt geschlossen. Er beschreibt Ziele, Positionen und Maßnahmen, mit denen die Integration von Flüchtlingen vom ersten Tag ihrer Ankunft in Schleswig-Holstein an gelingen soll. Am Flüchtlingspakt, der am 6. Mai 2015 auf der Flüchtlingskonferenz in Kiel vorgestellt wurde, haben insbesondere die kommunalen Landesverbände, Flüchtlingsorganisationen, Wohlfahrtsverbände, Wirtschaftsverbände, Verbände der Wohnungswirtschaft, Gewerkschaften und Bundesbehörden sowie weitere Akteure mitgewirkt.

Trotz einiger Vorzeichen im Vorjahr war die Zahl der im Jahre 2015 in Deutschland Schutz suchenden Flüchtlinge mit rund einer Million Menschen nicht vorhersehbar. Insgesamt hat Schleswig-Holstein zunächst 55.000 Flüchtlinge aufgenommen, von denen ein Teil an andere Bundesländer weitergeleitet wurde. Rund 35.000 Flüchtlinge blieben im Land, für deren Aufnahme Schleswig-Holstein aufgrund der Zuteilung über den sogenannten Königsteiner Schlüssel zuständig ist. Um den Zustrom zu bewältigen, stehen mittlerweile 14 Aufnahmeeinrichtungen mit rund 12.000 Plätzen zur Verfügung. Von diesen Aufnahmeeinrichtungen werden die ankommenden Flüchtlinge nach einem Einwohnerschlüssel auf die kreisfreien Städte und die Kreise verteilt.

Grafik 4: Entwicklung der Zahl der Neuaufnahme von Flüchtlingen in Erstaufnahmeeinrichtungen in Schleswig-Holstein



Gezielte Hilfe durch gute Informationen

Damit vor Ort die richtigen Maßnahmen ergriffen werden können, hat die wankendorfer eine aussagekräftige Datenbank zur Unterbringung von Asylbewerbern in ihren Wohnanlagen aufgebaut. Daraus gehen beispielsweise folgende Informationen hervor:

Haushaltsgröße

70 % 1- bis 3-Personen-Haushalte
30 % 4 und mehr Personen pro Haushalt

Geschlecht

2/3 männlich
1/3 weiblich

Alter

Bei über 40 % der Männer und 25 % der Frauen unbekannt

Herkunft

Etwa 17 % stammen aus sicheren Herkunftsländern, etwa 83 % aus unsicheren Herkunftsländern, davon über die Hälfte aus Syrien

Da bei diesem Verfahren vorhandene freie Wohnungskapazitäten in den Städten und Gemeinden keine Berücksichtigung finden, führt der Flüchtlingszustrom vielerorts zu einer enormen Belastung für die Akteure aus Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Ehrenamt. Bei der Bewältigung dieser Aufgaben werden die Kommunen inzwischen von der Landesregierung Schleswig-Holsteins mit weitgehend anerkannten Maßnahmen unterstützt, beispielsweise mit weitergeleiteten finanziellen Zuwendungen des Bundes. Viele Aufgaben konnten anfangs nur durch Improvisation gelöst werden, mittlerweile greifen die geschaffenen Strukturen auf kommunaler und Landesebene. Hierzu zählt auch ein umfangreich ausgestattetes Wohnungsbauprogramm, mit dem das Land Schleswig-Holstein die Unterbringung von Flüchtlingen insbesondere durch das Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ stark fördern will.

Die Integration der Flüchtlinge in Bildung und Arbeit ist ein weiteres wichtiges Arbeitsthema, das die Landesregierung aufgreifen muss, wenn sie die Integrationsbereitschaft der heimischen Bevölkerung erhalten will. Wir verstehen nicht, warum sich die Landesregierung nicht die Haltung des Deutschen Städte- und Gemeindetages zu eigen macht und eindeutig die Schaffung eines Wohnortzuweisungsgesetzes unterstützt. Dieses Gesetz würde die Flüchtlinge für die ersten drei Jahre nach ihrer Ankunft an den ihnen zugewiesenen Wohnort binden, es sei denn, dass sie an anderer Stelle in Deutschland einen Arbeitsplatz nachweisen können. Ein solches Gesetz würde sowohl die großen Städte davor schützen, dass arbeitssuchende Flüchtlinge in die Metropolen ziehen, als auch den kleineren Kommunen helfen, die jetzt geschaffenen Infrastrukturen, wie Wohnungen, Lehrerstellen, Schul- und Kitaplätze, auszulasten und nachhaltig angelegte Integrationsarbeit leisten zu können.

Entwicklung des Gesamtunternehmens

Das Gesamtunternehmen der wankendorfer ist in Schleswig-Holstein mit seinen insgesamt rund 19.500 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 2015 auf eine weitere Stärkung ihrer Neubautätigkeit. Außerdem beschäftigten die Genossenschaft im vergangenen Jahr gleich mehrere besondere Herausforderungen.

Eine davon war eine Standortbestimmung, die beschreibt, in welchem Umfang sich unser Unternehmen in die Lösung der gesellschaftlichen Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung in unserem Tätigkeitsgebiet einbringen kann. Hier hat die wankendorfer einen Weg gefunden, der sich deutlich von den Aktivitäten vergleichbarer Wohnungsunternehmen unterscheidet. Wir haben uns hierbei von dem Gedanken leiten lassen, dass sich aus unserer herausgehobenen Rolle in den Kommunen eine besondere gesellschaftliche Verantwortung für das Gesamtunternehmen ableitet. Denn über die Jahrzehnte sind wir in unserem Tätigkeitsgebiet häufig zum einzigen institutionellen Wohnungsversorger in den Kommunen herangewachsen. Dieser Verantwortung wollen wir gerecht werden. Deshalb haben wir beispielsweise in Zusammenarbeit mit dem Städteverband Schleswig-Holstein einen speziellen Mietvertrag für die Kommunen entwickelt. Auf dieser Grundlage konnten wir den Kommunen im Land bislang über 400 Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung anbieten. Daneben haben wir gemeinsam mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein ein Verfahren zum Neubau von Wohn-

anlagen für Flüchtlinge erarbeitet. Damit können wir über unser Tochterunternehmen, die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel, konventionelle Neubauten nach dem sogenannten Kieler Modell realisieren, das zwei Nutzungsphasen vorsieht. Zunächst werden die Wohnanlagen für einen begrenzten Zeitraum an die Kommunen zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. In der Nachnutzungsphase entstehen dort preisgünstige barrierefreie Seniorenwohnungen, für die großer Bedarf besteht. Derzeit bauen wir an den Standorten Bad Bramstedt, Bad Segeberg und Lütjenburg sowie voraussichtlich in Preetz inmitten unserer gewachsenen Quartiere nach dem Kieler Modell. (Weitere Informationen zur Flüchtlingsstrategie der wankendorfer und zum Kieler Modell finden Sie in den jeweiligen Schwerpunktthemen auf den Seiten 11 und 37).

Als weitere wichtige Herausforderung im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir uns mit den Vorbereitungen der zwischenzeitlich gegründeten Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel, befasst. Hierbei handelt es sich um ein Joint Venture, das wir gemeinsam mit unserem Partner, der GETEC Wärme & Effizienz AG, Magdeburg, gegründet haben. Die GETEC-Gruppe ist ein bundesweit tätiger Energiedienstleister mit über 1.200 Mitarbeitern. Mit diesem Joint Venture beginnt die Energie für Schleswig-Holstein GmbH die gewerbliche Wärmelieferung für unsere Liegenschaften am 1. August 2016. Dieses Wärmelieferungsverhältnis wird die neue Gesellschaft unter Beachtung der Regelungen von § 556 c BGB und der Wärmelieferverordnung (Kostenneutralitätsnachweis) eingehen. Außer der Kostenneutralität können wir auf diesem Wege weitere CO₂-Einsparungen und Kosteneinspareffekte erreichen, da die Betriebsführung unserer Heizanlagen über die Tochtergesellschaft besser organisiert werden kann. Durch das Wärmelieferungsverhältnis und den damit verbundenen Eigentumsübergang der Heizanlagen in das Vermögen der

Beteiligungsgesellschaft fallen auch die Aufgaben der Instandsetzung und der Anlagenerneuerung in das Aufgabenfeld der Energie für Schleswig-Holstein GmbH. Bereits ab Herbst 2016 soll die Tochtergesellschaft auch die Stromversorgung unserer Mieterhaushalte anbieten, und zwar zunächst mit zwei Produkten aus dem Bereich regenerativer bzw. klassischer Stromversorgung. Ab 2017 wird sich die Gesellschaft mit der Übernahme von Wärmemessdienstleistungen befassen (weitere Informationen zum Joint Venture Energie für Schleswig-Holstein GmbH finden Sie im Schwerpunktthema auf den Seiten 30/31).

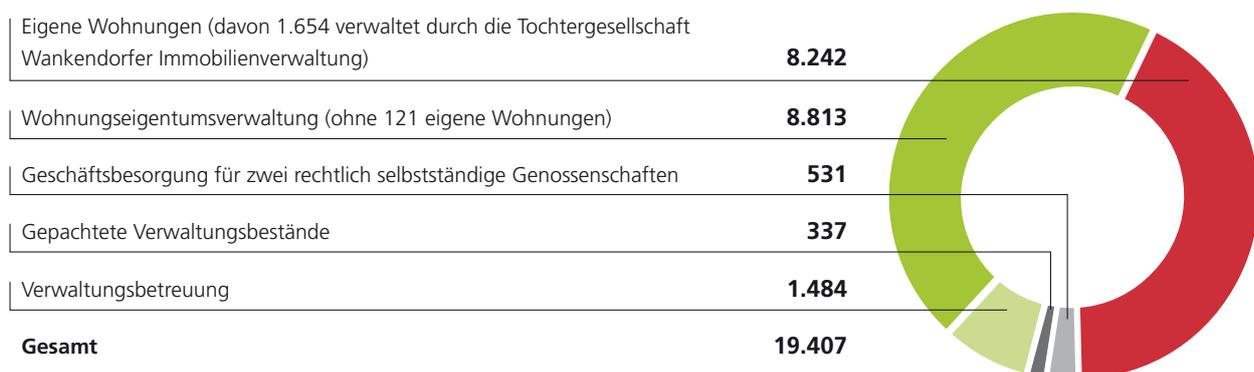
Für das Gesamtunternehmen mit seinen Tochtergesellschaften verlief die Entwicklung im Geschäftsjahr 2015 wirtschaftlich wie erwartet.

Auch der Geschäftsverlauf unseres operativ tätigen Tochterunternehmens, der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe, entwickelte sich wie geplant.

Die Integration unserer 100-prozentigen Tochtergesellschaft Lorenzen Hausverwaltung GmbH, Barkelsby/Eckernförde, in das Gesamtunternehmen haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr so weit vorangetrieben, dass wir für die kommende Vertreterversammlung 2016 den Verschmelzungsbeschluss unseres obersten Organs erwarten. Die wirtschaftliche Entwicklung des Tochterunternehmens verlief planmäßig.

Neben den erwähnten Tochtergesellschaften und der Beteiligungsgesellschaft mit namhafter Kapitalbeteiligung hält die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG noch eine weitere 100-Prozent-Beteiligung an der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel.

Grafik 5: Von den Unternehmen der wankendorfer verwaltete Wohnungen per 31.12.2015



Diese Tochtergesellschaft verfügt über kein eigenes Personal und ist nicht direkt operativ tätig. 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 Maklerunternehmen der Versicherungsbranche oder die Organisation von Prüfungen zu Legionellenbefall.

Zu den Tochterunternehmen Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel, und Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel, bestehen keine Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Zu den Tochterunternehmen Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe, Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel, und Lorenzen Hausverwaltung GmbH, Barkelsby/Eckernförde, bestehen Beherrschungs- und Ergebnisabführungsverträge.

Planmäßige Bilanzentwicklung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Das Geschäftsjahr 2015 konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG mit einer Bilanzsumme von 387,3 Mio. € abschließen. Damit ist die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,3 Prozent angestiegen. Ein Grund hierfür liegt in der starken Investitionstätigkeit des vergangenen Jahres. Die Investitionen beziehen sich unter anderem auf die zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossenen Modernisierungen der eigenen Wohnungsbestände mit dem räumlichen Schwerpunkt in Itzehoe, den Erwerb und Ausbau von Geschäftsräumen in Itzehoe, wo nun unsere dortige Tochtergesellschaft tätig ist, sowie die Vorbereitung und Durchführung unserer Neubautätigkeit in Kiel und Kronshagen.

Im abgelaufenen und im laufenden Geschäftsjahr nutzte und nutzt die Genossenschaft das günstige Zinsumfeld und erzielt durch vorzeitige Kreditprolongationen Zinsersparungen in Höhe von insgesamt rund 500.000 € jährlich.

Im vergangenen Jahr konnte die Wohnungsauslastung durch eine Verringerung der Leerstandsquote verbessert werden. Hieraus ergeben sich Nettomehreinnahmen in Höhe von jährlich 400.000 €, die ab 2016 wirksam werden.

Die Eigenkapitalquote der Genossenschaft erhöhte sich leicht auf 17,0 Prozent, der Jahresüberschuss betrug wie

geplant 2,0 Mio. €. Der Jahresüberschuss entspricht dem Ergebnis des operativen Geschäfts.

Bei der Wankendorfer Baugenossenschaft waren im Jahresdurchschnitt 2015 rund 75 kaufmännische Angestellte, 6 technische Angestellte und 81 gewerbliche Arbeitnehmer sowie 15 Auszubildende beschäftigt.

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

Im laufenden Jahr 2016 wird die Wankendorfer Baugenossenschaft ihr Investitionsprogramm der großvolumigen Modernisierung von Wohnanlagen grundsätzlich abschließen. Für einen Gesamtbetrag von etwa 7,2 Mio. € wurden im Jahr 2015 112 Wohnungen an Standorten in Itzehoe und Eutin umfassend modernisiert. In die Neubautätigkeit einschließlich Grunderwerb flossen im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 1,7 Mio. €.

Laut unserem Wirtschaftsplan wird sich die Bilanzsumme per 31. Dezember 2016 auf voraussichtlich 394 Mio. € belaufen. Für das laufende Geschäftsjahr planen wir einen Jahresüberschuss von 2,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote wird wie 2015 voraussichtlich 17,0 Prozent betragen. Damit setzen wir die seit vielen Jahren gute Entwicklung der Kennzahlen des Unternehmens mit einer stetigen Stärkung des Eigenkapitals fort. Wegen des darüber hinaus insgesamt positiven wirtschaftlichen Fortgangs können die Aufgaben für die Bauinstandhaltung gestärkt werden, auch mit Rücksicht auf das zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossene Modernisierungsprogramm der Genossenschaft.

Im Jahr 2016 rechnet die Wankendorfer Baugenossenschaft mit einem Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von etwa 10,4 Mio. €. Mit ihm sollen langfristige Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rund 7,6 Mio. € planmäßig getilgt werden.

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. So verwaltet sie den in Itzehoe und im übrigen weitgehend im Kreis Steinburg gelegenen Bestand von 1.654 genossenschaftseigenen Wohnungen, 1.226 Eigentumswohnungen sowie 818 Wohnungen für andere Auftraggeber, wie beispielsweise die Stadt Itzehoe und das städtische Krankenhaus.

