### Geschäftsbericht 2016



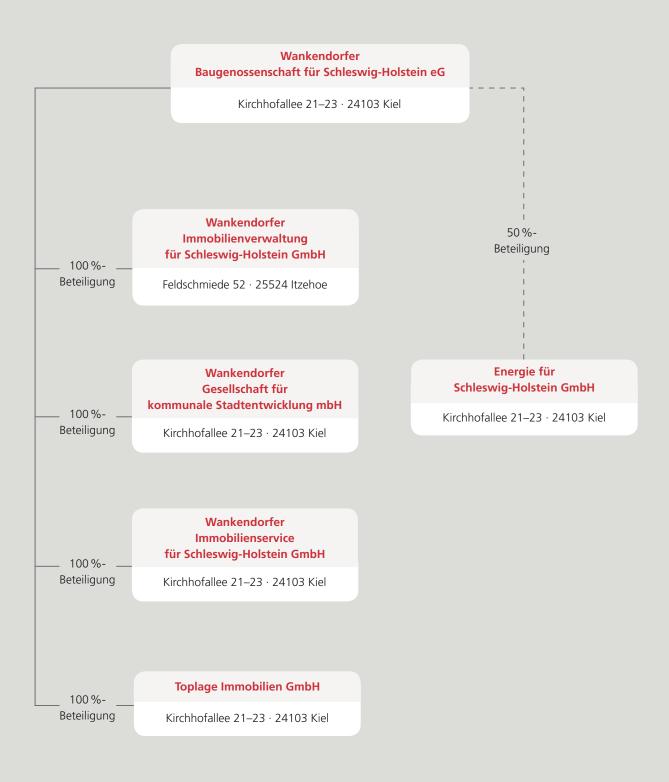




# Für die Menschen im Land



### Die wankendorfer auf einen Blick



# Inhalt

Vorwort	5
Bericht des Vorstands	6
Das wirtschaftliche Umfeld	б
Der Wohnungsmarkt in Deutschland	б
Regionale Wohnungsmärkte	7
Investitionsumfeld	8
Entwicklung der wankendorfer	9
Straffung der Organisationsstruktur durch die Integration der Lorenzen Hausverwaltung GmbH	9
Sinkende Fluktuation und geringerer Leerstand im Kerngeschäft	9
Wichtiger Partner der Kommunen auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen	2
Kostensenkung und mehr Flexibilität durch Umfinanzierung	2
Digitalisierung und Transformation von Prozessen	2
Ausbau des Leistungsspektrums	3
Wohnungseigentumsverwaltung	4
Sondereigentumsverwaltung	4
Verwaltete und gepachtete Objekte	4
Geschäftsbesorgung für Dritte	5
Modernisierungsaktivitäten	5
Neubauaktivitäten	5
Attraktiver Arbeitgeber	5
Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	
Bericht des Aufsichtsrats	0
Vertreterversammlung	2
Jahresabschluss	6
Lagebericht	6
Bilanz zum 31.12.2016	8
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016	2
Anhang	5
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	
Jahresabschluss	8
Lagebericht	8
Bilanz zum 31.12.2016	3
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016	4
Anhang	5
Bericht des Aufsichtsrats	9
Anschriften und Telefonnummern	$\sim$

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung. Dies impliziert keinesfalls eine Benachteiligung des jeweils anderen Geschlechts.



### Vorwort

### Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

im vergangenen Jahr lehrten uns diverse politische Ereignisse in Europa und den USA, dass man die Zustimmung von Menschen nicht mehr mit Fakten und den darauf aufbauenden besseren Argumenten gewinnt, sondern mit Emotionen und scheinbar einfachen Lösungen. "Postfaktisch" lautete das Wort des Jahres.

Die Behauptung ersetzt die Wahrheit. Das ist ebenso verführerisch wie gefährlich. Verführerisch ist es, weil es ohne Rücksicht auf Fakten so viel einfacher ist, Ziele zu formulieren und einfache Lösungen zu versprechen, nach denen sich die Menschen sehnen.

Gefährlich ist es, weil unser aller Zusammenleben nur auf der Grundlage eines gemeinsamen Wertesystems und von Verlässlichkeit funktioniert. Können wir uns nicht mehr auf gemeinsame Werte und Ziele verlassen, gibt es im Großen wie im Kleinen kein Miteinander mehr und wir stürzen zurück ins finsterste Mittelalter.

Experten sehen den Ursprung dieser Entwicklung in der Komplexität unserer immer stärker technologisierten Welt, die den einzelnen Menschen überfordert. Menschen wollen Einfachheit. Auch die Furcht vor dem Fremden, dem aus dem Zusammenwachsen unserer Welt erwachsenden Unbekannten und scheinbar Bedrohlichen, hat hier ihre Wurzeln.

Wir von der wankendorfer wollen uns dieser Entwicklung nicht beugen. Wir wollen uns als Genossenschaft, als vertrauensvolle Gemeinschaft und verlässlicher Partner in unserer Region weiterentwickeln und den Wandel regionaler Strukturen und Kulturen in den Quartieren landauf, landab begreifen und zum Besseren gestalten.

Dies geschieht nicht nur im Rahmen unserer Bautätigkeiten oder der professionellen Begleitung unserer Mieter und der Eigentumsgemeinschaften. Sondern auch indem wir auf vielfältige Art gesellschaftliche Verantwortung übernehmen. Hierüber gibt der zweite Nachhaltigkeitsbericht der wankendorfer umfassend Auskunft.

Auch für uns als genossenschaftliches Unternehmen sind die Anforderungen komplexer geworden. Doch dank unserer qualifizierten Mitarbeiter sowie unserer verlässlichen Partner sind wir für die aktuellen Herausforderungen und künftigen Aufgaben bestens aufgestellt.

Verbindliche Aussagen, konstruktiver Dialog und vertrauensvolle Zusammenarbeit sind seit 70 Jahren die Grundlagen unseres erfolgreichen Handelns. So ist unsere wankendorfer heute ein vernetztes Unternehmen - sowohl regional als auch in der Branche und ihrem Umfeld. Auf diese Weise sind und bleiben wir für die Menschen im Land engagiert – und auf dem Boden der Tatsachen.

wankendorfer Für die Menschen im Land

Bernd Hentschel Vorstand



# Bericht des Vorstands

### Das wirtschaftliche Umfeld

Das Jahr 2016 war global durch eine Reihe von in ihrem Ergebnis unerwarteten politischen Veränderungen und heterogenen wirtschaftlichen Entwicklungen in den unterschiedlichen Regionen geprägt. Nachdem die weltweite Konjunktur zur Mitte des Jahres wieder an Fahrt aufgenommen hatte, wuchs die Weltwirtschaft laut Internationalem Währungsfonds über das gesamte abgelaufene Jahr um rund 3,1 Prozent. Im Euroraum setzte sich die inzwischen fast vier Jahre andauernde moderate konjunkturelle Expansion fort und stand zum Jahresende auf einer breiten regionalen Basis.

In Deutschland hat sich der positive Wachstumstrend auch im Jahr 2016 weiter fortgesetzt. Mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9 Prozent wurde der Vorjahreswert leicht übertroffen. Die außergewöhnlich gute Verfassung der deutschen Wirtschaft wurde weiterhin vor allem von der starken Binnennachfrage getragen. Aber auch der Außenbeitrag spielte aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und der daraus folgenden günstigen Bewertung des Euro gegenüber dem US-Dollar eine Rolle für die anhaltend positive Entwicklung. Seine Bedeutung schwächte sich allerdings im Jahresverlauf ab und blieb hinter den binnenwirtschaftlichen Effekten zurück. Trotz der insbesondere durch die Zuwanderung von Flüchtlingen erwartungsgemäß deutlich gestiegenen Staatsausgaben konnte unter den genannten positiven Rahmenbedingungen ein Budgetüberschuss erzielt und die Staatsschulden konnten auf 68,1 Prozent des BIP weiter abgebaut werden.

2016 verbesserte sich auch die Situation am deutschen Arbeitsmarkt weiter. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich im Jahresdurchschnitt auf rund 43,6 Mio. (2015: 43,1 Mio.) und erreichte im Jahresverlauf einen historischen Höchststand. Die Arbeitslosenquote sank auf 6,1 Prozent (2015: 6,4 Prozent). Infolge der anhaltend günstigen Arbeitsmarktlage und bei wie in den Vorjahren kräftig steigenden Bruttolöhnen legten auch die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte im Jahr 2016 bei gedämpfter Inflation deutlich zu.

Auch in Schleswig-Holstein, dem Geschäftsgebiet der wankendorfer, entwickelte sich das wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2016 positiv. Bei ähnlich hohem Wachstum wie im Bundesdurchschnitt stieg die Anzahl der Erwerbstätigen im Lande prozentual mit etwa 1,4 Prozent sogar stärker als im Mittel aller Bundesländer. Dennoch bleibt die ebenfalls weiter gesunkene Arbeitslosenquote mit 6,3 Prozent leicht über dem Durchschnitt in Deutschland. Trotz insgesamt guter Entwicklung, die sich auch in höheren verfügbaren Einkommen bemerkbar macht, bleibt jedoch die Zahl der Sozialleistungsempfänger mit rund 11 Prozent aller Einwohner in Schleswig-Holstein immer noch relativ hoch.

### **Der Wohnungsmarkt in Deutschland**

Seit dem Jahr 2010 ist die Zahl der Baugenehmigungen Jahr für Jahr kontinuierlich gestiegen. Nach einer Zunahme von im Vorjahresvergleich etwa 10 Prozent im Jahr 2015 berichtet das Statistische Bundesamt für 2016 ein Plus von 20 Prozent. Mit bundesweit rund 376.000 Baugenehmigungen wurde damit der Wert für das Vorjahr um gut

60.000 überschritten. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen hat sich nach etwa 270.000 Einheiten im Jahr 2015 mit rund 320.000 Einheiten für das Jahr 2016 dem allseits geforderten Ziel weiter angenähert. Der Bauüberhang als Differenz zwischen den seit dem Jahr 2010 genehmigten und den fertiggestellten Wohnungen ist damit erneut leicht gewachsen – entspricht aber im Bundesdurchschnitt weiter in etwa den jährlichen Fertigstellungen. Die zur Deckung des Neubaubedarfs an Wohnraum angenommene Zielgröße von rund 400.000 neuen Wohnungen im Jahr wurde und wird in naher Zukunft nicht erreicht.

Aufgrund der hohen Wanderungsgewinne bei den Einwohnerzahlen seit dem Jahr 2012 mit einem sprunghaften Anstieg im Jahr 2015 erreichte die Bevölkerung in Deutschland zum Ende des Jahres 2016 einen historischen Höchststand von voraussichtlich 82,8 Mio. Menschen. Entsprechend bleibt die Nachfrage nach Wohnraum auf einem hohen Niveau. Die Zahl der privaten Haushalte stieg in Deutschland im Zeitraum von 2010 bis 2015 um rund 3 Prozent. Dieser Anstieg beleuchtet allerdings nur einen Teil der Nachfrageentwicklung beim Wohnraum. Per Definition werden bei den Beobachtungen zur Entwicklung der Haushalte nur existierende Haushalte statistisch erfasst, das heißt diejenigen, die auch entsprechenden Wohnraum gefunden haben, aber eben nicht diejenigen, die keine Wohnung finden und beziehen konnten. Entsprechend äußert sich die nach wie vor bestehende Wohnungsknappheit in steigenden Mieten und Kaufpreisen.

So ist für das Jahr 2016 ein weiterer Anstieg der Immobilienpreise in Deutschland festzustellen. Dies gilt sowohl für die Wohnungsmieten, die in den ersten drei Quartalen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,6 Prozent (gemessen als hedonische Angebotsmieten über sämtliche Baujahre) zunahmen, wie auch für die Kaufpreise von Eigentumswohnungen, welche für die genannten Vergleichszeiträume um 8,4 Prozent anstiegen.

### Regionale Wohnungsmärkte

Bei einer regionalen Betrachtung zeigt sich ein im Vergleich zur Gesamtentwicklung in Deutschland leicht abgewandeltes Bild der Lage und Perspektiven am Wohnungsmarkt. Zwar ist auch in einzelnen Teilmärkten weiterhin Wohnungsknappheit in Verbindung mit steigenden Mieten zu beobachten.

Doch zum einen ist zu beobachten, dass sich Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands in jüngster Zeit wieder verändert haben. Zum anderen haben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in besonders angespannten Teilmärkten noch deutlicher angezogen als im Durch-

schnitt des Landes. Aus dieser Kaufpreisentwicklung folgt, dass Investoren von weiteren ebenfalls überdurchschnittlichen Mietpreissteigerungen ausgehen oder aber bereit sind, geringere Renditen in Kauf zu nehmen. Genährt wird diese Erwartung auch von den verzeichneten Bauüberhängen in einzelnen Städten. Diese betragen in Hamburg, Frankfurt am Main und Düsseldorf mehr als das Doppelte der jährlichen Fertigstellungen und in Berlin sogar das Fünffache. Einzelne Städte aus der Gruppe der Schwarmstädte haben angesichts des hohen Mietniveaus offensichtlich an Attraktivität verloren, so dass die Zuwanderung aus dem Inland zurückgeht. Die Außenwanderung überdeckt derzeit noch diesen Einfluss. Sofern es allerdings zu einem weiteren Rückgang der Zuwanderung aus dem Ausland kommt, dürfte sich dies aufgrund des entsprechenden Nachfragerückgangs dämpfend auf Kaufpreise und Mieten auswirken. Wann sich ein solcher Effekt einstellen wird, ist aufgrund des derzeit noch hohen Mangels an verfügbarem Wohnraum und angesichts schwieriger Prognosen zur Flüchtlingszuwanderung schwer vorherzusagen.

Für Schleswig-Holstein ist eine Entspannung der Situation vorerst nicht absehbar. Bis zum Jahr 2020 ist nach einer empirica-Studie im Auftrag des Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten ein weiterer Anstieg der Bevölkerung auf rund 2,9 Mio. Menschen zu erwarten, dem ein leichter Rückgang bis zum Jahr 2030 folgen soll. Die Anzahl der Haushalte im Land wird nach dieser Studie allerdings aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2026 kontinuierlich auf dann circa 1,45 Mio. weiter steigen und vorübergehend auf diesem Niveau stabil bleiben.

Dabei werden jedoch auch innerhalb des Landes regionale Unterschiede in der Entwicklung der für die Wohnungsnachfrage relevanten Haushaltszahlen prognostiziert. Für verstädterte Gebiete der Oberzentren und Mittelzentren sowie das Hamburger Umland wird bis zum Ende der Betrachtungsperiode 2030 ein kontinuierliches Wachstum gesehen, während in den anderen Regionen des Landes bereits 2020 ein Maximum und darauf folgend ein Rückgang der Haushaltszahlen erwartet wird.

Insgesamt wurde für den Zeitraum von 2015 bis 2030 ein zusätzlicher Bedarf an 154.000 Wohnungen ermittelt, der zu jeweils 50 Prozent auf Ein- oder Zweifamilienhäuser sowie Geschosswohnungen verteilt ist. Rund die Hälfte dieses Neubaubedarfs entfällt auf den Fünfjahreszeitraum von 2015 bis 2019. Dabei ist der Bedarf an zusätzlichen Mehrfamilienhäusern in den Städten Kiel, Flensburg und Neumünster sowie im Hamburger Umland überdurchschnittlich hoch. Im gesamten Land stehen einem geschätzten Bedarf an jährlich etwa 16.000 Wohnungen bis

zum Jahr 2019 zuletzt (2014 und 2015) jährliche Fertigstellungen von circa 10.000 Einheiten gegenüber. Ein seit dem Jahr 2007 aufgestautes rechnerisches Defizit von landesweit rund 33.000 Wohnungen wird daher in den kommenden Jahren weiter anwachsen, sofern die Fertigstellungen nicht signifikant gesteigert werden können.

Angesichts der heutigen Rahmenbedingungen dürfte sich die angespannte Situation wichtiger Wohnungsteilmärkte mit einem Defizit an verfügbarem Wohnraum in absehbarer Zeit kaum ändern. Die jüngsten Anstrengungen zur Ausweitung der Neubautätigkeit haben noch nicht zu einer signifikanten Verbesserung der Lage geführt. Zu dem sich aus der Demografie ergebenden Neubaubedarf kommt der Ersatzbedarf für bestehende, aber nicht mehr zeitgemäße und nicht sanierungsfähige Bestände. Während in den Ballungszentren aufgrund einer hohen Nachfrage und Qualitätsspreizung dieser Ersatz von älteren Beständen noch keine große Rolle spielt, dürfte dieser Effekt in der Peripherie früher eintreten, sobald die landesweite Nachfrage nach Wohnraum für Flüchtlinge signifikant zurückgeht. Dieser Neubau als Ersatz führt nicht zu einem steigenden Wohnraumangebot, bindet aber gleichwohl Kapazitäten in der Bauindustrie.

