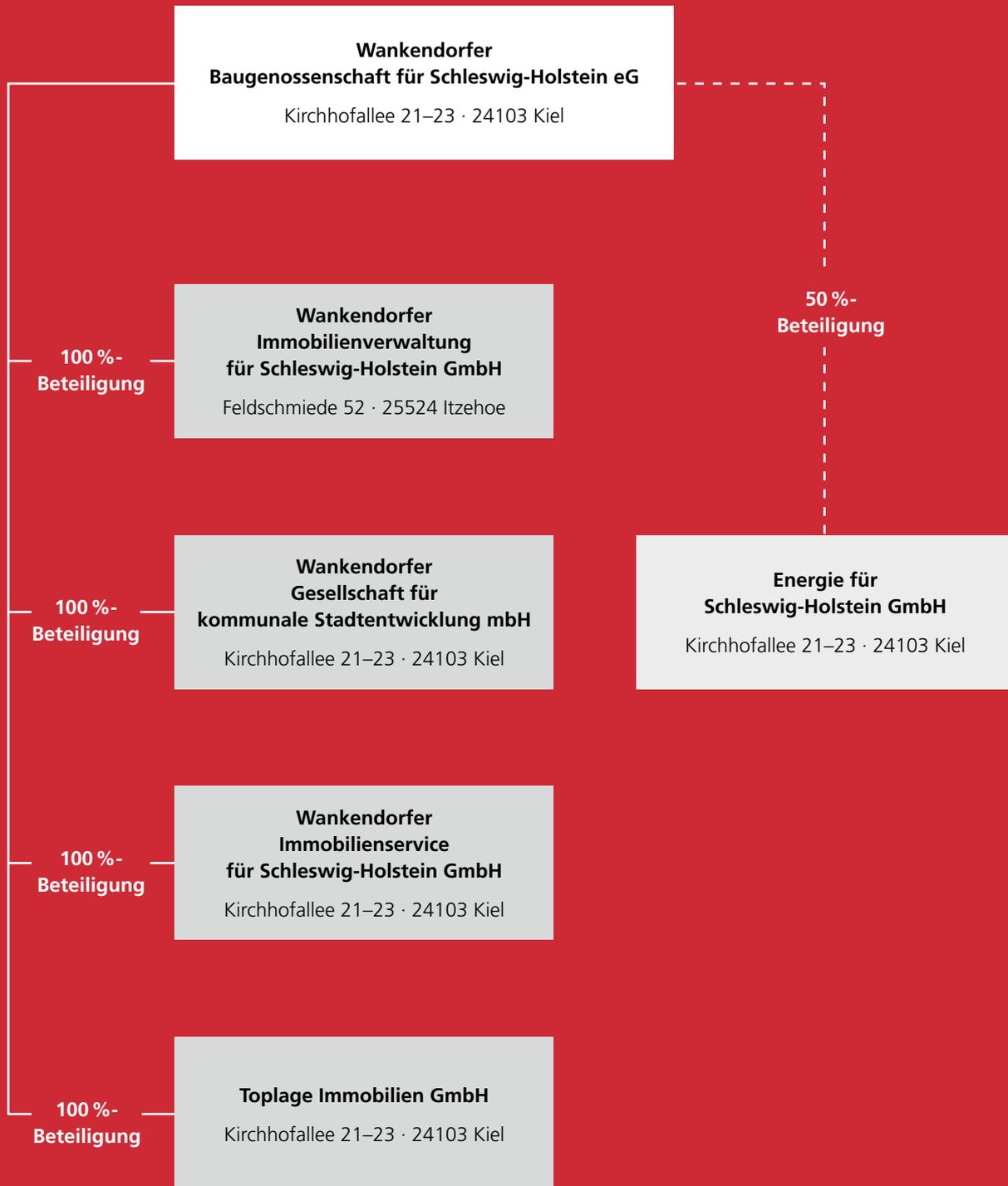




DIE WANKENDORFER AUF EINEN BLICK



INHALT

Vorwort	5
Bericht des Vorstands	6
Das wirtschaftliche Umfeld	6
Der Wohnungsmarkt in Deutschland	6
Regionale Wohnungsmärkte	7
Investitionsumfeld	8
Entwicklung der wankendorfer	9
Wohnungseigentumsverwaltung	10
Sondereigentumsverwaltung	10
Verwaltete und gepachtete Mietobjekte	11
Geschäftsbesorgung für Dritte	11
Modernisierung des Bestands	14
Neubauaktivitäten/Erwerb von Immobilien	14
Das Wertesystem der wankendorfer	15
Digitalisierung	17
Mitarbeiterförderung und -entwicklung	21
Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	
Bericht des Aufsichtsrats	22
Jahresabschluss	26
Lagebericht	26
Bilanz zum 31.12.2017	38
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017	42
Anhang	46
Vertreterversammlung	57
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	
Jahresabschluss	58
Lagebericht	58
Bilanz zum 31.12.2017	63
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017	64
Anhang	65
Bericht des Aufsichtsrats	69
Anschriften und Telefonnummern	70

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



Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

wir wollen, dass Sie glücklich sind. Natürlich ist Glück ein höchst individuelles Empfinden und unterliegt sehr vielen Einflüssen. Aber dort, wo es Berührungspunkte mit unserer Genossenschaft gibt, wollen wir als wankendorfer seit nunmehr 70 Jahren unseren Beitrag dazu leisten.

Für unsere Mitglieder und Mieter, indem wir ihnen eine Wohnung zur Verfügung stellen, in der sich dieses Glück entfalten kann. Die Schaffung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum war bei der Gründung der Genossenschaft 1947 eine Herzensangelegenheit der wankendorfer. Und sie ist es bis heute. Auch im Jahr 2017 haben wir wieder Bauprojekte fertiggestellt und Modernisierungen abgeschlossen.

Für alle anderen unserer Kunden und Geschäftspartner wollen wir ebenso gute Leistungen bieten. Darum haben Mitarbeiter der wankendorfer unser Unternehmensleitbild in einem umfangreichen Prozess überprüft. Was uns antreibt und wie wir arbeiten wollen, wurde im Kontext des aktuellen gesellschaftlichen und unternehmerischen Umfelds hinterfragt und bestätigt. Diese gelebten Werte werden uns in der weiteren Entwicklung tragen.

Eine Entwicklung, die sich zurzeit in einem enormen technologischen Wandel vollzieht. Die Digitalisierung hat unser Lebens- und Arbeitsumfeld bereits mit zum Teil atemberaubender Geschwindigkeit verändert – und wird es weiter. Auch die wankendorfer wird digitaler. Die Gestaltung von Digitalisierung verlangt Verantwortung, damit Chancen genutzt und Risiken vermieden werden.

Deshalb ist das Thema Digitalisierung bei der wankendorfer gut aufgehoben. Unsere Werte und Ziele stehen für Verantwortung – Für die Menschen im Land. Gerne berichten wir Ihnen in unserem vorliegenden Geschäftsbericht, wie wir unsere Leistungen für Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner durch Digitalisierung noch weiter verbessern und dieser Verantwortung gerecht werden – und damit hier und da zu Glücksmomenten beitragen.

wankendorfer
Für die Menschen im Land

Bernd Hentschel
Vorstand

Dr. Ulrik Schlenz
Vorstand

BERICHT DES VORSTANDS

Das wirtschaftliche Umfeld

Die globale Wirtschaftslage hat sich trotz weltpolitischer Herausforderungen und ungelöster Strukturprobleme im Jahr 2017 weiter stabilisiert und dabei alle Erwartungen übertroffen. Bei einem auf Basis vorläufiger Zahlen geschätzten Wachstum von rund 3,6 Prozent (laut Internationalem Währungsfonds) konnten erstmals seit langer Zeit nahezu alle Regionen der Welt an diesem Aufschwung partizipieren. Auch in der Eurozone hat sich das Wachstum im Berichtsjahr weiter fortgesetzt und wird nach Erwartungen der EU-Kommission mit rund 2,2 Prozent einen Anstieg wie zuletzt vor zehn Jahren erzielen.

Deutschland reiht sich mit erneut beschleunigter Dynamik und einer Zunahme des Bruttoinlandsprodukts von 2,2 Prozent für 2017 in dieses konjunkturell erfreuliche Bild nahtlos ein. Dabei steht der Aufschwung auf einem breiten Fundament. Sowohl die private wie staatliche Binnennachfrage als auch die weiter lebhaft angestiegenen Exporte trugen zu dem Wachstum bei. Infolge höherer Steuereinnahmen konnte im abgelaufenen Jahr erneut ein deutlicher Überschuss im Bundeshaushalt erzielt werden; der öffentliche Schuldenstand ist weiter rückläufig.

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt zeigt sich ein weiterer Beschäftigungsanstieg. Mit rund 44,3 Mio. Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt konnte 2017 ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr (rund 43,6 Mio.) erreicht werden, der das Wachstum 2016 im Vergleich zu 2015 noch einmal übertraf. Entsprechend sank die Arbeitslosenquote auf einen seit mehr als 25 Jahren nicht erreichten Tiefststand von 5,7 Prozent (2016 6,1 Prozent) im Jahresdurchschnitt. Zudem haben bei anhaltender Reallohnsteigerung die verfügbaren Einkommen in Deutschland weiter zugelegt.

In Schleswig-Holstein, dem Geschäftsgebiet der wankendorfer, hat sich die gute wirtschaftliche Entwicklung aus dem Vorjahr ebenfalls fortgesetzt. Dabei blieben das regionale Wirtschaftswachstum sowie die Zunahme der Erwerbstätigen im Lande etwas hinter der Dynamik in Gesamtdeutschland zurück. Damit einher ging dann auch der erneute Rückgang der Arbeitslosenquote auf 6 Prozent im Jahresdurchschnitt. Nach wie vor ist der durchschnittliche Anteil der Sozialleistungsempfänger mit 11 Prozent aller Einwohner in Schleswig-Holstein im Vergleich der Bundesländer relativ hoch. In den Städten des Landes beträgt dieser Anteil bis zu 18 Prozent.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland

Erstmals seit dem Jahr 2010 sank 2017 die Zahl der Baugenehmigungen in Deutschland im Jahresvergleich. Bis einschließlich November wurden 2017 etwa 313.000 Genehmigungen erteilt, während es im Vorjahreszeitraum noch etwa 340.000 waren.

Bei der Zahl der Wohnungsfertigstellungen setzt sich die beobachtete Steigerung der Vorjahre allerdings fort. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für das abgelaufene Jahr mit einer Gesamtzahl von rund 320.000, was einem Anstieg von 15,5 Prozent gegenüber dem Jahr 2016 entspräche und mit der hohen Zahl der 2016 erteilten Genehmigungen zu erklären wäre. Damit bleiben die Fertigstellungen trotz der positiven Entwicklung weiterhin hinter dem Neubaubedarf an Wohnraum zurück, der nach wie vor mit rund 400.000 neuen Wohnungen im Jahr beziffert wird.

Die Einwohnerzahl in der Bundesrepublik Deutschland ist im Jahr 2017 aufgrund von Zuwanderung erneut gestiegen. Aktuelle Schätzungen des Statistischen Bundesamts gehen von einer Gesamtbevölkerung von (mindestens) 82,8 Mio. Menschen, nach 82,5 Mio. im Vorjahr, aus. Die Anzahl der Haushalte in Deutschland dürfte nach der Haushaltsvorausberechnung 2017 des Statistischen Bundesamts weiter gewachsen sein und wird nach den vorliegenden Prognosen aufgrund der Veränderungen in der Altersstruktur, Größe der Bevölkerung sowie dem Trend zu kleineren Haushalten weiter zunehmen.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt daher auf einem hohen Niveau. Wohnungsknappheit mit weiter anziehenden Mieten und Kaufpreisen prägt das Gesamtbild des Wohnimmobilienmarkts in Deutschland, wobei es regional deutliche Unterschiede gibt. Während in attraktiven Ballungsräumen und starken Wachstumsregionen diese hochpreisige Marktlage eine Herausforderung für alle Akteure darstellt, sind es in vielen ländlichen Regionen (gerade im Osten Deutschlands) massive Leerstände durch das hier die regionale Nachfrage übersteigende Wohnungsangebot.

Wie in den Jahren zuvor sind 2017 die Immobilienpreise in Deutschland erneut angestiegen. Während die Wohnungsmieten etwa um 4,3 Prozent im Vorjahresvergleich (hedonische Angebotsmieten über alle Baujahre) zulegten, musste für Eigentumswohnungen ein im Durchschnitt um 7,9 Prozent höherer Kaufpreis gezahlt werden. Seit dem Jahr 2004 sind, nach zunächst unterschiedlicher Entwicklung mit einer mehrjährigen Phase nominal konstanter Mieten bei sinkenden Kaufpreisen, mittlerweile die Kaufpreise um 21 Prozentpunkte stärker angestiegen als die Mieten.

Regionale Wohnungsmärkte

In den sieben größten deutschen Städten (den sogenannten A-Städten) haben sich im Jahr 2017 die Steigerungen sowohl der Mieten als auch der Kaufpreise weiter auf hohem Niveau fortgesetzt. Während sich allerdings die Mietsteigerungen mit einer Ausnahme (Düsseldorf) gegenüber denjenigen im Jahr zuvor weiter erhöht haben, fiel der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen schwächer aus. Zudem zeigt sich in den Märkten von München, Berlin, Stuttgart, Hamburg, Köln und Frankfurt, dass bei Neubauprojekten Nettoanfangsrenditen akzeptiert werden, die unter bis maximal leicht über dem derzeitigen Zinsniveau für Wohnungsbaukredite liegen. Es bleibt dabei, dass es zu dem bereits im Vorjahr absehbaren Rückgang von Kaufpreisen in einigen bislang besonders stark nachgefragten Teilmärkten kommen dürfte.

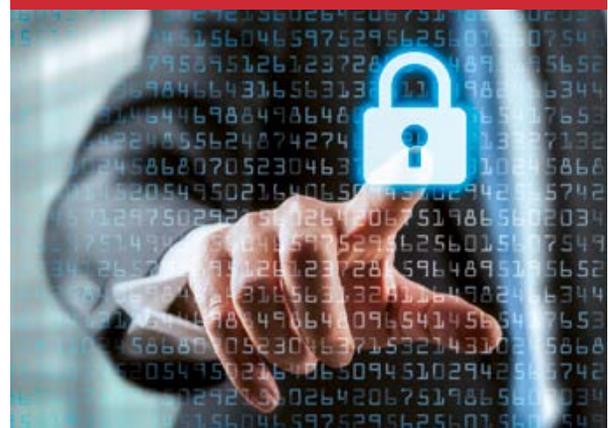
SICHER IST SICHER

Den vielen Vorteilen der voranschreitenden Digitalisierung stehen auch Risiken, insbesondere aus der Haltung personenbezogener Daten, gegenüber. Die Relevanz des Schutzes persönlicher Daten steigt proportional mit der Entwicklung der technologischen Möglichkeiten. Die Europäische Union begegnet dem steigenden Schutzbedürfnis privater Personen mit der im Mai 2018 in Kraft getretenen Datenschutzgrundverordnung und schafft damit einen europäischen Rechtsrahmen für den Umgang mit personenbezogenen Daten, der sich in den kommenden Jahren stetig weiterentwickeln wird. Dass Risiken dennoch nicht vollkommen auszuschließen sind, lehrt die Lebenswirklichkeit. Aufgabe in Unternehmen und Gesellschaft wird es bleiben, sie zu erkennen, einzuschätzen und zu minimieren.

Die wankendorfer hat schon immer und nicht erst mit dem Start ihres Digitalisierungsprojekts ein großes Augenmerk auf den Datenschutz und die Sicherheit ihrer EDV-Systeme gelegt. In ihrem Selbstverständnis, „Für die Menschen im Land“ zu arbeiten, ist der aufmerksame Umgang mit anvertrauten persönlichen Informationen seit jeher ein wichtiger Aspekt des unternehmerischen Handelns. So wurde der wankendorfer bei der Abschätzung von Cyberrisiken (Risiken im Umfeld der EDV-Infrastruktur) von einem externen Gutachter Anfang 2018 ein im Branchenvergleich sehr gutes Zeugnis ausgestellt.

Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner der wankendorfer können sich bedenkenlos darauf verlassen, dass der Schutz ihrer personenbezogenen Daten bei der weiteren Digitalisierung höchste Priorität hat.

► Mehr zu diesem Thema ab Seite 17



DANK MODERNEM ERP-SYSTEM EINFACHER, SCHNELLER UND SICHERER

Digitalisierung braucht eine Plattform – ein Herzstück, damit sie auch richtig gelingt. In Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche werden zur Abbildung und Steuerung der Geschäftsprozesse und der dafür notwendigen Daten sogenannte ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) eingesetzt. Mit diesen integrierten Systemen können alle digitalen Prozesse eines Unternehmens in einer Software zusammengefasst werden. Die notwendigen Daten werden in einer zentralen Datenbank gehalten. Anfällige und aufwendige Schnittstellen entfallen. Das macht die Arbeit des Unternehmens einfacher, schneller und sicherer.

Die wankendorfer hat sich auf dem Weg in ihre digitale Zukunft für das System Blue Eagle SAP von der Aareon Deutschland GmbH entschieden. SAP-ERP-Systeme werden seit mittlerweile 25 Jahren weltweit in verschiedensten Branchen mit großer Zufriedenheit eingesetzt. Aareon ist ein auf die Immobilienwirtschaft spezialisiertes IT-Systemhaus, das die Umsetzung und Implementierung in der wankendorfer übernimmt. Das Unternehmen ist seit 2002 Kooperations-



► Sehen Sie auch hierzu den Informationsfilm der Aareon über das ERP-Projekt mit der wankendorfer „Auf dem Weg in die digitale Welt“ auf www.wankendorfer.de

partner von SAP und hat mehr als 60 Jahre Erfahrung in der Datenverarbeitung für die Immobilienbranche.