Die Bilanzsumme in Höhe von 1.012,7 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr um 195,0 T€ erhöht. Sie weist jedoch lediglich die für den Geschäftsbetrieb notwendigen aktiven und passiven Vermögensgegenstände aus. Die Gewinn- und Verlustrechnung beinhaltet Umsatzerlöse in Höhe von 3.281,5 T€ und schließt mit einem positiven Ergebnis in Höhe von 136,9 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 2015 14 kaufmännische und 3 technische Angestellte sowie 36 gewerbliche Arbeitnehmer beschäftigt. Einzelheiten zum Jahresabschluss der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH stellen wir in diesem Geschäftsbericht ab Seite 70 dar.

Tochtergesellschaft Lorenzen Hausverwaltung GmbH

Die Aufgabe der Lorenzen Hausverwaltung GmbH besteht in erster Linie in wohnungswirtschaftlichen Dienstleistungen für die von ihr betreuten 52 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 938 Wohnungen. Außerdem verwaltet sie im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung 34 Wohnungen für weitere Kunden, die ihr Wohneigentum nicht selbst nutzen. Die Bilanzsumme in Höhe von 49,0 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 4,1 T€ erhöht und weist lediglich die für den Geschäftsbetrieb notwendigen aktiven und passiven Vermögensgegenstände aus. Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt Umsatzerlöse in Höhe von 270,3 T€ und schließt mit einem Gewinn in Höhe von 13,5 T€ ab. Zwischen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und der Lorenzen Hausverwaltung GmbH besteht ein Ergebnisabführungsvertrag.

Bereits bei Erwerb der Gesellschaft wurde mit dem Altgesellschafter/Geschäftsführer vereinbart, dass die Namensrechte an der Tochtergesellschaft nur bis zum 31. Dezember 2016 genutzt werden können. Deshalb wurde von Anbeginn darauf geachtet, dass die Kundenbeziehungen der Tochtergesellschaft unter Hinweis auf die Muttergesellschaft geführt werden. Dieses Vorgehen führte zu einer hohen Transparenz und Akzeptanz der Wankendorfer als neuer Gesellschafterin.

Bei der Tochtergesellschaft waren im Jahresdurchschnitt 2015 3 kaufmännische und 3 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 Ge-

schäftsbesorgung 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 2015 befanden sich 8.242 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 neun Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros, 14 Service- und drei Garten-Centern sowie einem Bauhof ist die Nähe zum Immobilienvermögen gewährleistet und Bewirtschaftungsaufgaben können mit kurzen Wegen erledigt werden.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft erzielte im Jahr 2015 Umsatzerlöse (ohne Heiz- und Betriebskosten) in Höhe von 30,5 Mio. € aus dem eigenen Immobilienvermögen und erreichte damit ein anteiliges positives Gesamtergebnis in Höhe von 2,7 Mio. €. Die Forderungsausfälle blieben mit einer Quote von 0,5 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 12,84 Prozent gesunken, und die Leerstandsquote lag am 31. Dezember 2015 bei rund 2,4 Prozent. Die beiden verbesserten Zahlen machen deutlich, dass die Wankendorfer in ihrem Tätigkeitsgebiet allmählich von einer steigenden Wohnungsnachfrage partizipiert, wobei der gute Modernisierungs- und Instandhaltungszustand der Wohnungsbestände deutliche Wettbewerbsvorteile mit sich bringt.

Auch im Jahr 2015 haben wir unsere Strategie fortgesetzt, Einzelwohnungen bzw. -häuser aus dem Streubesitz zu verkaufen, wenn wir sie nicht mehr optimal in die Bewirtschaftung des sonstigen Wohnungsbestandes einbinden konnten. Das betraf im vergangenen Geschäftsjahr vier Eigentumswohnungen in Altenholz, Kiel-Russee und Kiel-Wellsee sowie ein Reihenhaus in Schönkirchen.

Eine besondere neue Aufgabe ergab sich durch den wachsenden Zustrom von Asylbewerbern in Schleswig-Holstein, auf den wir bereits in unserem letzten Tätigkeitsbericht hingewiesen haben.

Win-win-Situation



Bei der digitalen Steuerung von Geschäftsprozessen durch den Technischen Betriebsmanager gelangen alle aufs Siebertreppchen: Mieter, Handwerksbetriebe und wankendorfer. Wie das geht, erfahren Sie auf den Seiten 20/21.



Digitalisierung von Geschäftsprozessen

Gleichzeitig Service verbessern, Qualität steigern, Transparenz schaffen, Kosten senken

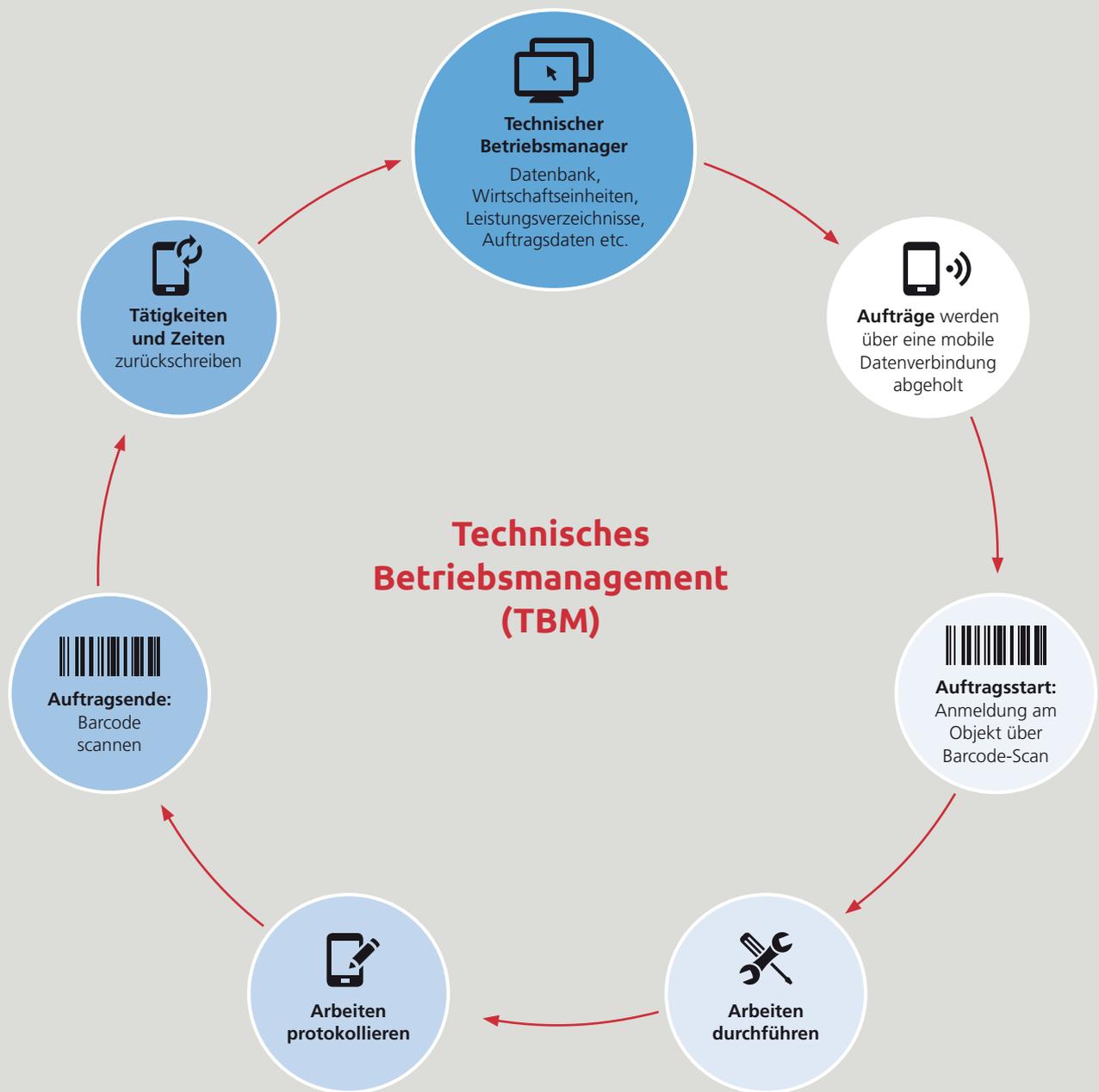
Wie erreicht man es, dass Mieterwechsel an verschiedenen Orten von verschiedenen Mitarbeitern auf die gleiche Weise gehandhabt werden? Wie stellt man sicher, dass die Spielgeräte in den Wohnanlagen stets tipp topp in Ordnung sind? Und wie sorgt man dafür, dass schnell Abhilfe geschaffen wird, wenn bei einem Mieter der Wasserhahn tropft? Fragen wie diese bestimmen den Alltag in einem Wohnungsunternehmen. Die wankendorfer hat in Zusammenarbeit mit der ESN EnergieSystemeNord GmbH, Schwentinental, und der immo-it-services GmbH, Hamburg, umfassende IT-Lösungen entwickelt, die wesentliche Geschäftsprozesse steuern – effizient, transparent, sicher und kundenorientiert. Die Analyse der Arbeitsabläufe ergab außerdem, dass für einige Aufgaben eine Zentralisierung innerhalb der dezentralen Organisation der wankendorfer sinnvoll ist. Und so werden inzwischen sowohl Mieterwechsel als auch Handwerkeraufträge über zentrale Teams in Kiel bearbeitet.

Tropft beispielsweise der Wasserhahn, stehen dem Mieter sechs Kommunikationswege für seine Schadensmeldung offen, die automatisch im zentralen Auftragsmanagement der wankendorfer eingeht. Von jetzt an wird der Vorgang über die Software des Technischen Betriebsmanagers (TBM) abgewickelt. Per TBM wird der Handwerker beauftragt und der Mieter per SMS informiert. Der Handwerker loggt sich per Handy und TBM am Barcode der betreffenden Wohnanlage ein, führt die Reparatur aus und loggt sich anschließend aus. Der TBM meldet damit sowohl den Vollzug der Arbeit als auch die Arbeitszeit, die dann später

in die Handwerkerrechnung einfließen und abgeglichen werden. Und die wankendorfer Mieter und Mitarbeiter können sich darauf verlassen, dass die Reparatur innerhalb von 48 Stunden nach der Schadensmeldung behoben ist.

Beim Thema Mieterwechsel erweist sich die Kombination von dezentralem und zentralem Handling als optimal, für das digital geregelte Prozesse einheitliche Standards und eine effiziente Abwicklung gewährleisten. Wohnungsabnahmen, Forderungsmanagement, Vermarktungs-Checks, Neuvermietungen und Wohnungsübergaben können von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nun mit viel größerer Sicherheit und Schnelligkeit als früher durchgeführt werden.

Die Sicherheit von Leib und Leben steht im Fokus der Verkehrssicherungspflichten, die die wankendorfer in ihren Wohnanlagen zu erfüllen hat. Auch hier leistet ein für die wankendorfer entwickeltes IT-System umfassende Unterstützung: Von der Katalogisierung der Prüfpunkte und Gefahren über deren fristgerechte Kontrolle bis hin zur Dokumentation der Prüfergebnisse sind alle Aufgaben lückenlos geregelt. Der digitalen Terminkontrolle entgeht nichts, und das ist für Mieter, Wohnungseigentümergemeinschaften und die wankendorfer gleichermaßen beruhigend.



Vorteile intelligenter IT-Systeme

- Einheitliche Qualitätsstandards und Arbeitsschritte
- Transparenz von Verfahren, Abläufen und Kosten
- Sichere Kontrolle von Qualität, Terminen und Kosten
- Senkung von Kosten
- Steigerung der Effizienz
- Steigerung der Kundenzufriedenheit
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit

Zwischenzeitlich haben wir unsere Bemühungen an den unterschiedlichen Standorten weiter systematisiert und können den verschiedenen Kommunen heute eine weitfassende konkrete Unterstützung zur Bewältigung der Unterbringungsproblematik der Flüchtlinge anbieten.

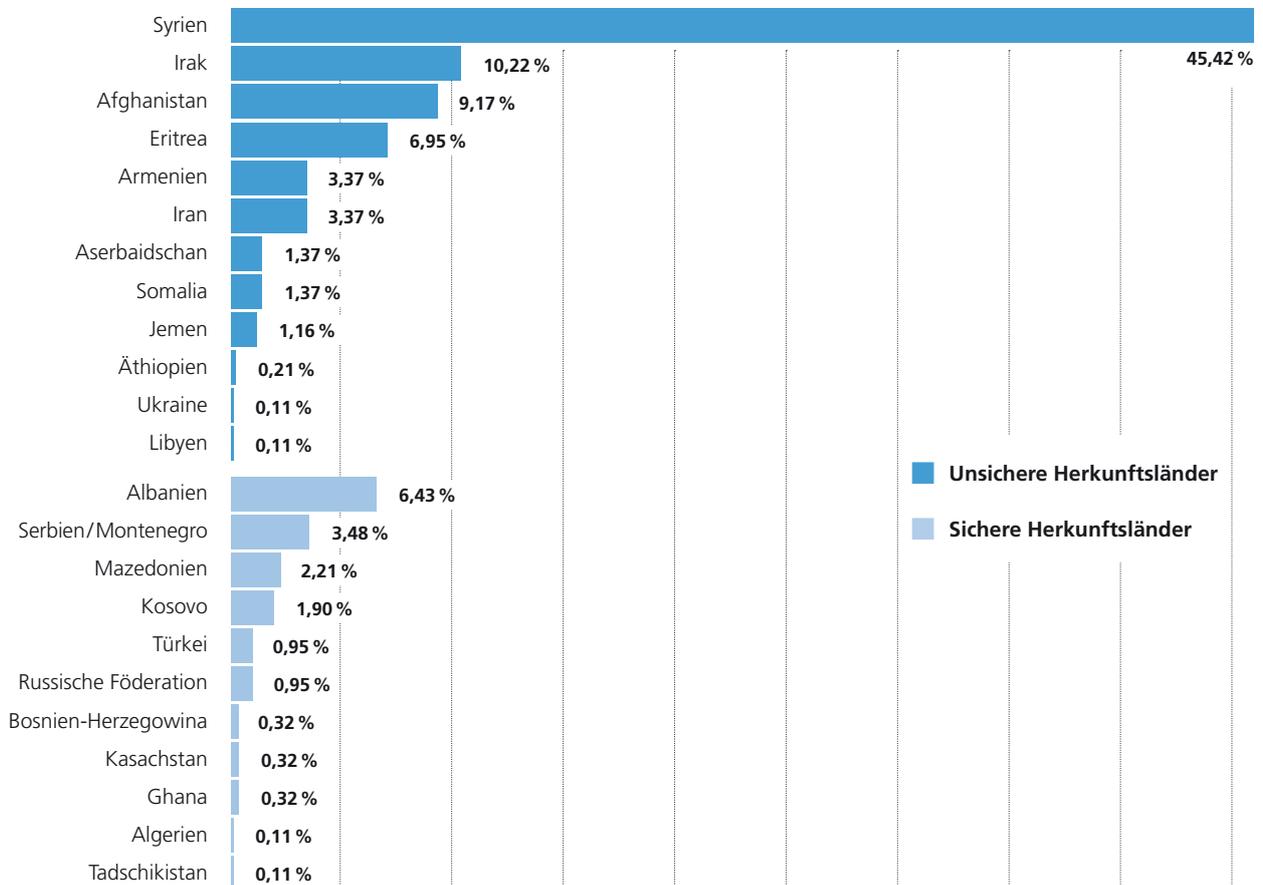
An nahezu all unseren Standorten werden wir wegen Wohnraum zur Unterbringung von Asylbewerbern angefragt. Zwischenzeitlich haben wir 428 Wohnungen (Stand 31. März 2016) aus unserem gesamten Wohnungsbestand zur Unterbringung von fast 1.000 Flüchtlingen zur Verfügung gestellt. Wichtig ist hier der Hinweis, dass wir den Kommunen die Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung zu einem Zeitpunkt übergeben, zu dem über den Asylantrag noch nicht entschieden wurde.