#### Investitionsumfeld

Im Hinblick auf die Investitionsmöglichkeiten ist festzustellen, dass es nach wie vor eine hohe Auslastung der Kapazitäten von Bauindustrie und Planern gibt. Für die notwendige Steigerung des Wohnungsbaus ist die Verfügbarkeit von Kapazitäten naturgemäß eine wichtige Voraussetzung. Sind die Kapazitäten begrenzt, ist auch die Bautätigkeit begrenzt. In jedem Fall ist bei einer derartigen Knappheit von steigenden Kosten auszugehen, die sich als Investitionshemmnis darstellen können.

Aber auch weiter gestiegene Anforderungen, zum Beispiel im Hinblick auf Energieeffizienz, Sicherheit etc., führen mit entsprechend höheren ordnungsrechtlichen Vorgaben zu steigenden Baukosten. Ebenfalls eine Rolle spielen dabei kommunale Forderungen und Auflagen sowie steigende Bodenpreise.

Die Summe der Anforderungen und die damit verbundenen Kosten stellen das Schaffen von gutem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum mehr und mehr in Frage. Bei immer höheren Anforderungen – beispielsweise im Hinblick auf weitere Energieeinsparungen in der Wohnungswirtschaft nach der UN-Klimakonferenz in Marokko – und gleichzeitiger Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum wird deutlich, dass unterschiedliche, grundsätzlich berechtigte, aber eben konkurrierende gesellschaftliche



Als Kooperationspartner in der Entwicklung von Quartieren ist die wankendorfer ein bedeutender Akteur der Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt. Die Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR mit zehn Gesellschaftern und damit verbundenen unterschiedlichen Erfahrungen und Schwerpunkten plant auf drei Baufeldern eine gesunde Struktur von Eigentums- und Mietwohnungen sowie Gewerberäumen. Auch sozialer Wohnungsbau wird dabei eine wichtige Rolle in diesem das Stadtbild prägenden Areal an der Förde spielen.

Ziele nur mit deutlichen Abstrichen auf der einen oder anderen Seite erreicht werden können. Dass ein – von der Politik teilweise negierter – Zusammenhang zwischen den Baukosten und den bereits eingeführten Energieeffizienzstandards besteht, konnten drei große Verbände der Wohnungs- beziehungsweise Immobilienwirtschaft in einem fundierten Gutachten jüngst belegen.

Zum Teil gelingt es, eine grundlegende ordnungspolitische Fehlsteuerung durch Förderprogramme des Staates zu kompensieren. Ein Sozialwohnungsbau wäre ansonsten unter den gegebenen Rahmenbedingungen kaum noch darstellbar – der Bestand an bezahlbarem Wohnraum würde weiter sinken.

In Schleswig-Holstein besteht insbesondere mit den durch die Investitionsbank betreuten Förderprogrammen auf der Grundlage des Zweckvermögens ein gutes und breites Förderangebot, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. 2015 und 2016 wurden insgesamt 150 Mio. € für den Bau von 1.380 Mietwohnungen vergeben. Neben dem Einsatz dieser etablierten Instrumente reagierte das Land auf die verstärkte Zuwanderung von Flüchtlingen im Jahr 2015 mit dem Sonderprogramm "Erleichtertes Bauen", welches durch abgesenkte Baustandards und beschleunigte Förderverfahren schnell bis zu 4.000 Wohnungen verfügbar machen soll. Sowohl in den "klassischen" Förderprogrammen als auch im Sonderprogramm wurde das Instrument des Darlehens jüngst zunächst befristet bis zum Jahr 2018 durch die Gewährung von Zuschüssen ergänzt.

### Entwicklung der wankendorfer

Die wankendorfer hat den erfolgreich beschrittenen Weg als umfassender Dienstleister bei der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und der Verwaltung von Eigentum Dritter konsequent fortgesetzt. Das Jahr 2016 verlief für die Wankendorfer Baugenossenschaft und ihre Tochterunternehmen plangemäß.

Der in der Unternehmensleitung vollzogene Wechsel nach dem altersbedingten Ausscheiden des langjährigen Vorstandsvorsitzenden Helmut Knüpp zum 30. September 2016 und dem Eintritt von Dr. Ulrik Schlenz zum 1. Juli 2016 hat zu keiner Änderung der strategischen Ausrichtung des Unternehmens geführt. Das nun an der Spitze agierende Vorstandsteam aus Bernd Hentschel und Dr. Ulrik Schlenz setzt den eingeschlagenen Weg der Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit als strategische Stoßrichtung des Unternehmens fort.

Auch zukünftig wird sich die wankendorfer als wichtiger genossenschaftlicher Akteur in Schleswig-Holstein um die Bedürfnisse der Menschen im Hinblick auf ihren Wohnraum kümmern. Das Verständnis für diese Bedürfnisse bleibt ein weit gefasstes: Es geht nicht alleine um die Bereitstellung und Bewirtschaftung einer Wohnung, sondern sowohl um das Spektrum damit verbundener Leistungen als auch um das Wohnumfeld in seiner physischen und sozialen Struktur. "Für die Menschen im Land", so lautet der Slogan der wankendorfer und in diesem Sinne wird das Unternehmen seine Entwicklung weiter gestalten.

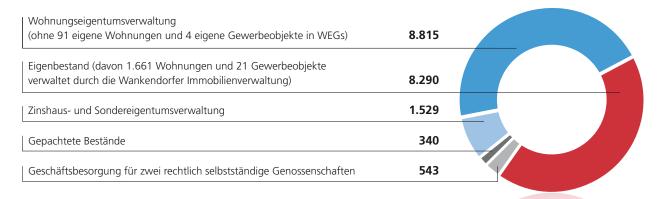
### Straffung der Organisationsstruktur durch die Integration der Lorenzen Hausverwaltung GmbH

Mit der auf der Vertreterversammlung vom 25. Mai 2016 beschlossenen und rückwirkend zum 1. Januar 2016 umgesetzten Verschmelzung der Lorenzen Hausverwaltung GmbH, Barkelsby, auf die Wankendorfer Baugenossenschaft ist das bisher von der Lorenzen Hausverwaltung GmbH betreute Verwaltungsgeschäft mit rund 900 Wohnungen und Gewerbeobjekten in die Genossenschaft integriert worden. Damit wurde erhebliches Optimierungspotenzial im Geschäftszweig der Wohnungseigentumsverwaltung realisiert und die Organisationsstruktur vereinheitlicht.

### Sinkende Fluktuation und geringerer Leerstand im Kerngeschäft

Insgesamt werden im Kerngeschäft des Unternehmensverbunds rund 19.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten als eigener Bestand bewirtschaftet oder als Eigentum Dritter verwaltet. Etwa die Hälfte des Eigenbestands von 8.229 Wohn- und 61 Gewerbeeinheiten wurde seit Beginn der 1990er Jahre mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 184 Mio. € umfassend modernisiert und energetisch saniert.

### Verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte der wankendorfer Unternehmensgruppe per 31.12.2016



Gesamt 19.517

# Erste Liga





Oben mitzuspielen ist keine Frage der Größe, sondern der Leistung. Neben den individuellen Fähigkeiten kommt es dabei auch auf die Teamfähigkeit an, denn nicht alle Spiele lassen sich durch Einzelleistungen gewinnen. Das weiß man in Kiel!

Die wankendorfer stellt in verschiedenen Projektgemeinschaften und Kooperationen unter Beweis, dass sie ein "Mannschaftsspieler" ist. Ob in der Zusammenarbeit mit anderen Baugenossenschaften wie im Kieler Anscharpark, gemeinsam mit privaten Bauträgern, Projektplanern und weiteren Beteiligten bei der Entwicklung der Flächen an der Hörn im Herzen von Kiel oder mit Institutionen wie der Stiftung Drachensee beim Schaffen eines Inklusionsprojekts: Erfolgreiche Kooperationen gehören zum erprobten Repertoire der wankendorfer bei der Erstellung neuen Wohnraums und der Bewirtschaftung ihrer Bestände.



"Zukunftsweisende Projekte lassen sich auch als sozialer Dienstleister, wie es die Stiftung Drachensee ist, nicht immer alleine stemmen. Wir sind Profis im Betrieb von Einrichtungen, in denen Menschen mit Behinderungen begleitet, unterstützt, gefördert und betreut werden. Bei der Erweiterung unserer Aktivitäten arbeiten wir gerne und erfolgreich mit den Wohnungsprofis der wankendorfer zusammen."

Klaus Teske, Vorstand der Stiftung Drachensee







Ob Künstlerhaus im Anscharpark, Wohnprojekt Maro Temm der Sinti und Roma oder die Unterstützung des regionalen Handwerks: Die wankendorfer ist ein verlässlicher Partner für Institutionen, Vereine und regionale Unternehmen.



Die Fluktuationsrate bei den eigenen Wohnungen ist im Geschäftsjahr 2016 zum wiederholten Mal gesunken und beträgt rund 12 Prozent. Gleichzeitig ging zum Jahresende 2016 auch der Leerstand in den eigenen Beständen auf 2,1 Prozent weiter zurück. Bei 56 Prozent des eigenen Wohnungsbestands handelt es sich um belegungs- und/ oder mietpreisgebundene Wohnungen mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von 5,11 € je m² Wohnfläche. Im freifinanzierten Bestand der wankendorfer liegt die Miete mit 5,71 € je m² Wohnfläche unter dem durchschnittlichen Marktniveau. Damit ist die wankendorfer ein wichtiger Akteur bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in vielen Regionen des Landes Schleswig-Holstein.

### Wichtiger Partner der Kommunen auch bei der Unterbringung von Flüchtlingen

Über die erfolgreiche Entwicklung der Kerngeschäftsfelder Eigenbestandsbewirtschaftung und Verwaltung fremden Bestands hinaus wurden im Jahr 2016 weitere zentrale Projekte im Rahmen der umfassenden Verantwortung der wankendorfer zielgerichtet umgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung bleibt die wankendorfer auch bei veränderten Rahmenbedingungen des Flüchtlingszustroms sowohl mit der Bereitstellung von Wohnraum aus dem Bestand als auch mit Neubauvorhaben in ihrem gesamten Geschäftsgebiet ein wichtiger Partner der Kommunen. Das Unternehmen konnte und kann hierbei im engen Dialog mit der Verwaltung auch auf veränderte Situationen vor Ort reagieren. So wird beispielsweise aufgrund deutlich gesunkenen Bedarfs an Wohnraum für Flüchtlinge bei einem Neubauvorhaben nach dem sogenannten Kieler Modell in Lütjenburg sofort die zweite Nutzungsphase errichtet, die preisgünstigen, barrierefreien Wohnraum für Senioren bietet. Weiter planmäßig dagegen schreiten die Bauvorhaben nach dem Kieler Modell in Bad Bramstedt und Bad Segeberg voran. Das Haus in Bad Segeberg wird im Mai 2017 bezogen, das in Bad Bramstedt im Dezember 2017.

Umgesetzt werden die drei genannten Bauvorhaben nach dem Kieler Modell in Bad Bramstedt, Bad Segeberg und Lütjenburg aufgrund des bei der Wankendorfer Baugenossenschaft bis Ende 2017 bereits umfänglichen Investitionsprogramms von der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH.

Derzeit besteht bei allen Beteiligten eine erhebliche Unsicherheit darüber, wie sich die Lage bei der Zuwanderung nach Deutschland entwickelt. Dabei spielt sowohl die Frage nach einem etwaigen Familiennachzug anerkannter Asylsuchender eine Rolle als auch die derzeitige politische

Lage in vielen Regionen der Welt, aufgrund der eine wieder ansteigende Zahl von Schutzsuchenden nicht auszuschließen ist. In dieser Situation ist und bleibt die wankendorfer in engem Kontakt zu Land und Kommunen, um im Rahmen ihrer Möglichkeiten Problemlösungen mitzugestalten. Etwa 1.500 Flüchtlinge finden heute im Rahmen der engen Zusammenarbeit bei dezentraler Unterbringung im Bestand der wankendorfer ein Zuhause.

Nicht nur direkt für Land und Kommunen leistet die wankendorfer aktive Unterstützung bei der Bewältigung der gesellschaftlichen Herausforderung der Integration von Flüchtlingen. So wurde beispielsweise am Standort Itzehoe ein Wohngebäude mit acht Wohneinheiten für die VIA NOVA Kinder-Eltern-Jugendhilfe hergerichtet und auf Grundlage eines langfristigen Mietvertrags für die Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Flüchtlingskindern zur Verfügung gestellt. Mit fachkundiger Betreuung finden die Jugendlichen nach den teilweise traumatischen Erlebnissen ihrer Flucht eine Orientierung in der hiesigen Gesellschaft.

### Kostensenkung und mehr Flexibilität durch Umfinanzierung

Ein kluger Schachzug ist der wankendorfer in 2016 mit der Umstrukturierung eines Teils ihres Kreditportfolios gelungen. Hierbei wurde ein mit einer weiten Zweckerklärung abgesichertes Darlehensvolumen in Höhe von 62 Mio. € aus dem Gesamtportfolio in einzelne Teilportfolios mit separierten Sicherheiten aufgeteilt und gleichzeitig wurden durch den Einsatz derivativer Finanzinstrumente (Payer- und Receiver-Swaps) bedeutende Zinseinsparungen gegenüber der Ursprungsfinanzierung realisiert. Die wankendorfer hat sich damit sowohl die aktuell günstigen Finanzierungskonditionen am Kapitalmarkt für einen längeren Zeitraum gesichert als auch eine höhere Flexibilität in der zukünftigen Gestaltung der Finanzierung erreicht.

### Digitalisierung und Transformation von Prozessen

Die wankendorfer hat im Laufe des Jahres 2016 den Grundstein für eine neue IT-Strategie gelegt. Ziel ist es, bis zum Jahr 2020 das wohnungswirtschaftliche ERP-System (Enterprise Resource Planning System) Aareon Blue Eagle SAP so auszubauen, dass die wesentlichen Unternehmensprozesse in diesem zentralen System abgebildet und einheitlich gesteuert werden können.

Damit wird eine wichtige Grundlage für die weitere Digitalisierung des Unternehmens geschaffen.



Mit einem umfangreichen Projekt schafft die wankendorfer eine integrierte EDV-Welt im Unternehmen. Hierdurch wird nicht nur der interne Ablauf bei den vielfältigen Aufgaben weiter verbessert, sondern auch gleichzeitig der Grundstein für die weitere Digitalisierung der Prozesse im Unternehmen und mit Kunden und Geschäftspartnern gelegt.

Unter der Koordination eines hierfür eigens eingerichteten Projektmanagements werden die Mitarbeiter in den kommenden zwei Jahren gemeinsam diese Aufgabe gestalten.

Die wankendorfer hat den nächsten Schritt in die Digitalisierung von langer Hand geplant und hierfür eine fachlich besonders qualifizierte Projektgruppe etabliert. Diese hat zunächst alle wohnungswirtschaftlichen Anforderungen an das IT- Werkzeug der Zukunft definiert und anschließend ein Konzept entwickelt, das alle wesentlichen Bedürfnisse des Unternehmens in einer neuen IT-Gesamtstrategie abbildet.

Anfang 2017 wurden auf Basis dieser detaillierten Vorarbeit Softwarelösung und Anbieter ausgewählt sowie ein Projektplan erstellt: Im Frühjahr 2017 wird die wankendorfer den Vertrag für dieses wichtige Schlüsselprojekt unterzeichnen, das ab dem zweiten Halbjahr 2017 in die Umsetzungsphase gehen wird.

Nicht nur für den Betrieb der wankendorfer wird das modernisierte ERP-System ein weiterer wichtiger Schritt in die digitale Zukunft sein. Auch für ihre Mitglieder, Mieter, Eigentümer und übrigen Geschäftspartner werden sich nach erfolgreicher Umsetzung der Service und die Leistungsfähigkeit der wankendorfer noch einmal deutlich verbessern.