Die wankendorfer nutzt Blue Eagle SAP bereits seit 2006 für bedeutende Unternehmensteile und Geschäftsprozesse. Mit dem jetzt gestarteten Projekt werden die wesentlichen Kernprozesse auf IT basierende Prozesse der Unternehmensgruppe in diesem Programm zusammengeführt.

► Mehr zu diesem Thema ab Seite 17

Zudem weicht auch die Nachfrage mehr und mehr den als zu teuer empfundenen regionalen Märkten aus und sucht neue Möglichkeiten in der regionalen Nähe. Für Berlin, München und Stuttgart lässt sich bereits ein Trendbruch in der Bevölkerungsentwicklung erkennen. Die Attraktivität der ehemaligen Schwarmstädte geht zurück, während sich neue etablieren. Diese entfalten ihre Nachfragewirkung vor allem durch ein gegenüber den „alten“ Schwarmstädten attraktives Preisniveau. Die föderale, multizentrale Struktur Deutschlands scheint hier aufgrund von Wahlmöglichkeiten ein Marktkorrektiv bereitzuhalten, das Extreme, wie sie in anderen europäischen Metropolen (beispielsweise London oder Paris) beobachtet werden, zu verhindern hilft.

Dennoch bleibt die Situation in vielen Teilmärkten angespannt – so auch in den Zentren des Landes Schleswig-Holstein. Im Durchschnitt der Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. betrug der Leerstand in Schleswig-Holstein im Jahr 2017 1,6 Prozent. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Durchschnittszahl sowohl Märkte ländlicher Regionen umfasst, in denen Leerstand ein sehr viel signifikan-

teres Problem darstellt, als auch die Märkte der Landeshauptstadt Kiel oder wachstumsdynamischer Mittelstädte wie Flensburg, Neumünster oder Norderstedt, in denen allenfalls in Extremlagen Leerstände zu verzeichnen sind.

Zur Bewältigung der anstehenden Herausforderungen – gerade bei der Bereitstellung von benötigtem, sogenanntem bezahlbarem Wohnraum – sind die Kommunen mehr denn je gefragt, im Hinblick auf das schwierige Investitionsumfeld Entlastung zu schaffen und ihren Einfluss auf die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Schaffung günstigen Wohnraums geltend zu machen.

Investitionsumfeld

Die Kapazitäten in der Bauindustrie und bei Planern sind mehr und mehr ausgelastet. Neben der mangelnden Verfügbarkeit von Flächen zeichnen sich hier mit zunehmenden Planungslaufzeiten bis zur Baureife von Grundstücken und bis zur Umsetzungsfähigkeit von Projekten immer weiter steigende Kosten ab.

Im Hinblick auf andere gesellschaftliche Ziele von der architektonischen Gestaltung von Innenstädten bis hin zur Energieeffizienz und in diesem Zuge immer höheren Anforderungen werden die ordnungsrechtlichen Vorgaben stets anspruchsvoller und strenger, was die Baukosten zusätzlich in die Höhe treibt. Es bleibt dabei, dass die Summe der Anforderungen und die damit verbundenen Kosten in einem Zielkonflikt mit der Schaffung von gutem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum steht. Es ist nicht absehbar, dass es im gesellschaftlichen und politischen Diskurs gelänge, angesichts der dringenden Notwendigkeit von mehr und preiswertem Wohnraum bei anderen Zielen vertretbare Abstriche zu erreichen. So wird beispielsweise unvermindert eine weitere aufwendige Reduzierung von CO₂-Emissionen durch die Immobilienwirtschaft erwartet, obwohl diese hier im Vergleich zu anderen Sektoren der Volkswirtschaft in den zurückliegenden Jahren bereits Erhebliches geleistet hat.

Vor dem Hintergrund der durch die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe und immer höheren Anforderungen zunehmenden Erstellungskosten nimmt die Notwendigkeit der Kompensation durch staatliche Förderung insbesondere für den Sozialwohnungsbau zu. Dies gilt umso mehr, wenn darüber hinaus Anreize für dringend benötigte, zusätzliche Neubauaktivitäten geschaffen werden sollen.

Entwicklung der wankendorfer

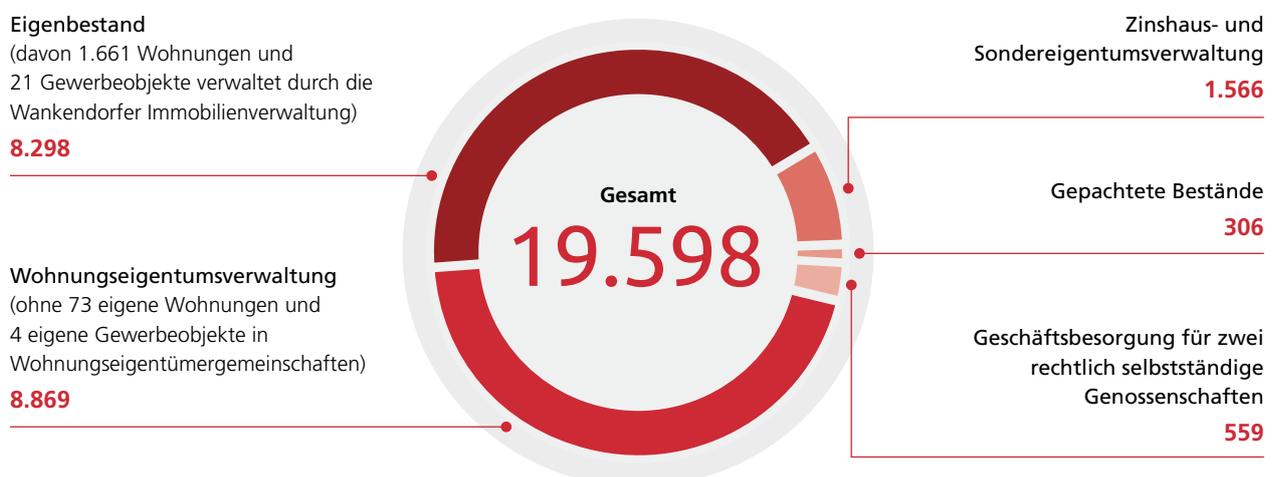
Im Jahr 2017 konnte die wankendorfer die erfolgreiche und stabile Entwicklung in ihren Geschäftsfeldern planmäßig fortsetzen. Neben dem Kerngeschäft der Bewirt-

schaffung des eigenen Wohnungsbestands und der Verwaltung von Eigentum Dritter haben sich auch die weiteren Leistungsbereiche gut entwickelt.

Die wankendorfer bewirtschaftet und verwaltet im Kerngeschäft rund 19.500 Wohnungen und Gewerbeobjekte – als eigener Bestand oder für Dritte. Die Fluktuationsrate bei den eigenen Wohnungen ist im Geschäftsjahr 2017 erneut leicht gesunken und betrug rund 11 Prozent. Der Leerstand im Eigenbestand hat sich mit rund 2 Prozent zum Jahresende 2017 im Vorjahresvergleich ebenfalls marginal verbessert. Bei rund 54 Prozent des eigenen Wohnungsbestands handelt es sich um belegungs- und/oder mietpreisgebundene Wohnungen mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von 5,18 €/m² Wohnfläche (Dezember 2017). Im frei finanzierten Bestand der Wankendorfer Baugenossenschaft ist die Miete mit 5,82 €/m² Wohnfläche nur moderat höher. Mit diesem Mietpreisgefüge in ihrem Bestand bleibt die Wankendorfer Baugenossenschaft ein wichtiger Akteur bei der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in großen Teilen des Landes Schleswig-Holstein.

An Marktbedeutung weiter gewonnen hat auch das Tochterunternehmen Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH. Das 2012 zur Unternehmensgruppe der wankendorfer hinzugekommene und in der Region Itzehoe und Umgebung tätige Unternehmen hat sich im Jahr 2017 wiederum plangemäß weiterentwickelt und wird im Markt mittlerweile – sowohl in dem Segment der Immobilienbewirtschaftung als auch mit dem Bauhof – als ein fester Bestandteil des Gesamtunternehmens wankendorfer wahrgenommen. Entsprechend ist zur weiteren Optimierung der Organisation im Unternehmen und bei

Verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte der wankendorfer Unternehmensgruppe per 31.12.2017



der derzeit umgesetzten Vereinheitlichung der EDV-Landschaft in der wankendorfer die Verschmelzung der Wankendorfer Immobilienverwaltung auf die Wankendorfer Baugenossenschaft im Jahr 2018 beabsichtigt.

Die Services und Dienstleistungen der Hausmeister und der Gärtner waren auch im Jahr 2017 ein wichtiger Bestandteil des Leistungspakets der wankendorfer für Mieter und Eigentümer. Dank guter Organisation und hohem Engagement der Mitarbeiter konnten gerade im Bereich der Dienstleistungen der Garten-Center sehr herausfordernde Witterungsbedingungen bewältigt werden. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Geschäfts der wankendorfer sind nach wie vor die Handwerksleistungen, die von der Wankendorfer Immobilienverwaltung durch den Bauhof in Itzehoe erbracht werden.

Die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH konnte im Jahr 2017 ihre ersten beiden Bauvorhaben nach dem Kieler Modell fertigstellen, und ein weiteres wurde im zweiten Quartal 2018 bezogen. In den Kommunen der Region besteht weiterhin ein vitales Interesse an dieser seriellen Lösung. Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft verlief plangemäß und in 2017 wurde den Erwartungen entsprechend ein positives Ergebnis erzielt.

Um das Maklergeschäft zu separieren, hat die Wankendorfer Baugenossenschaft zum Jahreswechsel 2016/2017 eine Tochtergesellschaft gegründet und gleichzeitig die Firma Toplage Immobilien GmbH einschließlich deren Auftragsbestand, Kundenstamm und Personal erworben. Ihr erstes Geschäftsjahr im Unternehmensverbund konnte die Toplage positiv und den Erwartungen entsprechend abschließen. Sowohl für die Verkaufsaktivitäten im Unternehmensverbund als auch für von der wankendorfer betreute Eigentümer und Dritte waren die Expertise und Professionalität im Maklerbereich wertvoll und geschätzt. So wurde das Kerngeschäft der wankendorfer in Vermietung und Verwaltung unterstützt und ergänzt.

Die Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH) als Joint Venture der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG mit der GETEC Wärme & Effizienz AG hat mit dem Jahr 2017 ihr erstes vollständiges Geschäftsjahr abgeschlossen. Der operative Geschäftsbetrieb durch Wärmeversorgungsanlagen konnte im Jahresverlauf ebenso verbessert werden wie auch die Struktur der Leistungsbeziehungen zwischen den Joint Venture-Partnern. Dabei wurde auch die Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlagen in den Immobilienbeständen der Wankendorfer Baugenossenschaft durch die ESH zielgerichtet fortgesetzt. Die erfolgreiche Kooperation des Wohnungsunternehmens mit dem Energieversorger hat zu überregionaler

Beachtung im Markt geführt. So wurde die ESH im Jahr 2017 als Expertin für Quartierskonzepte der Wärmeversorgung angefragt und soll nun mit der Umsetzung eines Projekts in der Region beauftragt werden. Ein wachsendes Interesse an einer Begleitung durch die ESH ist ebenfalls seitens der von der wankendorfer verwalteten Eigentümergemeinschaften zu verspüren. Das operative Ergebnis in der ESH (EBITDA) fiel im Geschäftsjahr 2017 positiv aus, allerdings aufgrund hoher Reparaturaufwendungen im Anlagenbestand etwas geringer als ursprünglich geplant. Das Jahresergebnis 2017 war infolge einer von den ursprünglichen Intentionen abweichenden Abschreibungssystematik der Wärmeerzeugungsanlagen noch negativ.

Wohnungseigentumsverwaltung

Zusammen mit ihrer Tochtergesellschaft in Itzehoe hat die Wankendorfer Baugenossenschaft im Geschäftsfeld der Verwaltung von Wohn- und Teileigentum auch 2017 ihre führende Marktposition gehalten. Dabei blieb der 2017 im Unternehmensverbund für kaufmännische Tätigkeiten erzielte Umsatz mit rund 1,9 Mio. € auf dem hohen Niveau des Vorjahrs. Für Hauswart- und Gartenservices konnten 2017 Entgelte von 0,7 Mio. € und für technische Dienstleistungen Honorare in Höhe von 0,1 Mio. € realisiert werden. Der Bestand an verwalteten Wohnungen ist mit 8.869 zum Jahresende 2017 gegenüber dem Vorjahr (8.815) nahezu konstant geblieben wie auch die Anzahl der betreuten Eigentümergemeinschaften (432, Vorjahr 431).

Wesentlich an Bedeutung gewonnen haben für Wohnungseigentümergeinschaften in den vergangenen Jahren Modernisierungsmaßnahmen. Da passt es gut, dass der wankendorfer im Tagesgeschäft die energetische Sanierung so nahe liegt wie die Verbundenheit zu den Eigentümergemeinschaften. Für Einzel- oder Gesamtleistungen von der Planung bis zur Ausführung bietet das Unternehmen das gewünschte Leistungsspektrum gegen Honorar an. Im Berichtszeitraum war die wankendorfer in diesem Leistungssegment für 19 Gemeinschaften mit bautechnischen Ingenieurleistungen tätig. Diese traditionelle Stärke der wankendorfer als Baubetreuerin bildet eine zusätzliche erstklassige Basis, um die Kundenbeziehungen in den kommenden Jahren systematisch weiterzuentwickeln.

Sondereigentumsverwaltung

Der Bereich Sondereigentumsverwaltung, hierbei handelt es sich um die Betreuung einzelner Wohnungen, die vom Eigentümer vermietet werden, ist ein weiterer Geschäftsbereich des wankendorfer Unternehmensverbunds, der langsam, aber kontinuierlich wächst. Das Unternehmen

CHANCEN DER DIGITALISIERUNG



Informationen zu jeder Zeit für Mitglieder, Mieter und Geschäftspartner



Effiziente und sichere Prozesse



Schnelle Bearbeitung von Anfragen, Aufträgen und Reparaturen



Synergieeffekte durch zentrale Datenbanken



Schonung der Natur durch reduzierten Papierverbrauch

► Mehr zu diesem Thema ab Seite 17

geht davon aus, dass dieses stetige Wachstum anhält. Derzeit verwalten die Wankendorfer Baugenossenschaft und die Wankendorfer Immobilienverwaltung 277 Wohnungen im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung.

Bei der Weiterentwicklung der hierfür erforderlichen speziellen Arbeitsprozesse konnten im Rahmen des Projekts zur Erweiterung und Modifizierung des ERP-Systems Aareon Blue Eagle SAP in 2017 unter anderem die Bestände der Sondereigentumsverwaltung vollständig aus den bislang genutzten Systemen Aareon GES und GAP Immotion überführt werden. Damit sind auch systemseitig die Voraussetzungen für ein weiteres und effizientes Wachstum in diesem Segment geschaffen worden.

Verwaltete und gepachtete Mietobjekte

Die Verwaltung oder Anpachtung von Wohnanlagen und Zinshäusern sind weitere Dienstleistungen der wankendorfer für Dritte, die entweder Alleineigentümer des gesamten Gebäudes oder Eigentümer mehrerer Wohnungen sind. Hierbei ist die wankendorfer als umfassender Dienstleister im gesamten Hausverwaltungsspektrum tätig, wobei der jeweilige Umfang der Aufgaben individuell geregelt wird. In diesem Segment bewirtschaftet der wankendorfer Unternehmensverbund zum Jahresende

2017 bei im Vorjahresvergleich konstantem Umsatz von 0,7 Mio. € 1.485 Mietwohnungen und 105 Gewerbeobjekte.

Geschäftsbesorgung für Dritte

Bei der Geschäftsbesorgung für Dritte übernimmt die wankendorfer das operative Geschäft für andere Genossenschaften. Innerhalb des Gesamtunternehmens ist ausschließlich die Baugenossenschaft in diesem Sinne tätig. Derzeit begleitet die Wankendorfer Baugenossenschaft zwei Genossenschaften in allen gängigen Arten wohnungswirtschaftlicher Aufgaben bis hin zur Erstellung des Jahresabschlusses. Die Organe der Auftrag gebenden Genossenschaften fungieren neben- oder ehrenamtlich und kaufen sich über die Geschäftsbesorgung Kontinuität und Professionalität ein.

Zum einen handelt es sich um die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG, deren Verwaltungsbestand insgesamt 535 Wohneinheiten, 11 Gewerbeobjekte und 122 Garagen umfasst. Neben den alltäglichen Pflichten in der Bewirtschaftung und Verwaltung des Objektbestands lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit hier 2017 in der Begleitung des Erwerbs von zwei Gebäuden in Plön mit 17 Wohneinheiten und bei der Aufnahme von langfristigen Wohnimmobilienkreditdarlehen.

Vor große Herausforderungen wurde die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG und die Wankendorfer Baugenossenschaft 2017 zudem durch von der Stadt Plön veranlagte und zwischenzeitlich gezahlte, extrem hohe Straßenausbaubeiträge gestellt. In enger Zusammenarbeit agierten die beiden Unternehmen entsprechend ihrer Sorgfaltspflicht, auch unter Zuhilfenahme besonderer juristischer und rechnungslegungsrelevanter Expertise und konnten so die Risiken beherrschen.