Als wankendorfer gehen wir im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen in unseren Wohnungsbeständen einen eigenen Weg. Bei der Entwicklung unserer Strategie orientierten wir uns zunächst an unserer Rolle und Aufgabe in den Kommunen unseres Tätigkeitsgebietes

in Schleswig-Holstein. Schnell wurde klar, dass die Kommunen in den zumeist kleinstädtischen Strukturen einerseits kaum Möglichkeiten haben, mit institutionellen Anbietern von Wohnraum hinsichtlich der Wohnraumversorgung für Flüchtlinge ins Gespräch zu kommen, und andererseits in der Regel über keinen eigenen kommunalen Wohnungsbestand verfügen. Damit war die Aufgabenstellung für uns klar und wir haben den Kommunen und ihren Bürgern, zu denen auch unsere Mitglieder zählen, unsere Unterstützung angeboten.

Zunächst haben wir mit dem Städteverband Schleswig-Holstein einen Mustermietvertrag entwickelt, der die Geschäftsgrundlage für die Anmietung von Wohnraum durch die Kommunen bildet. Auf diesem Wege bieten wir den Kommunen bevorzugt die Anmietung jeder 10. gekündigten Wohnung an. Die von uns gesetzte Obergrenze liegt bei regelmäßig rund 5 Prozent des jeweiligen Wohnungsbestandes in der Kommune, damit die Quartiere die Integration der Flüchtlinge bewältigen können.

Grafik 6: Herkunftsländer der bei der wankendorfer wohnenden Flüchtlinge

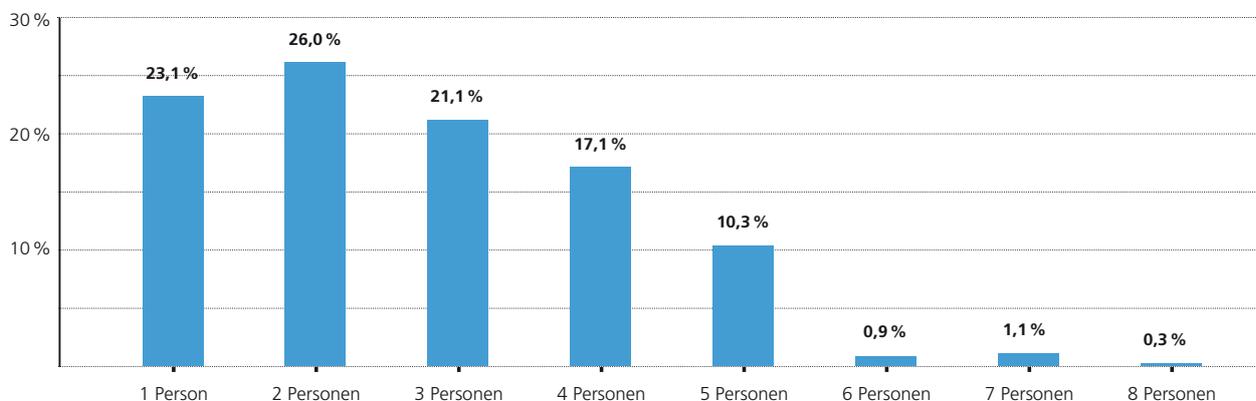


Zudem engagieren wir uns dadurch, dass wir zu unseren wirtschaftlichen Lasten mittlerweile drei Dolmetscher eingestellt haben. Sie haben die Aufgabe, den Flüchtlingen zu helfen und sich an der Schnittstelle zu ihren Nachbarn um die Lösung etwaiger Probleme zu bemühen. Wenn wir zuvor leerstehende Wohnungen an die Kommunen vermieten, verwenden wir 50 Prozent der Mieteinnahmen zur Revitalisierung der Wohnungen und zur Finanzierung der begleitenden Sozialarbeit.

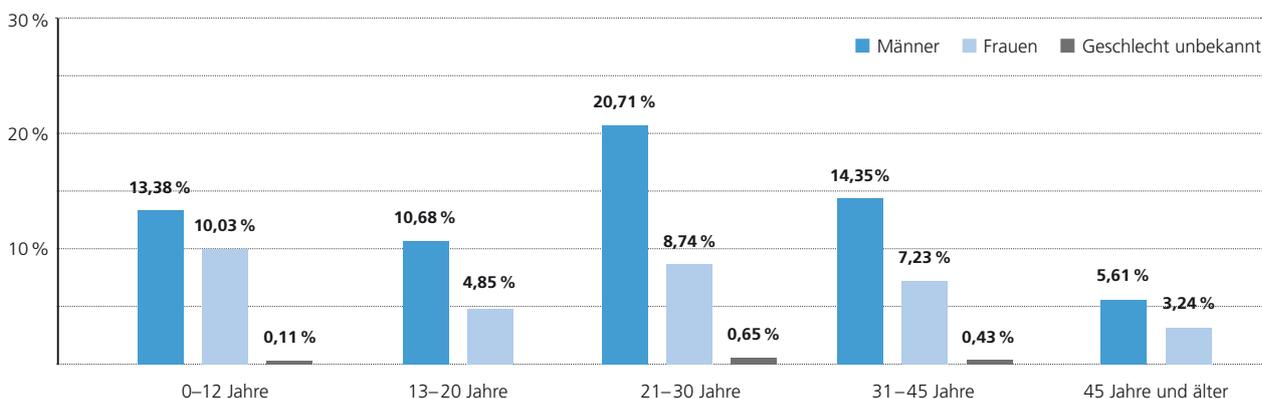
An zwei Standorten haben wir bei zwei zum Abriss bestimmten Gebäuden unsere Absichten aufgegeben und sie den Kommunen zu Selbstkosten zur Verfügung gestellt, sodass dort kleinere kommunale Gemeinschaftsunterkünfte angeboten werden können (weitere Informationen zur Flüchtlingsstrategie der wankendorfer finden Sie im Schwerpunktthema auf Seite 11).

Über unsere Tochtergesellschaft, die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, schaffen wir derzeit an drei Standorten konventionellen Wohnraum nach dem sogenannten Kieler Modell, voraussichtlich werden entsprechende Aktivitäten an zunächst einem weiteren Ort folgen. In diesen Gebäuden entsteht Wohnraum für 56 bis 60 Flüchtlinge, den die Kommunen für zunächst fünf Jahre anmieten, bevor die Gebäude in ihrer Nutzungsphase zu 15 barrierefreien Seniorenwohnungen umgenutzt werden. Diese Wohnanlagen entstehen auf Grundstücken der Genossenschaft in guten Wohnquartieren an den Standorten Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Lütjenburg und voraussichtlich Preetz. Die Finanzierung dieser Wohnobjekte erfolgt aus Mitteln des Landes Schleswig-Holstein im Rahmen des Sonderprogramms „Erleichtertes Bauen“. Die Finanzierungsabsprachen konnten mit der Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein getroffen werden (weitere Informationen zum Kieler Modell finden Sie im Schwerpunktthema auf Seite 37).

Grafik 7: Anzahl der Bewohner je Wohnung



Grafik 8: Geschlechterverteilung und Altersklassen



Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle der sehr unkonventionellen Zusammenarbeit mit den Vertretern der öffentlichen Verwaltung und deren Partner auf der Ebene des Landes und der Kommunen. Ebenso richtet sich unser Dank an die Vertreter des Ehrenamtes, die an vielen Standorten helfen, dass die Unterbringung von Flüchtlingen gelingt.

Zusammengefasst kann man sagen: „So schaffen wir das!“

Modernisierungsaktivitäten im eigenen Immobilienvermögen

Die Jahre, in denen die Modernisierungen einen Schwerpunkt unserer Aktivitäten bildeten, gehen mit dem Abschluss unserer Modernisierungsaktivitäten in Itzehoe grundsätzlich zu Ende, was auch den Schlusspunkt der strategischen Aufgabe der umfassenden und energetischen Gebäudeerneuerung markiert. Weite Teile unserer noch nicht modernisierten Wohnanlagen sind jüngeren Baudatums, sodass sich eine Modernisierung in absehbarer Zeit erübrigt und nur bei einem geringen Teil davon eine Bauerneuerung wirtschaftlich sinnvoll sein wird.

Das positive Fazit unserer energetischen Sanierungen: Seit Beginn der 1990er Jahre hat die Wankendorfer Baugenossenschaft bis Ende 2015 insgesamt rund 182 Mio. € in die Bauerneuerung ihrer Wohnungsbestände investiert und damit 4.084 Wohnungen grundlegend modernisiert. Regelmäßige Kontrollen bestätigen die spürbaren Reduzierungen: In den modernisierten Wohnanlagen wird eine CO₂-Einsparung in Höhe von 38 Prozent erreicht sowie eine Senkung der Energieverbräuche um rund 30 Prozent.

Neubauaktivitäten

Die Neubauaktivitäten der Genossenschaft konzentrieren sich auf das Gebiet der Landeshauptstadt Kiel und ihrer Nachbargemeinden, außerdem errichten wir mit unserer Tochtergesellschaft Neubauten des Kieler Modells in mehreren Kommunen. Die Wankendorfer Baugenossenschaft plant jährliche Investitionen in die Schaffung preiswerten Wohnraums in Höhe von etwa 7 bis 8 Mio. €.

Im Kieler Stadtteil Wik entsteht im denkmalgeschützten Anscharpark ein innovatives Wohngebiet. Studenten sollen sich hier künftig genauso zu Hause fühlen wie Menschen mit Behinderungen, junge Familien mit niedrigen Einkommen oder Senioren. Die Landeshauptstadt wünscht sich, dass an dieser attraktiven Stelle die verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen miteinander leben. Hier zu wohnen soll erschwinglich sein, gleichzeitig müssen sich die neuen Wohnanlagen harmonisch in die denkmal-

geschützten Gebäude und Grünanlagen des Anscharparks einfügen und können deshalb nicht nach rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten konzipiert werden. Eine Arbeitsgemeinschaft aus vier bedeutenden Kieler Wohnungsbaugenossenschaften, zu denen auch die wankendorfer gehört, hat die anspruchsvolle Aufgabe gelöst und errichtet derzeit insgesamt rund 150 Mietwohnungen.

Die wankendorfer baut im Anscharpark vier Wohngebäude mit insgesamt 50 Wohnungen und veranschlagt hierfür Kosten in Höhe von 11 Mio. €. Eines der Gebäude wird die wankendorfer 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. Ende 2017 soll das Wohnprojekt fertig gestellt sein.

In einer Arbeitsgemeinschaft mit dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Eckernförde eG verwirklicht die wankendorfer ein Wohnprojekt an der Eckernförder Straße in Kiel. Die drei Gebäude mit 33 attraktiven Wohnungen, wovon 16 Eigentum der wankendorfer sind, sollen im Frühjahr 2017 bezugsfertig sein. Ihr Novum: Der Gemeinschaftsraum der Wohnanlage soll nicht nur den Mietern, sondern allen Bürgern des Stadtteils Suchsdorf zur Verfügung stehen. Der definierte Kostenrahmen für den wankendorfer Teilabschnitt wird 3,2 Mio. € betragen.

Im laufenden Jahr werden wir auch mit der Umsetzung eines kleineren Baugebietes in Kronshagen bei Kiel beginnen. Zusammen mit einem anderen Immobilienunternehmer haben wir dort ein Grundstücksareal erworben, auf dem die Genossenschaft insgesamt 15 Mietwohnungen errichten wird. Voraussichtlich acht dieser Wohnungen können wir unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein finanzieren, sodass sie später zu besonders günstigen Konditionen zur Verfügung stehen werden.

Daneben arbeiten wir als Mitglied der Projektentwicklung Hörnbebauung GbR an der Entwicklung einer der interessantesten Grundstücksflächen in der Landeshauptstadt Kiel. Die Projektgruppe von zehn Immobilienakteuren unterschiedlicher Rechtsformen, die wir seinerzeit mitgegründet haben, konnte mit der Landeshauptstadt eine Anhandgabe vereinbaren, sodass die GbR derzeit mit eigenen finanziellen Mitteln ein Konzept entwickelt, auf dessen Grundlage anschließend der Grundstücksankauf verhandelt werden kann.

Innovative Neubauprojekte

Vielfältige Wohnungen für eine bunte Gesellschaft

„2 Zimmer geht immer!“ Diese simple Formel der Wohnungswirtschaft hat für die wankendorfer ausgedient. Denn heute sind neue Formen des Zusammenlebens gefragt: Jung und Alt, Familien und Singles, behinderte und nicht behinderte Menschen und viele Nationalitäten leben in guter Nachbarschaft miteinander. Sie wünschen sich Raum für individuelle Lebensentwürfe und Wohnungen, die verschiedenen Lebensphasen gerecht werden. Unsere Städte und Gemeinden wollen die soziale Vielfalt in allen Wohnquartieren erhalten und Segregation vermeiden.

In mehreren Neubauprojekten geht die wankendorfer auf diese geänderten Bedürfnisse ein. So errichtet sie im denkmalgeschützten Ensemble des Anscharparks in Kiel sowohl klassische Wohnanlagen als auch solche, die besondere Anforderungen von behinderten Menschen und studentischen Wohngemeinschaften berücksichtigen. In Kiel-

Suchsdorf entsteht eine Wohnanlage, zu der auch ein Gemeinschaftsraum gehört. Der Gemeinschaftsraum steht den Mietern genauso offen wie den Bürgerinnen und Bürgern des gesamten Stadtteils. Beide Projekte realisiert die wankendorfer in Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsbaugenossenschaften. Mit einem privaten Investor dagegen realisiert sie in Kronshagen einen Gebäudekomplex mit 23 Eigentumswohnungen des Bauträgers und 15 Mietwohnungen der Genossenschaft. Neue Wege beschreitet die wankendorfer auch bei der Konzeption für die Bebauung der Hörn, eines begehrten Areals am Kieler Ostufer. Gemeinsam mit neun weiteren Immobilienakteuren gründete die Genossenschaft die Projektentwicklung Hörnbebauung GbR, die eine Anhandgabe der Grundstücksflächen mit der Landeshauptstadt erreichen konnte und derzeit ein Konzept für die spätere Nutzung entwickelt.



Wir gehen davon aus, dass der Landeshauptstadt Kiel noch im Sommer dieses Jahres ein attraktives Kaufpreisangebot für die Baufelder VIII, XI und XII unterbreitet werden kann.

Ebenso beschäftigt sich die Genossenschaft ständig mit Überlegungen zum Grundstückserwerb, der ihr eine langfristige und gleichmäßige Investitionstätigkeit in Projekte des Mietwohnungsbaus gestattet.

Wohnungseigentumsverwaltung

Zusammen mit ihren beiden Tochtergesellschaften in Barkelsby/Eckernförde und in Itzehoe konnte sich die Wankendorfer Baugenossenschaft in dem Geschäftsfeld der Verwaltung von Wohnungen für fremde Eigentümer auch 2015 auf hohem Niveau behaupten. Im Unternehmensverbund erzielte die wankendorfer 2015 ein Gebührevolumen von insgesamt rund 2,0 Mio. € für kaufmännische Tätigkeiten zuzüglich Gebührenhonoraren für Hauswart- und Gartenservices in Höhe von 0,8 Mio. € sowie technischer Honorare in Höhe von 0,1 Mio. €. Insgesamt verwaltet die wankendorfer derzeit 8.934 Wohnungen von 443 Eigentümergemeinschaften.