### Ausbau des Leistungsspektrums

Auch in der Weiterentwicklung ihres Leistungsspektrums ist die wankendorfer in 2016 weiter vorangeschritten. So hat die Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH) als Joint Venture der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und der GETEC Wärme & Effizienz AG ihren operativen Geschäftsbetrieb Mitte des Jahres 2016 aufgenommen. Die Übertragung der Verantwortlichkeiten für die Heizanlagen, die bestehenden Vertragsverhältnisse und Lieferbeziehungen sowie die Gestaltung neuer effizienter Prozessabläufe konnte für den Großteil der betroffenen Heizanlagen und Fernwärmeübergabe-

stationen bereits abgeschlossen werden. Ebenfalls in 2016 wurden bereits 31 Heizanlagen modernisiert und mit der Expertise des Joint Venture-Partners neue Wege der Wärmeversorgung geprüft und umgesetzt. So werden beispielsweise am Standort Preetz in Kooperation mit einem landwirtschaftlichen Unternehmen 80 Wohneinheiten der wankendorfer in einem Nahwärmenetz aus einer mit Rindergülle betriebenen Biogasanlage versorgt. Erweiterungen der Geschäftsfelder der ESH um beispielsweise Wärmemessdienstleistungen oder Stromversorgung bleiben weiter im Fokus der Entwicklungsplanung.

Insbesondere aufgrund von Gründungsaufwendungen stellte sich entsprechend dem im Vorwege verabschiedeten Businessplan bei der ESH, die ihren operativen Geschäftsbetrieb 2016 leicht verspätet aufnahm, im Rumpfgeschäftsjahr 2016 ein Anfangsverlust ein. Zu Verzögerungen in der Anfangsphase kam es, da der Zustand einiger Heizanlagen und die baulichen Gegebenheiten zu umfangreicheren Arbeiten bei der notwendigen Installation von insgesamt 346 Wärmemengenzählern in den Bestandsanlagen der wankendorfer führten.

Auch im Segment des Maklergeschäfts stellte sich die wankendorfer zum Jahreswechsel 2016/2017 neu auf. Zu diesem Zeitpunkt hat die wankendorfer den Geschäftsbetrieb des im Markt gut etablierten Unternehmens TLi Toplage Immobilien GmbH mit Sitz im Kiel erworben. Die neue Toplage Immobilien GmbH ist nun eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Wankendorfer Baugenossenschaft und führt das Geschäft der Immobilienvermittlung mit der Erfahrung und den Marktkenntnissen der weiterhin für das Geschäft verantwortlichen Prokuristin fort. Die bislang gute Positionierung des Unternehmens im Markt wird fortan erweitert, indem auch Kunden und Geschäftspartner der wankendorfer unmittelbar im Unternehmensverbund eine kompetente Begleitung bei der Vermittlung von Immobilien finden.

Service und Dienstleistungen in der Wohnraumbewirtschaftung sind seit Langem im Rahmen der Hausmeistertätigkeiten und der Arbeit der Garten-Center Bestandteil des Leistungsspektrums der wankendorfer und wurden im Jahr 2016 erfolgreich fortgeführt. Gleiches gilt für das Geschäftsfeld von Handwerkerleistungen, die von der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH durch den Bauhof in Itzehoe durchgeführt werden.

### Wohnungseigentumsverwaltung

In dem Geschäftsfeld der Wohnungseigentumsverwaltung behauptete sich die Wankendorfer Baugenossenschaft mit einem stabilen Umsatz auf hohem Niveau. Im Unternehmensverbund erzielte die wankendorfer 2016 ein Gebührenvolumen von 1,9 Mio. € (Vorjahr 1,9 Mio. €) für kaufmännische Tätigkeiten, zuzüglich im Vorjahresvergleich ebenfalls stabiler Erlöse für Hauswart- und Gartenservices in Höhe von 0,8 Mio. €. Zum Ende des Jahres 2016 verwaltete die wankendorfer insgesamt 8.815 Wohnungen und Gewerbeobjekte von 431 Eigentümergemeinschaften.

Unverändert bedeutend ist die Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen mit Unterstützung der technischen Abteilung der wankendorfer. Für Einzel- oder Gesamtleistungen von der Planung bis zur Ausführung bietet die wankendorfer ein breites Leistungsspektrum gegen Honorar an. Im Berichtszeitraum war die wankendorfer für 60 Wohnungseigentümergemeinschaften mit Planungsund Ingenieurleistungen tätig.

### Sondereigentumsverwaltung

Die Sondereigentumsverwaltung, die professionelle Betreuung einzelner Wohnungen, die vom Eigentümer vermietet werden, hat sich im Jahr 2016 weiter positiv entwickelt. Hiermit verbindet sich die Erwartung, dass dieses Geschäftsfeld weiter kontinuierlich wächst. Derzeit verwaltet die Wankendorfer Baugenossenschaft zusammen mit ihrem Tochterunternehmen, der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, 261 Wohnungen und 4 Gewerbeobjekte im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung.

Die hierfür erforderlichen Arbeitsprozesse, die sich von der klassischen Wohnungseigentumsverwaltung unterscheiden, wurden erneut weiterentwickelt. Weitere Optimierungen sollen durch das aufgesetzte ERP-Projekt erzielt werden.

### Verwaltete und gepachtete Objekte

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. Die Anzahl der in diesem Segment vom wankendorfer Unternehmensverbund bewirtschafteten Objekte entsprach mit 1.544 Mietwohnungen und 60 Gewerbeobjekten dem Vorjahresniveau. Der Umsatz im Geschäftsjahr 2016 betrug wie im Vorjahr rund 0,3 Mio. €.

Die Verwaltung von Wohnungen für fremde Eigentümer ist eine Kernkompetenz der wankendorfer. Über 11.000 Wohnungen von Dritten werden durch die Profis der wankendorfer betreut.

Die Gemeinschaft Ringenrade 17 in Schönkirchen mit 32 Wohneinheiten verlässt sich seit 1973 auf die Verwaltung durch die Genossenschaft, die seinerzeit auch das Gebäude als Bauträger errichtet hat. Die langjährige Geschäftsbeziehung zeichnet gegenseitiges Vertrauen und Engagement aus.



### Geschäftsbesorgung für Dritte

Bei der Geschäftsbesorgung für Dritte übernimmt die wankendorfer Leistungen für andere Unternehmen. Innerhalb des Unternehmensverbunds ist ausschließlich die Wankendorfer Baugenossenschaft als Geschäftsbesorger tätig. Nach wie vor betreut sie unter anderem zwei rechtlich selbstständige Genossenschaften in allen kaufmännischen Belangen, von den alltäglichen Pflichten bis zum Jahresabschluss. Auf diese Weise stellen die neben- und ehrenamtlich tätigen Organe der auftraggebenden Genossenschaften über die Geschäftsbesorgung Kontinuität und Professionalität der Geschäftstätigkeit in den Unternehmen sicher.

Bei den beiden Genossenschaften handelt es sich um die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG und die Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG. Während der Geschäftszweck der Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG in der Auftragsbeschaffung für ihre gewerbetreibenden Mitglieder liegt, fördert die Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG durch ein Wohnprojekt die Integration von Sinti und Roma. 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.

### Modernisierungsaktivitäten

Im Jahr 2016 konnten in Itzehoe drei Modernisierungsmaßnahmen mit insgesamt 112 Wohnungen abgeschlossen und das umfangreiche Modernisierungsprogramm an diesem Standort damit erfolgreich beendet werden.

Neben den energetischen Maßnahmen wie Fassaden-, Dach- und Kellerdeckendämmung sowie Erneuerung der Fenster wurden auch ästhetische Aspekte im Bereich der Fassaden berücksichtigt, Balkonanlagen großzügig erneuert und Außenanlagen umfangreich neugestaltet, sodass die einzelnen Quartiere nun ein neues, harmonisches Gesamtbild ergeben.

Auch wenn die Modernisierung im Bestand zukünftig keinen Schwerpunkt der Aktivitäten mehr bildet, so kann dennoch im Einzelfall eine Bauerneuerung für einzelne Gebäude oder kleinere Quartiere wirtschaftlich sinnvoll sein. Für die Jahre 2017 und 2018 ist daher die Modernisierung von zwei Gebäuden in Kellinghusen mit 20 Wohneinheiten vorgesehen. Auch hier wird neben der energetischen Modernisierung eine Neugestaltung der Fassaden und Außenanlagen erfolgen.

Außerdem ist im Zusammenhang mit dem Abriss und Neubau einer "Parkgarage" in Plön im Jahre 2017 auch die Modernisierung der beiden benachbarten Wohngebäude mit zusammen 64 Wohneinheiten in den Jahren 2017 und 2018 beabsichtigt. Hier steht neben der energetischen Sanierung und Fassadengestaltung auch die barrierefreie Herrichtung der achtgeschossigen Gebäude im Vordergrund.

#### Neubauaktivitäten

Die in den vergangenen Jahren initiierten Neubauprojekte der Genossenschaft nehmen nun erkennbar und kontinuierlich Gestalt an. Konzentriert auf das Gebiet der Landeshauptstadt Kiel mit ihren Nachbargemeinden, aber auch mit Neubauten der Tochtergesellschaft Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH nach dem Kieler Modell in Bad Bramstedt, Bad Segeberg und Lütjenburg. Das Kieler Modell fand im Jahr 2016 Einzug in die bauplanerische Gestaltungsvielfalt, bietet eine maximale Wohnflächenausnutzung bei vergleichsweise geringen Grundstücksflächen und besticht durch eine schnelle, kostenbewusste, soziale und nachhaltige Bauweise zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. In der Erstnutzung dient es der Unterbringung von 50 bis 60 Flüchtlingen, für die Nachnutzung sind 15 altengerechte Wohnungen vorgesehen.

### Kiel, Anscharpark

Im Maritimen Viertel des Kieler Stadtteils Wik entsteht eingebettet in den denkmalgeschützten Anscharpark ein modernes Wohnquartier. Im Zusammenschluss mit drei weiteren engagierten genossenschaftlichen Akteuren wurde gemeinsam das Grundstück erworben und das Neubauvorhaben im Jahr 2013 initiiert. Die Umsetzung erfolgt nun mit großer Unterstützung der Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit. Die Errichtung von 155 Mietwohnungen in zentraler, zugleich fördenaher Lage, inmitten der Grünanlage des Anscharparks, wird ein vielfältiges und erschwingliches Wohnangebot bieten. Die wankendorfer baut hiervon insgesamt 51 Wohnungen in vier Gebäuden. Die Investitionen belaufen sich auf 10,9 Mio. €. Eines dieser Gebäude wird nach Fertigstellung im Rahmen eines Inklusionsprojekts von der Stiftung Drachensee genutzt. Zudem werden durch die wankendorfer Räumlichkeiten für eine gemischte Wohngruppe von Studierenden mit und ohne Behinderung geschaffen. Die Fertigstellung ist planmäßig für Anfang 2018 vorgesehen.

### Kiel, Eckernförder Straße

In Kooperation mit einer anderen Wohnungsgenossenschaft ist der Neubau im Stadtteil Suchsdorf mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 3,2 Mio. € für die wankendorfer erfolgreich verwirklicht worden. Es entstanden drei Gebäude mit 33 attraktiven Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. 16 der Wohnungen sind Eigentum der wankendorfer. Sechs davon wurden mit öffentlichen Mitteln gefördert. Im Februar und März 2017 sind alle Wohnungen bezogen worden.

### Kronshagen

Ein weiteres Neubauprojekt an der Stadtgrenze von Kiel kommt planmäßig voran und wird voraussichtlich zum 1. Oktober 2017 abgeschlossen sein. Am 26. Mai 2016 erfolgte der erste Spatenstich für ein Bauvorhaben auf geschichtsträchtigem Grund; in der Seilerei 10 und 12, wo vor 100 Jahren Sackwaren hergestellt wurden, entstehen nun moderne Miet- und Eigentumswohnungen. Vor drei Jahren hatte die Gemeinde Kronshagen das gesamte Quartier zum Sanierungsgebiet erklärt und im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs überplanen lassen. Die beiden Wohnanlagen entstehen in Gemeinschaft mit einem privaten Bauträger. 23 Eigentums- und 15 Mietwohnungen, von denen neun Wohnungen mit öffent-

Schöne Ansicht und moderner Wohnraum: Der fertiggestellte Neubau in der Eckernförder Straße in Kiel erfreut nicht nur die Bewohner. Ein Nachbarschaftstreff schafft zudem Begegnungsmöglichkeiten im Quartier.



lichen Mitteln des Landes Schleswig-Holstein gefördert werden, sowie 36 Tiefgaragenstellplätze werden mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 8,5 Mio. € auf dem rund 2.700 m² großen Gelände errichtet. Bauherr der Mietwohnungen ist die wankendorfer mit einem anteiligen Investitionsvolumen in Höhe von 2,6 Mio. €. Die monatlichen Mieten für die öffentlich geförderten Wohnungen betragen nur 5,65 € je m² Wohnfläche.

#### Lütjenburg

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung entstehen nach dem Kieler Modell in der Hindenburgstraße 1–3 insgesamt 15 altengerechte Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 43 und 57 m². Zusätzlich verfügt die Wohnanlage über sieben eigene Pkw-Stellplätze. 2,15 Mio. € investiert die wankendorfer, um hier zwölf Zwei- und drei Einzimmerwohnungen zu bauen. Aufgrund der öffentlichen Förderung besteht die Möglichkeit, einen sehr günstigen monatlichen Mietpreis von 5,20 € pro m² Wohnfläche anzubieten. Neben hellen Räumen sowie Balkon oder Terrasse können sich die neuen Mieter (ab 60 Jahre) über die zentrale Lage freuen. Die Wohnanlage wird im Sommer 2017 fertiggestellt.

#### Kieler Hörn

In der Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR entwickelt die wankendorfer gemeinsam mit neun weiteren Gesellschaftern die sich noch im Besitz der Landeshauptstadt Kiel befindenden, attraktiven Grundstücksflächen an der Kieler Hörn. Auf drei Baufeldern mit rund 11.000 m² Grundstücksfläche, welche die Stadt der Projektgemeinschaft im September 2015 zur Planung exklusiv in Form einer Anhandgabe reserviert hatte, werden neben den Miet- und Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 28.000 m² weitere insgesamt 5.500 m² Gastronomie- und Gewerbeflächen sowie voraussichtlich 350 Tiefgaragenstellplätze geplant. Durch die Mischnutzung soll ein lebendiges und hochwertiges Quartier in zentraler Lage und direkter Nähe zur Kieler Förde entstehen. Ein erster Projektstrukturplan sieht den Kaufvertragsabschluss im Sommer 2017 und einen Baubeginn im Jahr 2018 vor.

### **Attraktiver Arbeitgeber**

Neben der Zentrale in Kiel mit den dort angesiedelten Dienstleistungen Finanzierung und Unternehmensplanung, Hausbewirtschaftung, Technik und Rechnungswesen unterhält die wankendorfer ein weites Netz an Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros, Service- und Garten-Centern sowie einen Bauhof. Insgesamt 244 Mitarbeiter mit unterschiedlichen Qualifikationen waren an den Standorten im Unternehmensverbund zum Jahres-



Nicht nur als Mitglied, Mieter oder Wohnungseigentümer steht der Mensch für die wankendorfer im Zentrum. Was uns ausmacht, sind die Menschen, die tagtäglich in Orientierung an Kundenwünschen, gesellschaftlicher Verantwortung und unseren Werten zum Gelingen unserer Aufgaben zusammenarbeiten.

So sind 20 junge Menschen aus drei Ausbildungsjahrgängen zum Jahresende 2016 ein wichtiger Teil der wankendorfer. Im laufenden Geschäft und verschiedenen Bildungsnetzwerken und -projekten erlernen sie und auch andere Mitarbeiter die Fähigkeiten für diese Aufgaben.

ende 2016 beschäftigt. Neben kaufmännischen Berufen der Wohnungswirtschaft und einem Spektrum aus handwerklichen und gärtnerischen Ausbildungen waren auch im Jahr 2016 Berufsbilder im Unternehmen zu finden, die einer weitergehenden Betreuung der Mieter in den Bestandswohnungen dienen. So sind unter anderem eine Pädagogin im Nachbarschaftstreff in Plön und mittlerweile drei Dolmetscher zur Unterstützung der nicht deutschsprachigen Mieter im gesamten Geschäftsgebiet der wankendorfer tätig.

Aus- und Weiterbildung ist bei der wankendorfer eine zentrale Säule der Personalentwicklung. Insbesondere in der Qualifikation von jungen Menschen engagiert sich das Unternehmen stark. So befanden sich 20 junge Menschen zum Jahreswechsel 2016/2017 in der Berufsausbildung. Mit einer Ausbildungsquote von rund 8 Prozent setzt die wankendorfer ein deutliches Zeichen bei der Heranführung des Berufsnachwuchses an die interessanten Aufgaben in der Wohnungswirtschaft. Darüber hinaus wurden sechs Angestellte in umfangreichen berufsbegleitenden Fortbildungsmaßnahmen weiterqualifiziert, zwei von ihnen erlangten dabei den Bachelor of Arts Real Estate. Verschiedene attraktive Einzelmaßnahmen wie Seminare und Workshops ergänzen das Spektrum der Fortbildungsmaßnahmen für die Mitarbeiter.