Zum anderen betreut die Wankendorfer Baugenossenschaft die Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG (MARO TEMM = UNSER LAND), die von engagierten Sinti und Roma, einem politischen Unterstützerkreis und Persönlichkeiten des Landes Schleswig-Holstein im Jahr 2004 zur Sicherung der Existenz der nationalen Minderheit deutscher Sinti und Roma gegründet wurde. Mit ihrer wohnungswirtschaftlichen Kompetenz übernimmt die Wankendorfer Baugenossenschaft hier einmal mehr gesellschaftliche Verantwortung und leistet durch die unentgeltliche Übernahme der Geschäftsbesorgung einen wichtigen Beitrag zur Zukunftssicherung der MARO TEMM Siedlung (13 Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum) und der damit verbundenen Projekte.



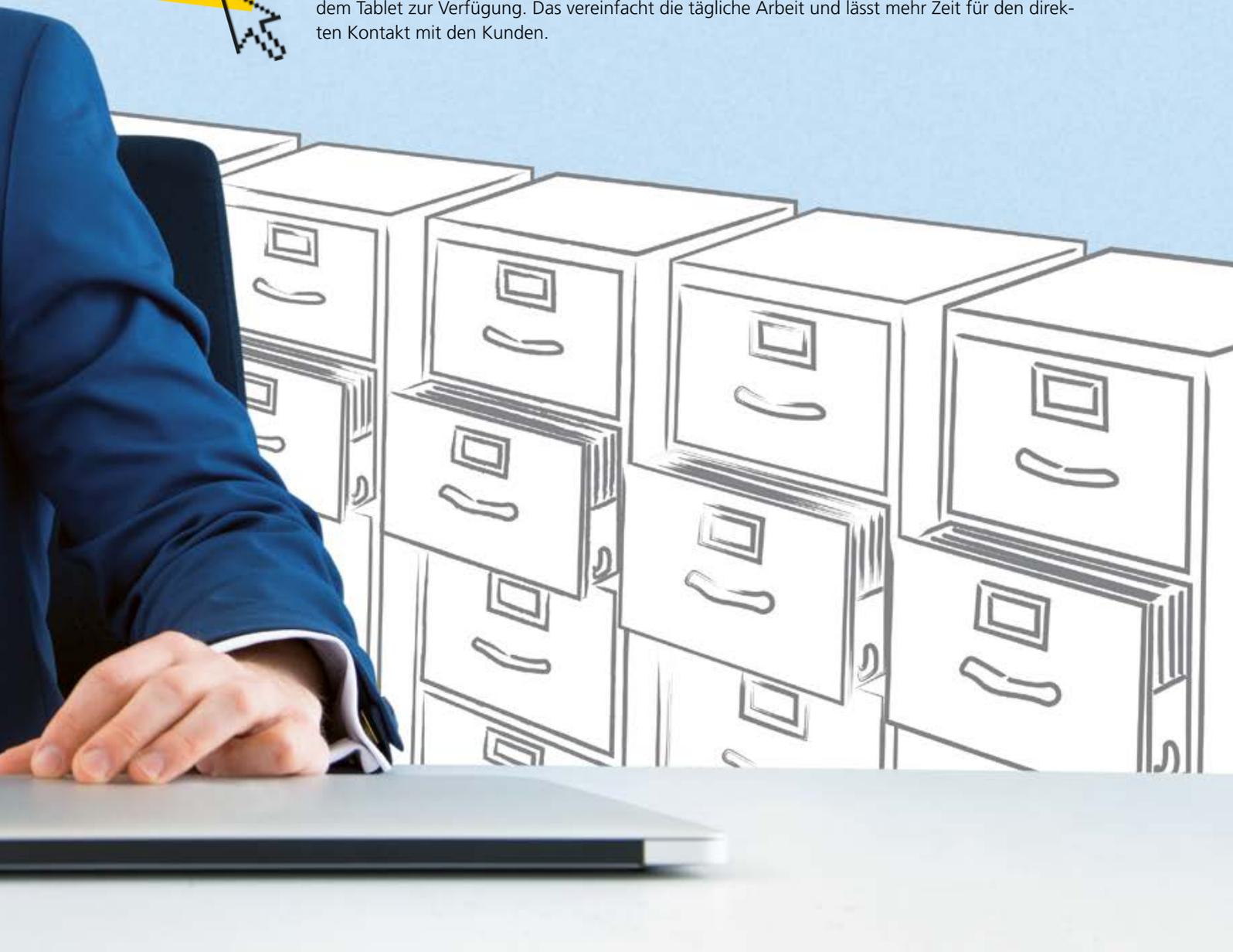


„Ich bin glücklich, weil ich zukünftig nicht mehr Berge von Akten zu Terminen schleppen muss.“

Julian Stuhr, Mitarbeiter im Bereich Verwaltung



Keine Aktenordner, kein unnötiger Papierkram, alles smart dank neuer digitaler Technologien. Auch unseren Mitarbeitern aus der Bewirtschaftung und Verwaltung von Immobilien stehen schon bald bei jedem Termin alle benötigten Informationen online auf dem Smartphone oder dem Tablet zur Verfügung. Das vereinfacht die tägliche Arbeit und lässt mehr Zeit für den direkten Kontakt mit den Kunden.



Bei der Geschäftsbesorgung setzt die Wankendorfer Baugenossenschaft auf Verantwortung, Fairness, Transparenz, gute gegenseitige Kenntnisse und unternehmensübergreifende Zusammenarbeit. Durch kurze Wege, schlanke Strukturen, effiziente Prozesse und eine gemeinsame Sprache ergänzen sich die drei Genossenschaften hervorragend und praktizieren erfolgreich ihre Kooperation.

Modernisierung des Bestands

Im Jahr 2017 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft die energetische Modernisierung ihres Bestands fortgesetzt. Seit Beginn der 1990er Jahre hat das Unternehmen rund 189 Mio. € in Modernisierungen des eigenen Wohnungsbestands investiert. So werden derzeit einerseits zwei Gebäude in Kellinghusen mit insgesamt 20 Wohnungen durch das Unternehmen zeitgemäß hergerichtet. Neben Wärmedämmmaßnahmen und Heizungserneuerung erfolgt dabei auch eine Neugestaltung der Außenanlagen. Der erste Bauabschnitt wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2018 fertiggestellt und die Gesamtmaßnahme noch 2018 abgeschlossen.

Andererseits erfolgt eine umfassende Baumaßnahme in Plön. Hier ist außer der Modernisierung von Wohnraum ebenfalls die Erneuerung von Stellplatz-Infrastruktur erforderlich. So hat neben der Modernisierung von 64 Mietwohnungen in zwei jeweils achtgeschossigen Punkthäusern auch der Abriss und Neubau einer sich dort befindenden Parkgarage mit 84 Stellplätzen begonnen. Für die Wohngebäude steht neben der energetischen Sanierung und Fassadengestaltung auch die barrierefreie Herrichtung im Vordergrund.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln der Kreditanstalt für Wiederaufbau wird die Wankendorfer Baugenossenschaft bei ihren Modernisierungen in Kellinghusen und Plön die von der EnEV 2016 geforderten Energieeinsparungen um bis zu 30 Prozent übertreffen.

Neubauaktivitäten / Erwerb von Immobilien

Seit dem Jahr 2015 hat die Wankendorfer den Neubau von Wohnraum wieder konsequenter im Rahmen ihrer Möglichkeiten umgesetzt, während der Schwerpunkt zuvor jahrelang auf der Modernisierung des Bestands lag. Die Neubauaktivitäten umfassen zum einen aufgrund des anhaltend hohen Bedarfs Maßnahmen in der Landeshauptstadt Kiel mit ihren Nachbargemeinden und zum anderen Neubauten der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH nach dem Kieler Modell in weiteren wichtigen Standorten des Unternehmens im

Land. Der Neubau attraktiver Wohnquartiere ist und bleibt für die Zukunftsfähigkeit der Wankendorfer von besonderer Bedeutung. In den kommenden Jahren bis 2021 sind durch das Unternehmen weitere circa 200 Wohnungen konkret in Kiel, Preetz, Laboe, Bad Segeberg und Itzehoe geplant.

Das bereits im Jahr 2013 geplante innovative Wohnquartier im historischen Kieler Ansharpark wurde im Jahr 2017 weitgehend fertiggestellt. Im Frühjahr 2018 bezogen nun die Mieter die gemeinsam mit drei weiteren Genossenschaften angebotenen 154 Mietwohnungen in zentraler Lage direkt an der Kieler Förde. In die dabei von der Wankendorfer Baugenossenschaft errichteten vier neuen Gebäude mit insgesamt 51 Wohnungen hat das Unternehmen circa 11,0 Mio. € investiert. Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen haben Wohnflächen zwischen 37 und 107 m² und sind barrierearm gestaltet. Die Mieten liegen zwischen 5,65 für die geförderten und 11,60 €/m² für die frei finanzierten Wohnungen. Eines dieser Gebäude wurde Anfang März 2018 im Rahmen eines Inklusionsprojekts an die Stiftung Drachensee und Räumlichkeiten im Erdgeschoss eines weiteren Gebäudes zum 1. April 2018 an die Landeshauptstadt Kiel übergeben, die dort ein integratives studentisches Wohnprojekt etablieren wird. Hier werden in der Zukunft auf insgesamt circa 210 m² Wohn- und Nutzfläche Studierende mit und ohne Behinderung zusammenleben.

Im Jahr 2015 hatte die Genossenschaft von der Landeshauptstadt ein Grundstück im Kieler Ortsteil Suchsdorf erworben, auf dem zwischenzeitlich ebenfalls neuer Wohnraum geschaffen wurde. Der Gebäudekomplex in der Eckernförder Straße umfasst drei Häuser mit insgesamt 33 Wohneinheiten, einem Gemeinschaftsraum und 24 Stellplätzen. Dieses Bauvorhaben, das in Kooperation mit dem Genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen Eckernförde eG entstand, wurde im Frühjahr 2017 von den Mietern bezogen. Die Wankendorfer Baugenossenschaft investierte 3,2 Mio. € in ihre 16 Wohnungen, von denen sechs öffentlich gefördert wurden. Die Wohnflächen der Zwei- bis Vierzimmerwohnungen liegen zwischen 50 und 102 m². Die Mieten bewegen sich zwischen 5,65 für die geförderten und 9,40 €/m² für die frei finanzierten Wohnungen.

In Kronshagen bei Kiel wurde ein weiterer Neubau planmäßig im Oktober 2017 fertiggestellt und bezogen. Die Wohnanlage in der Seilerei mit insgesamt 38 Wohnungen wurde gemeinsam mit einem privaten Bauträger errichtet. Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat auf dem Grundstück 15 Mietwohnungen, von denen neun mit öffentlichen Mitteln des Landes Schleswig-Holstein gefördert wurden, mit einem Investitionsvolumen in Höhe von

2,6 Mio. € erstellt. Die Mieten für die öffentlich geförderten Wohnungen betragen 5,65 und die Mieten für die frei finanzierten Wohnungen 9,50 €/m².

Am 1. Mai 2017 konnte die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH das erste Projekt des sogenannten Kieler Modells zur Unterbringung von Flüchtlingen an die anmietende Kommune übergeben. Das Gebäude in der Theodor-Storm-Straße in Bad Segeberg wurde in einer Feierstunde von der Stadt Bad Segeberg übernommen, die es in der Erstnutzung für die Unterbringung von circa 60 Flüchtlingen verwenden wird. Es handelt sich um ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einem Flachbau in der Mitte. Im Flachbau sind die Küchen, Bäder und Gemeinschaftsräume untergebracht. Im Rahmen der Erstnutzung sind keine Balkone und kein Aufzug vorgesehen. In der Nachnutzung nach fünf beziehungsweise zehn Jahren ist dann ein Umbau in 15 altengerechte Wohnungen beabsichtigt, bei dem die Balkone und der Aufzug ergänzt werden.

Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung wurde von der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH im Juli 2017 auch der Neubau von 15 altengerechten Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 43 und 57 m² in Lütjenburg, Hindenburgstraße, fertiggestellt. Die Wohnungen sind barrierearm und sollen gemäß der Förderzusage Menschen ab 60 Jahren ein selbst organisiertes Leben bis ins hohe Alter ermöglichen. Aufgrund der öffentlichen Wohnraumförderung können die Wohnungen zu einer sehr günstigen Miete in Höhe von 5,20 €/m² angeboten werden.

Zwei weitere Bauvorhaben nach dem Kieler Modell werden derzeit in der Stadt Bad Bramstedt von der wankendorfer errichtet. Anfang April 2018 wurde das ebenfalls im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung erstellte und sich im Eigentum der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH befindende Gebäude an die Stadt Bad Bramstedt zur Unterbringung von Flüchtlingen übergeben. Diese hat das Objekt für einen Zeitraum von fünf Jahren gemietet. Danach übernimmt das Unternehmen den Umbau in 15 altengerechte Wohnungen (gemäß Förderzusage für Menschen ab 60 Jahren) und deren Bewirtschaftung. Zur Jahresmitte 2017 erfolgte der Spatenstich eines weiteren Bauvorhabens nach dem Kieler Modell in Bad Bramstedt. Dieses Gebäude wird allerdings durch die Stadt als Bauherrin errichtet; die Wankendorfer Baugenossenschaft ist Baubetreuerin.

In Preetz wird im Jahr 2018 ein weiteres Neubauprojekt nach dem Kieler Modell in der sogenannten Nachnutzungsphase begonnen. Dabei entstehen unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel 15 barrierearme Ein- bis

Dreizimmerwohnungen zwischen 40 und 75 m² Wohnfläche, die aufgrund der Ausstattung sehr gut für ein bezahlbares, selbstbestimmtes Wohnen auch im Alter geeignet sind.

Bei dem Projekt an der Kieler Hörn, das die Wankendorfer Baugenossenschaft in einer Projektgemeinschaft mit neun weiteren Unternehmen aus der Region umsetzen möchte, dauert die Phase bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrags mit der Stadt aufgrund der Komplexität der mit dem Areal zusammenhängenden Sachverhalte länger als noch im Frühjahr 2017 erwartet. Die Projektgemeinschaft geht davon aus, dass ab dem ersten Quartal 2019 das hochwertige Quartier mit einem Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gastronomie- und Gewerbeflächen gebaut werden kann. Die Wankendorfer Baugenossenschaft wird in diesem Quartier 44 Wohnungen errichten, davon 17 öffentlich geförderte für Mieter mit geringem Einkommen. Insgesamt sollen an der Hörn 196 Eigentums- und 216 Mietwohnungen, wovon 83 öffentlich gefördert werden, entstehen.

Ergänzend zu ihrer Neubautätigkeit hat die Wankendorfer Baugenossenschaft ihre Wachstumsstrategie auch durch Zukäufe weiter fortgesetzt. So hat das Unternehmen in Preetz zum 1. Januar 2018 eine im Jahr 2004 fertiggestellte Zeile mit sechs Reihenhäusern erworben. Damit ist der Bestand in Preetz auf nunmehr 817 eigene Genossenschaftswohnungen angewachsen. In Eutin wurde zum gleichen Zeitpunkt ein bisher vom Unternehmen verwaltetes Gebäude, das Mitte der 1990er Jahre im Rahmen der Baubetreuung von der Genossenschaft erstellt wurde, erworben. Bei dem Objekt handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 30 Wohnungen.

Darüber hinaus wird die Genossenschaft in der Landeshauptstadt Kiel ihr Portfolio erweitern. Mit Wirkung zum 1. Januar 2019 werden 56 in den 1990er Jahren errichtete Wohnungen im Stadtteil Mettenhof das Angebotsspektrum der wankendorfer ergänzen. Der Kaufvertrag wurde ebenfalls bereits im Jahr 2017 beurkundet.

Das Wertesystem der wankendorfer

Um ihr Kerngeschäft sowohl für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft als auch für private und institutionelle Wohnungseigentümer als Kunden des Verwaltungsgeschäfts auch zukünftig zeitgemäß und attraktiv abzubilden, hat die wankendorfer im Jahr 2017 einige Projekte zur weiteren Stärkung des Unternehmens umgesetzt beziehungsweise fortgeführt.



UNSER LEITBILD – ORIENTIERUNG AUF DEM WEG IN DIE ZUKUNFT

Wer sind wir?

Die wankendorfer ist eine regionale und zentral organisierte Wohnungsbaugenossenschaft. Im Mittelpunkt unseres Handelns stehen Mitglieder und Kunden in Schleswig-Holstein.

Dabei

- schaffen und bewirtschaften wir bezahlbaren Wohnraum für die Menschen im Land.
- schaffen und erhalten wir Werte für Mitglieder, Kunden und die Gesellschaft.
- arbeiten wir nachhaltig im Sinne der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens, der Gesellschaft und unserer Lebensgrundlagen.
- schätzen und pflegen wir langfristige, regionale Partnerschaften mit Geschäftspartnern und der öffentlichen Hand.

Auch das sind wir:

Die wankendorfer ist ein attraktiver, moderner Arbeitgeber. Wir leben die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Wie arbeiten wir?

Wir begegnen uns untereinander wie auch unseren Kunden und Geschäftspartnern auf Augenhöhe und wertschätzend. Wir erreichen unsere Ziele im Unternehmen gemeinsam und wissen, dass alle Mitarbeiter dazu ihren Beitrag leisten. Wir pflegen einen respektvollen und achtsamen Umgang miteinander. Wir tauschen regelmäßig und umfassend die erforderlichen Informationen für eine erfolgreiche Arbeit aus.

So wurde bereits zum Ende des Jahres 2016 ein unternehmensinterner Diskussions- und Arbeitsprozess zur Aktualisierung des Leitbildes im Unternehmen initiiert, um angesichts eines fortschreitenden Wertewandels in der Gesellschaft das Selbstbild und -verständnis im Unternehmen sowie dessen Wertgefüge gemeinsam mit den Mitarbeitern zu hinterfragen und unter Umständen an veränderte Gegebenheiten anzupassen. In einem umfangreichen Prozess, bei dem Mitarbeiter des Unternehmens aus allen Bereichen mit einbezogen worden sind, wurden das Selbstverständnis und die Werte des Unternehmens im Hinblick auf ihre Aktualität und die gemeinsame Akzeptanz als Grundlage des Handelns aller Mitarbeiter im Unternehmen überprüft.