Das Wachstum in einem speziellen Bereich der Wohnungseigentumsverwaltung verstetigt sich: die 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 39 Wohnungseigentümergeinschaften (Stand 31. März 2016) 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 gleichmäßig an. Derzeit verwaltet die wankendorfer zusammen mit ihren drei Tochterunternehmen 254 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.

Verwaltete und gepachtete Mietwohnungen

Die Verwaltung oder Anpachtung von Wohnanlagen und Zinshäusern ist eine weitere Dienstleistung der wankendorfer für Dritte, die entweder Alleineigentümer des gesamten Gebäudes oder Eigentümer mehrerer Wohnungen sind. Hierbei übernimmt die wankendorfer die gesamte Hausverwaltung im Sinne eines Property-Managements, bei dem das Aufgabenspektrum jeweils individuell geregelt wird. In diesem Segment bewirtschaftet der wankendorfer Unternehmensverbund 1.567 Mietwohnungen und 68 Gewerbeobjekte, mit denen im Geschäftsjahr 2015 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.

Die beiden Kunden sind dabei denkbar unterschiedlich aufgestellt: Während der Geschäftszweck der Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG in der Auftragsbeschaffung für ihre gewerbetreibenden Mitglieder liegt, ist es Ziel der MARO TEMM Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG, 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

Die wankendorfer ist mit rund 19.500 von ihr verwalteten Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein. Ihr Geschäftsgebiet reicht von der Ostsee bis zur Nordsee, von der Eckernförder Bucht bis zum Hamburger Rand. Bundesweit ist die wankendorfer als Genossenschaft führend in der Wohnungseigentumsverwaltung.

Durch die dezentrale Struktur mit neun Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros, 14 Service- und drei Garten-Centern sowie einem Bauhof kann die wankendorfer schnell und flexibel agieren. Die Zentrale in Kiel versteht sich mit den Fachabteilungen Unternehmensplanung und Finanzierung, Hausbewirtschaftung, Technik und Rechnungswesen als Dienstleister für die Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros.

Ende 2015 waren im wankendorfer Unternehmensverbund 238 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tätig. Außer wohnungswirtschaftlichen und handwerklichen Qualifikationen sind auch Berufe aus anderen Bereichen gefragt: So beschäftigte die wankendorfer im vergangenen Geschäftsjahr zwei Dolmetscher für Englisch und arabische Sprachen sowie eine Pädagogin. 16 junge Menschen absolvierten ihre Berufsausbildung und zehn Angestellte bildeten sich berufsbegleitend mit Fort- und Weiterbildungsprogrammen bei der wankendorfer weiter. Die Möglichkeit von Elternzeit nutzten vor allem junge Mütter, aber auch Väter.

Die wankendorfer als Arbeitgeber ist bestrebt, mit vielfältigen Möglichkeiten und Maßnahmen der Aus-, Fort- und Weiterbildung die Unterstützung zu schaffen, 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 sowie 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. Unsere gesellschaftliche Verantwortung ist in Zeiten wie diesen, da tausende Flüchtlinge nach Schleswig-Holstein kommen und Schutz suchen, besonders gefordert. Mit unserer Arbeit möchten wir dazu beitragen, dass sowohl die Menschen, die schon lange hier zuhause sind, als auch diejenigen, die sich ein neues Zuhause aufbauen möchten, eine lebenswerte Zukunft für sich und ihre Familien gestalten können.

Welchen Werten wir folgen und was wir genau meinen, haben wir in unseren Unternehmensgrundsätzen beschrieben. Unsere Satzung, die Unternehmensphilosophie, das Unternehmensleitbild, die Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie eine Compliance-Richtlinie als Betriebsvereinbarung definieren außerdem, wie wir mit Geschäftspartnern, Kunden und miteinander umgehen wollen, und durch einen eigenen Corporate Governance Kodex verpflichten wir uns, weitreichende Bestimmungen sowie national und international anerkannte Standards einzuhalten. Durch die Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichtes und die Abgabe einer Entsprechenserklärung haben wir uns zur Übernahme sozialer und ökologischer Verantwortung bekannt. Diese Elemente bilden die Grundlage unseres Handelns und sollen der Öffentlichkeit eine klare und überprüfbare Orientierung geben.



Grafik 9:
Die Grundlagen der wankendorfer

wohnen. wärme.
wankendorfer!



Warum der Schritt vom Wohnungsunternehmen zum Energieversorger für die wankendorfer folgerichtig ist und in ein Joint Venture mündet, darüber berichten wir auf den Seiten 30/31.



Einstieg in den Energiemarkt

wankendorfer gründet mit GETEC das Gemeinschaftsunternehmen Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel

Schon seit vielen Jahren befasst sich die wankendorfer mit dem Thema Wärmecontracting. Die Einführung scheiterte an den bislang komplizierten rechtlichen Rahmenbedingungen. Nun ist das Mietrecht so geändert worden, dass die Genossenschaft ein Joint Venture mit dem deutschen Marktführer für Energiedienstleistungen eingehen konnte. Denn die wesentliche gesetzliche Prämisse konnten die beiden Vertragspartner erfüllen: Sie mussten in einem geregelten Verfahren nachweisen, dass für die Mieter der wankendorfer Kostenneutralität gewährleistet ist. Nach einem aufwendigen, mehrmonatigen Auswahlverfahren gründeten die wankendorfer und ein Unternehmen der GETEC-Gruppe mit Sitz in Magdeburg die Energie für Schleswig-Holstein GmbH. Erstes Ziel der neuen Gesellschaft ist es, alle Liegenschaften der wankendorfer mit Wärme zu beliefern. Die Energie für Schleswig-Holstein GmbH wird ihre Arbeit im dritten Quartal 2016 aufnehmen. Von Beginn an wird ein Jahresumsatz in Höhe von 5 Mio. € erwartet.

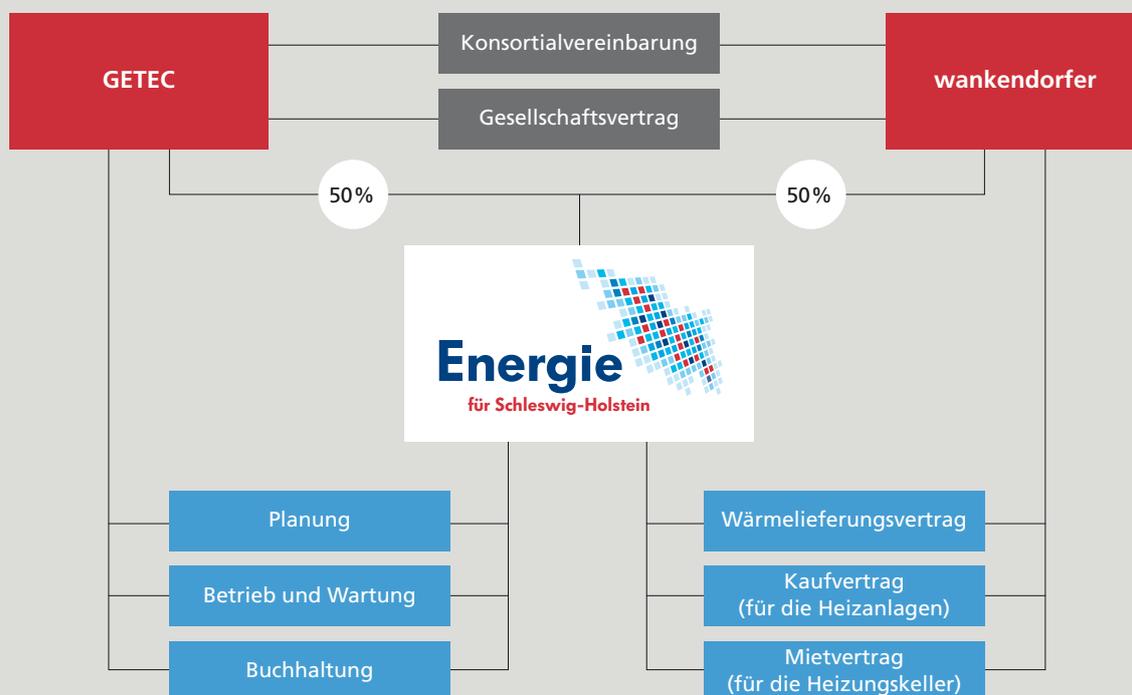
Bisher sind erst wenige Wohnungsunternehmen in Deutschland einen ähnlichen Weg gegangen. Dabei eröffnen sich durch das Joint Venture zahlreiche strategische und wirtschaftliche Vorteile für die wankendorfer, beispielsweise:

- technische und wirtschaftliche Teilhabe an der Energiewende
- umfassende Modernisierung des Anlagenbestandes auf hohem Niveau
- Erhöhung des Wirkungsgrades nach Anlagenerneuerung
- nicht bzw. gering investive Betriebsoptimierung
- verbesserte Gas- und Ölbezugsbedingungen
- Optimierung der Fernwärmekosten
- Senkung des CO₂-Ausstoßes

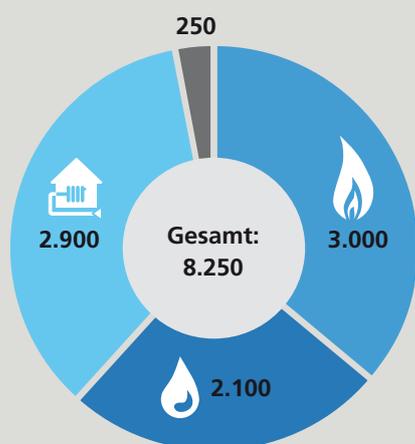
- Kosten- und Zeiteinsparungen durch effiziente Prozesse
- kurze Reaktionszeiten in Notfällen
- Entlastung von allen Erneuerungsinvestitionen
- Entlastung von Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung
- Teilhabe an der Ausschüttung der Gesellschaft
- perspektivisch Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKW) und Umstellung auf zentrale Erzeugung
- Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen, wie zum Beispiel Haushaltsstrom, virtuelle Kraftwerke (BHKW, erneuerbare Energien) mit von einigen Netzgebühren befreitem Quartierstrom, smarte Dienstleistungen
- Entwicklung neuer Produkte und Dienstleistungen im Bereich Kontrolle/Instandhaltung, wie zum Beispiel Messdienstleistungen, Rauchwarnmelder, Trinkwasseranalysen

Das energiewirtschaftliche Know-how bringt die GETEC Wärme & Effizienz AG als gleichberechtigter Joint Venture-Partner ein. Das Unternehmen gehört zur GETEC-Gruppe und ist eines von sechs Tochterunternehmen des Energiedienstleisters, der bundesweit tätig ist und über 1.200 Mitarbeiter beschäftigt. Den Auswahlprozess für das Joint Venture ließ die wankendorfer fachlich von Stefan Grützmacher, freier Berater und ehemaliger Vorstandsvorsitzender der Stadtwerke Kiel und der GASAG Berlin sowie der ESN Energiesysteme Nord, Schwentimental, begleiten. Aus zunächst sieben potenziellen Partnern aus der Region und ganz Deutschland ging die GETEC als optimale Ergänzung für die wankendorfer hervor. Mit der Energie für Schleswig-Holstein GmbH hat die wankendorfer ein Tochterunternehmen gegründet, dem eine spannende und erfolgreiche Zukunft sicher sein wird.

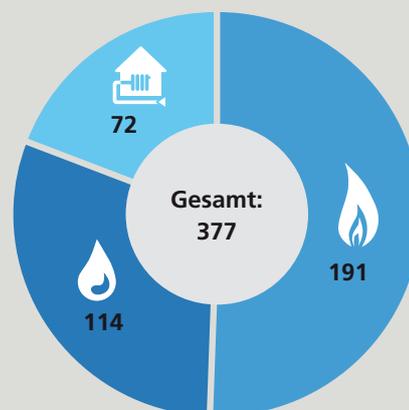
Schaubild zur Erläuterung der Beteiligungs- und Funktionsstruktur der Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel



Quellen der Wärmeenergie im Wohnungsbestand (Wohneinheiten)



Anzahl der Heizanlagen/Übergabestationen nach Energieart



- Erdgas
- Fernwärme/Contracting
- Heizöl
- Direktabrechnung mit einem Energieversorgungsunternehmen (Energiekosten in 2014 gesamt: 6,0 Mio. €)

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Bericht des Aufsichtsrats



Das Wesen des Aufsichtsrats und die Schwerpunkte seiner Beratungen

Der Aufsichtsrat befasste sich in 2015 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 erörtert.

Intensiv hat sich der Aufsichtsrat mit dem Abschluss eines Corporate Governance Kodex auseinandergesetzt und diesen ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Beide Gremien haben den Corporate Governance Kodex am 25. März 2015 unterzeichnet.

In mehreren Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat tiefgehend mit der hälftigen Beteiligung an einer im Februar 2016 gegründeten Gesellschaft, die den eigenen Wohnungsbestand der Genossenschaft im Rahmen eines Energiecontractings mit Wärme versorgen wird. Des Weiteren wurde der Beteiligung an drei Gesellschaften bürgerlichen Rechts, die im Zusammenhang mit Bauprojekten stehen, zugestimmt.

Wiederholt sind auch die Auswirkungen des Flüchtlingszustroms auf die wankendorfer und die besondere Verpflichtung der wankendorfer als Partner der Kommunen und des Landes Schleswig-Holstein erörtert worden. Die strukturierte dezentrale Zurverfügungstellung von Wohnraum wurde vom Vorstand vorgestellt und der Bau von zwei Gemeinschaftsunterkünften durch die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft, wurde beschlossen.

Außerdem befasste sich der Aufsichtsrat allseitig mit dem Vorschlag an die Vertreterversammlung hinsichtlich der Höhe der in 2015 auszuschüttenden Dividende. Nach seit 1987 ununterbrochener Zahlung eines Gewinnanteils von 4 Prozent ist mit Blick auf das historisch niedrige Zinsniveau ab 2016 eine geringere Dividendenempfehlung an die Vertreterversammlung ins Auge gefasst worden. Zur Vermeidung von Kapitalanlagen wurde ab Mai 2015 die Zulassung für die Zeichnung von Geschäftsanteilen auf höchstens 100 begrenzt.

In der Sitzung am 2. Dezember 2015 hat der Aufsichtsrat mit Blick auf den bevorstehenden Eintritt in den Ruhestand von Herrn Helmut Knüpp beschlossen, ab 1. Juli 2016 Herrn Dr. Ulrik Schlenz zum Mitglied des Vorstands zu bestellen. Zudem wurde die Amtszeit von Herrn Bernd Hentschel vorzeitig bis zum 30. November 2021 verlängert.

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 im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Alle Sachverhalte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurden ihm vorgelegt und er hat die Zustimmung jeweils erteilt.



In einer weiteren Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Berichtszeitraum an mindestens der Hälfte der Sitzungen beteiligt. Sofern diese persönlich von Beschlüssen betroffen waren, haben sie an den Beratungen und Beschlussfassungen nicht teilgenommen.

Personalien

Die Amtszeiten der Aufsichtsratsmitglieder Helga Hohnheit, Johannes Kux und Wilfried Sommer endeten turnusgemäß am 20. Mai 2015. Sie wurden von der Vertreterversammlung für drei Jahre wiedergewählt.