Als Arbeitgeber ist sich die wankendorfer ihrer Verantwortung für ein individuelles Gleichgewicht zwischen Berufsund Privatleben ihrer Mitarbeiter bewusst. Berufliche Leistungsfähigkeit und Motivation müssen sich nachhaltig in der Balance mit den privaten Belangen der individuellen Lebensplanung befinden, um die Freude an der Arbeit und die Identifikation mit dem Unternehmen zu erhalten. Zu den Aspekten für eine gute Arbeitsatmosphäre zählen beispielsweise neben flexiblen Arbeitszeiten und Möglich-

keiten zu Homeoffice auch finanzielle Unterstützung von Kita-Plätzen oder die Einbindung von Elternzeiten in die Karriereplanung.

Aber auch die gelebte Unternehmenskultur im tagtäglichen Miteinander, im Umgang mit Mitgliedern, Mietern, Wohnungseigentümern, Geschäftspartnern und vielen anderen Stakeholdern spielt eine entscheidende Rolle; nicht nur im Gelingen des Arbeitsergebnisses, sondern auch für die Identifikation mit dem Unternehmen und das persönliche Wohlbefinden.

Die wankendorfer hat die Grundlagen ihres Handelns und ihrer Verantwortung sowie diejenigen der Mitarbeiter als handelnde Personen in verschiedenen Unternehmensgrundsätzen beschrieben. Neben der Satzung, den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat und einer Compliance-Richtlinie als Betriebsvereinbarung ist ein eigener Corporate Governance Kodex etabliert, der die Verpflichtungen der wankendorfer bezüglich der Einhaltung national und international anerkannter Standards festhält. Die elementaren Werte und Grundlagen des Handelns sind im Leitbild des Unternehmens zusammengefasst. Da sich sowohl das Unternehmensumfeld als auch die Unternehmensstrukturen verändern, ist die Aktualität des Unternehmensleitbilds regelmäßig zu überprüfen. Bereits zum Jahresende 2016 hat die wankendorfer daher eine Aktualisierung ihres Unternehmensleitbilds unter breiter Beteiligung der Mitarbeiter begonnen. Das umfangreiche Spektrum des unternehmerischen Handelns der wankendorfer in Orientierung an der sozialen und ökologischen Verantwortung dokumentiert einmal mehr der gleichzeitig zu diesem Geschäftsbericht veröffentlichte Nachhaltigkeitsbericht 2016.

# Hand in Hand



Wo gemeinsam angepackt wird, kommen Dinge in Bewegung. Ein Ziel im Blick zu haben und Kräfte zu bündeln, sind wichtige Voraussetzungen, um Teamleistungen zum Erfolg zu bringen. Nicht nur beim Rudern lernt dies der Unteroffiziersnachwuchs an der Plöner Marineunteroffiziersschule.

Im Kreis Plön ist die wankendorfer ein verlässlicher Bestandteil der Gemeinschaft, die sich für den Zusammenhalt der Gesellschaft in den Kommunen engagiert. Der Nachbarschaftstreff OsterKarree in Plön als Begegnungsstätte, die Gewährung eines Mietzuschusses für einen Supermarkt zur Aufrechthaltung der Nahversorgung im Quartier oder die Unterstützung von AWO und Plöner Tafel sind Beispiele dafür, dass die wankendorfer sich auch jenseits der Wohnraumversorgung einsetzt, wo es gilt, den Menschen zu helfen.



"Nichts ist so beständig wie der Wandel. Diese Erkenntnis setzt die wankendorfer konstruktiv um. Als Kreis Plön schätzen wir die Flexibilität der wankendorfer, mit der sie auf gesellschaftliche Herausforderungen reagiert. Seit rund sieben Jahrzehnten ist die wankendorfer stets auf der Höhe der Zeit, wenn es um aktuelle Herausforderungen wie Nachhaltigkeit oder Inklusionsprojekte geht. Als Landrätin wünsche ich mir: weiter so!"

Stephanie Ladwig, Landrätin Kreis Plön









Vielseitig engagiert: Neben der Unterstützung zahlreicher sozialer Träger betreibt die wankendorfer den Nachbarschaftstreff OsterKarree und hält modern eingerichtete Gästewohnungen für ihre Mitglieder bereit.



# Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

### Bericht des Aufsichtsrats



### Das Wesen des Aufsichtsrats und die Schwerpunkte seiner Beratungen

Der Aufsichtsrat befasste sich in 2016 in seinen fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand laufend mit der Geschäftsentwicklung und grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung. Daneben wurden bedeutende Einzelthemen wie die Beteiligungsstrategie oder die Umstrukturierung eines wesentlichen Teils des Kreditportfolios erörtert.

Intensiv hat sich der Aufsichtsrat nach mehreren Beratungen im Vorjahr abschließend mit der Gründung eines Gemeinschaftsunternehmens, der Energie für Schleswig-Holstein GmbH, zusammen mit der GETEC Wärme & Effizienz AG befasst. Die Gesellschaft versorgt nun seit dem 1. August 2016 sukzessive den eigenen Wohnungsbestand der Genossenschaft im Rahmen eines Energiecontractings mit Wärme. Des Weiteren wurde der Gründung der Wankendorfer Immobilienvermittlung für Schleswig-Holstein GmbH, die für die Wankendorfer Baugenossenschaft die Maklertätigkeiten übernommen hat, zugestimmt. Die Verschmelzung der Lorenzen Hausverwaltung GmbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft wurde ebenfalls ausführlich beraten und gebilligt.

Außerdem befasste sich der Aufsichtsrat allseitig mit dem Vorschlag an die Vertreterversammlung hinsichtlich der Höhe der in 2016 auszuschüttenden Dividende. Nach seit 1987 ununterbrochener Zahlung eines Gewinnanteils von 4 Prozent ist mit Blick auf das historisch niedrige Zinsniveau in 2016 eine Dividendenempfehlung von 2 Prozent an die Vertreterversammlung ausgesprochen worden, die dieser Empfehlung einstimmig folgte.

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 positiv beschieden.

In einer weiteren Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert. Mit Ausnahme von Herrn Lutz Koopmann nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats im Berichtszeitraum an mindestens der Hälfte der Sitzungen teil. Sofern diese persönlich von Beschlüssen betroffen waren, haben sie an den Beratungen und Beschlussfassungen nicht teilgenommen.

### Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 25. Mai 2016 endeten die Amtszeiten der Herren Lutz Koopmann, Jan Kruse und Ingo Lodemann. Aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze konnten die Herren Lutz Koopmann und Ingo Lodemann nicht wiedergewählt werden. Der Aufsichtsrat dankt ihnen für ihre sehr engagierte Mitarbeit. Die Vertreterversammlung wählte zum selben Zeitpunkt Frau Dr. Juliane Rumpf und Herrn Manfred Kowalewski in den Aufsichtsrat. Herr Jan Kruse wurde für eine weitere Drei-Jahres-Periode als Mitglied im Aufsichtsgremium



bestätigt. Der Aufsichtsrat dankt ebenfalls Herrn Dr. Burghard Rocke, dessen kooptierte Mitgliedschaft im Aufsichtsrat am 31. Dezember 2016 endete, für seine konstruktive Unterstützung.

Mit Ablauf des 30. September 2016 hat Herr Helmut Knüpp, der auf eigenen Wunsch in den Ruhestand getreten ist, seine Tätigkeit im Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft beendet. Als seit 1. Januar 2000 amtierender Vorstandsvorsitzender hat er das Profil des Unternehmens maßgeblich geprägt und es entscheidend ausgerichtet. Auch stand sein Wirken vor allem im Zeichen von Wachstum und Entwicklung. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Helmut Knüpp für seine äußerst engagierte und sehr erfolgreiche Arbeit für die Wankendorfer Baugenossenschaft und deren Tochtergesellschaften. Neu in den Vorstand wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2016 Herr Dr. Ulrik Schlenz bestellt.

#### Vertreterversammlung

Die am 25. Mai 2016 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2015 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 2015.

#### **Jahresabschluss**

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 2016 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

#### **Dank**

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz. Ihnen gebührt große Anerkennung für die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2016.

Kiel, im März 2017

Wilfried Sommer, Vorsitzender

### Vertreterversammlung

### Amtszeit 23.05.2012 bis 31.05.2017

### Wahlbezirk I

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

### Wahlbezirk II

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

### Wahlbezirk III

Niels Jensen Schwentinental Peter Sötje Schwentinental

### Wahlbezirk IV

Dieter Andrigo Schwentinental
Klaus Hartwig Schwentinental
Brigitte Hohbein Schwentinental

### Wahlbezirk V

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

### Wahlbezirk VI

Thomas Hansen Lütjenburg
Jens Hellmer Lütjenburg
Karl-Hermann Krützfeldt, Heikendorf
† 10.04.2017
Günter Kuschel Probsteierhagen
Dieter Meffert, Heikendorf
ab 21.04.2017
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 † 28.11.2016

Olaf Hansen Eutin Hendrik Hoffmann, Eutin bis 31.12.2016

Jan Schmidt Bad Malente-Gremsmühlen Michael Wignanek Schönwalde

### Wahlbezirk X

Marita Wulf Timmendorfer Strand

### Wahlbezirk XI

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

### Wahlbezirk XII

Harm Fölster Wiemersdorf Paul Schöler Bad Bramstedt Walter Scholz Bad Bramstedt

### Wahlbezirk XIII

Wolfgang Andersen Wahlstedt
Sven Diedrichsen Wahlstedt
Walter Hartz Wahlstedt
Karl-Heinz Lepper Wahlstedt
Sarah Mourier Wahlstedt
Klaus Narkus Wahlstedt
Gernot Wild Wahlstedt

### Wahlbezirk XIV

Uwe ChristTrappenkampErwin DammeyerTrappenkampMarco DorwoTrappenkampWerner LorenziTrappenkampChrista SchulzTrappenkamp

### 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 Itzehoe Jörn Lipp Max Lohse Itzehoe Kellinghusen Enno Makoschey Silke Möhring, Itzehoe bis 25.04.2016 Egon Paulsen Itzehoe Jürgen Pickert Itzehoe Johannes Postel Kremperheide Hans-Werner Speerforck, Nortorf ab 25.05.2016

### Hut ab!





Wenn alle einander helfen, wendet sich manche dramatisch erscheinende Situation zum Positiven. Stimmt die Zusammenarbeit, dann können die Akteure schließlich zufrieden auf das Vollbrachte blicken – in dem Wissen, dass auch schwierige Situationen lösbar sind. Nicht nur am Segeberger Kalkberg gibt es daher Jahr für Jahr ein Happy End.

Wie unter Blutsbrüdern war die wankendorfer unter anderem in Bad Segeberg ein verlässlicher Partner, als es um die Unterbringung von Flüchtlingen ging. Neben der unmittelbaren Bereitstellung von Wohnraum aus dem Bestand wurde hier das Kieler Modell zum Schaffen neuer Wohnungen in enger Abstimmung mit der Stadt umgesetzt.



"Bei dem sensiblen Thema Wohnen brauchen wir als Stadt verlässliche Partner. Auf die wankendorfer war und ist Verlass. Bei der Zusammenarbeit zur Flüchtlingsunterbringung konnten wir erfreut feststellen: Wo ein gemeinsamer Wille ist, ist auch ein Weg!"

Antje Langethal, Bauamtsleiterin der Stadt Bad Segeberg







Adäquater Wohnraum und die Betreuung durch Landsleute erleichtern den Flüchtlingen das "Ankommen". Dafür hat die wankendorfer drei Dolmetscher eingestellt. Unterstützt wird auch die offene Kinder- und Jugendarbeit mit dem "Haus für Kinder" und der Fahrradwerkstatt in der Südstadt in Bad Segeberg.



## Jahresabschluss

### Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG



### Lagebericht

### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (Wankendorfer Baugenossenschaft) 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 auch über ihr Geschäftsgebiet hinaus erarbeitet. Zudem wurde der wankendorfer Unternehmensverbund (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.

Im Geschäftsjahr 2016 konnte sich die Wankendorfer Baugenossenschaft wiederum als wirtschaftlich erfolgreiches, wettbewerbsfähiges und investierendes Wohnungsunternehmen positionieren. Entsprechend ihres satzungsgemäßen Zwecks fokussiert sich die Wankendorfer Baugenossenschaft auf die Förderung ihrer Mitglieder. Dabei ist die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit einer großen Genossenschaft jedoch keine Einbahnstraße, sondern wirkt in mehrere Richtungen. So bringt die Wankendorfer Baugenossenschaft ihr Engagement für die Region und die Gesellschaft auch durch die enge Partnerschaft mit den Kommunen und durch ihr nachhaltiges Handeln zum Ausdruck. Konkret wirkt sie beispielsweise bei der Unterbringung von rund 1.400 Flüchtlingen und Migranten mit, die in knapp über 500 genossenschaftseigenen Wohnungen leben. In diesem Zusammenhang leistet das Unternehmen einen Beitrag zur Integration durch drei Dolmetscher, die in der gewachsenen dezentralen Struktur des wankendorfer Unternehmensverbundes regional tätig sind. Die Grundsätze eines interkulturellen Verständnisses und eines transparenten Dialogs unterstreichen im Außenverhältnis und im Unternehmen ein Klima der Offenheit.

Darüber hinaus wurden zwei thematische Partnerschaften zwischen der Stadt Plön beziehungsweise der VIA NOVA Kinder-Eltern-Jugendhilfe GmbH & Co. KG und der Wankendorfer Baugenossenschaft begründet. Für die Kommune wurde ein größtenteils leergezogenes Gebäude mit 33 Wohnungen revitalisiert und ihr zunächst für fünf Jahre zur Unterbringung von Flüchtlingen vermietet. In Itzehoe ist ein ebenfalls zum Abriss vorgesehenes Haus erneuert und für zehn Jahre dem Träger für die stationäre Betreuung von geflüchteten, traumatisierten Kindern und Jugendlichen überlassen worden.

Einen weiteren neuen Weg hat das Unternehmen im ersten Quartal 2016 beschritten. Nachdem aufgrund der hohen Zuwanderung von Flüchtlingen im Vorjahr die Unterbringungsmöglichkeiten vielerorts erschöpft waren, sah sich die Wankendorfer Baugenossenschaft – auch begleitet von Anfragen von Kommunen – in ihrem Geschäftsgebiet in der Mitverantwortung, schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zur Erfüllung dieser beiden Voraussetzungen hatte die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH in 2015 das sogenannte Kieler Modell entwickelt, welches durch seine Standardisierung bei hohem Qualitätsanspruch kostengünstigen Mietwohnungsbau ermöglicht.

Da die Wankendorfer Baugenossenschaft ihre Investitionsmöglichkeiten für die Jahre 2016 bis 2018 mit Blick auf ihren eigenen Anspruch an ihre Eigenkapitalausstattung bereits voll ausgeschöpft hatte, wurde ein zusätzliches Neubauprogramm für ein Gebäude mit 15 Wohnungen in Lütjenburg sowie zwei Wohnheime für rund 60 Bewohnerinnen und Bewohner in Bad Bramstedt und Bad Segeberg mit einem Volumen von insgesamt 6,2 Mio. € strategisch in 2016 der alleinigen Tochter Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH übertragen.

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. Zukunftsorientierte Wohnanlagen mit 85 Mieteinheiten errichtet die Genossenschaft derzeit an exponierten Standorten in der Landeshauptstadt bzw. im Großraum Kiel.

Die Fortsetzung der energetischen und umfassenden Modernisierung des Wohnungsbestandes wurde in 2016 auf den Weg gebracht. So erfolgt in den Jahren 2017 und 2018 die qualitative Weiterentwicklung von vier Gebäuden mit zusammen 84 Wohnungen; das Investitionsvolumen umfasst 4,9 Mio. €.

Insgesamt gesehen ist die Wankendorfer Baugenossenschaft mit dem Verlauf und dem Ergebnis des Jahres 2016 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.