Für die gemeinsam herausgearbeiteten Elemente des Selbstbildes und der zentralen Werte des Unternehmens ist eine hohe Kontinuität und Übereinstimmung mit denjenigen aus vorangegangenen Leitbildprozessen festzustellen, was für die langfristige Ausrichtung eines genossenschaftlichen Unternehmens wie der wankendorfer steht. Vor allem ein wertschätzender, achtsamer und respektvoller Umgang, ob mit Mitgliedern, Mietern, Eigentümern oder auch miteinander im Unternehmen, bildet seit jeher eine tragende Säule im Verständnis der Mitarbeiter der wankendorfer bei der Bewältigung ihrer Aufgaben. Die Mitarbeiter im Unternehmen haben darüber hinaus erkannt und verinnerlicht, dass die wankendorfer sich im Sinne des Unternehmens, der Gesellschaft und unser aller Lebensgrundlagen nachhaltig aufgestellt hat, sich nachhaltig verhält und auch zukünftig verhalten will.

Dieses Bewusstsein wird nicht zuletzt durch den zweiten Nachhaltigkeitsbericht untermauert, den das Unternehmen im Frühjahr 2017 vorgelegt hat. In diesem Rahmen erfolgt seitens der wankendorfer mittlerweile eine regelmäßige und über die Berichterstattung im Rahmen des Jahresabschlusses hinausgehende Dokumentation ihres Engagements für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens, der Gesellschaft und die Erhaltung unserer Lebensgrundlagen. Erneut wurde die wankendorfer auf der Grundlage dieser Dokumentation gemäß den Bestimmungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex zertifiziert.

Auch wenn die Flüchtlingsunterbringung bei weiter rückläufigen Zahlen von Flüchtlingen nicht mehr so stark im öffentlichen Fokus steht, so ist die Unterbringung der im Lande befindlichen Menschen nach wie vor eine Aufgabe, bei der sich die wankendorfer in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen engagiert. Nach der Vermietung von Wohnungen aus dem Bestand an Kommunen und dem Bau von Wohnheimen für Flüchtlinge kommt nunmehr zunehmend auch die Begründung von direkten Mietverhältnissen mit Menschen, deren Aufenthaltsstatus geklärt ist, zum Tragen.

Digitalisierung

Der technische Fortschritt in den Informations- und Kommunikationstechnologien schreitet in einer atemberaubenden Geschwindigkeit voran. In vielen Bereichen des Lebens werden wie selbstverständlich Verfahren und Geräte genutzt, die vor nicht allzu langer Zeit völlig unbekannt waren. Gerade einmal gut zehn Jahre ist es her, dass das iPhone als erstes Smartphone mit seiner neuartigen Bedienoberfläche auf dem Markt erschien. Heute ist das Smartphone aus dem Alltagsleben der meisten Menschen nicht mehr wegzudenken. Nicht nur, dass wir mit diesem Gerät kommunizieren – ob klassisch als Telefon oder mit diversen Möglichkeiten des Austauschs von Textnachrichten: Mit diversen Anwendungsmöglichkeiten ist das Smartphone häufig Herzstück eines „mobilen Büros“, es werden Einkäufe oder Bankgeschäfte damit getätigt oder Dokumente wie Eintritts- oder Fahrkarten verwahrt, die Zeitung gelesen oder Online-Angebote von Nachrichtensendungen genutzt.

Für die wankendorfer – wie generell auch für die gesamte Branche der Wohnungswirtschaft – erwachsen aus dieser Entwicklung Herausforderungen, aber auch Chancen.

Die Herausforderungen resultieren vor allem aus der beschriebenen Lebenswirklichkeit mit der Technologie, die sich auch für die Mitglieder und Mieter sowie die Kunden und Geschäftspartner der wankendorfer bereits heute ergibt – und dem verständlichen Wunsch und Bedürfnis,

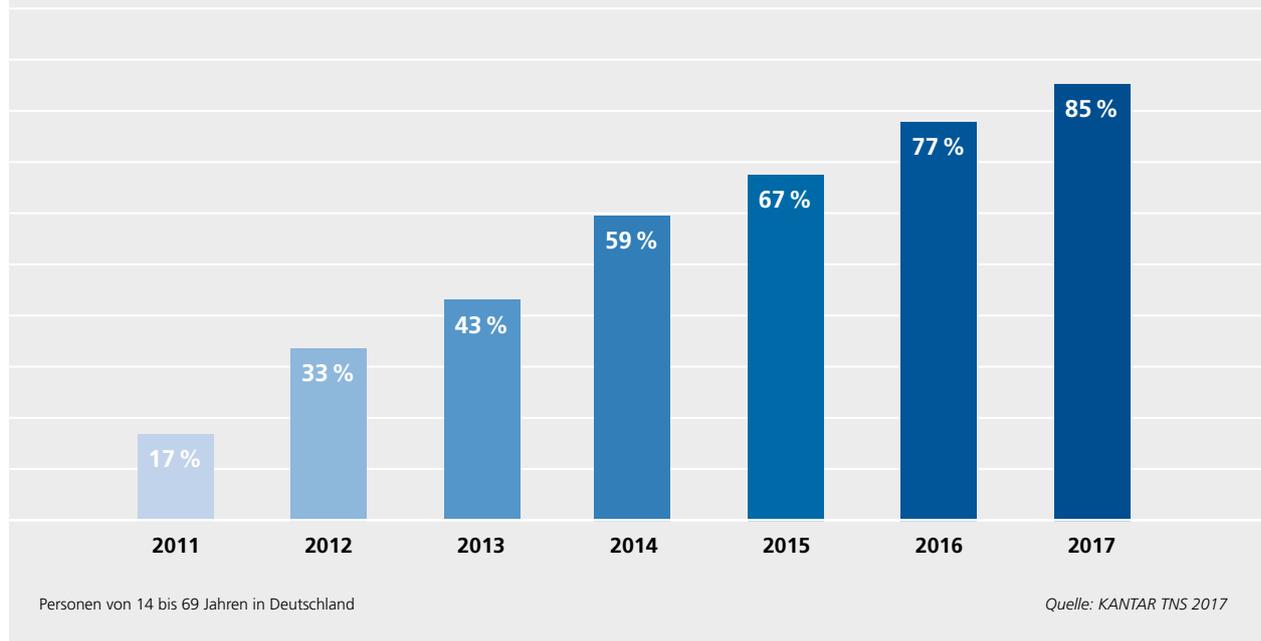
auch in der Kommunikation und den Geschäftsprozessen mit der wankendorfer diese Technik nutzen zu können. Ob in der Kontaktaufnahme zur Meldung eines Schadens, dem Abruf von Dokumenten, der Einsicht in Abrechnungsunterlagen oder dem Abschluss eines Mietvertrags: Auch in der Wohnungswirtschaft wird es in nicht allzu ferner Zukunft ein digitales Leistungsspektrum der Interaktion geben – und geben müssen, weil dies von den Menschen erwartet wird.

Hieraus entstehen zwei weitere zentrale Herausforderungen: Zum einen gilt es, technische Lösungen zu finden, die diesem Bedürfnis gerecht werden und mit denen die Daten und Dokumente im Unternehmen in geeigneter Weise aufbereitet, in den Geschäftsprozessen verarbeitet und Externen zur Verfügung gestellt werden können. Zum anderen müssen in dieser digitalen Welt die Informationen derart geschützt sein, dass ein Missbrauch, insbesondere personenbezogener Daten, ausgeschlossen beziehungsweise das Risiko des Missbrauchs minimiert wird.

Die Chancen für die wankendorfer bestehen – neben der Erfüllung der Kundenerwartung – vor allem in einer weiteren Optimierung der Geschäftsprozesse. So bietet die Nutzung der neuen Technologie beispielsweise die Gelegenheit, dass eine Kommunikation mit dem Unternehmen oder die Abfrage von Informationen für den Kunden 24 Stunden lang an sieben Tagen in der Woche möglich ist. Unternehmensintern können Prozesse durch eine konsequente Digitalisierung noch effizienter gestaltet werden.



Rasanten Wachstum der Smartphonennutzung von 2011 bis 2017



„Ich bin glücklich, weil ich zukünftig alle Unterlagen für meine Wohnung immer bequem vom Sofa aus checken kann.“

Irene Petersen,

Mieterin der wankendorfer in Preetz



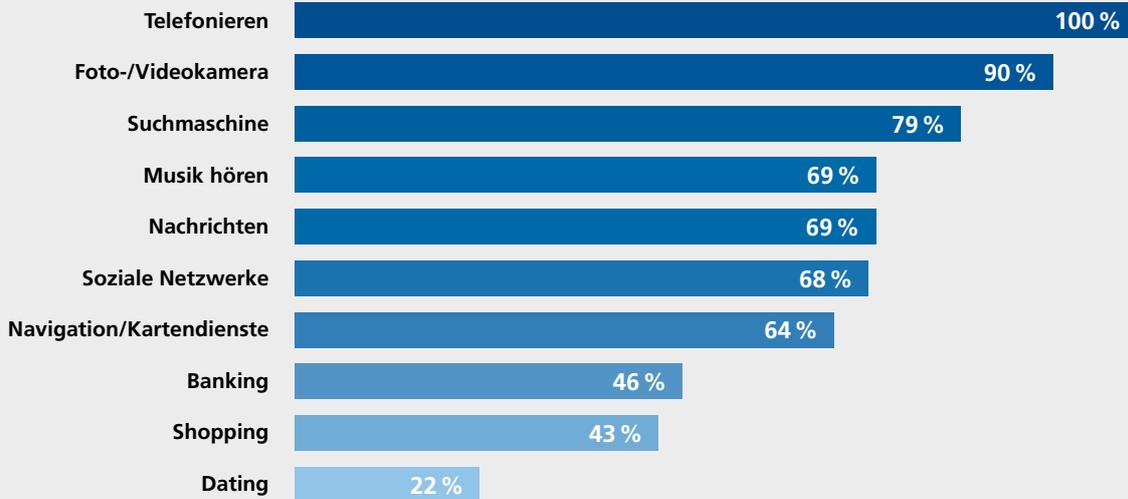


Für einen kurzen Blick in die Betriebskostenabrechnung oder in den Mietvertrag werden unsere Mieter bald schon kein Blatt Papier mehr in die Hand nehmen müssen. Denn alle Unterlagen können zukünftig bequem online per Computer, Smartphone oder Tablet an jedem Ort und zu jeder Zeit eingesehen werden. Bescheinigungen für Behörden: einfach downloaden. Die Schadensmeldung: einfach online abwickeln. So geht Zukunft.





Wie wird das Smartphone genutzt?



Quelle: Bitkom Research 2017

Klare Verfahrensabläufe mit IT-gestützter Bereitstellung von Informationen und Dokumenten ersparen im funktionsorientierten Arbeitsalltag eine Vielzahl von Rückfragen und internen Klärungen wie auch eine Suche nach Dokumenten in Akten. Gerade für ein Unternehmen mit einer dezentralen Organisationsstruktur wie der wankendorfer ergeben sich hier erhebliche Optimierungspotenziale in der Interaktion von regionalen Standorten mit der Unternehmenszentrale. Nicht zuletzt wird die Digitalisierung zur Einsparung einer erheblichen Menge von Papier führen, das heute für die Erstellung einer Vielzahl von Dokumenten benötigt wird.

Mit dem Thema Digitalisierung setzt sich die wankendorfer bereits seit dem Jahr 2011 aktiv auseinander. So wurden im Unternehmen mehrere wichtige Geschäftsprozesse digitalisiert, wobei einerseits der Fokus weitgehend auf der Optimierung und zeitgemäßen Abbildung der internen Prozesse lag und andererseits im Zuge des Unternehmenswachstums die dadurch entstandene heterogene, allenfalls in Teilen über Schnittstellen interagierende EDV-Landschaft zu vereinheitlichen war.

Bereits im vorherigen Geschäftsbericht wurde auf ein umfangreiches, im Jahr 2016 begonnenes Projekt zur Erneuerung der Systemlandschaft bei den EDV-gestützten Prozessen im Unternehmen hingewiesen. Mit der Zielstellung, das ERP-System (Enterprise Resource Planning) zum führenden und integrierten System so auszubauen, dass die wesentlichen Unternehmensprozesse in diesem einen Sys-

tem abgebildet und gesteuert sowie die Grundlagen für die weitere Digitalisierung der Geschäftsprozesse gelegt werden, wurde eine Projektgruppe betraut. Diese definierte die Anforderungen des Unternehmens in den einzelnen Teilbereichen der EDV, bündelte diese in einem Gesamtkonzept und wählte schließlich darauf aufbauend System und Anbieter aus. Im dritten Quartal 2017 konnte schließlich ein Vertrag mit der Aareon Deutschland GmbH geschlossen werden, der anhand eines detaillierten und umfangreichen Pflichtenhefts die Schritte in die digitale Kommunikation des auf einem SAP-Produkt basierenden Blue Eagle in einem über die nächsten zwei Jahre andauernden Projekt festlegt.

Dabei werden in insgesamt 13 Teilprojekten die wegweisenden Strukturen für die digitale Zukunft des Unternehmens geschaffen. Das Spektrum der vereinbarten Teilprojekte reicht von der Harmonisierung der bisher in den einzelnen Unternehmensteilen der wankendorfer genutzten drei ERP-Systeme auf zukünftig ein zentrales System über den Aufbau eines digitalen Archives bis hin zum digitalen Kundenkontaktmanagement und Kundenportal.

Nach den umfangreichen Vorarbeiten durch die Projektgruppe wurde das Gesamtprojekt im Rahmen einer Arbeitstagung der Belegschaft des Unternehmens vorgestellt. Dabei wurden mit externer Moderation Fragen der Mitarbeiter beantwortet und Anregungen und Hinweise aus allen Unternehmensbereichen für die weitere Umsetzung aufgenommen. Auf der Grundlage dieses Vorgehens

sieht sich die wankendorfer sowohl in der Erarbeitung der Grundlagen des Projekts wie auch in einer durch die Arbeitnehmer getragenen und aktiv begleiteten Umsetzung gut gerüstet für den weiteren Weg in die digitale Zukunft.

Auch in dieser digitalen Zukunft wird die wankendorfer für ihre Mitglieder und Mieter sowie Kunden, Geschäfts- und Kooperationspartner ihr besonderes Profil der Genossenschaft erhalten. So werden die digitalen Möglichkeiten die bisherigen der Kommunikation und Interaktion ergänzen. Mittel- und langfristig erwartet das Unternehmen, dass aufgrund der Anforderungen und Bedürfnisse der Menschen diese neuen Prozesse den Standard in den Geschäftsbeziehungen darstellen werden. Auf dem Weg dorthin bleibt die wankendorfer aber für alle fassbar und erreichbar – und wird auch hier ihrem Anspruch einer achtsamen Kommunikation auf Augenhöhe gerecht bleiben.

Mitarbeiterförderung und -entwicklung

Die wankendorfer ist neben der Zentrale in Kiel mit den dortigen zentralen Dienstleistungen und dem Stadtbüro Kiel an verschiedenen Standorten in Schleswig-Holstein mit Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros, Service- und Garten-Centern sowie einem Bauhof tätig. Dabei waren im Unternehmensverbund zum Jahresende 2017 insgesamt 232 Mitarbeiter beschäftigt. Das Qualifikations- und Tätigkeitsspektrum umfasst kaufmännische und technische Berufe der Wohnungswirtschaft, handwerkliche sowie gärtnerische Tätigkeiten und weitere Berufsbilder, die unter anderem mit einer Pädagogin im Nachbarschaftstreff und drei Dolmetschern zur Unterstützung der nicht deutschsprachigen Mieter über das normale Maß der Betreuung von Mietern in Unternehmen der Wohnungswirtschaft hinausgehen.

Schon vor dem Fachkräftemangel waren Aus- und Weiterbildung bei der wankendorfer Kernelemente der Personalentwicklung. Umso mehr wird diese Ausrichtung angesichts der aktuellen Herausforderungen auf den Arbeitsmärkten im Unternehmen konsequent fortgeführt. Zum Jahreswechsel 2017/2018 waren 18 junge Frauen und Männer in einer Berufsausbildung bei der wankendorfer. Die Ausbildungsquote betrug damit wie im Vorjahr rund acht Prozent und unterstreicht die Bedeutung, welche die wankendorfer der Heranführung des Berufsnachwuchses an die interessanten Aufgaben in der Wohnungswirtschaft zumisst. In 2017 wurden wie im Vorjahr fünf Angestellte durch berufsbegleitende Fortbildungsmaßnahmen gefördert. Hierzu zählen sowohl das Studium mit dem Abschluss zum Bachelor of Arts Real Estate als auch spezielle Qualifizierungsprogramme des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Eine Reihe

von 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 Berufs- und Privatleben ihrer Mitarbeiter bewusst. Berufliche Leistungsfähigkeit und Motivation müssen sich nachhaltig in der Balance mit den privaten Belangen der persönlichen Lebensplanung befinden, um die Freude an der Arbeit und die Identifikation mit dem Unternehmen sicherzustellen. Neben der nach den Bedürfnissen der Mitarbeiter seit vielen Jahren praktizierten Umsetzung von Elternzeiten, Wiedereingliederung nach Krankheit wie auch die nach Möglichkeit etablierte Telearbeit gehört auch eine an privaten und unternehmerischen Belangen orientierte Gleitzeitregelung zu dem Spektrum der Instrumente zur Sicherstellung dieses Gleichgewichts.