Vertreterversammlung

Die am 20. Mai 2015 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2014 nach Kenntnisnahme der Berichte von Vorstand, Aufsichtsrat und Abschlussprüfer fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes, dem sich der Aufsichtsrat angeschlossen hatte, zu. Zudem erteilte die Vertreterversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2014.

Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2015 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 2015 seinen Dank und seine Anerkennung aus.

Kiel, im April 2016

Wilfried Sommer, Vorsitzender



Garantiert mehrjährig



Wie die wankendorfer mit dem Kieler Modell schnell nachhaltigen neuen Wohnraum schafft, der flexibel nutzbar ist, erläutern wir auf Seite 37.

Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

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

Wahlbezirk II

Andreas Paulsen GmbH & Co KG,
vertreten durch Erik Braeuninger, Kiel
 Rolf Becker, Kiel
 Rolf Carstens, Kiel
 Bent Jensen, Mielkendorf
 Pascal Lüer, Flintbek
 Axel Riefing, Kiel

Wahlbezirk III

Annegret Degner, Schwentimental
(bis 31.12.2015)
 Niels Jensen, Schwentimental
 Peter Sötje, Schwentimental

Wahlbezirk IV

Dieter Andriago, Schwentimental
 Klaus Hartwig, Schwentimental
 Brigitte Hohbein, Schwentimental

Wahlbezirk V

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

Wahlbezirk VI

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

Wahlbezirk VII

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

Wahlbezirk VIII

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

Wahlbezirk IX

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

Wahlbezirk X

Andreas Rieck, Haffkrug
(bis 31.12.2015)
 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
 Sven Diedrichsen, Wahlstedt
 Walter Hartz, Wahlstedt
 Sarah Mourier, Wahlstedt
 Klaus Narkus, Wahlstedt
 Gernot Wild, Wahlstedt
 Karl-Heinz Lepper, Wahlstedt

Wahlbezirk XIV

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

Wahlbezirk XV

Ina Plato, Preetz
 Hans-Joachim Rieck, Preetz
 Richard Werner, Preetz

Wahlbezirk XVI

Dagmar Boldt, Itzehoe
 Karin Bröcker, Itzehoe
 Uwe Dehorn, Stade
 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



Kieler Modell



Vielseitig, nachhaltig, sozial – und schnell: neuer Wohnraum mit dem „Kieler Modell“

Die große Zahl von Flüchtlingen, die derzeit Wohnraum sucht, macht auch den Neubau von Wohnungen erforderlich. In Schleswig-Holstein setzt man dabei auf nachhaltige Lösungen anstelle von Containerbauten. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. hat im Auftrag des Innenministeriums das „Kieler Modell“ entwickelt. In Zusammenarbeit mit den Architekten Zastrow + Zastrow entstand ein Gebäudekonzept, das die Standards des sozialen Wohnungsbaus erfüllt und zwei Phasen der Nutzung vorsieht: zunächst die Unterbringung von Flüchtlingen, anschließend Wohnraum für Studenten, Familien oder Senioren. Die Wankendorfer errichtet zurzeit in drei Städten Gebäude nach dem „Kieler Modell“. In Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Lütjenburg und voraussichtlich Preetz können schon bald Asylbewerber in zeitgemäße Unterkünfte in gewachsenen Wohnquartieren einziehen.

Das „Kieler Modell“ ist eine Wohnanlage auf typisierter Basis, was von der Planung bis zur Fertigstellung Zeit und Kosten spart. Gleichzeitig können die Häuser individuell an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Es handelt sich um zwei mehrgeschossige Wohngebäude, die mit einem Flachbau verbunden sind. Zunächst finden pro

Ebene bis zu 20 Flüchtlinge Platz, wobei sich jeweils zwei Personen ein 12 m² großes Zimmer teilen. Im Flachbau sind die Küchen, Bäder und Räume untergebracht, die gemeinschaftlich genutzt werden. Die Ausstattung ist zweckmäßig und schlicht, es gibt zum Beispiel keine Balkone oder Fahrstühle, die aber für die spätere Nutzung ergänzt werden können. Für eine Zeit von fünf bis zehn Jahren pachtet die jeweilige Kommune das Objekt für die Flüchtlingsunterbringung, danach übernimmt die Wankendorfer den Umbau und die Bewirtschaftung.

Das erste Gebäude dieser Art baut die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH auf einem eigenen Grundstück in Bad Segeberg, wobei sich die Gesamtkosten auf knapp 2 Mio. € belaufen. Zunächst werden hier 56 Flüchtlinge einziehen. Danach plant die Wankendorfer den Umbau in 15 seniorengerechte Wohnungen für Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung. Die Umbaukosten werden mit etwa 265.000 € veranschlagt. Wohnanlagen des „Kieler Modells“ sind vermutlich für weitere Kommunen interessant. Die Wankendorfer steht auch hier als Partner für die Realisierung bereit.

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 in Schleswig-Holstein entwickelt, dessen Kerngeschäftsfelder in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und in der Verwaltung von fremden Immobilien liegen. Es ist dem Unternehmen 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 und zahlreichen Projekten, mit denen sich die Wankendorfer Baugenossenschaft für ihre Mitglieder und die Bürgerinnen und Bürger an ihren Standorten engagiert, hat sich die Genossenschaft einen guten Ruf über ihr Geschäftsgebiet hinaus erarbeitet. Zudem wurde die wankendorfer durch mehrere auf die Wankendorfer Baugenossenschaft verschmolzene Unternehmen, Tochtergesellschaften und weitere Aktivitäten hinsichtlich ihres Verwaltungsbestands zum größten Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein. Die wankendorfer zählt außerdem zu den größten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland. Dabei fühlt sie sich ihrer Gesellschaftsform und ihrer Firmenphilosophie als Genossenschaft verpflichtet. In ihrem Leitbild, ihrer Compliance-Richtlinie, ihrem Corporate Governance Kodex und in einer Entsprechenserklärung des Rats für Nachhaltigkeit dokumentiert die wankendorfer dieses Selbstverständnis.

Auch im Geschäftsjahr 2015 konnte sich die Wankendorfer Baugenossenschaft als wirtschaftlich erfolgreiches, wettbewerbsfähiges und investierendes Wohnungsunternehmen positionieren. In enger Partnerschaft zu den Kommunen bringt die Genossenschaft ihr Engagement für die Region und die Gesellschaft zum Ausdruck. So hat die wankendorfer bei der Unterbringung von Flüchtlingen nicht nur in der schleswig-holsteinischen institutionellen Wohnungswirtschaft eine führende Rolle übernommen. Mit innovativen und praxisorientierten Lösungen, wie zum Beispiel einem von der wankendorfer entwickelten Gewerbemietvertrag, hat die Genossenschaft sowohl auf angespannten lokalen Wohnungsmärkten als auch in Standorten mit einer anhaltend rezessiven Nachfragesituation zunächst zeitlich begrenzt bis zu 5 Prozent des Wohnungsbestandes für die zu uns gekommenen Menschen zur Verfügung gestellt. Zudem leistet das Unternehmen einen Beitrag zur Integration durch neu eingestellte Dolmetscher, die in der gewachsenen dezentralen Struktur des wankendorfer Unternehmensverbundes regional tätig sind.

Ein deutlicher Beleg dafür, dass die Wankendorfer Baugenossenschaft in ihren Anstrengungen, den Unternehmenswert zu steigern, nicht nachlässt, ist die weitere Optimierung des Bestandsportfolios durch Modernisierung und Neubau. So wurden im Jahr 2015 112 eigene Wohnungen umfassend energetisch modernisiert. In der Innenstadt von Itzehoe revitalisierte die Wankendorfer Baugenossenschaft ein Büro- und Geschäftshaus, in dem neben Flächen für Gewerbetreibende ihr neues Stadtbüro eröffnet wurde. Des Weiteren wird in Itzehoe ein Büro zu sieben Wohnungen umgebaut. Zukunftsorientierte Wohnanlagen mit 71 Mieteinheiten errichtet die Genossenschaft derzeit an exponierten Standorten in der Landeshauptstadt Kiel. Durch zusätzliche Investitionen zur Stärkung ihrer Marktaktivitäten überstieg das reale Bauvolumen das geplante um 3,3 Mio. €. Zudem spiegeln sich darin höhere Darlehensvaluierungen und Zinsaufwendungen wider.

Insgesamt gesehen ist die Wankendorfer Baugenossenschaft mit dem Verlauf und dem Ergebnis des Jahres 2015 zufrieden. Einerseits ist die Grundlage für die weitere positive Entwicklung gestärkt und andererseits der geplante Jahresüberschuss von 2,0 Mio. € erreicht worden.

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:

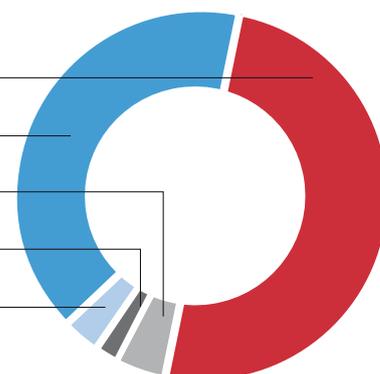
Kennzahlen	Ist 2015	Plan 2015	Ist 2014
Investitionsvolumen	13.862 T€	10.564 T€	11.434 T€
Eigenkapitalquote	17,0 %	17,1 %	16,9 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	31.339 T€	31.104 T€	30.957 T€
Instandhaltungsaufwendungen	4.663 T€	4.315 T€	5.259 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	10.116 T€	9.987 T€	9.988 T€
Jahresüberschuss	2.017 T€	2.007 T€	2.308 T€

Auf Einzelheiten zu den Entwicklungen und Sachverhalten, die für den Geschäftsverlauf 2015 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.

Von der Wankendorfer Baugenossenschaft verwaltete Wohnungen per 31.12.2015 (ohne Tochtergesellschaften)

Eigene Wohnungen (davon 1.654 verwaltet durch die Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung)	8.242
Wohnungseigentumsverwaltung (ohne 121 eigene Wohnungen)	6.649
Verwaltungsbetreuung	692
Gepachtete Verwaltungsbestände	337
Geschäftsbesorgung für zwei rechtlich selbstständige Genossenschaften	531
Gesamt	16.451



Die Basis der Genossenschaft bildet der eigene Wohnungsbestand. Dabei ist ihr Angebot 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 2015 überwiegend durch modernisierte Objekte bestimmt. Bereits ab 1992 hat die Genossenschaft als eines der ersten Wohnungsunternehmen ihren Bestand im Rahmen eines langfristigen Strategiekonzepts umfassend modernisiert und energetisch saniert. In 2015 wurde die Modernisierung von 112 Wohnungen begonnen und deren Fertigstellung ist in 2016 vorgesehen. Damit ist die systematische Erneuerung der Genossenschaftswohnungen entsprechend des langfristigen Konzeptes beendet; insgesamt hat das Unternehmen dann rund 182 Mio. € in die Modernisierung von 4.084 Wohnungen investiert. Mittelfristig wird die Wankendorfer Baugenossenschaft zielgerichtet nur noch einzelne Objekte erneuern.

Für die Wankendorfer Baugenossenschaft als Bestands-gesellschaft hat die Rentabilität des eigenen Immobilienportfolios eine hohe Bedeutung. Trotz gemeinsamer Trends einer sich allgemein verstärkenden Nachfrage weist der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet der Wankendorfer Baugenossenschaft immer noch keine homogene Struktur auf. Dominiert wird das Geschäftsfeld der Hausbewirtschaftung zwar von Standorten mit zumindest ausgeglichenen Wohnungsmärkten; auf den wichtigen Teilmärkten Itzehoe und Wahlstedt ist aber nach wie vor ein ausgesprochener Mietermarkt zu verzeichnen. Über das Jahr gesehen konnten allerdings unter den aktuellen Schlagworten Flüchtlingszustrom und Mangel an preisgünstigen Wohnungen unerwartete Zuwachsraten bei den Vermietungsquoten erreicht werden. Teilweise mussten sogar „stillgelegte“ Wohnungen mit erheblichem Instandhaltungsaufwand revitalisiert werden, um insbesondere die einsetzende Nachfrage von Kommunen bedienen zu können. Dies hat dazu beigetragen, dass sich einerseits die Mieterwechselquote auf 12,84 Prozent (Vorjahr 14,08 Prozent) und andererseits die Anzahl am Jahresende nicht vermieteter Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um ein Drittel auf unternehmensweit 2,4 Prozent reduziert hat.

Unterstützt von den sich verbessernden Marktbedingungen erhöhten sich die Sollmieten von 29.600 T€ im Vorjahr auf 30.005 T€ in 2015 (ohne Pachtobjekte). Davon resultieren 152 T€ aus dem Abbau des Leerstandes und 410 T€ aus Grundmietensteigerungen. Diese wurden

allerdings durch die Weitergabe von Zinserhöhungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein um fast ein Drittel kompensiert. Des Weiteren wirkte sich der vorjährige Bestandsabbau von nur zu ungünstigen Bedingungen zu modernisierenden Gebäuden mit 163 Wohnungen und 10 Garagen in Bad Schwartau mit entfallenden Grundmieteneinnahmen von 159 T€ aus. Im Dezember 2015 lag das durchschnittliche monatliche Mietniveau bei den 4.590 belegungs- und/oder mietpreisgebundenen Wohnungen bei 5,08 € pro m² Wohnfläche und bei den 3.652 freifinanzierten Wohnungen bei 5,60 € pro m² Wohnfläche.

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 Sonder-eigentümer, Zinshausinvestoren, Gemeinden und zwei Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2015 auf 8.209 Wohnungen. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 2,9 Mio. €.

Insgesamt betrachtet ergeben die 2015er Geschäftszahlen, dass sich der solide Kurs des Unternehmens, wie im Ausblick auf 2015 erwartet, bestätigt hat.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	365.280,7	94,3	360.225,3	94,2	5.055,4
Umlaufvermögen langfristig	721,9	0,2	763,5	0,2	-41,6
Umlaufvermögen kurzfristig					
Verkaufsgrundstücke	205,6	0,1	205,6	0,1	0,0
Unfertige Leistungen und sonstige Posten	21.048,4	5,4	21.253,4	5,5	-205,0
BILANZSUMME	387.256,6	100,0	382.447,8	100,0	4.808,8

Kapitalstruktur					
Eigenkapital	65.802,1	17,0	64.514,9	16,9	1.287,2
Langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	288.725,3	74,6	287.805,0	75,2	920,3
Pensionsrückstellungen	7.220,7	1,9	7.186,6	1,9	34,1
Sonstige Rückstellungen	108,3	0,0	102,3	0,0	6,0
Kurzfristige Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen)	25.400,2	6,5	22.839,0	6,0	2.561,2
BILANZSUMME	387.256,6	100,0	382.447,8	100,0	4.808,8

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) war am 31. Dezember 2015 nahezu vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Zunahme des Anlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Modernisierungs- und Neubaukosten sowie Ähnliches (10,8 Mio. €), der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Immateriellen Vermögensgegenständen (2,0 Mio. €) und Bauvorbereitungskosten für fünf Neubauprojekte (1,0 Mio. €). Gegenläufig

wirkten sich planmäßige Abschreibungen in Höhe von 8,0 Mio. € und Verkäufe mit einem Restbuchwert in Höhe von 0,8 Mio. € aus.

Das bilanzielle Eigenkapital der Wankendorfer Baugenossenschaft ist zum Jahresende 2015 weiterhin auf unverändert stabilem, erneut leicht verbessertem Niveau. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der Jahresüberschuss, dem ein Rückgang der Geschäftsguthaben von 252 T€ gegenüberstand.