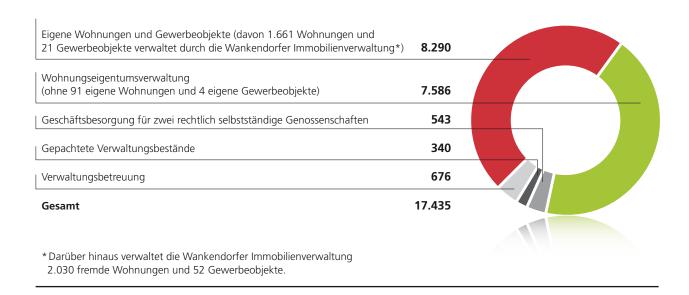
Die daraus abgeleiteten wichtigsten Kennzahlen, die für die Beurteilung der Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Kennzahlen	Ist 2016	Plan 2016	lst 2015
Investitionsvolumen	13.484T€	15.183T€	13.862T€
Eigenkapitalquote	17,3 %	17,1 %	17,0 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	32.081T€	31.671T€	31.339T€
Instandhaltungsaufwendungen	5.249T€	5.550T€	4.663T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	9.686⊺€	9.697T€	10.116T€
Jahresüberschuss	2.001T€	2.006T€	2.017T€

Auf Einzelheiten zu den Entwicklungen und Sachverhalten, die für den Geschäftsverlauf in 2016 ursächlich waren, wird nachfolgend und in den Kapiteln Vermögens-, Finanzund Ertragslage eingegangen.

Die wankendorfer ist in ihrem Geschäftsgebiet fest verankert und mit einem weitreichenden Filialnetz in Bad Segeberg, Eckernförde/Barkelsby, Itzehoe, Kiel, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt vertreten. Damit gewährleistet sie bei ihrem gestreuten Verwaltungsbestand Kundennähe und betreut in 70 Städten und Gemeinden gelegene Objekte.

#### Eigene und verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte per 31.12.2016



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 2016 überwiegend durch modernisierte Objekte bestimmt. Bereits ab 1992 hat die Genossenschaft als eines der ersten Wohnungsunternehmen Quartiere im Rahmen eines langfristigen Strategiekonzepts umfassend modernisiert und energetisch saniert. In 2016 wurde die im Vorjahr begonnene Modernisierung von 112 Wohnungen grundsätzlich beendet; insgesamt hat das Unternehmen damit rund 184 Mio. € in die Modernisierung von 4.083 Wohnungen investiert.

Für die Wankendorfer Baugenossenschaft als Bestandsgesellschaft 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.

Immerhin profitierte das Unternehmen aufgrund der allgemeinen Mietenentwicklung und der in einigen Regionen hohen Nachfrage von einer unternehmensweit auf 12,01 Prozent (Vorjahr 12,84 Prozent) zurückgegangenen Fluktuationsrate und einer bezogen auf die am Jahresende auf 2,1 Prozent (Vorjahr 2,4 Prozent) weiter gefallenen Leerstandsquote.

Unterstützt von den sich leicht verbessernden Marktbedingungen erhöhten sich die Mieten von 30.005 T€ im Vorjahr auf 30.764 T€ in 2016 (ohne Pachtobjekte). Davon resultieren allein 417 T€ aus dem Abbau des Leerstandes und 330 T€ aus Grundmietensteigerungen. Diese wurden allerdings durch die Weitergabe von Zinserhöhungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein um fast ein Drittel kompensiert. Im Dezember 2016 lag das durchschnittliche monatliche Mietniveau bei den 4.618 belegungs- und/ oder mietpreisgebundenen Wohnungen bei 5,11 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,08 € pro m²) und bei den 3.611 freifinanzierten Wohnungen bei 5,71 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,60 € pro m²).

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 300 T€ und Gesellschafterdarlehen von 875 T€ als Anschubfinanzierung erfolgt. Gemeinsam mit dem Energiedienstleister sollen nach dem größtenteils in 2016 erfolgten Übergang der Heizanlagen in die Energie für Schleswig-Holstein GmbH durch den Einsatz effizienter Heiztechnik in den eigenen Beständen der Wankendorfer Baugenossenschaft Mehrwerte für die Mieter, die Umwelt (CO<sub>2</sub>-Einsparung) und die Gesellschafter geschaffen werden. Der Umsatz des Unternehmens wird nach dem Rumpfgeschäftsjahr 2016 rund 5 Mio. € jährlich betragen.

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

Diese ausgewogene Diversifizierung zwischen der Bewirtschaftung des Eigenbestands und der Dienstleistung ist eine wichtige Basis für die weitere positive Entwicklung des Unternehmens. Heute bedient die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrem Angebot eine Vielzahl von Kundengruppen; dazu gehören beispielsweise sowohl Wohnungseigentümergemeinschaften als auch Sondereigentümer, Zinshausinvestoren, Gemeinden und zwei Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2016 auf 8.987 Wohnungen und 158 Gewerbeobjekte. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 3,1 Mio. €.

Skalierungspotenzial im Geschäftszweig der Wohnungseigentumsverwaltung wurde in 2016 durch die Verschmelzung der 100% igen Tochtergesellschaft Lorenzen Hausverwaltung GmbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft geschaffen. Nachdem die Gesellschafterversammlung und die Vertreterversammlung der Fusion jeweils einstimmig zugestimmt hatten, ging die Verwaltung von rund 900 Wohnungen und Gewerbeobjekten rückwirkend zum 1. Januar 2016 auf die Wankendorfer Baugenossenschaft über. Mit der Zusammenführung von bisher rechtlich selbstständigen Unternehmenseinheiten strafft die Genossenschaft ihre Organisationsstruktur.

Im Zusammenhang mit der Verwaltung fremder Objekte ist die Vermittlung des Verkaufs von Immobilien ein schon lange etablierter Geschäftszweig der Wankendorfer Baugenossenschaft. Diese Tätigkeit ist Ende 2016 auf die neu gegründete Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienvermittlung für Schleswig-Holstein GmbH übertragen worden, da im gleichen Zuge die Wort-Bild-Marke TLI Toplage Immobilien GmbH, ein führender Immobilienmakler in Kiel für private und gewerbliche Immobilienvermittlung mit über 30-jähriger Tradition, sowie der Auftragsbestand dieser Gesellschaft erworben wurden. Anfang 2017 firmierte die Wankendorfer Immobilienvermittlung für Schleswig-Holstein GmbH dann auf die eingeführte Wort-Bild-Marke Toplage Immobilien GmbH um. Mit diesem Erwerb ist eine ausgezeichnete Basis geschaffen, um einerseits unsere Mitglieder und Kunden noch besser betreuen und andererseits Neugeschäft generieren zu können.

Insgesamt betrachtet ergeben die Geschäftszahlen für das Jahr 2016, dass sich der solide Kurs des Unternehmens, wie im Ausblick auf 2016 erwartet, bestätigt hat.

### 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 Vermögenslage

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

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	366.638,2	94,3	365.280,7	94,3	+1.357,5
Umlaufvermögen langfristig	607,9	0,2	721,9	0,2	-114,0
Umlaufvermögen kurzfristig					
Verkaufsgrundstücke	161,0	0,0	205,6	0,1	- 44,6
unfertige Leistungen und sonstige Posten	21.410,2	5,5	21.048,4	5,4	+361,8
Bilanzsumme	388.817,3	100,0	387.256,6	100,0	1.560,7

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	67.400,6	17,3	65.802,1	17,0	+1.598,5
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	290.531,1	74,8	288.725,3	74,5	+1.805,8
Pensionsrückstellungen	7.445,4	1,9	7.220,7	1,9	+224,7
sonstige Rückstellungen	122,4	0,0	108,3	0,0	+14,1
kurzfristige Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen)	23.317,8	6,0	25.400,2	6,6	-2.082,4
Bilanzsumme	388.817,3	100,0	387.256,6	100,0	1.560,7

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) war am 31. Dezember 2016 nahezu vollständig durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Die Zunahme des Anlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Modernisierungs- und Neubaukosten sowie Ähnlichem (11,1 Mio. €), eingebrachtem Eigenkapital für

verbundene Unternehmen beziehungsweise Beteiligungen (2,0 Mio. €) und der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Immateriellen Vermögensgegenständen (0,4 Mio. €). Gegenläufig wirkten sich unter anderem Abschreibungen in Höhe von 8,6 Mio. € (davon außerplanmäßig 0,2 Mio. €) und Verkäufe mit einem Restbuchwert in Höhe von 3,4 Mio. € aus.

Das bilanzielle Eigenkapital der Wankendorfer Baugenossenschaft ist zum Jahresende 2016 weiterhin auf unverändert stabilem, erneut leicht verbessertem Niveau. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen der Jahresüberschuss, dem ein Rückgang der Geschäftsguthaben von 157 T€ gegenüberstand. Nicht berücksichtigt ist bei den Nominalbeträgen und der Quote in der vorstehenden Tabelle die zusätzliche Haftsumme aus den gezeichneten Geschäftsanteilen (12.208 T€).

Die wichtigsten Finanzierungsquellen stellen die grundpfandrechtlich gesicherten langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einem Volumen von 288,3 Mio. € (31.12.2015: 286,2 Mio. €) und einem Anteil von 74,1 Prozent der Bilanzsumme dar. Darlehensvalutierungen in Höhe von 10,1 Mio. € sind im Wesentlichen für die Finanzierung eines Teils der Kosten für den Neubau und die Modernisierungen erfolgt. Im Jahre 2016 wurden langfristige Verbindlichkeiten planmäßig getilgt in Höhe von 7,4 Mio. € (Vorjahr 7,4 Mio. €), vorzeitig mit 0,3 Mio. € zurückgezahlt und verzinst mit 9,7 Mio. € (Vorjahr 10,1 Mio. €).

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungsmix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen umfassten am Bilanzstichtag 99,2 Mio. € (Vorjahr 96,9 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2079 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag in 2016 bei 1,34 Prozent.

Im Rahmen des Kreditportfoliomanagements werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft sowohl festverzinsliche als auch variabel verzinsliche Finanzierungen eingesetzt. Die variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag ein Volumen in Höhe von 81,6 Mio. €. Dem Zinsänderungsrisiko der variablen Darlehen begegnet die Wankendorfer Baugenossenschaft durch den Einsatz von derivaten Finanzierungsinstrumenten (Swaps) in gleicher Höhe, durch welche im Ergebnis ein fester Zinssatz für die Darlehen des Grundgeschäfts über die gesamte Laufzeit erreicht wird. Durch die hohe Flexibilität in der Ausgestaltung der Verträge sichert sich die Wankendorfer Baugenossenschaft eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft.

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft durch den Einsatz von weiteren variabel verzinslichen Finanzierungen in Verbindung mit dem Einsatz von Festzins-Swaps in Höhe von circa 47,1 Mio. € das aktuell günstige Zinsniveau dazu genutzt, dieses langfristig zu sichern und eine sofortige Reduktion ihrer Zinsbelastung zu erreichen. Darüber hinaus wurde durch diese Umschuldung das bestehende Sicherheitenportfolio in mehrere Teilportfolios aufgeteilt und damit die bisher bestehende weite Zweckerklärung in mehrere enge Zweckerklärungen umgewandelt, um die Sicherheitenzuordnung konkreter gliedern und besser händeln zu können.

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 geplanten Neubaumaßnahmen und für die Modernisierung des Wohnungsbestands zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote negativ beeinträchtigt wird.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Eurowährung, 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 Ende 2017 fälligen bedeutenden Darlehen Forwardvereinbarungen abgeschlossen worden.

In der folgenden **Kapitalflussrechnung** nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2016 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert – getrennt nach Mittelzuund Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

Kapitalflussrechnung	2016	2015
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.001,3	2.017,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.589,2	8.005,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	238,8	40,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	33,1	33,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-543,0	-207,7
nicht zahlungswirksame Veränderungen des Anlagevermögens	218,4	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	10.537,8	9.888,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.604,6	19.758,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-8.675,4	-12.257,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.315,6	-11.162,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	2.613,6	-3.661,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-1.998,8	1.662,7
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	614,8	-1.998,8

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 8,7 Mio. € nach 12,3 Mio. € im Vorjahr zeigt die Differenz zwischen den Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögenswerte, Sachsowie Finanzanlagen und den Einzahlungen aus Verkaufserlösen sowie Erträgen aus Beteiligungen und Finanzanlagen. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2016 8,3 Mio. € (2015 11,2 Mio. €) und beinhaltet im Wesentlichen den Saldo aus planmäßigen Annuitäten (17,3 Mio. €) und Darlehensvalutierungen (10,1 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 7,1 Mio. € zur Verfügung, die im abgelaufenen Geschäftsjahr zeitweise zur Zwischenfinanzierung der Baumaßnahmen in Anspruch genommen wurden.

### 2.3 Ertragslage

Ertragslage	31.12.2016	31.12.2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.824,7	2.671,5	+153,2
Grundstücksbevorratung	48,2	-52,1	+100,3
Bau- und Verkaufstätigkeit	-166,2	-26,8	-139,4
Dienstleistungen	-244,1	-240,6	-3,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-502,0	-133,6	-368,4
Betriebsergebnis	1.960,6	2.218,4	-257,8
Neutrales Ergebnis	151,8	15,0	+136,8
Ergebnis vor Ertragssteuern	2.112,4	2.233,4	-121,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-111,1	-216,0	+104,9
Jahresüberschuss	2.001,3	2.017,4	-16,1

Im Jahr 2016 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 2,8 Mio. € den Jahresüberschuss. Dabei ist die Rendite aus den eigenen Mietobjekten trotz der im Geschäftsgebiet insgesamt ansteigenden Nachfrage weiterhin durch Leerstand beeinträchtigt, welcher in 2016 zu Einnahmeausfällen (Warmmieten) von 1,5 Mio. € geführt hat. Positiv auf das Ergebnis wirkt der relativ gute Bauzustand durch den integrierten Ansatz der umfassenden Bauerneuerung. Dank dieser Modernisierungsstrategie lagen die notwendigen laufenden Instandhaltungsaufwendungen mit "nur" 5,2 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 diesem Geschäftsbereich voll angelasteten Kosten von insgesamt 3,3 Mio. € zurückzuführen. An Umsatzerlösen konnten 3,1 Mio. € erzielt werden. Durch diese Systematik fielen die Ergebnisse der anderen Geschäftsfelder entsprechend besser aus.

Die den **Sonstigen Geschäftsbetrieb** maßgeblich bestimmenden (grundsätzlich nachhaltigen) Beteiligungserträge haben sich mit 887 T€ (2015: 784 T€) auch in 2016 weiter erfreulich entwickelt. Enthalten sind in dieser Sparte auch die Aufzinsung und Zuführung der Pensionsrückstellung in Höhe von 531 T€, eigene Personalund Sachkosten von 164 T€ für die Mitgliederbetreuung, denen 76 T€ an Aufnahmegebühren gegenüberstehen, sowie Aufwendungen für Finanzierungsangelegenheiten (126 T€). Negative Einmaleffekte ergaben sich aus nicht anderen Geschäftssparten zugeordneten Verwaltungskosten, externen Beratungsleistungen, Schadensersatzleistungen und Straßenausbaubeiträgen in Höhe von zusammen 767 T€.

Das **Neutrale Ergebnis** führte zu einer positiven Beeinflussung des Jahresüberschusses. Positiv wirkten der Saldo aus Buchgewinnen beziehungsweise Buchverlusten aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens abzüglich Vertriebskosten (521 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (75 T€). Belastet haben das Geschäftsjahr dagegen unter anderem Verwaltungskosten mit einmaligem Charakter (295 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (162 T€).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten 111 T€ Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2015. 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. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 3.1 Risikobericht

Die Wankendorfer Baugenossenschaft richtet ihre regional begrenzten Aktivitäten an ihren traditionellen Geschäftsfeldern aus. Von wesentlicher Bedeutung sind dabei Risiken, die im Zusammenhang mit Veränderungen auf den Mietwohnungsmärkten oder mit den immer individuelleren Kundenbedürfnissen im Dienstleistungsgeschäft stehen. Das Unternehmen begegnet diesen Risiken offensiv. Für die Wankendorfer Baugenossenschaft haben die stetige Optimierung ihres Dienstleistungsangebots und die dauerhafte Qualifizierung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hohe Priorität, während sie gleichzeitig anstrebt, ihre Wettbewerbsfähigkeit in den jeweiligen Geschäftssparten weiter zu steigern. Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Geschäftsmodell als Genossenschaft, das ihr und ihren Mitgliedern Sicherheit bietet.

Entscheidende Erfolgsfaktoren 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 dazugehörenden Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung und anderen Bereichen regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und interne Kontrollen in den 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.

#### 3.2 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 sukzessiv ab 1. August 2016 erfolgende gewerbliche Wärmelieferung 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.