Aber auch die gelebte Unternehmenskultur im tagtäglichen Miteinander, der Umgang mit 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 der Mitarbeiter.

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 wie auch die Unternehmensstrukturen verändern, ist auch das Unternehmensleitbild im Hinblick auf seine Aktualität von Zeit zu Zeit zu überprüfen. Dieser Prozess wurde im Jahr 2017 mit breiter Beteiligung der Mitarbeiterschaft umgesetzt und im Rahmen einer Arbeitstagung zum Jahresende mit der gesamten Belegschaft erörtert und als Grundlage des gemeinsamen Arbeitens erneut in das Bewusstsein gerückt.

Sehr erfolgreich konnte die wankendorfer im Frühjahr 2017 einen zweiten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen. Mit dieser neuartigen und zusätzlichen Dokumentation der nicht-ökonomischen Dimensionen des unternehmerischen Handelns in Orientierung an die soziale und ökologische Verantwortung des Unternehmens gehört die wankendorfer zu den Vorreitern in der Branche.

WANKENDORFER BAUGENOSSENSCHAFT FÜR SCHLESWIG-HOLSTEIN EG

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Wesen des Aufsichtsrats und die Schwerpunkte seiner Beratungen

Der Aufsichtsrat befasste sich in 2017 in seinen vier gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand laufend mit der Geschäftsentwicklung und grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung. Daneben wurden bedeutende Einzelthemen wie die Veröffentlichung des zweiten Nachhaltigkeitsberichts einschließlich Entsprechenserklärung und die Aktualisierung des Leitbilds erörtert.

Beschlusspunkte in den Sitzungen waren unter anderem der Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken sowie die Vorbereitung der Verschmelzung der Wankendorfer Immobilienverwaltung auf die Wankendorfer Baugenossenschaft. Darüber hinaus standen der Ablauf der Vertreterwahl und der Bericht über das große IT-Projekt auf der Tagesordnung. In seiner letzten Sitzung hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit der strategischen Ausrichtung hinsichtlich der Förderung älterer Mitglieder befasst.

Außerdem befasste sich der Aufsichtsrat allseitig mit dem Vorschlag an die Vertreterversammlung hinsichtlich der Höhe der in 2017 auszuschüttenden Dividende. Mit Blick auf das historisch niedrige Zinsniveau ist in 2017 ebenso wie im Vorjahr eine Dividendenempfehlung von zwei Prozent an die Vertreterversammlung ausgesprochen worden, die dieser Empfehlung 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 beschieden.

In einer weiteren Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen 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 31. Mai 2017 endeten turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Sigrid Baier und den Herren Thomas Clausen und Dieter Selk. Aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze konnten Frau Baier und Herr Selk nicht wiedergewählt werden. Der Aufsichtsrat dankt ihnen für ihre jahrzehntelange kompetente und sehr engagierte Mitarbeit. Die Vertreterversammlung



wählte zum selben Zeitpunkt Frau Irini Aliwanoglou in den Aufsichtsrat; die Besetzung der weiteren vakanten Mitgliedschaft soll im Einvernehmen mit der Vertreterversammlung in 2018 erfolgen. Herr Thomas Clausen wurde für eine weitere Dreijahresperiode als Mitglied im Aufsichtsgremium bestätigt.

Vertreterversammlung

Die am 31. Mai 2017 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2016 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 2016.

Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 2017 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 2017.

Kiel, im April 2018

Wilfried Sommer, Vorsitzender

„Ich bin glücklich, weil ich
als Wohnungseigentümer
alle Unterlagen zu unserer
Immobilie zukünftig jeder-
zeit mobil online einsehen
kann.“

Rainer Sartorio, Beiratsvorsitzender der
Wohnungseigentümergeinschaft Meisenweg in Plön





Ob Mit- oder Einzeleigentümer einer Wohnanlage: Um fundierte Entscheidungen treffen zu können, müssen Eigentümer von Immobilien schnell und unkompliziert an Informationen über ihre Liegenschaft kommen. Mit unserem digitalen Zugang können Wohnungseigentümer zukünftig auf Teilungserklärung, Verwaltervertrag, Abrechnungen, Protokolle, Beschlüsse und viele weitere Unterlagen online zugreifen. So wird die Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und den Verwaltungsprofis der Wankendorfer deutlich vereinfacht.





Lagebericht

1. 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 Wohnungsbestands 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 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 mit Blick auf die insgesamt verwalteten Objektbestände 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 den 2015 und 2017 abgegebenen Entsprechenserklärungen gemäß dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex dokumentiert die wankendorfer dieses Selbstverständnis. Überhaupt nimmt das Thema Nachhaltigkeit mit seinen ethischen, sozialen und ökologischen Aspekten sowie seiner ökonomischen Dimension immer breiteren Raum im Unternehmen ein.

Im Geschäftsjahr 2017 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 zu Kommunen zum Ausdruck. Dementsprechend lebten bisweilen auf dem Höchststand der Flüchtlingswelle in 550 genossenschaftseigenen Wohnungen bis zu 1.570 Flüchtlinge und Migranten. In diesem Zusammenhang leistet das Unternehmen einen Beitrag zur Integration durch drei Dolmetscher, die in der gewachsenen dezentralen Struktur des wankendorfer Unternehmensverbunds 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 bis 2021 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.

Der im Geschäftsgebiet teilweise vorhandene Mangel an bezahlbarem Wohnraum hat im Unternehmensverbund der wankendorfer seit 2015 ambitionierte Neubauprogramme ausgelöst. Nachdem aufgrund der hohen Zuwanderung von Flüchtlingen in 2015/2016 die Unterbringungsmöglichkeiten vielerorts erschöpft waren, sah sich die Wankendorfer Baugenossenschaft – auch begleitet von Anfragen der 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 aufgrund ihres eigenen Anspruchs an ihre Eigenkapitalausstattung bereits voll ausgeschöpft hatte, wurde neben dem projektierten Bau von 81 Wohnungen ein zusätzliches Neubauprogramm von einem Gebäude mit 15 Wohnungen in Lütjenburg sowie zwei Wohnheimen für jeweils rund 60 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.

In 2017 wurden aus dem laufenden Bauprogramm des Unternehmensverbunds von der Wankendorfer Baugenossenschaft insgesamt 31 Mietwohnungen und von der Tochtergesellschaft 15 Mietwohnungen und ein Flüchtlingswohnheim, das in fünf oder zehn Jahren in 15 altengerechte Wohnungen umgewandelt wird, fertiggestellt. Am 1. März 2018 erfolgte durch die Wankendorfer Baugenossenschaft der Bezug von 51 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und einem Büro im Zentrum des faszinierenden Kieler Ansharparks. In der Nachbarschaft offenbaren sich dort dem Betrachter die prächtigen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude eines ehemaligen Militärkrankenhauses.

Kurz darauf wird die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH ihr zweites und dem ersten gleichendes, ebenfalls nach dem Kieler Modell errichtetes Flüchtlingswohnheim an die Mieterin, die Stadt Bad Bramstedt, übergeben. Im Bau befindet sich bis voraussichtlich Ende 2018 bei der Wankendorfer Baugenossenschaft noch eine Parkpalette mit 84 Stellplätzen, für die 1,4 Mio. € aufzuwenden ist. Diese Investition ist mit baurechtlichen Auflagen aus den 1970er Jahren verknüpft.

Da die Wankendorfer Baugenossenschaft sich in den Jahren 2018 bis 2021 weiter stark im Neubau engagieren möchte, haben wir unseren bisherigen Ansatz, die Eigenkapitalquote kontinuierlich moderat zu erhöhen, für diesen Zeitraum aufgegeben. Unsere Zielsetzung ist nun unter Berücksichtigung einer grundsätzlich unveränderten Eigenkapitalquote bis 2021 weitere 193 Mietwohnungen mit Herstellungskosten von insgesamt 34,2 Mio. € zu errichten.

Parallel zur Neubautätigkeit konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft auch durch Immobilienkäufe ihre langfristige Wachstumsstrategie, fokussiert auf stark nachgefragte Märkte, fortsetzen. Im Wert von 5,9 Mio. € wurden 86 in den 1990er Jahren errichtete Wohnungen und eine in 2004 fertiggestellte Zeile mit sechs Reihenhäusern erworben. Die Besitzübergänge und Zahlungen erfolg(ten) zum 1. Januar 2018 bzw. 1. Januar 2019 (56 Wohnungen). Basis für diese profitable Investition war eine jahrzehntelange intensive und erstklassige Geschäftspartnerschaft, aus der von Seiten des Verkäufers eine große Verbundenheit zur wankendorfer entstanden ist.

Die Fortsetzung der energetischen und umfassenden Modernisierung des Wohnungsbestands erfolgt derzeit durch die qualitative Weiterentwicklung von vier Gebäuden mit zusammen 84 Wohnungen; das Investitionsvolumen umfasst hier 4,9 Mio. €. Bereits ab 1992 hat die Genossenschaft als eines der ersten Wohnungsunternehmen Quartiere im Rahmen eines langfristigen Strategiekonzepts umfassend erneuert; insgesamt hat die Wankendorfer Baugenossenschaft seitdem in 4.167 Wohnungen rund 189 Mio. € investiert. Damit ist der vor 1980 errichtete Objektbestand weitgehend zeitgemäß. Es müssen aber sowohl diese Gebäude weiterentwickelt als auch noch sich im Zustand der Erstellung befindende Häuser erneuert werden. Insofern ist im Rahmen der Investitionsplanung für die nächsten vier Jahre ein ausgewogenes, den Bedürfnissen entsprechendes und angemessenes Modernisierungsbudget von 15,8 Mio. € berücksichtigt worden.

In geschäftspolitischer Hinsicht konnten in 2017 mehrere wichtige strategische Meilensteine erreicht werden. So wurde zunächst über das künftige IT-System unter Berücksichtigung der heute allgegenwärtigen digitalen Ökonomie und anschließend über eine innovative Ausstattung aller Genossenschaftswohnungen mit fernablesbaren Geräten zur Verbrauchserfassung von Heizwärme, Kalt- sowie Warmwasser einschließlich Abrechnungsservice und Funkrauchwarnmeldern mit detektierender Umweltüberwachung entschieden.

Nach intensiver Abwägung und Prüfung wird in 2018/2019 das für die Verwaltung fremder Immobilien eingesetzte EDV-System auf den bereits für die eigenen Objektbestände verwendeten SAP-basierten Blue Eagle der Aareon Deutschland GmbH migriert. Insbesondere wird die Aareon Deutschland GmbH jedoch anhand einer Roadmap bei der Digitalisierung von Geschäftsprozessen und Services mit ihren Produkten und Beratern die Wankendorfer Baugenossenschaft unterstützen. Dieses Projekt einschließlich Harmonisierung von IT und Prozessen ist zunächst auf zwei Jahre angelegt, auch wenn klar ist, dass sich die Veränderungen weiter kontinuierlich vollziehen werden. Die Komplexität der vom Kundenverhalten ausgehenden notwendigen Veränderungsschritte wird hohe Anforderungen an die Mitarbeiter stellen und die wankendorfer finanziell mit rund 2 Mio. € belasten.

Basis unserer klaren Kundenorientierung sind auch intelligente Produktansätze, die zu einer höheren Kundenzufriedenheit führen. Seit Anfang 2018 bieten wir im gesamten eigenen Wohnungsbestand hinsichtlich der Messgeräte und Rauchwarnmelder eine maßgeschneiderte Lösung an, die ein Betreten der Wohnung für die Ablesung und/oder Wartung entbehrlich macht. Insbesondere wird aber durch die Fernüberwachung mehrmals täglich kontrolliert, ob die Geräte noch funktionsfähig sind. Im Fall festgestellter Defekte gewährleisten wir die unmittelbare Reparatur, deren Organisation auf der Grundlage eines Geschäftsbesor-

gungsvertrags ausschließlich bei der Techem liegt. Dank ihrer starken Marktposition konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft für zehn Jahre äußerst günstige Konditionen und die Möglichkeit erreichen, in 2027 wiederum die Ausstattung und den Abrechnungsservice für den gesamten eigenen Bestand in den Markt stellen zu können.

Nicht zuletzt haben Vorstand und Aufsichtsrat die in 2018 vorgesehene Zusammenlegung der 100%igen Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung mit der Wankendorfer Baugenossenschaft auf den Weg gebracht. Entscheidender Erfolgsfaktor hierfür war der bereits weit vorangeschrittene Integrationsprozess der Mitarbeiter der Wankendorfer Immobilienverwaltung und vor allem deren Bereitschaft, eine gemeinsame Zukunft aktiv mitzugestalten. Für die dabei gezeigte Einsatzbereitschaft und das entgegengebrachte Vertrauen bedankt sich der Vorstand an dieser Stelle ausdrücklich. Nach Zustimmung der Vertreterversammlung der Alleingeschafterin am 30. Mai 2018 können die beiden Unternehmen mit gebündelten Kräften zukünftig noch erfolgreicher am Markt agieren und Synergien auf der Kostenseite von etwa 0,1 Mio. € jährlich erreichen.

Unter Berücksichtigung unserer eigenen Richtlinien für die langfristige Unternehmenssteuerung wird regelmäßig auf Basis einer revolvierenden Dreijahresprognose im März des laufenden Jahres eine fortgeschriebene Wirtschafts- und Finanzplanung für das aktuelle 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 2017	Plan 2017	Ist 2016
Investitionsvolumen	8.967 T€	13.547 T€	13.484 T€
Eigenkapitalquote	17,6 %	17,6 %	17,3 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	32.470 T€	32.251 T€	32.081 T€
Instandhaltungsaufwendungen	5.651 T€	5.665 T€	5.249 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	8.950 T€	8.998 T€	9.686 T€
Jahresüberschuss	2.010 T€	2.008 T€	2.001 T€

Vor dem Hintergrund zum Teil extremer Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft und bei den Handwerksunternehmen konnte das geplante Investitionsvolumen nicht vollständig umgesetzt werden. Zudem ziehen sich einige Planungsverfahren in die Länge. Auf weitere Einzelheiten zu den Entwicklungen und Sachverhalten, die für den Geschäftsverlauf in 2017 ursächlich waren, wird nachfolgend und in den Kapiteln Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingegangen.

Die wankendorfer ist in ihrem Geschäftsgebiet fest verankert und mit einem weitreichenden Filialnetz in Bad Segeberg, Eckernförde/Barkelsby, Itzehoe, Kiel, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt vertreten. Damit gewährleistet sie bei ihrem gestreuten Verwaltungsbestand Kundennähe und betreut in 69 Städten und Gemeinden gelegene Objekte.

Eigene und verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2017

Eigene Wohnungen und Gewerbeobjekte

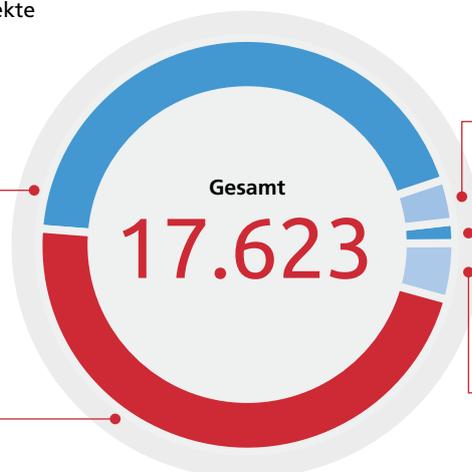
(davon 1.661 Wohnungen und 21 Gewerbeobjekte verwaltet durch die Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung*)

8.298

Wohnungseigentumsverwaltung

(ohne 73 eigene Wohnungen und 4 Gewerbeobjekte)

7.708



Geschäftsbesorgung für zwei rechtlich selbstständige Genossenschaften

559

Gepachtete Verwaltungsbestände

306

Verwaltungsbetreuung

752

* Darüber hinaus verwaltet die Wankendorfer Immobilienverwaltung 1.920 fremde Wohnungen und 55 Gewerbeobjekte.

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

Für die Wankendorfer Baugenossenschaft als Bestands-gesellschaft hat die Rentabilität des eigenen Immobilienportfolios eine hohe Bedeutung. Trotz gemeinsamer Trends einer sich allgemein verstärkenden Nachfrage weist der Wohnungsmarkt im Geschäftsgebiet der Wankendorfer Baugenossenschaft immer noch keine homogene Struktur auf. Dominiert wird das Geschäftsfeld der Hausbewirtschaftung zwar von Standorten mit zumindest ausgeglichenen Wohnungsmärkten; auf den wichtigen Teilmärkten Itzehoe und Wahlstedt ist aber nach wie vor ein ausgesprochener Mietermarkt zu verzeichnen.

Immerhin profitierte das Unternehmen aufgrund der allgemeinen Mietentwicklung und der in einigen Regionen hohen Nachfrage von einer unternehmensweit auf 11,3 Prozent (Vorjahr 12,0 Prozent) zurückgegangenen Fluktuationsrate und einer bezogen auf das Jahresende auf 1,9 Prozent (Vorjahr 2,1 Prozent) weiter gefallenen Leerstandsquote.

Unterstützt von den sich leicht verbessernden Marktbedingungen erhöhten sich die Mieten von 30.764 T€ im Vorjahr auf 31.201 T€ in 2017 (ohne Pachtobjekte). Davon resultieren allein 223 T€ aus Grundmietensteigerungen und 46 T€ aus dem Abbau des Leerstands. Diese wurden allerdings durch die Weitergabe von Zinserhöhungen der Investitionsbank Schleswig-Holstein um fast ein Drittel kompensiert. Im Dezember 2017 lag das durchschnittliche monatliche Mietniveau bei den 4.440 belegungs- und/oder mietpreisgebundenen Wohnungen bei 5,18 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,11 €/m²) und bei den 3.797 freifinanzierten Wohnungen bei 5,82 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,71 €/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 2.250 T€ als Anschubfinanzierung erfolgt. Gemeinsam mit dem Energiedienstleister sollen nach dem größtenteils in 2016 und 2017 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 (CO₂-Einsparung) und die Gesellschafter geschaffen werden. Der Umsatz des Unternehmens hat im Geschäftsjahr 2017 voraussichtlich 3,8 Mio. € 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 Bau-

genossenschaft mit ihrem Angebot eine Vielzahl von Kundengruppen; dazu gehören beispielsweise sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch Sondereigentümer, Zinshausinvestoren, Kommunen und zwei Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2017 auf 9.125 Wohnungen und 200 Gewerbeobjekte. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 3,3 Mio. €.