Nicht berücksichtigt ist bei den Nominalbeträgen und der Quote in der vorstehenden Tabelle die zusätzliche Haftsumme aus den gezeichneten Geschäftsanteilen (12.355 T€).

Die wichtigsten Finanzierungsquellen stellen die grundpfandrechtlich gesicherten langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einem Volumen von 286,2 Mio. € (31.12.2014: 286,0 Mio. €) und einem Anteil von rund 73,9 Prozent der Bilanzsumme dar. Darlehensvalutierungen in Höhe von 8,1 Mio. € sind im Wesentlichen für die Finanzierung eines Teils der Kosten für Modernisierungen und für den Erwerb eines neuen Fuhr- und Geräteparks erfolgt. Im Jahre 2015 wurden langfristige Verbindlichkeiten planmäßig getilgt in Höhe von 7,4 Mio. € (Vorjahr 7,4 Mio. €), vorzeitig mit 0,5 Mio. € bei Zinsbindungsende zurückgezahlt und verzinst mit 10,1 Mio. € (Vorjahr 10,0 Mio. €).

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungs-Mix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen umfassten am Bilanzstichtag 96,9 Mio. € (Vorjahr 95,3 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2079 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag in 2015 bei 1,33 Prozent.

Variable Zinssätze ergeben sich ausschließlich durch Derivate (Swaps) in Höhe von 15,6 Mio. €, die in langfristige Kreditverträge eingebettet sind und bei Höchstzinssätzen von 6,58 Prozent die Chance auf Reduzierung bis zu 0,94 Prozent bieten. Hieraus wurden 2015 mit insgesamt 0,1 Mio. € geringe positive Effekte erzielt.

Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur, die gegenüber dem Vorjahr nur leichte Veränderungen aufweist, 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 und Zinsen 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 einem Zinsbindungsende von bis zu 15 Jahren. Mit Blick auf eine vorausschauende Finanzplanung sind für alle bis 2017 fälligen bedeutenden Darlehen Forwardvereinbarungen abgeschlossen worden.

In der folgenden, erstmals nach DRS 21 aufgestellten Kapitalflussrechnung werden für das Geschäftsjahr 2015 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert – getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

Kapitalflussrechnung	2015	2014
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.017,4	2.308,1
Abschreibungen (Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten)	8.039,0	7.862,8
Zunahme langfristiger Rückstellungen	40,1	822,8
Aufwendungen aus außerordentlichen Posten	0,0	364,4
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-207,7	-2.124,0
Cashflow nach DVFA/SG	9.888,8	9.234,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.758,4	20.201,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.257,6	-5.346,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.162,3	-13.748,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-3.661,5	1.106,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.662,7	556,7
FINANZMITTELBESTAND ZUM 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	-1.998,8	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 bedeutende zahlungsunwirksame Erträge und Aufwendungen herausgerechnet. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit von 12,3 Mio. € nach 5,3 Mio. € im Vorjahr zeigt die Differenz zwischen den Zugängen bei den immateriellen Vermögenswerten, Sach- sowie Finanzanlagen und den Verkaufserlösen sowie Erträgen aus Beteiligungen und Finanzanlagen. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2015 11,2 Mio. € (2014 13,7 Mio. €) und beinhaltet im Wesentlichen den Saldo aus Annuitäten (18,2 Mio. €) und Darlehensvalutierungen (8,1 Mio. €).

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Die auf einen Dreijahreszeitraum ausgerichtete Finanzplanung weist liquide Mittel in ausreichender Höhe aus. Für kurzfristigen Liquiditätsbedarf standen beziehungsweise stehen mit den Hausbanken vereinbarte Kreditlinien von insgesamt 7,4 Mio. € zur Verfügung, die im abgelaufenen Geschäftsjahr zeitweise zur Zwischenfinanzierung der Modernisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen wurden.

2.3 Ertragslage

Ertragslage	31.12.2015	31.12.2014	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.671,5	2.557,2	+114,3
Grundstücksbevorratung	-52,1	-53,8	+1,7
Bau- und Verkaufstätigkeit	-26,8	-4,3	-22,5
Dienstleistungen	-240,6	-231,2	-9,4
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-133,6	46,1	-179,7
Betriebsergebnis	2.218,4	2.314,0	-95,6
Neutrales Ergebnis	15,0	196,9	-181,9
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.233,4	2.510,9	-277,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-216,0	-202,8	-13,2
JAHRESÜBERSCHUSS	2.017,4	2.308,1	-290,7

Im Jahr 2015 konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft die Leistungsfähigkeit ihres Geschäftsmodells erneut unter Beweis stellen.

Als nach wie vor wichtigste und nachhaltigste Ergebniskomponente prägte das Kerngeschäftsfeld **Hausbewirtschaftung** auch im abgelaufenen Jahr mit einem positiven Beitrag von 2,7 Mio. € den Jahresüberschuss. Dabei ist die Rendite aus den eigenen Mietobjekten trotz der im Geschäftsgebiet insgesamt ansteigenden Nachfrage weiterhin durch Leerstand beeinträchtigt, welches in 2015 zu Einnahmeausfällen (Warmmieten) von 2,1 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“ 4,7 Mio. € auf einem relativ niedrigen Niveau.

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 3,1 Mio. € zurückzuführen. An Umsatzerlösen konnten 2,9 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 784 T€ (2014: 766 T€) auch in 2015 weiter erfreulich entwickelt. Enthalten sind in dieser Sparte auch die Aufzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 479 T€ und eigene Personal- und Sachkosten von 99 T€ für die Mitglieder-

betreuung, denen 74 T€ an Aufnahmegebühren gegenüberstehen. Zudem ergab sich insbesondere aus diversen teils gegenläufigen Sondereffekten eine negative Ertragswirkung von 413 T€.

Das **Neutrale Ergebnis** führte zu einer leicht positiven Beeinflussung des Jahresüberschusses. Positiv wirkten im Saldo Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens (189 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (127 T€). Belastet haben das Geschäftsjahr dagegen unter anderem Verwaltungskosten mit einmaligem Charakter (272 T€).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten 216 T€ Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2014. 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

Um den Herausforderungen der Energiewende effektiv gegenüberstehen und zum Klimapakt in Schleswig-Holstein weitergehend unterstützend beitragen zu können, hat die Wankendorfer Baugenossenschaft zusammen mit der GETEC WÄRME & EFFIZIENZ AG am 24. Februar 2016 die Energie für Schleswig-Holstein GmbH gegründet. Die GETEC-Gruppe mit Sitz in Magdeburg ist ein führender Energiedienstleister in Deutschland. Beide Unternehmen sind zu 50 Prozent an dem Gemeinschaftsunternehmen beteiligt, dessen Kapitalausstattung durch Stammeinlagen von 150 T€ und Gesellschafterdarlehen von 1.350 T€ als Anschubfinanzierung erfolgt. Gemeinsam mit dem Energiedienstleister sollen durch den Einsatz effizienter Heiztechnik in den eigenen Beständen der Wankendorfer Baugenossenschaft Mehrwerte für die Mieter, die Umwelt (CO₂-Einsparung) und die Gesellschafter geschaffen werden. Der Umsatz des Unternehmens wird rund 5 Mio. € jährlich betragen.

Ansonsten sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2015 keine weiteren 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 stetige 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 die Instandhaltungsbedarfe beziehungsweise Modernisierungserfordernisse, zu treffen. Durch die zahlreichen Bauerneuerungen der letzten Jahre wurde eine gute Ausgangsposition geschaffen und damit ein wichtiger strategischer Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erreicht. Nicht zuletzt ermöglichen es der Wankendorfer Baugenossenschaft auch Portfolioanalysen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

Belastungen durch Zinserhöhungen können sich frühestens im Jahr 2018 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 Arbeitsabläufen.

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 weiteren Entspannung der Leerstandssituation auf den lokalen Märkten.

Profitieren wird das Unternehmen auch von dem Joint Venture mit der GETEC WÄRME & EFFIZIENZ AG. Durch die gewerbliche Wärmelieferung ab 1. August 2016 tritt während der zunächst 15-jährigen Vertragslaufzeit eine erhebliche Entlastung der Instandhaltungsaufwendungen für Heizanlagen ein. Die gewonnenen finanziellen Spielräume sollen zur weiteren Verbesserung der Wohnverhältnisse in den Quartieren genutzt werden.

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 in 2016 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 anderer-

seits Zinsänderungsrisiken vorzubeugen. Insgesamt sinkt der Zinsaufwand in 2016 durch Umschuldungen und Zinsdegression sowie gegenläufig durch die Neuaufnahme von Darlehen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen auf voraussichtlich 9,7 Mio. €.

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, aus angemessenen und wettbewerbsfähigen Mieten, durch die Nähe zum Kunden und aus der Ertüchtigung der Quartiere konsequent fort. Sicherlich kommt der Wankendorfer Baugenossenschaft auch die in ihrem Geschäftsgebiet allgemein wachsende Nachfrage nach Wohnraum zugute. Insofern kann das Unternehmen im Wettbewerb gewinnen und beim Umsatz aus Nettokaltmieten im laufenden Geschäftsjahr um 0,4 Mio. € auf 31,7 Mio. € moderat gedeihen.

In Anbetracht der Kombination von niedrigen Zinsen, des weitgehend wieder ausgewogeneren Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage sowie weiter steigender Profitabilität rechnet das Unternehmen mit einer stetigen marginalen Verbesserung seiner wirtschaftlichen Lage. Dazu wird auch der weitgehend modernisierte Wohnungsbestand beitragen. Durch weiter optimierte effiziente Geschäftsprozesse und die intelligente Nutzung von Informationstechnologien sowie die Gewährleistung einer hohen Servicequalität ist die wankendorfer zuverlässig, die positive Entwicklung fortsetzen zu können.

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 besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie nutzen.

Insgesamt betrachtet bestehen gute Voraussetzungen, die Marktposition in den kommenden Jahren weiter stärken und gleichzeitig die Ertragskraft kontinuierlich verbessern zu können. Um den wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig abzusichern, hält die Wankendorfer Baugenossenschaft auch zukünftig an ihrer konservativen Geschäftspolitik fest. Damit verbunden ist auch eine in den nächsten Jahren leicht steigende Eigenkapitalbasis. In diesem Umfeld wird

die Wankendorfer Baugenossenschaft im Rahmen ihrer Zukunftsvorsorge das 2016er Instandhaltungsbudget deutlich um 0,9 Mio. € erhöhen. Sie strebt nach dem aktualisierten Wirtschaftsplan für das laufende Jahr zur betragslichen Stärkung des Eigenkapitals und Gewinnverteilung an die Mitglieder ein Ergebnis von wiederum rund 2,0 Mio. € an.

Kiel, 4. März 2016

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel



Bei ihren Neubauprojekten geht die wankendorfer neue Wege. Mehr über Wohnanlagen, in denen Inklusion und Integration gelingen können und die den richtigen Raum für verschiedene Lebensentwürfe bieten, lesen Sie auf Seite 25.

Ich bin ok. Du bist ok.



Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte	515.724,63	585
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	348.621.194,66	347.654
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.135.768,95	6.120
Grundstücke ohne Bauten	1.015.252,26	1.035
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	86
Technische Anlagen und Maschinen	127.089,39	134
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.297.673,52	911
Anlagen im Bau	652.952,25	0
Bauvorbereitungskosten	747.216,89	119
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.116.933,65	1.088
Beteiligungen	2.165.300,47	1.738
Sonstige Ausleihungen	6.606,37	7
Andere Finanzanlagen	33.600,00	33
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag	364.520.917,63	359.510

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	364.520.917,63	359.510
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	205.622,04	206
Unfertige Leistungen	17.205.117,55	16.988
Andere Vorräte	572.171,73	737
	17.982.911,32	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	781.682,56	971
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	774.687,18	555
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	130.462,53	120
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.749,00	125
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	114.106,07	254
Sonstige Vermögensgegenstände	849.951,05	570
	2.774.638,39	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.190.020,91	1.674
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	759.756,95	716
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	28.369,74	22
	788.126,69	
BILANZSUMME	387.256.614,94	382.448

Bilanz zum 31.12.2015

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	1.050.202,27	1.148
der verbleibenden Mitglieder	12.241.825,77	12.408
aus gekündigten Geschäftsanteilen	26.450,00	15
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 87.310,86 €		(113)
Kapitalrücklage	5.030.307,30	5.030
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	6.617.000,00	6.415
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 202.000,00 €		(231)
Andere Ergebnisrücklagen	40.343.000,00	39.020
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.323.000,00 €		(1.599)
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	919,45	1
Jahresüberschuss	2.017.388,62	2.308
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.525.000,00	1.830
Eigenkapital insgesamt/Übertrag	65.802.093,41	64.515

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	65.802.093,41	64.515
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	7.220.681,00	7.187
Steuerrückstellungen	60.676,12	87
Sonstige Rückstellungen	1.577.026,44	1.810
	8.858.383,56	
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.184.493,06	280.321
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.435.818,86	6.596
Erhaltene Anzahlungen	18.047.779,35	17.835
Verbindlichkeiten aus Vermietung	632.009,57	514
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	61.317,99	46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.538.339,15	1.596
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.066,96	0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	78.483,46	0
Sonstige Verbindlichkeiten	211.276,83	166
davon aus Steuern: 25.347,21 €		(24)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.513,18 €		(15)
	2.396.552,74	1.775
Rechnungsabgrenzungsposten		
	387.256.614,94	382.448
BILANZSUMME		

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	48.452.664,35	49.022
b) aus Betreuungstätigkeit	2.125.927,37	1.874
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.247.289,85	1.184
	51.825.881,57	
Erhöhung (Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	216.840,72	-793
Andere aktivierte Eigenleistungen	1.054.290,00	422
Sonstige betriebliche Erträge	2.109.312,86	3.384
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	21.983.292,33	22.020
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	28,65	4
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	736.969,53	749
	22.720.290,51	
Rohergebnis	32.486.034,64	32.320
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.465.897,96	6.033
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.265.611,58	1.365
davon für Altersversorgung: 100.642,58 €		(278)
	7.731.509,54	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und ähnliche Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.005.356,61	7.805
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3.457.058,63	3.342
Übertrag	13.292.109,86	13.775

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	13.292.109,86	13.775
Erträge aus Beteiligungen	559.635,75	558
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €		(0)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	224.115,75	208
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	967,10	1
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.381,00	17
davon aus verbundenen Unternehmen: 2.877,96 €	800.099,60	(5)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	19
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.828.844,79	10.666
davon aus Aufzinsungen: 487.265,00 €	10.828.844,79	(581)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.263.364,67	3.874
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	364
Außerordentliches Ergebnis	0,00	-364
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	216.493,83	203
Sonstige Steuern	1.029.482,22	999
Jahresüberschuss	2.017.388,62	2.308
Gewinnvortrag	919,45	1
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.525.000,00	1.830
BILANZGEWINN	493.308,07	479

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 Neubau- und 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 3 bis 5 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 8 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. Die aktivierten Revitalisierungskosten für ein Büro- und Geschäftshaus sind auf die Restlaufzeit verteilt worden.