#### 3.3 Prognosebericht

Vieles spricht dafür, dass die Zinswende auch in 2017 noch nicht eintritt und sich die historisch niedrigen Zinsen dieses Jahr wenig bewegen werden. Davon dürfte auch die Wankendorfer Baugenossenschaft profitieren, die unter Berücksichtigung gleichmäßig verteilter Zinsbindungsfristen weitere vorzeitige Prolongationen ihrer ausschließlich langfristigen Finanzierungsmittel anstrebt, um einerseits den Zinsaufwand nachhaltig zu reduzieren und andererseits Zinsänderungsrisiken vorzubeugen. Insgesamt sinkt der Zinsaufwand in 2017 durch Umschuldungen und Zinsdegression sowie gegenläufig durch die Neuaufnahme von Darlehen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen auf voraussichtlich 9,0 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, durch angemessene und wettbewerbsfähige 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 0,2 Mio. € auf 32,3 Mio. € moderat gedeihen.

Kiel, 1. März 2017

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Bernd Hentschel

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 zuversichtlich, 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 eine in den nächsten Jahren leicht steigende Eigenkapitalbasis. In diesem Umfeld wird die Wankendorfer Baugenossenschaft im Rahmen ihrer Zukunftsvorsorge das 2017er Instandhaltungsbudget um 0,4 Mio. € erhöhen. Sie strebt nach dem aktualisierten Wirtschaftsplan für das laufende Jahr zur betraglichen Stärkung des Eigenkapitals und Gewinnverteilung an die Mitglieder ein Ergebnis von wiederum rund 2,0 Mio. € an.

# Genau hingehört



Zuhören ist die Grundlage für das Verstehen von Sachverhalten und ein darauf aufbauendes, zielgerichtetes Handeln. Wenn alle Beteiligten zu Wort kommen, alle Fakten bekannt sind, dann lassen sich gute Lösungen finden. Ob im Gespräch oder beim Abhören der Patienten – im Klinikum Itzehoe ist dies tagtäglich geübte Praxis, wenn es darum geht, den Patienten zu helfen.

Die wankendorfer hört zu. Das gilt für die Mitarbeiter untereinander, wenn beispielsweise in einer Projektgruppe die Grundlagen für eine zukunftsweisende EDV-Landschaft im Unternehmen geschaffen werden. Aber es gilt vor allem im Gespräch mit Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern. Und dann wird gehandelt!



"Die wankendorfer ist für uns seit Langem ein Partner in der Verwaltung von Gebäuden und bei technischen Dienstleistungen. Sie ist aber auch ein guter Zuhörer, wenn es um Neubauprojekte für das Klinikum und Seniorenzentrum geht. Damit aus Ideen auch konkrete Vorhaben werden, brauchen wir als Klinikum solche Zuhörer."

Bernhard Ziegler, Krankenhausdirektor des Klinikums Itzehoe







Für ihre Mitglieder und Mieter hat die wankendorfer in den letzten Jahren zahlreiche Wohnanlagen in Itzehoe modernisiert. Auch die Verwaltung der St. Jürgen Kapelle oder die Unterstützung regionaler Sportteams zählt die wankendorfer zu ihren Aufgaben.



# Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA	Geschäf	Vorjahr	
	€		T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	373.193,32		516
Firmenwert	337.500,00	710.693,32	0
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	343.935.054,56		348.622
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.180.574,35		7.136
Grundstücke ohne Bauten	614.716,63		1.015
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59		86
technische Anlagen und Maschinen	116.621,35		127
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.103.638,93		2.297
Anlagen im Bau	6.894.018,59		653
Bauvorbereitungskosten	31.175,96	360.961.404,96	747
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.241.933,65		1.117
Beteiligungen	1.870.074,69		2.165
sonstige Ausleihungen	6.153,55		7
andere Finanzanlagen	33.600,00	4.151.761,89	33
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		365.823.860,17	364.521

	Geschäft	sjahr	Vorjahr
	€		T€
Übertrag		365.823.860,17	364.521
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	160.984,21	_	206
unfertige Leistungen	17.917.783,59	_	17.205
andere Vorräte	82.628,47	18.161.396,27	572
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	749.340,53		782
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	0,00		775
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	153.425,87		130
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.948,31	_	124
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	516.104,44	_	114
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	400.000,00		0
sonstige Vermögensgegenstände	687.823,55	2.612.642,70	850
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		614.764,81	1.190
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	814.385,47		760
andere Rechnungsabgrenzungsposten	790.254,95	1.604.640,42	28
Bilanzsumme		388.817.304,37	387.257

# Bilanz zum 31.12.2016

PASSIVA	Geschäft	Vorjahr	
	€		T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	959.736,32		1.050
der verbleibenden Mitglieder	12.148.988,64	-	12.242
aus gekündigten Geschäftsanteilen	52.800,00	13.161.524,96	27
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 37.284,84 €			(87)
Kapitalrücklage		5.030.307,30	5.030
Ergebnisrücklagen			
gesetzliche Rücklage	6.820.000,00		6.617
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 203.000,00 €			(202)
andere Ergebnisrücklagen	41.898.000,00	48.718.000,00	40.343
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.555.000,00 €			(1.323)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	247.514,61		1
Jahresüberschuss	2.001.268,46		2.017
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.758.000,00	490.783,07	1.525
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		67.400.615,33	65.802

	Geschäftsjahr €		Vorjahr
			T€
Übertrag		67.400.615,33	65.802
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	7.445.402,00		7.221
Steuerrückstellungen	1.088,52		61
sonstige Rückstellungen	1.571.555,99	9.018.046,51	1.577
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	283.944.454,12		284.185
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.203.057,06		5.436
erhaltene Anzahlungen	18.664.504,34	_	18.048
Verbindlichkeiten aus Vermietung	636.253,03	_	632
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	25.124,33	_	61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.294.371,32		1.538
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	_	10
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.319,66		78
sonstige Verbindlichkeiten	165.348,71	309.947.432,57	211
davon aus Steuern: 0,00 €			(25)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 7.277,44 €			(9)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.451.209,96	2.397
Bilanzsumme		388.817.304,37	387.257

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäft	sjahr	Vorjahr
	€		T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	49.669.530,95		48.453
b) aus Verkauf von Grundstücken	130.956,00		0
c) aus Betreuungstätigkeit	2.454.522,72		2.126
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.769.307,86	54.024.317,53	1.247
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		712.666,04	217
andere aktivierte Eigenleistungen		271.995,90	1.054
sonstige betriebliche Erträge		1.989.106,66	2.109
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.331.005,32	_	21.983
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	44.658,99		0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.393.288,84	23.768.953,15	737
Rohergebnis		33.229.132,98	32.486
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	6.843.378,03	_	6.466
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 138.164,37 €	1.369.292,88	8.212.670,91	1.266 (101)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlage- vermögens und Sachanlagen		8.585.205,74	8.005
sonstige betriebliche Aufwendungen		3.864.994,24	3.457
Übertrag		12.566.262,09	13.292

	Geschäft	sjahr	Vorjahr
	€		T€
Übertrag		12.566.262,09	13.292
Erträge aus Beteiligungen	657.047,97		560
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	229.858,86		224
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	897,46		1
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.943,93	903.748,22	15
davon aus verbundenen Unternehmen: 4.248,39 €			(3)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	4.031,93		0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsungen: 539.022,00 €	10.310.659,88	10.314.691,81	10.829 (487)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		109.663,83	217
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.045.654,67	3.046
sonstige Steuern		1.044.386,21	1.029
Jahresüberschuss		2.001.268,46	2.017
Gewinnvortrag		247.514,61	1
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.758.000,00	1.525
Bilanzgewinn		490.783,07	493

# Weitsicht



Wenn man seine Position verändert, dann ergeben sich neue Perspektiven. Mit dem nötigen Überblick wird dann auch deutlich, was am Horizont wartet. Positionsveränderungen haben verschiedene Gesichter: Sie ergeben sich unter anderem im Dialog oder dadurch, dass man sich einen guten Aussichtspunkt wählt. Am Lütjenburger Bismarckturm ist man sich dessen bewusst.

Für eine weitsichtige Ausrichtung des Unternehmens gehört es auch für die wankendorfer dazu, Bedarfsveränderungen an den jeweiligen Standorten früh zu erkennen. Im stetigen Austausch mit den Verantwortlichen vor Ort ergibt sich ein Bild über die Notwendigkeiten. Über eine generelle Orientierung auf barrierearme Wohnungen hinaus entsteht in Lütjenburg ein altengerechtes Quartier.



"Rahmenbedingungen können sich manchmal schnell verändern. Bei der Neuorientierung ist es gut, wenn man lösungsorientierte Gesprächspartner hat. Mit der wankendorfer als größtem Wohnungsanbieter vor Ort haben wir einen solchen Partner.

Als sich abzeichnete, dass neuer Bedarf für die Flüchtlingsunterbringung nicht mehr in erwarteter Dimension bestand, hat das Unternehmen sich bereit erklärt, das sich bereits in der Planung befindende Bauvorhaben als altengerechtes Quartier für den langfristig absehbaren Bedarf in diesem Marktsegment zu errichten."

Dirk Sohn, Bürgermeister der Stadt Lütjenburg







In direkter Nachbarschaft: das Rathaus von Lütjenburg und das Stadtbüro der wankendorfer. Engagement für sozial Schwächere, wie zum Beispiel bei der Lütjenburger Tafel, und erfolgreiches wirtschaftliches Handeln sind für die wankendorfer kein Widerspruch.



# **Anhang**

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Absatz 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Aufgrund der Verschmelzung der Lorenzen Hausverwaltung GmbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zum 1. Januar 2016 sind die Vorjahreswerte nicht vergleichbar. Wegen Geringfügigkeit wurde auf die Anpassung der Vorjahreswerte um die Schlussbilanzwerte der Lorenzen Hausverwaltung GmbH, die im Folgenden dargestellt sind, verzichtet.

#### **AKTIVA**

	€
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.953,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110,67
sonstige Vermögens- gegenstände	1.522,55
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	44.436,23
Bilanzsumme	49.022,45

#### **PASSIVA**

	€
Gezeichnetes Kapital	25.000,00
Bilanzgewinn	0,00
sonstige Rückstellungen	2.111,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	716,14
sonstige Verbindlichkeiten	21.195,31
Bilanzsumme	49.022,45

Soweit darüber hinaus die Vorjahresbeträge der Gewinnund Verlustrechnung nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung benannt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

#### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der "entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte" erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von 3 bis 5 Jahren.

Der planmäßig linear über 10 Jahre abzuschreibende "Firmenwert" resultiert aus der Verschmelzung der Lorenzen Hausverwaltung GmbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG.

"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.

Die Zugänge der aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten bei den Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige eigene Architektengebühren und Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Bei den in 2016 begonnenen Neubaumaßnahmen wurden die Fremdkapitalzinsen als Herstellungskosten aktiviert.

Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

"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 strengen Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Durch angemessene Bildung von Wertkorrekturen der "unfertigen Leistungen" wird den erkennbaren Risiken aus vom Unternehmen für nicht vermietete Objekte zu übernehmende Heiz- und Betriebskosten Rechnung getragen.

Die Bewertung der "anderen Vorräte" erfolgt auf Basis des FIFO-Verfahrens (first-in, first-out).

"Forderungen", "sonstige Vermögensgegenstände" und "flüssige Mittel" werden mit dem Nennwert bilanziert. Erkennbare Einzelrisiken sind durch entsprechende direkte beziehungsweise indirekte Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die "Geldbeschaffungskosten" wurden als Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und über die 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 aktuell 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 Prozent). 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 4,01 Prozent zum 31. Dezember 2016 (Vorjahr 4,31 Prozent) 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 Personalfluktuation mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2016 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre (4,01 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre (3,24 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 650.742 €.

Die "sonstigen Rückstellungen" beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt. Der Abzinsungssatz wird gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung von der Deutschen Bundesbank mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre ermittelt und bekannt gegeben (3,24 Prozent, Vorjahr 3,89 Prozent).

Die Auswirkungen der Veränderungen der Abzinsungssätze für die langfristigen Rückstellungen werden unter den Zinsaufwendungen dargestellt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

# C. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2016
		d	es Geschäftsjahre	S	
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	1.230.355,41	77.905,74	0,00	0,00	1.308.261,15
Firmenwert	0,00	0,00	0,00	375.000,00 <sup>1)</sup>	375.000,00
	1.230.355,41	77.905,74	0,00	375.000,00	1.683.261,15
Sachanlagen	-				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	489.185.379,41	5.894.890,52	4.193.561,97	0,00	490.886.707,96
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.834.659,99	226.839,03	0,00	0,00	9.061.499,02
Grundstücke ohne Bauten	1.015.252,26	0,00	400.535,63	0,00	614.716,63
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	0,00	0,00	0,00	85.604,59
technische Anlagen und Maschinen	1.055.374,57	10.036,03	2.223,53	0,00	1.063.187,07
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.509.312,20	339.321,64 <sup>1)</sup>	246.051,66	0,00	4.602.582,18
Anlagen im Bau	652.952,25	4.960.112,15	0,00	1.280.954,19	6.894.018,59
Bauvorbereitungskosten	747.216,89	31.175,96	189.862,70	-557.354,19	31.175,96
	506.085.752,16	11.462.375,33	5.032.235,49	723.600,00	513.239.492,00
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.116.933,65	1.525.000,00	0,00	-400.000,00 <sup>1)</sup>	2.241.933,65
Beteiligungen	2.184.299,17	432.406,15	0,00	-723.600,00	1.893.105,32
sonstige Ausleihungen	6.606,37	0,00	452,82	0,00	6.153,55
andere Finanzanlagen	33.600,00	0,00	0,00	0,00	33.600,00
	3.341.439,19	1.957.406,15	452,82	-1.123.600,00	4.174.792,52
Anlagevermögen insgesamt	510.657.546,76	13.497.687,22	5.032.688,31	-25.000,00 <sup>1)</sup>	519.097.545,67

<sup>1)</sup> Aus der Verschmelzung der Lorenzen Hausverwaltung GmbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG resultieren Umbuchungen im Anlagevermögen sowie Zugänge einerseits von historischen Anschaffungskosten (13.604,83 €) und andererseits von Abschreibungen in Vorjahren. Zudem wurden im Rahmen der Verschmelzung die Anschaffungskosten für die Anteile von 400.000,00 € mit dem Stammkapital der Lorenzen Hausverwaltung GmbH von 25.000,00 € verrechnet und der Differenzbetrag als Firmenwert ausgewiesen.

<sup>2)</sup> Davon außerplanmäßige Abschreibung: 161.954,04 €.

Abschreibungen					Buchw	verte
Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des	Änderungen in den Abschreibungen im Zusammenhang mit		Kumulierte Abschreibungen	Stand zum 01.01.2016	Stand zum 31.12.2016
01.01.2016	Geschäftsjahres	Zugängen	Abgängen	31.12.2016		
€	€	€	€	€	€	€
714.630,78	220.437,05	0,00	0,00	935.067,83	373.193,32	515.724,63
0,00	37.500,00	0,00	0,00	37.500,00	337.500,00	0,00
714.630,78	257.937,05	0,00	0,00	972.567,83	710.693,32	515.724,63
140.564.184,75	7.695.347,76 <sup>2)</sup>	0,00	1.307.879,11	146.951.653,40	343.935.054,56	348.621.194,66
1.698.891,04	182.033,63	0,00	0,00	1.880.924,67	7.180.574,35	7.135.768,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	614.716,63	1.015.252,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.604,59	85.604,59
928.285,18	20.504,07	0,00	2.223,53	946.565,72	116.621,35	127.089,39
2.211.638,68	429.383,23	10.651,831)	152.730,49	2.498.943,25	2.103.638,93	2.297.673,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.894.018,59	652.952,25
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.175,96	747.216,89
145.402.999,65	8.327.268,69	10.651,83	1.462.833,13	152.278.087,04	360.961.404,96	360.682.752,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.241.933,65	1.116.933,65
18.998,70	4.031,93	0,00	0,00	23.030,63	1.870.074,69	2.165.300,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.153,55	6.606,37
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.600,00	33.600,00
18.998,70	4.031,93	0,00	0,00	23.030,63	4.151.761,89	3.322.440,49
146.136.629,13	8.589.237,67	10.651,83	1.462.833,13	153.273.685,50	365.823.860,17	364.520.917,63

"Anlagen im Bau" beinhalten Herstellungskosten einschließlich Fremdkapitalzinsen (10.269,75 €) für 3 sich im Bau befindende Wohnanlagen.