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 eine neu gegründete und Anfang 2017 in die Toplage Immobilien GmbH umfirmierte Tochtergesellschaft übertragen worden, weil im gleichen Zeitraum die Wort-Bild-Marke TLi Toplage Immobilien GmbH von einem führenden Immobilienmakler in Kiel für private und gewerbliche Immobilienvermittlung mit über 30-jähriger Tradition sowie dessen Auftragsbestand erworben wurde. Mit diesem Erwerb ist eine ausgezeichnete Basis gegeben, um einerseits unsere Mitglieder und Kunden noch besser betreuen und andererseits Neugeschäfte generieren zu können.

Insgesamt gesehen ist die Wankendorfer Baugenossenschaft mit dem Verlauf und dem Ergebnis des Jahres 2017 zufrieden. Der geplante Jahresüberschuss von 2 Mio. € ist erreicht und die Grundlage für den auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Kurs des Unternehmens ist weiter gestärkt worden.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
einschließlich Geldbeschaffungskosten	365.256,7	93,3	366.638,2	94,3	-1.381,5
Umlaufvermögen langfristig	1.184,5	0,3	607,9	0,2	576,6
Umlaufvermögen kurzfristig					
Verkaufsgrundstücke	161,0	0,0	161,0	0,0	0,0
unfertige Leistungen und sonstige Posten	25.015,9	6,4	21.410,2	5,5	3.605,7
Bilanzsumme	391.618,1	100,0	388.817,3	100,0	2.800,8

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	68.978,0	17,6	67.400,6	17,3	1.577,4
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	289.414,4	73,9	290.531,1	74,8	-1.116,7
Pensionsrückstellungen	7.737,7	2,0	7.445,4	1,9	292,3
sonstige Rückstellungen	118,5	0,0	122,4	0,0	-3,9
kurzfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen	25.369,5	6,5	23.317,8	6,0	2.051,7
Bilanzsumme	391.618,1	100,0	388.817,3	100,0	2.800,8

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) und das langfristige Umlaufvermögen waren am 31. Dezember 2017 bis auf 0,2 Mio. € durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zunahme des Anlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Modernisierungs- und Neubaukosten sowie Ähnliches (7,6 Mio. €) und der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immateriellen Vermögensgegenständen (0,5 Mio. €). Gegenläufig wirkten sich unter anderem planmäßige Abschreibungen in Höhe von 8,6 Mio. € und Verkäufe mit einem Restbuchwert in Höhe von 1,7 Mio. € aus.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens ist insbesondere auf von Kreditgebern zeitlich ins neue Jahr versetzter Abbuchung von 1,4 Mio. € Kapitaldienst 2017 und der Vergabe eines Gesellschafterdarlehens von 0,7 Mio. € zurückzuführen.

Das bilanzielle Eigenkapital der Wankendorfer Baugenossenschaft ist zum Jahresende 2017 weiterhin auf unverändert stabilem, betragsmäßig jedoch erneut leicht verbessertem Niveau. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen der Jahresüberschuss, dem ein Rückgang der Geschäftsguthaben von 188 T€ gegenüberstand. Nicht berücksichtigt ist bei den Nominalbeträgen und der Quote in der vorstehenden Tabelle die zusätzliche Haftsumme aus den gezeichneten Geschäftsanteilen (12.071 T€).

Die wichtigsten Finanzierungsquellen stellen die grundpfandrechtlich gesicherten langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einem Volumen von 288,1 Mio. € (31.12.2016: 288,6 Mio. €) und einem Anteil von 73,6 Prozent der Bilanzsumme dar. Darlehensvalutierungen in Höhe von 7,7 Mio. € sind im Wesentlichen für die Finanzierung eines Teils der Kosten für den Neubau und die Modernisierun-

gen erfolgt. Im Jahre 2017 wurden langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 8,1 Mio. € (Vorjahr 7,4 Mio. €) planmäßig getilgt, vorzeitig mit 0,5 Mio. € zurückgezahlt und verzinst mit 9,0 Mio. € (Vorjahr 9,7 Mio. €).

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungs-Mix aus Kapitalmarktmiteln 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 99,2 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2060 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag in 2017 bei 1,36 Prozent.

Im Rahmen des Kreditportfoliomanagements werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft sowohl festverzinsliche als auch variabel verzinsliche Finanzierungen auf der Grundlage von mit dem Grundgeschäft gebildeten Bewertungseinheiten eingesetzt, die für die eventuelle Bildung von Drohverlustrückstellungen keinen Raum geben. Im Geschäftsjahr 2017 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft durch den Einsatz von weiteren variabel verzinslichen Finanzierungen in Verbindung mit dem Einsatz von Festzins-Payer- und Receiver-Swaps in Höhe von 12,0 Mio. € das aktuell günstige Zinsniveau dazu genutzt, dieses langfristig zu sichern und eine sofortige deutliche Reduktion ihrer Zinsbelastung zu erreichen.

Die variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag insgesamt ein Volumen in Höhe von 73,6 Mio. €, deren Zinsänderungsrisiken durch derivative Finanzierungsinstrumente in gleicher Höhe begegnet und im Ergebnis so ein fester Zinssatz für die Darlehen des Grundgeschäfts über die gesamte Laufzeit erreicht wurde. Durch die individuelle Ausgestaltung der Verträge verschaffte sich die Wankendorfer

Baugenossenschaft eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft.

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 Euro-Währung, sodass sich Währungs- und Wechselkursrisiken nicht ergeben. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit einem Zinsbindungsende von bis zu 15 Jahren. Mit Blick auf eine vorausschauende Finanzplanung sind für alle bis Ende 2019 fälligen bedeutenden Darlehen Forwardvereinbarungen abgeschlossen worden.

In der folgenden **Kapitalflussrechnung** nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2017 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert – getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2017	2016
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.009,9	2.001,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	8.600,1	8.589,2
Zunahme langfristiger Rückstellungen	288,5	238,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	28,2	33,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-512,3	-543,0
nicht zahlungswirksame Korrekturen des Anlagevermögens	0,0	218,4
Cashflow nach DVFA/SG	10.414,4	10.537,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	19.735,7	19.604,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.928,2	-8.675,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10.292,3	-8.315,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	3.515,2	2.613,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-614,8	-1.998,8
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	4.130,0	614,8

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 5,9 Mio. € (nach 8,7 Mio. € im Vorjahr) zeigt die Differenz zwischen den Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögenswerte,

Sach- sowie Finanzanlagen und den Einzahlungen aus Verkaufserlösen sowie Erträgen aus Beteiligungen und Finanzanlagen. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 2017 10,3 Mio. € (2016 8,3 Mio. €) und beinhaltet im Wesentlichen den Saldo aus planmäßigen Annuitäten (17 Mio. €) und Darlehensvaluierungen (7,7 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	2017	2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.404,4	2.824,7	579,7
Grundstücksbevorratung	-24,4	48,2	-72,6
Bau- und Verkaufstätigkeit	-499,5	-166,2	-333,3
Dienstleistungen	-370,3	-244,1	-126,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-739,0	-502,0	-237,0
Betriebsergebnis	1.771,2	1.960,6	-189,4
Neutrales Ergebnis	349,4	151,8	197,6
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.120,6	2.112,4	8,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-110,7	-111,1	0,4
Jahresüberschuss	2.009,9	2.001,3	8,6

Im Jahr 2017 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 3,4 Mio. € den Jahresüberschuss. Dabei ist die Rendite aus den eigenen Mietobjekten trotz der im Geschäftsgebiet insgesamt ansteigenden Nachfrage weiterhin durch Leerstand beeinträchtigt, welcher in 2017 zu Einnahmeausfällen (Warmmieten) von 1,4 Mio. € führte. Positiv auf das Ergebnis wirkt sich der relativ gute Bauzustand durch den integrierten Ansatz der umfassenden Bauerneuerung aus. Dank dieser Modernisierungsstrategie lagen die notwendigen laufenden Instandhaltungsaufwendungen mit „nur“ 5,7 Mio. € auf einem relativ niedrigen Niveau.

Fortgeführt hat die Wankendorfer Baugenossenschaft ihre vorsichtige Bewertung bei den Mietforderungen, die zum

Zeitpunkt der Bilanzerstellung nicht ausgeglichen oder gesichert waren. Insgesamt wurden Abschreibungen und Wertberichtigungen in Höhe von 0,3 Mio. € vorgenommen.

Das Geschäftsfeld **Dienstleistungen** stützt mit seinem bedeutenden Deckungsbeitrag das Unternehmensergebnis. Dieses ist vor allem auf die über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelten und diesem Geschäftsbereich voll angelasteten Kosten von insgesamt 3,6 Mio. € zurückzuführen. An Umsatzerlösen konnten 3,3 Mio. € erzielt werden. Durch diese Systematik fielen die Ergebnisse der anderen Geschäftsfelder entsprechend besser aus.

Die den **Sonstigen Geschäftsbetrieb** maßgeblich bestimmenden (grundsätzlich nachhaltigen) Beteiligungserträge sind mit 778 T€ (Vorjahr 887 T€) in 2017 erneut planmäßig eingetreten. Enthalten sind in dieser Sparte auch die wiederkehrenden Zinsen der Unternehmensfinanzierung in Höhe von 316 T€ sowie eigene Personal- und Sachkosten von 189 T€ für die Mitgliederbetreuung,

denen 76 T€ an Aufnahme- und Bearbeitungsgebühren gegenüberstehen. Negative Sondereffekte ergaben sich hauptsächlich aus dem IT-Projekt (525 T€) und Straßenausbaubeiträgen (297 T€) sowie nicht anderen Geschäftssparten zugeordneten Verwaltungskosten, externen Beratungsleistungen und Schadensersatzleistungen in Höhe von zusammen 295 T€.

Das **Neutrale Ergebnis** führte zu einer positiven Beeinflussung des Jahresüberschusses. Ertragssteigernd wirkten sich der Saldo aus Buchgewinnen beziehungsweise Buchverlusten aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens abzüglich Vertriebskosten (478 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (91 T€) aus. Belastet haben das Geschäftsjahr dagegen unter anderem Verwaltungskosten mit einmaligem Charakter (176 T€) und Abrisskosten eines verbrauchten Parkhauses (39 T€).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten 111 T€ Ausschüttungsbelastung aus der Dividende für das Jahr 2016. 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. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

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 Mitarbeiter hohe Priorität, während sie gleichzeitig anstrebt, ihre Wettbewerbsfähigkeit in den jeweiligen Geschäftssparten weiter zu steigern. Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Geschäftsmodell als Genossenschaft, das ihr und ihren Mitgliedern Sicherheit bietet.

Ein entscheidender Erfolgsfaktor für die Wankendorfer Baugenossenschaft sind ihre zukunftsfähigen Wohngebäude und eine umfassende, kundenorientierte Dienstleistungspalette. Mögliche Gefahren bestehen beispielsweise in einer marktbedingten negativen Veränderung der Leerstandsquote, rückläufigen Mieten oder 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 Wohnungsbestands 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 2019 ergeben. Auch dann bestehen keine über die Tragfähigkeit des Unternehmens hinausgehende Risiken, da das Fälligkeitsprofil eine breite Streuung innerhalb der langfristigen Finanzierung aufweist.

Zur Überwachung und Steuerung der Risiken wendet die Wankendorfer Baugenossenschaft ein umfassendes Instrumentarium aus quantitativen Kenngrößen und Messinstrumenten an. So werden im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse Kennzahlen aus dem Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörigen Marktdaten, der Forderungsentwicklung, der Instandhaltung und anderen Bereichen regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und internen 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 Unternehmensverbunds 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 der längste Niedrigzinszyklus seit Beginn des vergangenen Jahrhunderts auch dieses Jahr, von leichten Steigerungen abgesehen, noch anhalten wird. 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. Durch die Neuaufnahme von Darlehen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbleibt allerdings der Zinsaufwand in 2018 trotz Zinsdegression auf einer Höhe von 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 durch die 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 0,3 Mio. € ergebnissteigernd wachsen. Hinzu kommen die

erstmaligen Mieterlöse aus Neubauten und erworbenen Objekten, die mit 0,5 Mio. € erwartet werden.

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 betraglich moderat steigende Eigenkapitalbasis. In diesem Umfeld wird die Wankendorfer Baugenossenschaft im Rahmen ihrer Zukunftsvorsorge das Instandhaltungsbudget des Jahres 2018 um 0,6 Mio. € erhöhen. Sie strebt nach dem aktualisierten Wirtschaftsplan für das laufende Jahr zur Stärkung des Eigenkapitals und Gewinnverteilung an die Mitglieder ein Ergebnis von wiederum rund 2,0 Mio. € an.

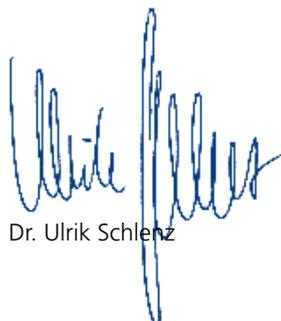
Kiel, 5. März 2018

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Bernd Hentschel



Dr. Ulrik Schlenz





„Ich bin glücklich, weil ich zukünftig meine Aufträge immer online dabei habe und in der Abwicklung keine Verzögerungen entstehen.“

Axel Dafeldecker,
Leiter Service-Center Lütjenburg



Eine defekte Leuchte wird der wankendorfer von einer aufmerksamen Mieterin gemeldet. Unser Hauswart ist schnell vor Ort, stellt aber fest, dass es mit einem Auswechseln des Leuchtmittels nicht getan ist. Das stromführende Kabel ist beschädigt und muss ersetzt werden. Mit einem Klick ist der Schaden mit dem Tablet fotografiert und wird direkt zum beauftragten Elektriker geschickt. Gleichzeitig geht die Meldung als Arbeitsauftrag auch bei der wankendorfer ein. So sind alle über den Schaden informiert und können sich jederzeit online über den Status austauschen. Ob Wohnungsabnahme, Verkehrssicherungsüberprüfung oder eben Schadensbehebung: Auch die Arbeit unserer Hauswarte wird zukünftig smarter!



Bilanz zum 31.12.2017

Aktiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	316.606,52	373
Firmenwert	300.000,00	337
	616.606,52	
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	342.208.647,58	343.935
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.029.778,12	7.180
Grundstücke ohne Bauten	557.239,85	615
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	86
technische Anlagen und Maschinen	108.498,67	117
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.019.883,82	2.104
Anlagen im Bau	6.927.986,89	6.894
Bauvorbereitungskosten	65.161,77	31
geleistete Anzahlungen	247.364,08	0
	359.250.165,37	
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.241.933,65	2.242
Beteiligungen	2.304.630,01	1.870
sonstige Ausleihungen	5.673,57	6
andere Finanzanlagen	33.600,00	34
	4.585.837,23	
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag	364.452.609,12	365.824

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		T€
Übertrag		364.452.609,12	365.824
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	160.984,21		161
unfertige Leistungen	18.038.919,20		17.918
andere Vorräte	60.487,67	18.260.391,08	83
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	672.497,37		749
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	98.171,87		153
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.192,59		106
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	451.785,50		516
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.281.496,56		400
sonstige Vermögensgegenstände	655.783,11	3.242.927,00	688
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.129.991,18	615
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	804.054,49		814
andere Rechnungsabgrenzungsposten	728.132,54	1.532.187,03	790
BILANZSUMME		391.618.105,41	388.817

Bilanz zum 31.12.2017

Passiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	923.733,15	960
der verbleibenden Mitglieder	12.026.950,75	12.149
aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.200,00	53
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 30.834,41 €		(37)
Kapitalrücklage	5.030.307,30	5.030
Ergebnisrücklagen		
gesetzliche Rücklage	7.025.000,00	6.820
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 205.000,00 €		(203)
andere Ergebnisrücklagen	43.460.000,00	41.898
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.562.000,00 €		(1.555)
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	245.946,54	248
Jahresüberschuss	2.009.898,89	2.001
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.767.000,00	1.758
Eigenkapital insgesamt/Übertrag	68.978.036,63	67.401

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	68.978.036,63	67.401
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	7.737.711,00	7.445
Steuerrückstellungen	816,39	1
sonstige Rückstellungen	2.434.613,47	1.572
	10.173.140,86	
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.113.727,80	283.945
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.889.506,91	5.203
erhaltene Anzahlungen	18.807.357,77	18.665
Verbindlichkeiten aus Vermietung	662.889,13	636
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	18.077,74	25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.503.602,97	1.294
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.939,32	14
sonstige Verbindlichkeiten	154.099,77	165
davon aus Steuern: 75.046,03 €		(0)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 16.131,51 €		(7)
	310.178.201,41	
Rechnungsabgrenzungsposten	2.288.726,51	2.451
Bilanzsumme	391.618.105,41	388.817

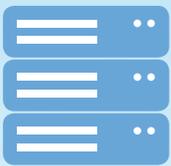
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.140.938,21		49.670
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		131
c) aus Betreuungstätigkeit	2.701.556,52		2.454
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.410.468,02	54.252.962,75	1.769
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		121.135,61	713
andere aktivierte Eigenleistungen		264.659,87	272
sonstige betriebliche Erträge		1.863.828,17	1.989
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.630.866,18		22.331
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	97,66		45
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	998.141,56	23.629.105,40	1.393
Rohergebnis		32.873.481,00	33.229
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	7.027.032,69		6.843
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 281.259,96 €	1.583.523,24	8.610.555,93	1.369 (138)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		8.597.812,93	8.585
sonstige betriebliche Aufwendungen		3.752.177,54	3.865
Übertrag		11.912.934,60	12.567

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		T€
Übertrag		11.912.934,60	12.567
Erträge aus Beteiligungen	544.748,41		657
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	233.636,92		230
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	870,30		1
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45.809,76	825.065,39	16
davon aus verbundenen Unternehmen: 9.202,06 €			(4)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.271,60		4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.565.422,90	9.567.694,50	10.311
davon aus Aufzinsungen: 561.319,00 €			(539)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		110.292,32	110
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.060.013,17	3.046
sonstige Steuern		1.050.114,28	1.045
Jahresüberschuss		2.009.898,89	2.001
Gewinnvortrag		245.946,54	248
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.767.000,00	1.758
Bilanzgewinn		488.845,43	491

„Ich bin glücklich, weil die wankendorfer mit der Digitalisierung zukünftig große Mengen Papier einsparen wird.“

Die Natur



Für die Menschen im Land: Das ist die Maxime, nach der die wankendorfer seit nunmehr 70 Jahren handelt. Dieses Leitmotiv schließt selbstverständlich auch den respektvollen Umgang mit der Natur und den natürlichen Ressourcen mit ein. Durch die Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse werden wir zukünftig große Mengen an Papier und Ordner einsparen. Das schont die Umwelt und hilft dem Wald. Weltweit.





ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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.

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 erworbenen Konzessionen und ähnlicher 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 in 2016 durchgeführten 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 laufenden Neubaumaßnahmen wurden zudem die Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern 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 (15,75 Prozent bei einem Hebesatz von 450 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 3,68 Prozent zum 31. Dezember 2017 (Vorjahr 4,01 Prozent) gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschaftsbeziehungsweise Rentenentwicklung ist mit bis zu 2 Prozent sowie die Personalfuktuation mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2017 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre (3,68 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Geschäftsjahre (2,8 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 796.863 €.

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 Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 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 (2,8 Prozent, Vorjahr 3,24 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 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2017
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	1.308.261,15	128.709,98	0,00	0,00	1.436.971,13
Firmenwert	375.000,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00
	1.683.261,15	128.709,98	0,00	0,00	1.811.971,13
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	490.886.707,96	2.136.466,53	2.642.007,38	5.475.971,28	495.857.138,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.061.499,02	33.085,65	0,00	16.868,92	9.111.453,59
Grundstücke ohne Bauten	614.716,63	0,00	40.607,86	-16.868,92	557.239,85
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	0,00	0,00	0,00	85.604,59
technische Anlagen und Maschinen	1.063.187,07	10.515,83	2.011,85	0,00	1.071.691,05
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.602.582,18	333.189,97	545.425,24	96.872,65	4.487.219,56
Anlagen im Bau	6.894.018,59	5.606.812,23	0,00	-5.572.843,93	6.927.986,89
Bauvorbereitungskosten	31.175,96	33.985,81	0,00	0,00	65.161,77
geleistete Anzahlungen	0,00	247.364,08	0,00	0,00	247.364,08
	513.239.492,00	8.401.420,10	3.230.052,33	0,00	518.410.859,77
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.241.933,65	0,00	0,00	0,00	2.241.933,65
Beteiligungen	1.893.105,32	436.826,92	0,00	0,00	2.329.932,24
sonstige Ausleihungen	6.153,55	0,00	479,98	0,00	5.673,57
andere Finanzanlagen	33.600,00	0,00	0,00	0,00	33.600,00
	4.174.792,52	436.826,92	479,98	0,00	4.611.139,46
Anlagevermögen insgesamt	519.097.545,67	8.966.957,00	3.230.532,31	0,00	524.833.970,36

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		aktivierte Fremd- kapitalzinsen 2017
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Stand zum 31.12.2017	Stand zum 31.12.2016	
	des Geschäftsjahres					
€	€	€	€	€	€	€
935.067,83	185.296,78	0,00	1.120.364,61	316.606,52	373.193,32	0,00
37.500,00	37.500,00	0,00	75.000,00	300.000,00	337.500,00	0,00
972.567,83	222.796,78	0,00	1.195.364,61	616.606,52	710.693,32	0,00
146.951.653,40	7.702.202,37	1.005.364,96	153.648.490,81	342.208.647,58	343.935.054,56	0,00
1.880.924,67	200.750,80	0,00	2.081.675,47	7.029.778,12	7.180.574,35	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	557.239,85	614.716,63	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	85.604,59	85.604,59	0,00
946.565,72	18.638,51	2.011,85	963.192,38	108.498,67	116.621,35	0,00
2.498.943,25	453.424,47	485.031,98	2.467.335,74	2.019.883,82	2.103.638,93	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	6.927.986,89	6.894.018,59	39.758,14
0,00	0,00	0,00	0,00	65.161,77	31.175,96	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	247.364,08	0,00	0,00
152.278.087,04	8.375.016,15	1.492.408,79	159.160.694,40	359.250.165,37	360.961.404,96	39.758,14
0,00	0,00	0,00	0,00	2.241.933,65	2.241.933,65	0,00
23.030,63	2.271,60	0,00	25.302,23	2.304.630,01	1.870.074,69	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	5.673,57	6.153,55	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	33.600,00	33.600,00	0,00
23.030,63	2.271,60	0,00	25.302,23	4.585.837,23	4.151.761,89	0,00
153.273.685,50	8.600.084,53	1.492.408,79	160.381.361,24	364.452.609,12	365.823.860,17	39.758,14

„Anlagen im Bau“ beinhalten Herstellungskosten einschließlich Fremdkapitalzinsen und Grundsteuer (40.858,64 €) für eine sich im Bau befindende Wohnanlage.

Der Zugang unter „Beteiligungen“ betrifft mit 433 T€ die Anscharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften beteiligt ist. Der Anteil der Wandkendorfer 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.

Der Posten „unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 432.834,67 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 13.376,37 € 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 176.201,14 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften, 120.874,85 € Forderungen aus Steuern, 116.360,82 € Ansprüche an Versicherungen sowie 83.501,72 € überzahlten Bezug von Heizenergie.

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	672.497,37 (749.340,53)	223.225,38 (260.384,53)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	98.171,87 (153.425,87)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	83.192,59 (105.948,31)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	451.785,50 (516.104,44)	52.000,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.281.496,56 (400.000,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	655.783,11 (687.823,55)	251.420,81 (347.477,39)
Gesamtbetrag	3.242.927,00 (2.612.642,70)	526.646,19 (607.861,92)

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren in Höhe von 957.000,00€ für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen sowie Miete für Wasserzähler und Rauchwarnmelder, Verwaltungskosten von 630.113,45 € und Instandhaltungskosten von 505.000,00 € enthalten.

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

VERBINDLICHKEITEN	INSGESAMT
	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.113.727,80 (283.944.454,12)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.889.506,91 (5.203.057,06)
erhaltene Anzahlungen	18.807.357,77 (18.664.504,34)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	662.889,13 (636.253,03)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	18.077,74 (25.124,33)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.503.602,97 (1.294.371,32)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.939,32 (14.319,66)
sonstige Verbindlichkeiten	154.099,77 (165.348,71)
Gesamtbetrag	310.178.201,41 (309.947.432,57)

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 46,1 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2018 abzurechnende Betriebskosten von 18.499.886,10€, Architektenleistungen von 294.121,84 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 13.349,83 €.

DAVON RESTLAUFZEIT			GESICHERT	ART DER SICHERUNG
unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	
9.882.053,73 (8.701.687,00)	35.157.770,10 (34.464.685,25)	239.073.903,97 (240.778.081,87)	284.113.727,80 (283.944.454,12)	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen* Grundpfandrechte
219.857,19 (242.271,87)	864.263,25 (826.406,67)	3.805.386,47 (4.134.378,52)	4.799.798,84 (5.106.639,92)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
18.807.357,77 (18.664.504,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
448.796,83 (350.202,55)	0,00 (0,00)	214.092,30 (286.050,48)	351.304,67 (359.202,46)	Bürgschaft Bürgschaft
18.077,74 (25.124,33)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.322.335,02 (1.082.656,31)	181.267,95 (211.715,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
28.939,32 (14.319,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
154.099,77 (165.348,71)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
30.881.517,37 (29.246.114,77)	36.203.301,30 (35.502.806,93)	243.093.382,74 (245.198.510,87)	289.264.831,31 (289.410.296,50)	

* Davon 283.063.489,91 € durch Grundpfandrechte und 1.050.237,89 € durch Sicherungsübereignung (Fuhr- und Gerätepark).

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den „Bestandserhöhungen“ und „andere aktivierte Eigenleistungen“ sind unter anderem Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung beziehungsweise Planung befindende Baubetreuungs-, Modernisierungs- sowie Neubaumaßnahmen in Höhe von 500.206,50 € und 39.758,14 € aktivierte Fremdkapitalzinsen für die Neubaumaßnahmen ausgewiesen.

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind bedeutende wirtschaftliche Beiträge aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen (0,5 Mio. €) und der Auflösung von Rückstellungen (0,1 Mio. €) enthalten. Lediglich summarisch wirkten dagegen Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieterbelastungen von zusammen 0,9 Mio. €, denen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Unter den „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ wird insbesondere die Ausschüttungsbelastung in Höhe von 110.723,92 € auf die in 2017 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	653.679,00 €
1.3 Für Kapitaldienstverpflichtung der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	86.323,02 €

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 Ansharpark GbR und an der Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR mit 10 Prozent (Kapitalanteil 3.080,38 €) 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 beziehungsweise Fernwärme zur Versorgung des Immobilienbestands der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG auf die Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH) wurden gegenüber sechs Energieversorgungsunternehmen unterschiedlich befristete harte Patronatserklärungen abgegeben. Die Verbindlichkeiten der ESH gegenüber den betreffenden Gläubigern beliefen sich zum 31. Dezember 2017 auf insgesamt 124.969,45 €.

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 für Büroräume und Kopierer, die innerhalb der nächsten 7 Jahre fällig sind (Aufwand 2018: 162.634,35 €)	412.284,97 €
Aus Ankauf, Großmodernisierung und Neubau	
- zu erwartende Ausgaben	14.490.946,78 €
- zugesagte Fremdmittel	11.372.420,00 €

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2017
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe	100,0	153.400,00	153.400,00	187.910,72
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	36.749,49
Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel	100,0	1.515.969,06	1.509.353,69	13.507,10
Toplage Immobilien GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	8.976,71
Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	50,0	150.000,00	115.626,62*	-177.373,38*
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	1.644.881,75	4.420.544,97*	-3.687,91*

*) Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lagen die Jahresabschlüsse 2017 der Anscharpark GbR und der Energie für Schleswig-Holstein GmbH noch nicht vor, insofern handelt es sich um Vorjahreszahlen. Das negative Jahresergebnis 2016 bei der Energie für Schleswig-Holstein GmbH ist auf Anlaufverluste des in 2016 gegründeten Unternehmens zurückzuführen.

Die Jahresergebnisse der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH und der Toplage Immobilien GmbH werden aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vollständig an die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG angeführt.

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 73,6 Mio. €. Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG durch den Einsatz von derivativen Finanzierungsinstrumenten (Swaps) in 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 2017 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 ca. 12,0 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2029 das aktuell günstige Zinsniveau dazu genutzt, um eine sofortige Reduktion ihrer Zinsbelastung zu erreichen.

Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus den negativen Marktwerten von 7,9 Mio. € am 31. Dezember 2017 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 betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	64	17
Technische Mitarbeiter	5	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	46	3
	115	22

Hinzu kommen 18 Auszubildende und 30 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

8. Mitgliederbewegung

Anfang 2017	10.403
Zugang	773
Abgang	901
Ende 2017	10.275
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um	122.037,89 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um	137.400,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	12.070.600,00 €

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

Bernd Hentschel, hauptamtlich
Dr. Ulrik Schlenz, hauptamtlich

Kiel, 5. März 2018

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz

11. Mitglieder des Aufsichtsrats

Wilfried Sommer	<i>Vorsitzender</i>
Irini Aliwanoglou	<i>ab 31. Mai 2017</i>
Sigrid Baier	<i>bis 31. Mai 2017</i>
Thomas Clausen	
Helga Hohnheit	
Manfred Kowalewski	
Jan Kruse	
Johannes Kux	
Dr. Juliane Rumpf	
Dieter Selk	<i>bis 31. Mai 2017</i>

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 mit Zustimmung des Aufsichtsrats aus dem Jahresüberschuss von 2.009.898,89 € in die gesetzliche Rücklage 205.000,00 € und in andere Ergebnissrücklagen 1.562.000,00 € eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Zudem empfiehlt der Vorstand dem Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag (488.845,43 €) die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 Prozent (= 240.585,77 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 248.259,66 € auf neue Rechnung vorzuschlagen.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Amtszeit ab 31.05.2017

WAHLBEZIRK I

Andreas Paulsen GmbH,
vertreten durch Erik Braeuninger..... Kiel
Rolf Carstens..... Kiel
Axel Riefling..... Kiel

WAHLBEZIRK II

Manfred Arp..... Wankendorf
Klaus Gerstandt..... Wankendorf
Jens Hellmer..... Lütjenburg
Hauke Krützfeldt..... Heikendorf
Günter Kuschel..... Probsteierhagen
Alfred Nichterwitz..... Schönberg

WAHLBEZIRK III

Manfred Bannert..... Plön
Petra Chevallier..... Plön
Ulf Demmin..... Plön
Rolf Witt..... Plön

WAHLBEZIRK IV

Hans Jürgen Gärtner..... Preetz
Wolf-Rüdiger Hahn..... Preetz
Angelika Heitmann..... Preetz
Volker Liebich..... Preetz
Irene Petersen..... Preetz
Jörg Uwe Roßmann..... Preetz
Stadt Preetz,
vertreten durch Björn Demmin..... Preetz

WAHLBEZIRK V

Heinz-Volker Fiekas..... Schwentidental
Klaus Hartwig..... Schwentidental
Brigitte Hohbein..... Schwentidental
Niels Jensen..... Schwentidental
Peter Sötje..... Schwentidental

WAHLBEZIRK VI

Uwe Bahr..... Schönkirchen
Herbert Jazskowski..... Schönkirchen
Brigitte Podlech..... Schönkirchen
Uwe Potrykus..... Schönkirchen

WAHLBEZIRK VII

Harm Fölster..... Wiemersdorf
Uwe Laabs..... Lübeck
Paul Schöler..... Bad Bramstedt
Walter Scholz..... Bad Bramstedt
Michael Wignanek..... Schönwalde
Marita Wulf..... Timmendorfer Strand

WAHLBEZIRK VIII

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 IX

Hartmut Gradert..... Eutin
Otto Cobobes GmbH,
vertreten durch Stefan Dose..... Eutin
Rainer Schneekloth..... Eutin
Michael Wäscher..... Eutin

WAHLBEZIRK X

Olaf Beeck..... Wahlstedt
Elke Benner..... Wahlstedt
Torsten Doose..... Wahlstedt
Rita Korts..... Wahlstedt
Karl-Heinz Lepper..... Wahlstedt
Klaus Narkus..... Wahlstedt
Gernot Wild..... Wahlstedt

WAHLBEZIRK XI

Erwin Dammeyer..... Trappenkamp
Marco Dorwo..... Trappenkamp
Peter Grube..... Trappenkamp
Werner Lorenzi..... Trappenkamp
Christa Schulz..... Trappenkamp

WAHLBEZIRK XII

Enno Makoschey..... Kellinghusen
Ursula Meier..... Hohenlockstedt
Werner Pitzschel..... Kellinghusen
Johannes Postel..... Kremperheide

WAHLBEZIRK XIII

Volker Blaschke..... Itzehoe
Dagmar Boldt..... Itzehoe
Hans-Hugo Dreeßen..... Itzehoe
Max Gloyer..... Itzehoe
Reiner Kollmann..... Itzehoe
Max Lohse..... Itzehoe
Egon Paulsen..... Itzehoe
Sarah Pfingsten..... Itzehoe
Jürgen Pickert..... Itzehoe

WAHLBEZIRK XIV

Hans Voss Holzbau GmbH & Co KG,
vertreten durch Klaus Voss..... Neumünster
Joachim Harder..... Bordesholm
Karl-Heinz Langer..... Bordesholm
Stiftung Drachensee,
vertreten durch Klaus Teske..... Kiel
Rüdiger Wiese..... Flintbek

WANKENDORFER IMMOBILIENVERWALTUNG FÜR SCHLESWIG-HOLSTEIN GMBH

JAHRESABSCHLUSS



Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH (ehemals GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH) wurde 1989 gegründet. Sie ist ein 100%ige 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 3.581 Wohnungen (Vorjahr 3.691) und 76 Gewerbeobjekte (Vorjahr 73).

Verteilung des Verwaltungsbestands (ohne Garagen) nach Sparten:

Mietwohnungen und Gewerbeobjekte
der Wankendorfer Baugenossenschaft
1.682

Wohnungs- und
Teileigentumsverwaltung
1.161



Zinshausverwaltung
231

Mietwohnungen und
Gewerbeobjekte für die
öffentliche Hand
583

Eine Kerntätigkeit des Unternehmens bildet die Verwaltung des im Kreis Steinburg gelegenen Wohnungsbestands 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 Bürgerstiftung. Im Mittelpunkt aller Aktivitäten steht dabei die regionale Verantwortung des Unternehmens gegenüber den Mietern, den Quartieren und den kommunal beziehungsweise Institutionen.