„Technische Anlagen und Maschinen“ sowie „Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ werden über eine Laufzeit von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände werden ab 2008 unter Berücksichtigung der steuerlichen Regelung in einem Sammelpool über 5 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 Prozent), den Solidaritätszuschlag (5,5 Prozent der Körperschaftsteuer) und die Gewerbesteuer (15,05 Prozent bei einem Hebesatz von 430). Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

„Pensionsrückstellungen“ sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G entsprechend dem Wertansatz nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 4,31 Prozent (Wahlrecht) zum 31. Dezember 2015 gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- bzw. Rentenentwicklung ist mit bis zu 2 Prozent sowie die Personalfuktuation mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren gegenüber den vergangenen 7 Geschäftsjahren beträgt 329.215,00 € am 31.12.2015.

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	1.120.044,77	110.310,64	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	481.102.701,64	8.936.387,50	853.709,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.657.250,42	1.177.409,57	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.035.180,93	44.200,00	64.128,67
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.041.673,43	15.793,46	2.092,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.180.973,46	1.840.268,38	511.929,64
Anlagen im Bau	0,00	644.282,09	0,00
Bauvorbereitungskosten	118.632,71	637.254,34	0,00
	494.222.017,18	13.295.595,34	1.431.860,36
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.087.933,65	29.000,00	0,00
Beteiligungen	1.756.922,17	427.377,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	7.033,55	0,00	427,18
Andere Finanzanlagen	33.600,00	0,00	0,00
	2.885.489,37	456.377,00	427,18
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	498.227.551,32	13.862.282,98	1.432.287,54

Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
€	€	€	€
0,00	714.630,78	515.724,63	179.471,39
0,00	140.564.184,75	348.621.194,66	7.293.981,66
0,00	1.698.891,04	7.135.768,95	161.398,91
0,00	0,00	1.015.252,26	0,00
0,00	0,00	85.604,59	0,00
0,00	928.285,18	127.089,39	22.337,60
0,00	2.211.638,68	2.297.673,52	348.167,05
8.670,16	0,00	652.952,25	0,00
-8.670,16	0,00	747.216,89	0,00
0,00	145.402.999,65	360.682.752,51	7.825.885,22
0,00	0,00	1.116.933,65	0,00
0,00	18.998,70	2.165.300,47	0,00
0,00	0,00	6.606,37	0,00
0,00	0,00	33.600,00	0,00
0,00	18.998,70	3.322.440,49	0,00
0,00	146.136.629,13	364.520.917,63	8.005.356,61

Mit Durchblick
zu Weitsicht





Die auf Initiative der wankendorfer entwickelte Software GeoPort 3.0 liefert georeferenzierte Daten für jede Liegenschaft. Wie diese Informationen die Arbeit der wankendorfer erleichtert und gleichzeitig ein umfassendes Portfoliomanagement des gesamten Immobilienbestandes ermöglichen, erfahren Sie auf Seite 63.

Der Zugang unter „Beteiligungen“ betrifft fast vollständig die Ansharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften zusammen beteiligt ist. Der Anteil der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG beträgt 33,2 Prozent. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25. Oktober 2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Ansharparcs. Der Gesellschaftszweck sollte erreicht sein, soweit das Grundvermögen aufgeteilt, vermessen und im Zuge der Auflösung der Gesellschaft auf die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft übertragen und das darüber hinausgehende Grundvermögen veräußert sein würde. Der Gesellschaftszweck wird jetzt dahingehend erweitert, dass die Gesellschaft zur Sicherstellung der Wärmeversorgung in der Liegenschaft über die Nutzung der zentralen Versorgungsstation sowie der nachgelagerten Wärmeverteilernetze (Sekundärnetze) einen Pachtvertrag nebst Anlagen mit der Stadtwerke Kiel AG schließt. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Der Posten „Unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 24.800,00 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 11.842,00 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen sowie Ähnliches an Dritte und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten insbesondere 276.628,13 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften, 219.477,85 € Forderungen an Versicherungen sowie 146.320,00 € Rückdeckungsansprüche an eine Versicherung.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	781.682,56 (970.987,75)	278.770,79 (296.320,76)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	774.687,18 (555.159,97)	0,00 (10.519,97)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	130.462,53 (119.896,53)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	123.749,00 (125.502,60)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	114.106,07 (253.875,01)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	849.951,05 (570.555,56)	443.147,93 (456.676,93)
GESAMTBETRAG	2.774.638,39 (2.595.977,42)	721.918,72 (763.517,66)

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren in Höhe von 886.000,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie Miete für Wasserzähler und Rauchwarnmelder, Verwaltungskosten von 551.726,09 € und Instandhaltungskosten von 110.796,84 € enthalten.

Digitale Erfolgsgrundlage

Das georeferenzierte Portfoliomanagement der wankendorfer GeoPort 3.0

In Zusammenarbeit mit der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel und der EnergieSystemeNord GmbH, Schwentintal, entwickelte die wankendorfer 2010 eine innovative IT-Lösung, die sowohl eine präzise Analyse und Bewertung ihrer Immobilienbestände ermöglicht als auch eine effiziente Steuerung von Geschäftsprozessen.* Die Software GeoPort 3.0 hat sich inzwischen als solide Grundlage eines georeferenzierten Portfoliomanagements bewährt und ist bis heute einzigartig in der Wohnungswirtschaft.

Der Kern von GeoPort 3.0 liegt in der Zusammenführung von Geoinformationen der jeweiligen Landesämter für Vermessung und Geoinformation mit den Grundstücksbestandsdaten des Wohnungsunternehmens. Hierbei werden die jeweiligen Datenbereiche (Layer) in einem sogenannten georeferenzierten Verfahren, das heißt auf Karten verortet, dargestellt. Die Verknüpfung von Luftbildaufnahmen, Katasterdaten und Objektdaten bildet eine umfassende Datenquelle, aus der sich verschiedene Ableitungen generieren lassen.

So liefert GeoPort 3.0 detaillierte Objektberichte, einen lückenlosen Besitzatlas zur Grundstücks- und Bestandsdatenpflege und aussagekräftige Analysen für das interne Portfoliomanagement. Der Besitzatlas gibt beispielsweise Auskunft über die entsprechenden Flurstücke und Belastungen im Grundbuch. Für das Portfoliomanagement stehen so für jedes Objekt die wichtigen Stammdaten sowie

kaufmännische und technische Daten zur Verfügung. Darüber hinaus ist GeoPort 3.0 eine Visualisierungsplattform, mit der sich alle Informationen selektiv und anschaulich auf Übersichtsplänen oder Luftbildaufnahmen darstellen lassen, wie zum Beispiel die Flächennutzung der Liegenschaften, das Aufmaß der Flächen, das Mietspektrum, die Mietverteilung, Leerstands- und Fluktuationsquoten.

Dank der Aussagekraft ihres georeferenzierten Portfoliomanagements verfügt die wankendorfer über ein schnelles und effektives Analysewerkzeug zur Beurteilung verschiedener kaufmännischer und technischer Sachverhalte. GeoPort 3.0 ist das erste georeferenzierte System zur Portfolioanalyse in der Wohnungswirtschaft, das direkt auf die Bestandsdaten des Unternehmens zurückgreift. Die Software ist heute über die Firma EnergieSystemeNord für andere Wohnungsunternehmen erhältlich; die wankendorfer partizipiert hieran in keiner Weise wirtschaftlich.

Die jetzt der Fachwelt vorgestellte IT-Lösung wurde von der Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft für den diesjährigen Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft nominiert.

* Dazu mehr auf den Seiten 20/21.

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	284.184.493,06 (280.320.537,73)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.435.818,86 (6.596.468,13)
Erhaltene Anzahlungen	18.047.779,35 (17.834.740,76)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	632.009,57 (513.580,96)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	61.317,99 (45.991,57)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.538.339,15 (1.596.055,11)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.066,96 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	78.483,46 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	211.276,83 (166.402,09)
GESAMTBETRAG	310.199.585,23 (307.073.776,35)

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 39,0 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2015 abzurechnende Betriebskosten von 18.009.629,52 €, Architektenleistungen von 24.800,00 € sowie Wärmelieferungen 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
€	€	€	€	
10.816.946,79 (8.036.140,53)	31.743.102,60 (30.114.570,17)	241.624.443,67 (242.169.827,03)	284.184.493,06 (280.320.537,73)	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*
				Grundpfandrechte
239.770,98 (270.343,42)	909.696,44 (978.817,81)	4.286.351,44 (5.347.306,90)	5.327.905,27 (6.479.502,14)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
18.047.779,35 (17.834.740,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
333.686,78 (215.027,69)	0,00 (0,00)	298.322,79 (298.553,27)	359.590,45 (356.001,70)	Bürgschaft Bürgschaft
61.317,99 (45.991,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.176.992,19 (1.282.687,04)	361.346,96 (313.368,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
10.066,96 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
78.483,46 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
90.276,83 (166.402,09)	121.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
30.855.321,33 (27.851.333,10)	33.135.146,00 (31.406.756,05)	246.209.117,90 (247.815.687,20)	289.871.988,78 (287.156.041,57)	

* davon 282.680.455,00 € durch Grundpfandrechte und 1.504.038,06 € durch Sicherungsübereignung (Fuhr- und Gerätepark)

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

„Andere aktivierte Eigenleistungen“ resultieren aus Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung bzw. Planung befindende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen.

In den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ werden Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieterbelastungen von zusammen 1,1 Mio. € ausgewiesen, denen Aufwendungen in Höhe von 0,8 Mio. € gegenüberstehen. Weitere positive Effekte ergaben sich aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen (0,2 Mio. €), der Auflösung von Wertberichtigungen bzw. Vereinnahmung von verjährten

und nicht abgeforderten Verbindlichkeiten (0,2 Mio. €) und nicht mehr benötigten Rückstellungen (0,2 Mio. €).

Unter Berücksichtigung von einmaligen zusätzlichen Personalaufwendungen und diversen außerordentlichen Sachkostenpositionen ergibt sich ein nahezu ausgeglichenes Sonstiges und Neutrales Ergebnis.

Unter den Steuern vom Einkommen und vom Ertrag wird insbesondere die Ausschüttungsbelastung in Höhe von 216.046,23 € auf die in 2015 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“ und mit 10% an der „Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR“ (Kapitalanteil 9.383,91 €) beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an den GbRs 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 Fullserviceverträgen Büroräume und Kopierer, die innerhalb der nächsten 7 Jahre fällig sind (Aufwand 2016: 152.496,89 €)	543.046,69 €
---	--------------

aus Großmodernisierung, Neubau und Umbau zu erwartende Ausgaben	rd. 5.305.000,00 €
---	--------------------

zugesagte Fremdmittel	3.338.000,00 €
-----------------------	----------------

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2015
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe	100,0	153.400,00	153.400,00	136.909,52
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	73.745,26
Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH, Kiel	100,0	15.969,06	18.302,17	92,87
Lorenzen Hausverwaltung GmbH, Barkelsby	100,0	400.000,00	25.000,00	13.460,97
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	1.652.748,68	5.299.587,61	-43.808,42

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:

45,3 Mio. € laufende Finanzderivate (Swaps) mit Vertragsenden spätestens 2022 und zusätzlich 6,4 Mio. € bereits vertraglich vereinbarte Derivate mit Beginn nach dem Bilanzstichtag und Laufzeiten bis längstens 2023. Diese Finanzinstrumente wurden im Zusammenhang mit langfristigen Kreditgeschäften abgeschlossen, um während derer 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 9,6 Mio. € am 31.12.2015 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 Markto-Market-Methode ermittelt. In einem Fall wurde der negative Marktwert (3,7 Mio. €) vom Mid-Market-Price abgeleitet.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	61	14
Technische Mitarbeiter/-innen	4	2
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	45	3
	110	19

Hinzu kommen 15 Auszubildende und 33 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

7. Mitgliederbewegung

Anfang 2015	10.982
Zugang	782
Abgang	1.177
Ende 2015	10.587
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um	165.713,30 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um	254.750,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	12.354.950,00 €

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, 4. März 2016

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen sowie die Geschäftsführung bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und hinsichtlich der Erfüllung ihrer Aufgaben überwacht.

In seinen vier ordentlichen Sitzungen unterrichtete die Geschäftsführung den Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftslage und grundsätzliche Fragen der Unternehmensentwicklung. Außerdem wurde die von der Geschäftsführung vorgelegte Wirtschafts-, Finanz-, Investitions- und Personalplanung eingehend erörtert.

Den vorliegenden Lagebericht über das Geschäftsjahr 2015 sowie die Bilanz zum 31. Dezember 2015 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015 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 2015 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung. Zudem bittet der Aufsichtsrat die Gesellschafterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu befinden.

In der Sitzung am 2. Dezember 2015 hat der Aufsichtsrat mit Blick auf den bevorstehenden Eintritt in den Ruhestand von Herrn Helmut Knüpp vorgesehen, ab 1. Juli 2016 Herrn Dr. Ulrik Schlenz zum Mitglied der Geschäftsführung zu bestellen.

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

Itzehoe, im April 2016

Wilfried Sommer, Vorsitzender

Jahresabschluss

Wankendorfer

Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Grundlagen des Unternehmens

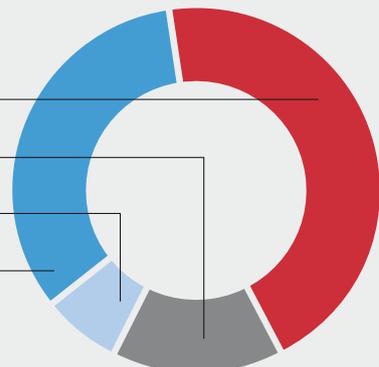
Die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH (ehemals GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH) wurde 1989 gegründet. Sie ist ein 100-prozentiges Tochterunternehmen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG. Es besteht ein Ergebnisabführungsvertrag mit der Muttergesellschaft.

Die Wankendorfer Immobilienverwaltung widmet sich im Wesentlichen der Verwaltung von Grundstücken, die mit Wohnungen bebaut sind, sowie der Übernahme von Dienstleistungen in der Wohnungswirtschaft. Sie ist weit überwiegend im Kreis Steinburg tätig, aber auch in den Kreisen Dithmarschen und Pinneberg.

Am Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres belief sich der Verwaltungsbestand des Unternehmens auf insgesamt 3.698 Wohnungen (Vorjahr 3.783) und 84 Gewerbeobjekte (Vorjahr 84).

Verteilung des Verwaltungsbestandes nach Sparten

Mietwohnungsverwaltung für die Wankendorfer Baugenossenschaft	1.654
Mietwohnungsverwaltung für die öffentliche Hand	562
Zinshausverwaltung	256
Wohnungseigentumsverwaltung	1.226
Gesamt	3.698



Eine Kerntätigkeit des Unternehmens bildet die Verwaltung des im Kreis Steinburg gelegenen Wohnungsbestandes seiner Muttergesellschaft, der Wankendorfer Baugenossenschaft. Zudem findet die besondere Verwurzelung der Wankendorfer Immobilienverwaltung in der Region Itzehoe ihren Ausdruck in der langfristig angelegten Verwaltung von Wohnungsbeständen der Stadt Itzehoe, des Klinikums Itzehoe sowie der Itzehoer Bürgerstiftung. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht dabei die regionale Verantwortung des Unternehmens gegenüber den Mietern, den Quartieren und der Stadt Itzehoe.

Eine weitere Säule des Unternehmens ist die Wohnungseigentumsverwaltung. Zum 31. Dezember 2015 verwaltete die Wankendorfer Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 76 Gemeinschaften mit 1.226 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 Diversifi-

zierung des Portfolios. Per Jahresultimo bediente die Wankendorfer Immobilienverwaltung mit ihrem Angebot 64 Eigentümer von insgesamt 256 Wohnungen.