Die Zugänge unter "Anteile an verbundenen Unternehmen" betreffen zum einen die Gewährung einer Kapitalrücklage bei der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH (1.500 T€) und zum anderen das Stammkapital der 2016 gegründeten Wankendorfer Immobilienvermittlung für Schleswig-Holstein GmbH (25 T€).

Der Zugang unter "Beteiligungen" betrifft mit 282 T€ die Anscharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften beteiligt ist. Der Anteil der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG beträgt 33,2 Prozent. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25. Oktober 2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Anscharparks. Der Gesellschaftszweck 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 ist. Der Gesellschaftszweck wurde dahingehend erweitert, dass die Gesellschaft zur Sicherstellung der Wärmeversorgung in der Liegenschaft über die Nutzung der zentralen Versorgungsstation sowie der nachgelagerten Wärmeverteilnetze (Sekundärnetze) einen Pachtvertrag nebst Anlagen mit der Stadtwerke Kiel AG abgeschlossen hat. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke. Zudem sind bei den "Beteiligungen" 50 Prozent der Anteile (150 T€) an der in 2016 gegründeten Energie für Schleswig-Holstein GmbH zugegangen.

Der Posten "unfertige Leistungen" setzt sich zusammen aus 592.462,74 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 13.087,90 € noch nicht in Rechnung gestellten Wärmelieferungen sowie Ähnlichem an Dritte und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die "sonstigen Vermögensgegenstände" enthalten insbesondere 274.206,71 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergemeinschaften, 160.734,31 € Forderungen aus Steuern sowie 155.887,68 € 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	749.340,53 (781.682,56)	260.384,53 (278.770,79)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 (774.687,18)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	153.425,87 (130.462,53)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	105.948,31 (123.749,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	516.104,44 (114.106,07)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	400.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	687.823,55 (849.951,05)	347.477,39 (443.147,93)
Gesamtbetrag	2.612.642,70 (2.774.638,39)	607.861,92 (721.918,72)

In den "sonstigen Rückstellungen" sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren in Höhe von 920.000,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie Miete für Wasserzähler und Rauchwarnmelder und Verwaltungskosten von 597.287,83 € enthalten.

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt
	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	283.944.454,12
	(284.184.493,06)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.203.057,06 (5.435.818,86)
erhaltene Anzahlungen	18.664.504,34 (18.047.779,35)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	636.253,03 (632.009,57)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	25.124,33 (61.317,99)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.294.371,32 (1.538.339,15)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (10.066,96)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.319,66 (78.483,46)
sonstige Verbindlichkeiten	165.348,71 (211.276,83)
Gesamtbetrag	309.947.432,57 (310.199.585,23)

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu 5 Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 41,7 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden. "Erhaltene Anzahlungen" betreffen Vorausleistungen für in 2017 abzurechnende Betriebskosten von 18.630.519,41 $\in$ , Architektenleistungen von 20.635,10 $\in$  sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 13.349,83 $\in$ .

		Davon		
Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
€	€	€	€	
8.701.687,00	34.464.685,25	240.778.081,87	283.944.454,12	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*
(10.816.946,79)	(31.743.102,60)	(241.624.443,67)	(284.184.493,06)	Grundpfandrechte
242.271,87	826.406,67	4.134.378,52	5.106.639,92	Grundpfandrechte
(239.770,98)	(909.696,44)	(4.286.351,44)	(5.327.905,27)	Grundpfandrechte
18.664.504,34	0,00	0,00	0,00	
(18.047.779,35)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
350.202,55	0,00	286.050,48	359.202,46	Bürgschaft
(333.686,78)	(0,00)	(298.322,79)	(359.590,45)	Bürgschaft
25.124,33	0,00	0,00	0,00	
(61.317,99)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
1.082.656,31	211.715,01	0,00	0,00	
(1.176.992,19)	(361.346,96)	(0,00)	(0,00)	
0,00	0,00	0,00	0,00	
(10.066,96)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
14.319,66	0,00	0,00	0,00	
(78.483,46)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
165.348,71	0,00	0,00	0,00	
(90.276,83)	(121.000,00)	(0,00)	(0,00)	
29.246.114,77	35.502.806,93	245.198.510,87	289.410.296,50	
(30.855.321,33)	(33.135.146,00)	(246.209.117,90)	(289.871.988,78)	

<sup>\*</sup> Davon 282.664.957,35 € durch Grundpfandrechte und 1.279.496,77 € durch Sicherungsübereignung (Fuhr- und Gerätepark).

# D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Vorjahreszahlen der "Umsatzerlöse" und der "sonstigen betrieblichen Erträge" sind aufgrund der Neufassung von § 277 Absatz 1 HGB nicht vergleichbar. Bei der Anwendung des § 277 Absatz 1 HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes hätten sich für das Vorjahr folgende Beträge ergeben:

Umsatzerlöse	
aus der Hausbewirtschaftung	48.520.111,64 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.267.197,13 €
sonstige betriebliche Erträge	2.021.958,29 €

Des Weiteren sind die Vorjahreszahlen aufgrund der Verschmelzung der Lorenzen Hausverwaltung GmbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG nicht vergleichbar. Wegen Geringfügigkeit wurde auf die Anpassung der Vorjahreswerte der Gewinn- und Verlustrechung der Lorenzen Hausverwaltung GmbH, die im Folgenden dargestellt ist, verzichtet:

Umsatzerlöse	270.307,25 €
sonstige betriebliche Erträge	1.165,28 €
Personalaufwand	
Löhne und Gehälter	-100.922,54 €
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung, davon für Altersversorgung 240,00 €	-22.806,00 €
Abschreibungen auf Sachanlagen	-1.254,10 €
sonstige betriebliche Aufwendungen	-133.033,06 €
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4,14 €
aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	-13.460,97 €
Jahresüberschuss	0,00€

Unter den "Bestandserhöhungen" und "andere aktivierte Eigenleistungen" sind unter anderem Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung bzw. Planung befindende Baubetreuungs-, Modernisierungssowie Neubaumaßnahmen in Höhe von 844.388,89 € und 10.269,75 € aktivierte Fremdkapitalzinsen für die Neubaumaßnahmen ausgewiesen.

In den "sonstigen betrieblichen Erträgen" sind bedeutende wirtschaftliche Beiträge aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen (0,6 Mio. €), der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. €) und der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten (0,1 Mio. €), die nicht mehr ausbezahlt werden müssen, enthalten. Größtenteils lediglich summarisch wirkten dagegen Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieterbelastungen von zusammen 0,8 Mio. €, denen Aufwendungen in Höhe von 0,7 Mio. € gegenüberstehen.

Unter den "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" wird insbesondere die Ausschüttungsbelastung in Höhe von 111.133,75 € auf die in 2016 ausgeschüttete Dividende ausgewiesen.

## E. Sonstige Angaben

#### 1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten

1.1 Im Zusammenhang mit einer Verkaufsmaßnahme früherer Jahre	15.338,76 €
1.2 Für Kapitaldienstverpflichtung der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH	141.282,00 €
Für Kapitaldienstverpflichtung der     Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	94.318,74 €

Anzeichen einer Inanspruchnahme liegen nicht vor, da die Schuldner ihren Verpflichtungen bisher nachgekommen sind.

- **2.** Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit 33,2 Prozent an der "Anscharpark GbR" und an der "Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR" mit 10 Prozent (Kapitalanteil 5.351,98 €) beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an den GbRs hinaus wird nicht gerechnet.
- 3. Mit Übergang der jeweiligen Energielieferverträge für Gas bzw. Fernwärme zur Versorgung des Immobilienbestandes der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG auf die Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH) wurden gegenüber fünf Energieversorgungsunternehmen unterschiedlich befristete harte Patronatserklärungen abgegeben. Die Verbindlichkeiten der ESH gegenüber den betreffenden Gläubigern beliefen sich zum 31. Dezember 2016 auf insgesamt 43.487,94 €.

# 4. 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 2017: 156.626,64 €)	424.163,54 €
aus Großmodernisierung und Neubau	
zu erwartende Ausgaben	rd. 6.060.000,00 €
zugesagte Fremdmittel	8.694.000,00 €

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2016
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe	100,0	153.400,00	153.400,00	157.135,96
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	72.722,90
Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel	100,0	1.515.969,06	1.495.846,59	-22.455,58
Wankendorfer Immobilienvermittlung für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	-2.716,60
Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	50,0	150.000,00	*)	*)
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	1.211.554,83	4.420.544,97	-3.687,91

<sup>\*)</sup> Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lag der Jahresabschluss der im Jahr 2016 neu gegründeten Energie für Schleswig-Holstein GmbH noch nicht vor.

Die Jahresergebnisse der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH und der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH

werden aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG abgeführt.

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

Im Rahmen des Kreditportfoliomanagements werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG sowohl festverzinsliche als auch variabel verzinsliche Finanzierungen eingesetzt. Diese variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag ein Volumen in Höhe von 81,6 Mio. €. Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG durch den Einsatz von derivativen Finanzierungsinstrumenten (Swaps) in etwa gleicher Höhe; damit wird im Ergebnis ein fester Zinssatz für die betroffenen Darlehen über die gesamte Laufzeit erreicht und es ist durch die hohe Flexibilität in der Ausgestaltung der Verträge eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft gegeben. Im Geschäftsjahr 2016 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG durch den Einsatz von weiteren variabel verzinslichen langfristigen Finanzierungen in Verbindung mit dem Einsatz von Festzins-Swaps in Höhe von circa 47,1 Mio. € mit einer

Laufzeit bis längstens 2028 das aktuell günstige Zinsniveau dazu genutzt, um eine sofortige Reduktion ihrer Zinsbelastung zu erreichen. Darüber hinaus wurde durch diese Umschuldung das bestehende Sicherheitenportfolio in mehrere Teilportfolios aufgeteilt und damit die bisher bestehende "weite" Zweckerklärung aufgelöst, um die Sicherheitenzuordnung klarer gliedern zu können.

Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus den negativen Marktwerten von 9,4 Mio. € am 31.12.2016 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Auswirkungen ergeben werden. Auch entstehen an den Laufzeitenden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen. Die ermittelten Marktwerte wurden vollständig anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	63	17
Technische Mitarbeiter/-innen	4	2
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	46	3
	113	22

Hinzu kommen 18 Auszubildende und 34 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

#### 8. Mitgliederbewegung

Anfang 2016	10.587
Zugang	794
Abgang	978
Ende 2016	10.403
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um	92.837,13 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um	146.950,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	12.208.000,00 €

# 9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

#### 10. Mitglieder des Vorstands:

Helmut Knüpp, hauptamtlich, Vorsitzender, bis 30. September 2016

Bernd Hentschel, hauptamtlich

Dr. Ulrik Schlenz, hauptamtlich, ab 1. Juli 2016

### 11. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Sommer (Vorsitzender)
Sigrid Baier
Thomas Clausen
Helga Hohnheit
Lutz Koopmann, bis 25. Mai 2016
Manfred Kowalewski, ab 25. Mai 2016
Jan Kruse
Johannes Kux
Ingo Lodemann, bis 25. Mai 2016
Dr. Juliane Rumpf, ab 25. Mai 2016
Dieter Selk

Kooptiertes Aufsichtsratsmitglied: Dr. Burghard Rocke, bis 31. Dezember 2016

Kiel, 1. März 2017

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Bernd Hentschel

# F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

## G. Gewinnverwendungsvorschlag

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden vom Vorstand aus dem Jahresüberschuss von 2.001.268,46 € in die gesetzliche Rücklage 203.000,00 € und in andere Ergebnisrücklagen 1.555.000,00 € eingestellt. Der Aufsichtsrat wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Zudem empfiehlt der Vorstand dem Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag (490.783,07 €) die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 Prozent (= 244.836,52 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 245.946,55 € auf neue Rechnung vorzuschlagen.

# Jahresabschluss

# Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH



# Lagebericht

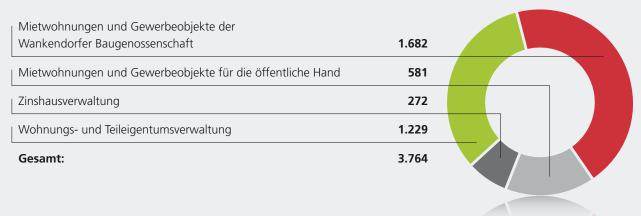
## 1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

# 1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH (ehemals GVI – Grundstücksverwaltungsund 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 3.691 Wohnungen (Vorjahr 3.698) und 73 Gewerbeobjekte (Vorjahr 84).

# Verteilung des Verwaltungsbestandes (ohne Garagen) nach Sparten:



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, der Gemeinde Brokdorf, des Klinikums Itzehoe sowie der Itzehoer Bürgerstifte. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht dabei die regionale Verantwortung des Unternehmens gegenüber den Mietern, den Quartieren und den Kommunen bzw. Institutionen.

Eine weitere Säule des Unternehmens ist die Wohnungseigentumsverwaltung. Zum 31. Dezember 2016 verwaltete die Wankendorfer Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 69 Gemeinschaften mit 1.199 Wohnungen und 30 Gewerbeobjekten im Raum zwischen Hamburg, Heide und Itzehoe. In den nächsten Jahren strebt die Gesellschaft eine nachhaltige Expansion in diesem Geschäftsbereich an. Hier profitiert die Wankendorfer Immobilienverwaltung von den Synergieeffekten, die sich aus dem Verbund mit der Muttergesellschaft ergeben.

In Ergänzung zur Wohnungseigentumsverwaltung sorgt die Zinshausverwaltung für eine ausgewogene Diversifizierung des Portfolios. Per Jahresultimo bediente die Wankendorfer Immobilienverwaltung mit ihrem Angebot 66 Eigentümer von insgesamt 263 Wohnungen und 9 Gewerbeobjekten.

#### 1.2 Geschäftsverlauf

Nach der strategischen Neuausrichtung in den vergangenen Jahren verfügt die Wankendorfer Immobilienverwaltung heute über vielversprechende Voraussetzungen, um sich in ihren Geschäftsbereichen nachhaltig er-

folgreich behaupten zu können. Neben einem modernen Büro in der Fußgängerzone von Itzehoe sind für einen dauerhaften Erfolg effiziente Kostenstrukturen sowie hochqualifizierte und leistungsstarke Mitarbeiter unabdingbar. Das Unternehmen konzentrierte sich so aufgestellt als Dienstleister weiterhin vornehmlich auf den Unternehmensverbund der wankendorfer; darüber hinaus hat es aber wie bisher seine gesamte Leistungspalette auch Dritten angeboten.

Das sich aufgrund des Baubooms und der positiven konjunkturellen Entwicklung allgemein zunehmend verknappende Angebot an Handwerkerleistungen hat bei der Wankendorfer Immobilienverwaltung in diesem Geschäftsbereich zu im Vorjahresvergleich maßgeblich höheren Umsatzerlösen geführt. In dem Erfolg spiegelt sich auch die über viele Jahre gewachsene Kundenbasis aus allen Segmenten der Immobilienwirtschaft wider.

Im Geschäftsfeld der Verwaltungstätigkeiten zeigten sich die Umsatzerlöse äußerst stabil. Insgesamt betrachtet blicken wir auch in diesem Bereich auf ein erfolgreiches Jahr zurück, denn aus unserem Kundenkreis haben wir sehr viel Zustimmung für unser breitgefächertes Angebot und unser Know-how erhalten. Insofern haben wir die Grundlage für nachhaltig zusätzliches Ertragspotenzial weiter gestärkt.

Obwohl der Umsatz "nur" um 3,6 Prozent zunahm, konnte das Jahresergebnis auf 157 T€ gesteigert werden. Ausschlaggebend hierfür ist das äußerst solide Kerngeschäft und eine Kostenbasis unterhalb des Vorjahresniveaus.

Die wesentlichen Kennzahlen fasst die folgende Tabelle zusammen:

Kennzahlen	lst 2016	Plan 2016	lst 2015
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.157	1.160	1.158
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.238	2.240	2.121
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Geschäftsbesorgungsgebühr)	650	690	619
Personalaufwand	1.917	1.920	1.969
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	157	102	137

Neben dem planmäßigen Geschäftsverlauf im vergangenen Jahr haben sich die sehr vorsichtigen ökonomischen Prognosen im fortgeschriebenen Wirtschaftsplan aus Februar 2016 der Wankendorfer Immobilienverwaltung als belastbar erwiesen. Insbesondere profitierte das Unternehmen von deutlich geringeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Das organische Umsatzplus dagegen entsprach den Erwartungen; die marginalen Abweichungen zu den Planzahlen ergaben sich überwiegend durch geringer als geplant weiterbelastete Materialeinkäufe, die sich sowohl in einer Verringerung der Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen

und Leistungen als auch im entsprechenden Aufwand widerspiegeln.