Eine weitere Säule des Unternehmens ist die Wohnungseigentumsverwaltung. Zum 31. Dezember 2017 verwaltete die Wankendorfer Immobilienverwaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz 66 Gemeinschaften mit 1.131 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 44 Eigentümer von insgesamt 222 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 erfolgreich

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 höheren Umsatzerlösen geführt. In dem Erfolg spiegelt sich auch die über viele Jahre gewachsene feste Verankerung in langjährigen Kundenbeziehungen wider.

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

Vor dem Hintergrund des expandierenden Geschäftsvolumens und wegen der noch einmal verbesserten Kosteneffizienz konnte im Geschäftsjahr 2017 ein sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch gegenüber der Prognose deutlich verbesserter Ergebnisbeitrag für die Muttergesellschaft erwirtschaftet werden.

Die wesentlichen Kennzahlen fasst die folgende Tabelle zusammen:

KENNZAHLEN	Ist 2017	Plan 2017	Ist 2016
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.185	1.170	1.157
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.351	2.300	2.238
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen (einschließlich Geschäftsbesorgungsgebühr)	672	660	650
Personalaufwand	1.915	1.955	1.917
Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne	188	151	157

Damit haben sich im vergangenen Jahr durch den erfreulichen Geschäftsverlauf die sehr vorsichtigen ökonomischen Prognosen im Wirtschaftsplan aus Februar 2017 der Wankendorfer Immobilienverwaltung mehr als nur belastbar erwiesen.

Sowohl das über den Erwartungen liegende organische Umsatzwachstum als auch die geringeren Personalkosten und die trotz höherem Geschäftsvolumen plangemäß angefallenen Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen trugen zum kräftig angestiegenen Ergebnis bei.

2. Wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31. Dezember 2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	852,0	71,5	816,6	76,9	35,4
Umlaufvermögen	339,3	28,5	245,2	23,1	94,1
Bilanzsumme	1.191,3	100,00	1.061,8	100,0	129,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	153,4	12,9	153,4	14,5	0
Fremdkapital – langfristig	639,5	53,7	761,4	71,7	-121,9
Fremdkapital – kurzfristig (einschließlich Rückstellungen)	398,4	33,4	147,0	13,8	251,4
Bilanzsumme	1.191,3	100,0	1.061,8	100,0	129,5

Dem Anlagevermögen stehen das Eigenkapital und langfristige Fremdmittel in Höhe von 799,6 T€ gegenüber. Dabei wurden dem langfristigen Fremdkapital im Geschäftsjahr 285,7 T€ (Vorjahr 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. Die lediglich stichtagsbezogene Anlagenunterdeckung resultiert aus dem Kauf von Traktoren und Ähnliches im Dezember 2017, wobei der hierfür aufgenommene langfristige Kredit in Höhe von 160,0 T€ erst am 24. Januar 2018 valutiert.

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 6 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für die Darlehen betrug 2017 2,5 Prozent.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflow DVFA/SG aufgestellten Kapitalflussrechnung.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2017	2016
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	341,3	300,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	265,6	457,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16,0	-84,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-232,7	-252,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	16,9	120,9
Finanzmittelbestand am Anfang des Jahres	214,4	93,5
Finanzmittelbestand am Ende des Jahres	231,3	214,4

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 2017 der Wankendorfer Immobilienverwaltung erhöhte sich deutlich gegenüber dem Vorjahr von 157,1 T€ auf 187,9 T€. Diesen Überschuss realisierten wir grundsätzlich ausschließlich operativ.

So erreichte das Unternehmen Umsatzerlöse über dem Niveau des Vorjahres. Vom Gesamtumsatz entfielen 2.268,6 T€ (Vorjahr 2.212,3 T€) auf die Muttergesellschaft, die damit wiederum größter Umsatzträger war. Vor allem resultierten die Erlöse 2017 mit 1.590,9 T€ (Vorjahr 1.549,9 T€) aus den gewerblichen Leistungen für die Wankendorfer Baugenossenschaft, während die Beiträge aus dem kaufmännischen Bereich aus der Geschäftstätigkeit mit der Muttergesellschaft 677,7 T€ (Vorjahr 662,4 T€) betragen.

Durch ein striktes Kostenmanagement hat sich das Aufwands-Ertrags-Verhältnis weiter erfreulich entwickelt. Diese weiter verbesserte Profitabilität bestätigt die Leistungsfähigkeit des Geschäftsmodells.

Außerordentliche beziehungsweise einmalige Effekte fielen lediglich im unbedeutenden Umfang an.

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 Berichts- und Zustimmungspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat einen Rahmen für das Risikomanagement vorgegeben. Zudem ist bei der Risikotragfähigkeit der Firmenverbund mit einzubeziehen, der ein erfolgreiches Geschäft der Wankendorfer Immobilienverwaltung unterstützend gewährleistet.

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

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

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

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

Zukünftig soll der Unternehmensverbund mit gebündelten Kräften noch erfolgreicher am Markt agieren. Vorstand und Aufsichtsrat der Alleingeschäftlerin haben deshalb im September 2017 die Absicht zur Zusammenlegung der Wankendorfer Baugenossenschaft und der Wankendorfer Immobilienverwaltung rückwirkend auf den 1. Januar 2018 erklärt. Endgültig entscheidet über die Fusion die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft am 30. Mai 2018.

Seit Mitte 2012 verfügt die Wankendorfer Baugenossenschaft über das Kapital der Wankendorfer Immobilienverwaltung. Der mit hohem Tempo betriebene Integrationsprozess in die Genossenschaft ist zwischenzeitlich grundsätzlich abgeschlossen. Durch eine Fusion könnten allerdings unmittelbar weitere Ertrags- und Einsparpotenziale in Höhe von rund 0,1 Mio. € jährlich realisiert werden. Diese Wertschöpfung wird sich im Falle einer Verschmelzung dann in den Ergebnissen der Wankendorfer Baugenossenschaft ebenso wie der bei der Wankendorfer Immobilienverwaltung für 2018 geplante Jahresüberschuss von 0,1 Mio. € bemerkbar machen.

Auch zukünftig soll sich die wankendorfer im bisherigen Geschäftsgebiet der Wankendorfer Immobilienverwaltung mit unveränderten Personalkapazitäten als starker Immobiliendienstleister einordnen und weiter das Ziel verfolgen, ihre Marktposition auszubauen. Unterm Strich ändert dies natürlich nichts daran, dass der Start für das gemeinsame Unternehmen aber den Aufbruch in eine vielversprechende neue Ära markiert.

Itzehoe, 7. Februar 2018

Wankendorfer
Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung

Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz

Bilanz zum 31.12.2017

AKTIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Lizenzen und ähnliche Werte	2.709,00	7.919,00
Sachanlagen		
Grundstücke mit anderen Bauten	411.848,32	428.486,32
Betriebs- und Geschäftsausstattung	437.470,00	849.318,32
Anlagevermögen insgesamt	852.027,32	816.627,32
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	98.828,57	16.194,61
sonstige Vermögensgegenstände	3.565,87	102.394,44
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	231.329,07	214.404,92
Rechnungsabgrenzungsposten		
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.596,26	4.916,58
Bilanzsumme	1.191.347,09	1.061.837,45
Treuhandvermögen	128.513,84	133.201,68
PASSIVA	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Eigenkapital		
gezeichnetes Kapital	153.400,00	153.400,00
Eigenkapital insgesamt	153.400,00	153.400,00
Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	190.748,00	113.101,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	354.165,25	413.140,83
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.668,69	29.619,29
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	285.693,70	348.319,86
sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2,41 €	6.616,45	847.144,09 (0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	55,00	0,00
Bilanzsumme	1.191.347,09	1.061.837,45
Treuhandverbindlichkeiten	128.513,84	133.201,68

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€		€	
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.327,82		3.142,97	
b) aus Betreuungstätigkeit	1.185.197,10		1.157.164,70	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.350.517,49	3.539.042,41	2.237.709,97	3.398.017,64
sonstige betriebliche Erträge		8.055,14		23.962,19
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		352.273,56		320.904,50
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.590.434,10		1.594.547,01	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung 1.533,88 €	324.739,51	1.915.173,61	322.543,67	1.917.090,68 (1.661,70)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		153.426,41		145.940,99
sonstige betriebliche Aufwendungen		914.825,47		857.611,54
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		123,72		232,06
davon aus Aufzinsung von Forderungen 0,00 €				(122,37)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		16.643,90		16.444,53
davon an verbundene Unternehmen 6.602,06 €				(4.248,39)
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		194.878,32		164.219,65
sonstige Steuern		6.967,60		7.083,69
Zwischensumme		187.910,72		157.135,96
aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages abgeführte Gewinne		187.910,72		157.135,96
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 (HGB) 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. Juli 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 Absatz 1 HGB wurden zum Teil in Anspruch genommen.

B. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

Allgemeine Angaben zur Bilanzierung und Bewertung

„Entgeltlich erworbene immaterielle Anlagewerte“ wurden zu Anschaffungskosten bewertet und um planmäßige Abschreibungen reduziert. Die Nutzungsdauern betragen 3 bis 5 Jahre.

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

Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren und Außenanlagen über eine Nutzungsdauer von 10 beziehungsweise 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 Absatz 2a EStG in einen Sammelposten eingestellt und über eine Laufzeit von 5 Jahren abgeschrieben.

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

Die „Flüssigen Mittel“ sind mit dem Nominalwert angesetzt.

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

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

Anlagevermögen

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

	ANSCHAFFUNGS-/HERSTELLUNGSKOSTEN			
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2017
		des Geschäftsjahres		
	€	€	€	€
Sachanlagen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	283.141,13	0,00	0,00	283.141,13
Grundstücke mit anderen Bauten	849.499,52	0,00	0,00	849.499,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung	907.378,48	188.826,41	1.854,41	1.094.350,48
Anlagevermögen insgesamt	2.040.019,13	188.826,41	1.854,41	2.226.991,13

Forderungen

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

Sonstige Vermögensgegenstände

In den „sonstigen Vermögensgegenständen“ werden insbesondere Forderungen an Arbeitnehmer (1.481,19 €; Vorjahr 2.821,92 €) und Forderungen an Versicherungen (951,18 €; Vorjahr 2.730,60 €) ausgewiesen; davon keine (Vorjahr 1.145,64 €) 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 (79.183,00 €; Vorjahr 65.761,00 €), Kosten für den Wechsel des eingesetzten ERP-Systems (47.500,00 €), Kosten für die Erstellung sowie Prüfung des Jahresabschlusses (22.500,00 €; Vorjahr 22.500,00 €) und Kosten aus Abrechnungsverpflichtungen (17.500,00 €; Vorjahr 17.500,00 €).

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen in den Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017	Stand zum 01.01.2017	Stand zum 31.12.2017
€	€	€	€	€	€
275.222,13	5.210,00	0,00	280.432,13	7.919,00	2.709,00
421.013,20	16.638,00	0,00	437.651,20	428.486,32	411.848,32
527.156,48	131.578,41	1.854,41	656.880,48	380.222,00	437.470,00
1.223.391,81	153.426,41	1.854,41	1.374.963,81	816.627,32	852.027,32

Angaben zu den Verbindlichkeiten

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

VERBINDLICHKEITEN	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	354.165,25 (413.140,83)	65.841,83 (64.012,63)	224.258,61 (249.974,77)	64.064,81 (99.153,43)	354.165,25* (413.140,83)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	200.668,69 (29.619,29)	200.668,69 (29.619,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	285.693,70 (348.319,86)	0,00 (0,00)	285.693,70 (348.319,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	6.616,45 (4.256,47)	6.616,45 (4.256,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Insgesamt	847.144,09 (795.336,45)	273.126,97 (97.888,39)	509.952,31 (598.294,63)	64.064,81 (99.153,43)	354.165,25 (413.140,83)

* Davon 267.842,23 € durch Sicherungsübereignung und 86.323,02 € durch Grundpfandrechte.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine nennenswerten außergewöhnlichen Aufwendungen oder Erträge enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften

Es wurde eine Mietbürgschaft für den Nachmieter eines ehemaligen Büros für alle sich bis zum 15. Mai 2018 aus dem Mietverhältnis ergebenden Verbindlichkeiten übernommen. Die Haftungssumme beläuft sich am 31. Dezember 2017 noch auf 5.400,00 €. 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

Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz

4. Mitglieder des Aufsichtsrats

Wilfried Sommer	<i>Vorsitzender</i>
Irini Aliwanoglou	<i>ab 31.05.2017</i>
Sigrid Baier	<i>bis 31.05.2017</i>
Thomas Clausen	
Helga Hohnheit	
Manfred Kowalewski	
Jan Kruse	
Johannes Kux	
Dr. Juliane Rumpf	
Dieter Selk	<i>bis 31.05.2017</i>

Itzehoe, 7. Februar 2018

Wankendorfer

Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

Die Geschäftsführung

Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5
Technische Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	24	10
	33	15

Hinzu kommt ein geringfügig Beschäftigter im kaufmännischen und ein geringfügig Beschäftigter im gewerblichen Bereich.

Es wurden im Geschäftsjahr im Durchschnitt 50 Mitarbeiter (Vorjahr 52) 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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

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

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

Ein wichtiges Thema war die noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Vertreterversammlung der Alleingesellschafterin stehende, rückwirkend auf den 1. Januar 2018 beabsichtigte Verschmelzung der Wankendorfer Immobilienverwaltung auf die Wankendorfer Baugenossenschaft. Mit der Zusammenlegung wird weder die Aufgabe oder Verkleinerung von Geschäftsbereichen noch ein Stellenabbau, sondern ausschließlich die Reduktion von Kosten im Unternehmensverbund angestrebt. Sie ist einzig und allein das Resultat einer erfolgreich abgeschlossenen Integration, während der Strukturen und Prozesse bereits angepasst wurden.

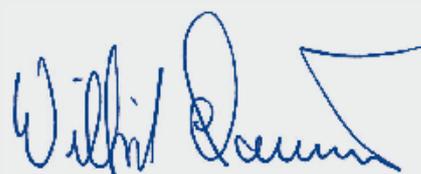
Der von der Gesellschafterversammlung gewählte Abschlussprüfer, der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., hat den Jahresabschluss und Lagebericht sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr 2017 in Anlehnung an § 53 Genossenschaftsgesetz geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die Abschlussunterlagen wurden am 4. April 2018 im Aufsichtsrat gemeinsam mit der Geschäftsführung erörtert. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass auch nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung Einwendungen nicht zu erheben sind. Er genehmigt den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 und empfiehlt der Gesellschafterversammlung die Feststellung. Zudem bittet der Aufsichtsrat die Gesellschafterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 zu befinden.

Während des Berichtszeitraums kam es im Aufsichtsrat zu personellen Änderungen. Am 31. Mai 2017 endeten turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Sigrig Baier und den Herren Thomas Clausen und Dieter Selk. Aufgrund der satzungsgemäßen Altersgrenze konnten Frau Baier und Herr Selk nicht wiedergewählt werden. Der Aufsichtsrat dankt ihnen für ihre kompetente und sehr engagierte Mitarbeit. Zum selben Zeitpunkt wurde Frau Irini Aliwanoglou in den Aufsichtsrat gewählt; die Besetzung der weiteren vakanten Mitgliedschaft soll in 2018 erfolgen. Herr Thomas Clausen wurde für eine weitere Dreijahresperiode als Mitglied im Aufsichtsgremium bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und allen Mitarbeitern für ihre erfolgreichen Leistungen und ihr Engagement im Geschäftsjahr 2017.

Itzehoe, im April 2018



Wilfried Sommer, Vorsitzender

ANSCHRIFTEN UND TELEFONNUMMERN

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

ZENTRALE

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

STADTBÜROS

Stadtbüro Bad Segeberg

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

Stadtbüro Kiel

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

Stadtbüro Lütjenburg

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

Stadtbüro Plön

Lübecker Straße 24–26 · 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 BARKELSBY

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/Schwentinal

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

Bereich Schwentinal, Ortsteil Klausdorf

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

Bereich Schwentinal, Ortsteil Raisdorf

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

Service-Center Trappenkamp

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

Service-Center Wahlstedt

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

GARTEN-CENTER

Garten-Center Kiel

Industriestraße 8 · 24211 Preetz
Telefon: 04342 3080301
Fax: 04342 80006-90

Garten-Center Plön

Behler Weg 17 · 24306 Plön
Telefon: 04522 7447967
Fax: 04522 78946-90

Garten-Center Segeberg

Neuland 2 · 23795 Bad Segeberg
Telefon: 0151 44022380
0151 44022384
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 · www.wankendorfer.de

Idee, Konzeption und Gestaltung

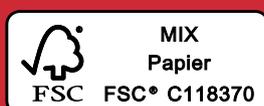
Lürssen Brügmann Werbeagentur GmbH, Neumünster · www.lbwa.de

Druckerei

oeding print GmbH, Braunschweig · www.oeding-print.de

Fotos

Aareon AG: Seite 8 | Fotolia: Seite 16 © Patrick Daxenbichler; Seite 24/25 Jägerzaun
© pegbes | Förde Sparkasse: Seite 23 | iStock: Seite 7 © guvendemir; Seite 24/25
Bäume © LiliGraphie; Seite 37 Werkzeugtasche © Creativel; Seite 44/45 Bäume
© leonard_c, © LiliGraphie, © Coldimages, © Antagain | Dirk Masbaum, Hamburg:
Seite 4 Vorstand; Seite 12/13 Portrait; Seite 18/19 Portrait; Seite 25 Portrait;
Seite 36/37 Portrait | Geschäftsfotos, Kristina Tönnsen: Titel, Hände mit Tablet |
wankendorfer: Titel, Gebäude





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