1.2 Geschäftsverlauf

Um der Wankendorfer Immobilienverwaltung vor dem Hintergrund des anspruchsvollen Wettbewerbsumfeldes nachhaltigen Geschäftserfolg zu sichern, investierte die Gesellschaft in 2015 in ihre Infrastruktur und ihren Marktauftritt: in eine von der Gesellschafterin gemietete, attraktive Geschäftsstelle im Stadtzentrum von Itzehoe, einen komplett neuen Fuhrpark für die Verwaltung und den gewerblichen Bereich, eine auf die Gesellschafterin abgestimmte, umstrukturierte IT-Organisation, verbunden mit der Etablierung neuer Prozesse, und eine zukunftsfähige Qualifikationsstruktur.

Parallel dazu hat sich das Kerngeschäft weiter stabilisiert. So lag das wirtschaftliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 auf dem Niveau der Erwartungen aus März 2015.

Die wesentlichen Kennzahlen fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Ist 2015	Plan 2015	Ist 2014
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.158	1.145	1.144
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.121	2.002	1.790
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Geschäftsbesorgungsgebühr)	619	520	457
Personalaufwand	1.969	1.880	1.675
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	137	134	134

Mit dem positiven und leicht überplanmäßigen Geschäftsverlauf im vergangenen Jahr haben sich die konservativen Prognosen der Wankendorfer Immobilienverwaltung als belastbar erwiesen. Insbesondere profitierte das Unternehmen erwartungsgemäß von seinem gewerblichen Geschäftsbereich, in dem aufgrund seines substanziellen Entwicklungspotenzials die Zahl der Mitarbeiter zum Jahreswechsel 2014/2015 um drei erhöht wurde. Im Segment

der Verwaltungsbetreuung war dagegen ein wirtschaftlich eher ausgeglichenes Jahr zu verzeichnen.

Wesentliche Abweichungen zu den Planzahlen ergaben sich insbesondere durch weiter belastete Materialeinkäufe, die sich sowohl in der Steigerung der bezogenen Lieferungen als auch der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen widerspiegeln.

Der Personalaufwand nahm im Vorjahresvergleich um 294 T€ zu. Hier zeigte sich der Erfolg der in den vergangenen Jahren konsequent umgesetzten und zwischenzeitlich auch abgeschlossenen Neuausrichtung der Wankendorfer Immobilienverwaltung. Durch die deutlich verbesserte Ertragskraft konnten in 2015 nach sechs Jahren wieder vollständig Sonderzahlungen geleistet werden, die mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinerzeit vereinbart

worden waren. Allein daraus resultierte eine Erhöhung der Personalkosten um 110 T€; des Weiteren ist die Zunahme hauptsächlich auf den Stellenaufbau bei den Handwerkern zurückzuführen. Zudem ist im Personalaufwand eine Abfindung von 91 T€ enthalten, der allerdings aufgrund einer Absichtserklärung mit der Gesellschafterin eine korrespondierende Erstattung innerhalb der Sonstigen betrieblichen Erträge gegenübersteht.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	875,3	86,4	578,3	70,7	+ 297,0
Umlaufvermögen	137,4	13,6	239,4	29,3	- 102,0
BILANZSUMME	1.012,7	100,0	817,7	100,0	+ 195,0

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	153,4	15,1	153,4	18,8	0,0
Fremdkapital – langfristig	608,2	60,1	414,6	50,7	+ 193,6
Fremdkapital – kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	251,1	24,8	249,7	30,5	+ 1,4
BILANZSUMME	1.012,7	100,0	817,7	100,0	+ 195,0

Das Anlagevermögen ist zu 87 Prozent durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Dem langfristigen Fremdkapital wurden im Geschäftsjahr 96 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 7 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug 2015 5,6 Prozent.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung (DRS 21) nach DVFA/SG.

Kapitalflussrechnung

	2015	2014
	T€	T€
Cashflow nach DVFA / SG	244,8	237,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	118,4	313,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-404,8	-22,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	185,7	-223,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-100,7	67,2
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	194,2	127,0
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	93,5	194,2

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Zudem weist die auf einen Dreijahreszeitraum ausgerichtete Finanzplanung liquide Mittel in ausreichender Höhe aus.

2.3 Ertragslage

Das Jahresergebnis 2015 der Wankendorfer Immobilienverwaltung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 134,3 T€ auf 136,9 T€. Maßgeblichen Anteil an dem zufriedenstellenden Überschuss hat primär das operative Ergebnis.

So erreichte das Unternehmen bei den Umsatzerlösen deutliches Wachstum. Vom Gesamtumsatz entfielen 2.084,6 T€ (Vorjahr 1.788,2 T€) auf die Muttergesellschaft, die damit wiederum größter Umsatzträger war. Vor allem nahmen die Erlöse 2015 bei den gewerblichen Leistungen

für die Wankendorfer Baugenossenschaft zu, während die Beiträge aus dem kaufmännischen Bereich aus der Geschäftstätigkeit mit der Muttergesellschaft stabil blieben. Den höheren Umsatzerlösen standen in etwa gleichem Umfang gestiegene Personalaufwendungen sowie Kosten für bezogene Sach- und Dienstleistungen gegenüber.

Weitgehend neutral wirkten sich im Jahresverlauf 2015 die außerordentlichen beziehungsweise einmaligen Effekte aus. Während außerplanmäßige Abschreibungen auf Einbauten in den ehemaligen Geschäftsräumen und eine nicht vorgesehene Dachsanierung des Bauhofs belastenden Einfluss hatten, trugen die Auflösungen nicht mehr benötigter Rückstellungen und Buchgewinne aus dem Verkauf von Fahrzeugen in etwa gleicher Höhe positiv zum Ergebnis bei.

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.

Itzehoe, 15. Februar 2016

Wankendorfer
Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel

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 Unternehmensverbund mit der Muttergesellschaft bilden eine gute Grundlage, Chancen für eine Expansion im Fremdverwaltungsgeschäft zu nutzen.

In Zukunft soll die Gesellschaft auf Basis ihrer etablierten Ausrichtung qualitativ wachsen. Um dieses zu erreichen, wurden vor Jahresfrist zusätzliche gewerbliche Mitarbeiter eingestellt und zur noch stärkeren Durchdringung der lokalen Märkte wurde Anfang Oktober 2015 eine neue Firmenzentrale in der Itzehoer Innenstadt eröffnet. Überdies soll das bedeutende Tochterunternehmen der Wankendorfer Baugenossenschaft sein Aufgabenspektrum im Kreis Steinburg sowie in den Kreisen Dithmarschen und Pinneberg kontinuierlich erweitern und seine Bedeutung als wohnungswirtschaftlicher Dienstleister entwickeln.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwartet die Wankendorfer Immobilienverwaltung aus heutiger Sicht eine fortgesetzt stabile Geschäftslage, sodass bei zumindest gleichbleibendem Geschäftsvolumen und auch ansonsten ähnlichen operativen wirtschaftlichen Eckzahlen mit einer Ergebnisabführung auf Vorjahresniveau gerechnet wird.

Bilanz zum 31.12.2015

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Werte	12.636,00	23,9
Sachanlagen		
Grundstücke mit anderen Bauten	445.124,32	460,7
Betriebs- und Geschäftsausstattung	417.533,00	93,6
Anlagevermögen insgesamt	875.293,32	578,2
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	26.274,85	33,5
Sonstige Vermögensgegenstände	13.355,72	7,5
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	93.528,44	194,2
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	4.291,32	4,3
BILANZSUMME	1.012.743,65	817,7
Treuhandvermögen	146.669,12	165,2

PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	153.400,00	153,4
Eigenkapital insgesamt	153.400,00	153,4
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	116.393,00	180,1
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	511.867,17	179,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.433,83	28,8
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	96.290,22	235,4
Sonstige Verbindlichkeiten	74.304,43	40,8
Rechnungsabgrenzungsposten	55,00	0,0
BILANZSUMME	1.012.743,65	817,7
Treuhandverbindlichkeiten	146.669,12	165,2

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€		T€	
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.958,06		2,7	
b) aus Betreuungstätigkeit	1.157.716,96		1.143,9	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.120.826,17	3.281.501,19	1.789,7	2.936,3
Sonstige betriebliche Erträge		198.319,18		19,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		328.707,34		216,3
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.646.968,18		1.391,3	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 3.067,76 € (Vorjahr 3.067,76 €)	321.867,84	1.968.836,02	283,4	1.674,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		131.269,43		105,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen		894.478,36		804,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung von Forderungen: 117,80 € (Vorjahr 152,71 €)		223,10		0,4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen: 2.877,96 € (Vorjahr 4.706,39 €)		13.385,76		16,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		143.366,56		139,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		0,0
Sonstige Steuern		6.457,04		5,6
Zwischensumme		136.909,52		134,3
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		136.909,52		134,3
JAHRESÜBERSCHUSS		0,00		0,0

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 2 bis 5 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 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben.

Die beweglichen Anlagegüter werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Die Nutzungsdauern betragen 2 bis 10 Jahre. Aufgrund vorzeitiger Aufgabe der Geschäftsräume in der Kirchenstraße 15 wurden die restlichen Buchwerte für Einbauten von 40.447,00 €, davon 36.878,00 € außerplanmäßig, abgeschrieben.

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 5 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 Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	272.358,59	12.618,35	2.325,05	270.015,89	12.636,00	23.882,20
Sachanlagen						
Grundstücke mit anderen Bauten	845.449,56	4.049,96	0,00	404.375,20	445.124,32	19.677,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	657.249,90	465.549,28	286.951,62	418.314,56	417.533,00	87.709,27
INSGESAMT	1.775.058,05	482.217,59	289.276,67	1.092.705,65	875.293,32	131.269,43

Forderungen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

In den Sonstigen Vermögensgegenständen werden insbesondere Forderungen aus dem Verkauf eines Fahrzeuges (4.731,58 €), Forderungen an Arbeitnehmer (1.156,56 €; Vorjahr 2.251,26 €) sowie Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben (1.346,63 €; Vorjahr 1.963,33 €) ausgewiesen; davon 692,92 € (Vorjahr 2.291,91 €) 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 (63 T€; Vorjahr 114 T€), Kosten für die Erstellung sowie Prüfung des Jahresabschlusses (21 T€; Vorjahr 23 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).

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon			
		Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	511.867,17 (179.210,37)	98.726,34 (41.343,20)	249.776,18 (59.658,82)	163.364,65 (78.208,35)	* 511.867,17 (179.210,37)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.433,83 (28.778,65)	60.433,83 (28.778,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	96.290,22 (235.361,49)	0,00 (0,00)	96.290,22 (235.361,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	74.304,43 (40.793,43)	74.304,43 (40.793,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
INSGESAMT	742.895,65 (484.143,94)	233.464,60 (110.915,28)	346.066,40 (295.020,31)	163.364,65 (78.208,35)	511.867,17 (179.210,37)

* davon 374.000,00 € durch Sicherungsübereignung und 137.867,17 € durch Grundpfandrechte

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 90.902,24 € Erträge aus der Erstattung von Personalkosten durch die Gesellschafterin, 47.730,35 € Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und 30.127,94 € Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens.

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)
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.	24	11
	36	15

Hinzu kommt jeweils ein geringfügig Beschäftigter im kaufmännischen und gewerblichen Bereich.
Es wurden im Geschäftsjahr im Durchschnitt 53 Mitarbeiter (Vorjahr 51) beschäftigt.

Itzehoe, 15. Februar 2016

Wankendorfer
Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung



Helmut Knüpp



Bernd Hentschel

Anschriften und Telefonnummern

Wankendorfer

Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Zentrale

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

Stadtbüros

Stadtbüro Bad Segeberg

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

Stadtbüro Kiel

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

Stadtbüro Lütjenburg

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

Stadtbüro Plön

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

Stadtbüro Preetz

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

Vermietungsbüros

Vermietungsbüro Trappenkamp

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

Vermietungsbüro Wahlstedt

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

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

Service-Center Lütjenburg

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

Service-Center Preetz/Schwentinal

Bereich Preetz

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

Bereich Schwentinal, Ortsteil Klausdorf

Südring 36 · 24222 Schwentinal
Telefon: 0431 7992620 · Fax: 0431 7992621

Bereich Schwentinal, Ortsteil Raisdorf

Hermann-Löns-Straße 19 a · 24223 Schwentinal
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

Feldschmiede 52 · 25524 Itzehoe
Telefon: 04821 6773-0 · Fax: 04821 6773-90
itzehoe@wankendorfer.de

Stadtbüro Itzehoe

Feldschmiede 52 · 25524 Itzehoe
Telefon: 04821 6773-0 · Fax: 04821 6773-95
itzehoe@wankendorfer.de

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

Poetisch und prägnant

Das Mimentheater BODECKER & NEANDER



Wolfram von Bodecker (links)
und Alexander Neander
Fotos: Kasia Chmura-Cegielkowska

„Wandel“ lautete die Aufgabenstellung für den diesjährigen Geschäftsbericht der wankendorfer an die Lürssen Brügmann Werbeagentur. Das Team entwickelte verschiedene kreative Lösungen und eine ihrer Ideen überzeugte sofort: die Darstellung des Wandels durch Verwandlung. Es galt, das Typische des jeweiligen Wandels herauszuarbeiten und zu einem Symbol zusammenzufassen. Wer könnte diese Idee besser auf den Punkt bringen als Pantomimen?



Foto: Daniel Rudzki, Piotr Wacowski



Foto: Max Messer



Foto: Kasia Chmura-Cegielkowska

Im Mimentheater BODECKER & NEANDER, Berlin, fand man Pantomimen der internationalen Spitzenklasse, die gemeinsam mit der Werbeagentur an jedem Detail feilten, bis die Bilder, Gesten und Mimik für jedes Motiv zu einem einzigartigen Ausdruck verschmolzen. Der erfahrene Theaterfotograf René Jaschke fing die Momente mit der Kamera ein, die im Theaterhaus Berlin Mitte inszeniert wurden.

In Deutschland ist Pantomimenkunst eng mit der französischen Theaterlegende Marcel Marceau verbunden, dem Schöpfer des tragikomischen Clowns Bip. Wolfram von Bodecker und Alexander Neander wurden zum Studium an seiner renommierten „Ecole Internationale de Mimodrame de Paris“ zugelassen und erlangten Mitte der 90er Jahre das selten vergebene Diplom der Hochschule. Beide wirkten mehrere Jahre in der Compagnie Marcel Marceau mit. Seit mittlerweile 15 Jahren sind BODECKER & NEANDER mit ihrem eigenen Pantomimentheater weltweit unterwegs und haben Publikum und Presse in über 30 Ländern begeistert.

BODECKER & NEANDER sind Meister ihres Fachs und geben dieser faszinierenden Kunst immer wieder neue Impulse. Mit ihrem Regisseur Lionel Ménard entwickeln sie wundervolle Geschichten voller Poesie, mit leiser Ironie und geistreichen Pointen. Die Pantomimen gastieren in ganz Deutschland und sind regelmäßig im Berliner Kabarett-Theater Distel zu erleben.

www.bodecker-neander.com
www.renejaschkeberlin.de



Impressum

Fotos: René Jaschke, Berlin

Außer: Seite 4/5: Dirk Masbaum, Hamburg; Seite 25: Michael Ziercke, nach Plänen der AnscharArchitekten: BSP Architekten BDA und Schnittger Architekten, Kiel; Seite 33: Förde Sparkasse; Seite 37: Zastrow + Zastrow, Kiel

Gestaltung: Lürssen Brüggmann Werbeagentur GmbH, Neumünster



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