Der Personalaufwand nahm im Vorjahresvergleich um 52 T€ ab. In 2015 war in diesem Posten eine Abfindung von 91 T€ enthalten, dem aufgrund einer Absichtserklärung mit der Gesellschafterin eine korrespondierende Erstattung innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge gegenüberstand. Nach Berücksichtigung dieser Bereinigung ergab sich die Kostensteigerung grundsätzlich aus Tariferhöhungen.

#### 2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

#### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016		31.12.20	Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	816,6	76,9	875,3	86,4	-58,7
Umlaufvermögen	245,2	23,1	137,4	13,6	+107,8
Bilanzsumme	1.061,8	100,0	1.012,7	100,0	+ 49,1

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	153,4	14,5	153,4	15,1	0,0
Fremdkapital – langfristig	761,4	71,7	608,2	60,1	+153,2
Fremdkapital – kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	147,0	13,8	251,1	24,8	-104,1
Bilanzsumme	1.061,8	100,0	1.012,7	100,0	+ 49,1

Das Anlagevermögen ist in voller Höhe durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Dem langfristigen Fremdkapital wurden im Geschäftsjahr 348,3 T€ Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin zugeordnet. Grund hierfür ist die schriftliche Vereinbarung mit der Gesellschafterin vom 18. Februar 2013, in der diese der Wankendorfer Immobilienverwaltung garantiert, die Verbindlichkeiten nur dann fällig zu stellen, wenn die

Liquidität der Tochtergesellschaft nicht beeinträchtigt wird. Hierfür sind marktübliche Zinsen zu zahlen.

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

#### 2.2 Finanzlage

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

Die Verbindlichkeiten des Unternehmens bestehen ausschließlich in Euro, sodass keine Währungsrisiken vorhanden sind. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente sind nicht vereinbart worden. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten von bis zu sechs Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug 2016 2,6 Prozent.

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

Kapitalflussrechnung	2016	2015	
	T€	T€	
Cashflow nach DVFA/SG	300,3	244,8	
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	457,2	118,4	
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-84,3	- 404,8	
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-252,0	185,7	
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	120,9	-100,7	
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	93,5	194,2	
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	214,4	93,5	

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 2016 der Wankendorfer Immobilienverwaltung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr von 136,9 T€ auf 157,1 T€. Maßgeblichen Anteil an dem sehr zufriedenstellenden Überschuss hat das operative Ergebnis.

So erreichte das Unternehmen bei den Umsatzerlösen deutliches Wachstum. Vom Gesamtumsatz entfielen 2.212,3 T€ (Vorjahr 2.084,6 T€) auf die Muttergesellschaft, die damit wiederum größter Umsatzträger war. Vor allem nahmen die Erlöse 2016 bei den gewerblichen Leistungen für die Wankendorfer Baugenossenschaft zu,

während die Beiträge aus dem kaufmännischen Bereich aus der Geschäftstätigkeit mit der Muttergesellschaft auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr blieben.

Die Cost-Income-Ratio erreichte einen deutlich besseren Wert als im Vorjahr. Dieses stellt einen wesentlichen Baustein der Ergebnissteigerung dar.

Weitgehend ausgeglichen wirkten sich im Jahresverlauf 2016 die außerordentlichen beziehungsweise einmaligen Effekte aus.

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

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

Die Gesellschafterin hat unter anderem durch Berichtsund Zustimmungspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat einen Rahmen für das Risikomanagement vorgegeben. Zudem ist bei der Risikotragfähigkeit der Firmenverbund miteinzubeziehen, der ein erfolgreiches Geschäft der Wankendorfer Immobilienverwaltung unterstützend gewährleistet.

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

Im Rahmen der Vertragsabschlüsse mit Kunden richtet die Wankendorfer Immobilienverwaltung größte Aufmerksamkeit auf die Ausfallrisiken. Diese umsichtige Geschäftspolitik kommt in einer sehr niedrigen Verlustquote zum Ausdruck.

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

Die traditionelle Stärke der Wankendorfer Immobilienverwaltung als Spezialist für die Bewirtschaftung fremder Wohnungsbestände und der Einbezug in den 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, wird 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 2017 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.

Itzehoe, 10. Februar 2017

Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung

Bernd Hentschel

# Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA	Geschäfts	Vorjahr	
	€		€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Werte		7.919,00	12.636,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit anderen Bauten	428.486,32		445.124,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	380.222,00	808.708,32	417.533,00
Anlagevermögen insgesamt		816.627,32	875.293,32
Umlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.194,61		26.274,85
sonstige Vermögensgegenstände	9.694,02	25.888,63	13.355,72
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		214.404,92	93.528,44
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.916,58	4.291,32
Bilanzsumme		1.061.837,45	1.012.743,65
Treuhandvermögen		133.201,68	146.669,12

PASSIVA	Geschäfts	Vorjahr	
	€		€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		153.400,00	153.400,00
Eigenkapital insgesamt		153.400,00	153.400,00
Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		113.101,00	116.393,00
Verbindlichkeiten	-		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	413.140,83		511.867,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.619,29		60.433,83
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	348.319,86		96.290,22
sonstige Verbindlichkeiten	4.256,47	795.336,45	74.304,43
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	55,00
Bilanzsumme		1.061.837,45	1.012.743,65
Treuhandverbindlichkeiten		133.201,68	146.669,12

# Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
			€	
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.142,97		2.958,06	
b) aus Betreuungstätigkeit	1.157.164,70		1.157.716,96	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.237.709,97	3.398.017,64	2.120.826,17	3.281.501,19
sonstige betriebliche Erträge		23.962,19		198.319,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		320.904,50		328.707,34
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.594.547,01		1.646.968,18	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.661,70 € (Vorjahr 3.067,76 €)	322.543,67	1.917.090,68	321.867,84	1.968.836,02
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		145.940,99		131.269,43
sonstige betriebliche Aufwendungen		857.611,54		894.478,36
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Aufzinsung von Forderungen 122,37 € (Vorjahr 117,80 €)		232,06		223,10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 4.248,39 € (Vorjahr 2.877,96 €)		16.444,53		13.385,76
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		164.219,65		143.366,56
Sonstige Steuern		7.083,69		6.457,04
Zwischensumme		157.135,96		136.909,52
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		157.135,96		136.909,52
Jahresüberschuss		0,00		0,00

# **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 wurden die Regelungen des GmbH-Gesetzes sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresüberschusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 beachtet.

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 3 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.

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-/ Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am 31.12.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögens- gegenstände	282.651,89	489,24	0,00	275.222,13	7.919,00	5.206,24
Sachanlagen						
Grundstücke mit anderen Bauten	849.499,52	0,00	0,00	421.013,20	428.486,32	16.638,00
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	835.847,56	95.633,30	24.102,38	527.156,48	380.222,00	124.096,75
Insgesamt	1.967.998,97	96.122,54	24.102,38	1.223.391,81	816.627,32	145.940,99

# Forderungen

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

### Sonstige Vermögensgegenstände

In den sonstigen Vermögensgegenständen werden insbesondere Forderungen an Arbeitnehmer (2.821,92 €; Vorjahr 1.156,56 €), Forderungen an Versicherungen (2.730,60 €; Vorjahr 2.730,60 €) sowie Steuererstattungsansprüche aus Körperschaftsteuerguthaben (734,50 €; Vorjahr 1.346,63 €) ausgewiesen; davon 1.145,64 € (Vorjahr 692,92 €) 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 (65.761,00 €; Vorjahr 62.922,00 €), Kosten für die Erstellung sowie Prüfung des Jahresabschlusses (22.500,00 €; Vorjahr 21.000,00 €) sowie Kosten aus Abrechnungsverpflichtungen (17.500,00 €, Vorjahr 17.500,00 €).

### Angaben zu den Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit und den Sicherheiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	9
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten	413.140,83	64.012,63	249.974,77	99.153,43	413.140,83*
gegenüber Kreditinstituten	(511.867,17)	(98.726,34)	(249.776,18)	(163.364,65)	(511.867,17)
Verbindlichkeiten	29.619,29	29.619,29	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	(60.433,83)	(60.433,83)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten	348.319,86	0,00	348.319,86	0,00	0,00
gegenüber Gesellschafterin	(96.290,22)	(0,00)	(96.290,22)	(0,00)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	4.256,47	4.256,47	0,00	0,00	0,00
	(74.304,43)	(74.304,43)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Insgesamt	795.336,45	97.888,39	598.294,63	99.153,43	413.140,83
	(742.895,65)	(233.464,60)	(346.066,40)	(163.364,65)	(511.867,17)

<sup>\*</sup> davon 318.822,09  $\in$  durch Sicherungsübereignung und 94.318,74  $\in$  durch Grundpfandrechte

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten unter anderem 9.426,15 € Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, 6.107,66 € Erträge aus Versicherungsentschädigungen und 2.826,45 € Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens.

### E. Sonstige Angaben

### 1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften

Es wurde eine Mietbürgschaft für den Nachmieter eines ehemaligen Büros für alle sich bis zum 15.05.2018 aus dem Mietverhältnis ergebenden Verbindlichkeiten übernommen. Die Haftungssumme beläuft sich am 31.12.2016 noch auf 19.800,00 €. Anzeichen für eine Inanspruchnahme liegen allerdings nicht vor, da der Mieter seinen Verpflichtungen bisher nachgekommen ist.

### 2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

# 3. Geschäftsführung

Helmut Knüpp, Vorsitzender, bis 30. September 2016

Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz, ab 1. Juli 2016

### 4. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Sommer (Vorsitzender)
Sigrid Baier
Thomas Clausen
Helga Hohnheit

Lutz Koopmann, bis 25. Mai 2016 Manfred Kowalewski, ab 25. Mai 2016

Jan Kruse

Johannes Kux

Ingo Lodemann, bis 25. Mai 2016 Dr. Juliane Rumpf, ab 25. Mai 2016

Dieter Selk

Kooptiertes Aufsichtsratsmitglied:

Dr. Burghard Rocke, bis 31. Dezember 2016

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	6	4
Technische Mitarbeiter/-innen	4	0
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	25	10
	35	14

Hinzu kommen zwei geringfügig Beschäftigte im kaufmännischen und ein geringfügig Beschäftigter im gewerblichen Bereich.

Es wurden im Geschäftsjahr im Durchschnitt 52 Mitarbeiter (Vorjahr 53) beschäftigt.

### 6. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

Itzehoe, 10. Februar 2017

Wankendorfer

Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung

Bernd Hentschel

# Bericht des Aufsichtsrats

# Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH



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 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 sowie den vorliegenden Lagebericht über das Jahr 2016 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 2016 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung. Zudem bittet der Aufsichtsrat die Gesellschafterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 zu befinden.

Im Aufsichtsrat und in der Geschäftsführung haben sich in 2016 folgende Änderungen ergeben: Am 25. Mai 2016 schieden die Herren Lutz Koopmann und Ingo Lodemann aufgrund der erreichten Altersgrenze aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat dankt ihnen für

ihre engagierte und kompetente Mitarbeit. Zum selben Zeitpunkt wurden Frau Dr. Juliane Rumpf und Herr Manfred Kowalewski als Nachfolgerin beziehungsweise Nachfolger in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat dankt ebenfalls Herrn Dr. Burghard Rocke, dessen kooptierte Mitgliedschaft im Aufsichtsrat am 31. Dezember 2016 endete, für seine konstruktive Unterstützung. Zum 30. September 2016 hat Herr Helmut Knüpp altersbedingt seine Tätigkeit als Geschäftsführer beendet. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Knüpp für seine verdienstvolle und erfolgreiche Tätigkeit als Vorsitzender der Geschäftsführung. Mit Wirkung zum 1. Juli 2016 wurde Herr Dr. Ulrik Schlenz zum Mitglied der Geschäftsführung bestellt.

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

Itzehoe, im März 2017

Wilfried Sommer, Vorsitzender

# Anschriften und Telefonnummern

#### Wankendorfer

#### Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Kirchhofallee 21-23 · 24103 Kiel Postfach 44 20 · 24043 Kiel

Telefon: 0431 2005-0 · Fax: 0431 2005-270

info@wankendorfer.de

#### Stadtbüros

#### Stadtbüro Bad Segeberg

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

#### Stadtbüro Kiel

Kirchhofallee 21-23 · 24103 Kiel

Telefon: 0431 2005-0 · Fax: 0431 2005-280

kiel@wankendorfer.de

#### Stadtbüro Lütjenburg

Oberstraße 7 · 24321 Lütjenburg

Telefon: 04381 40449-0 · Fax: 04381 40449-90

luetjenburg@wankendorfer.de

#### Stadtbüro Plön

Lübecker Straße 10 · 24306 Plön

Telefon: 04522 78946-0 · Fax: 04522 78946-90

ploen@wankendorfer.de

#### Stadtbüro Preetz

Lange Brückstraße 14 · 24211 Preetz

Telefon: 04342 80006-0 · Fax: 04342 80006-90

preetz@wankendorfer.de

#### Vermietungsbüros

#### Vermietungsbüro Trappenkamp

Am Markt 8 · 24610 Trappenkamp

Telefon: 04323 8040-0 · Fax: 04323 8040-28

trappenkamp@wankendorfer.de

#### Vermietungsbüro Wahlstedt

Neumünsterstraße 4 · 23812 Wahlstedt Telefon: 04554 7028-0 · Fax: 04554 7028-28

wahlstedt@wankendorfer.de

#### Verwaltungsbüro

Selbarg 8 · 24360 Barkelsby

Telefon: 04351 76932-0 · Fax: 04351 76932-28

barkelsby@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/Schwentinental

Bereich Preetz

Hufenweg 11 · 24211 Preetz

Telefon: 04342 719825 · Fax: 04342 719824 Bereich Schwentinental, Ortsteil Klausdorf Südring 36 · 24222 Schwentinental

Telefon: 0431 7992620 · Fax: 0431 7992621 Bereich Schwentinental, Ortsteil Raisdorf

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

#### Service-Center Trappenkamp

Am Markt 8 · 24610 Trappenkamp

Telefon: 04323 8040-11 · Fax: 04323 8040-28

#### Service-Center Wahlstedt

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

#### **Garten-Center**

## **Garten-Center Kiel**

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 und Stadtbüro

Feldschmiede 52 · 25524 Itzehoe

Telefon: 04821 6773-0 · Fax: 04821 6773-90

itzehoe@wankendorfer.de

#### **Bauhof Itzehoe**

Dorfstraße 6 · 25524 Itzehoe

Telefon: 04821 734345 · Fax: 04821 747522

itzehoe@wankendorfer.de

#### Toplage Immobilien GmbH

Kirchhofallee 21-23 · 24103 Kiel

Telefon: 0431 92078 · Fax: 0431 2005-270

info@toplage-immobilien.de

#### **Impressum**





# Herausgeber

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG  $\cdot$  www.wankendorfer.de

### Idee, Konzeption und Gestaltung

Lürssen Brügmann Werbeagentur GmbH, Neumünster  $\cdot$  www.lbwa.de

#### Druckere

oeding print GmbH, Braunschweig  $\cdot$  www.oeding-print.de

#### Fotos

Ute Boeters: Seite 10, Portrait Klaus Teske | Eagles Itzehoe: Seite 36, Sportmotiv | Olaf Eggert: Seite 8 | Förde Sparkasse: Seite 21 | Fotolia: Seite 18: Plön, © travelpeter; Seite 19: © corepics; Seite 25: © tektur; Seite 37: © Romolo avani | Oliver Franke: Umschlag (bis auf Karl-May-Spiele Bad Segeberg) | Karl-May-Spiele Bad Segeberg: Titel, Bild Mitte | Michael Kottmeier: Seite 36, Portrait Bernhard Ziegler | Kreis Plön: Seite 18, Portrait Stephanie Ladwig | Dirk Maasbaum, Hamburg: Seite 10, Maro Temm; Seite 18, Gästewohnung; Seite 36, St. Jürgen Kapelle; Seite 44, Lütjenburger Tafel | Orly Röhlk: Seite 44, Bauvorhaben | Geschäftsfotos, Kristina Tönnsen: Seite 4; Seite 10, Handwerker; Seite 11; Seite 13; Seite 14; Seite 17; Seite 24; Seite 36, Wohnanlage Itzehoe; Seite 44, Rathaus Lütjenburg, Portrait Dirk Sohn; Seite 45 | wankendorfer: Seite 18, OsterKarree | Timo Wilke, Fotografie: Seite 10, Anscharpark; Seite 16, Eckernförder Straße







