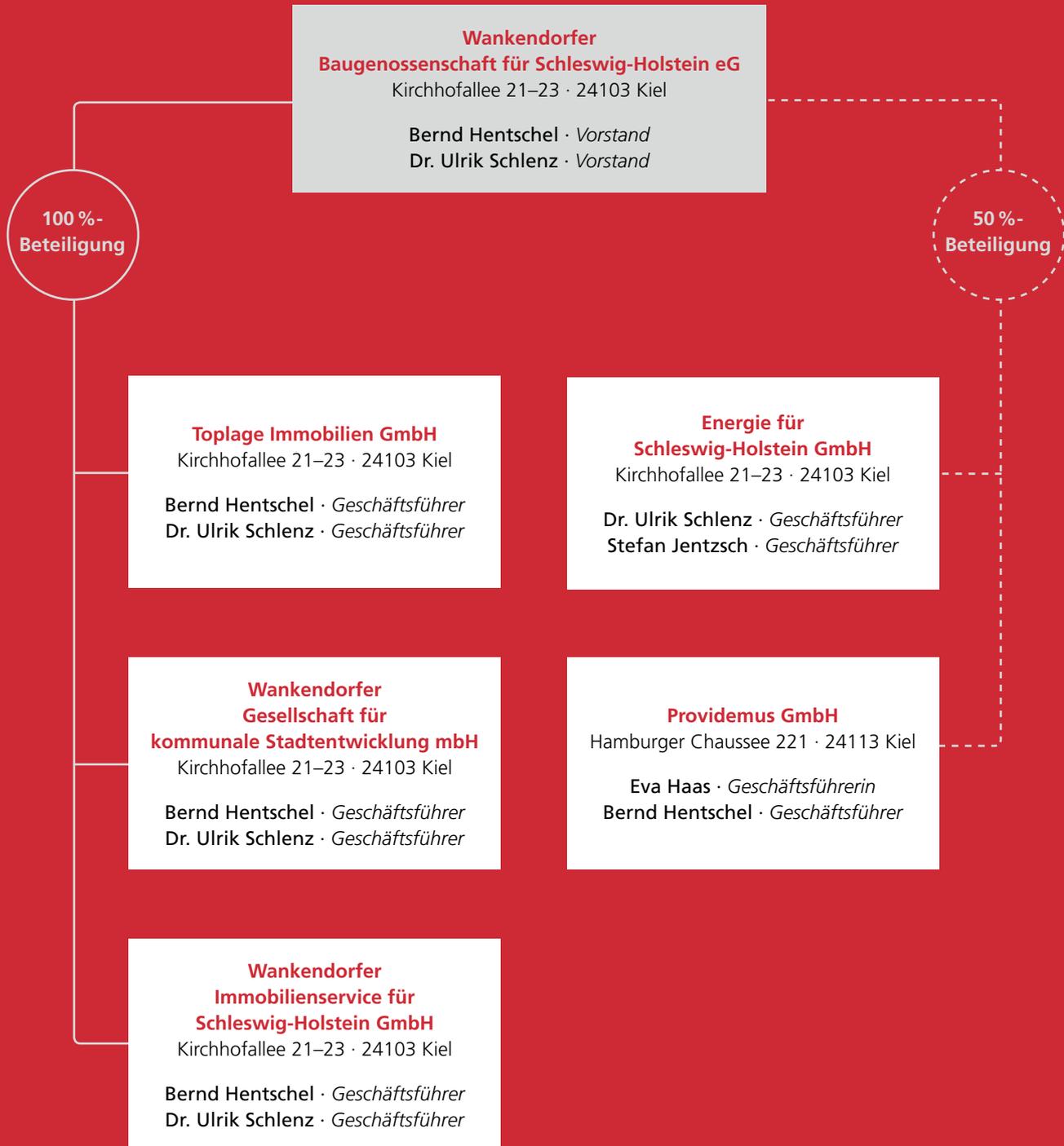


Zusammen halten



Die wankendorfer auf einen Blick



INHALT

5	Vorwort
6	Bericht des Vorstands
6	Das wirtschaftliche Umfeld
6	Der Wohnungsmarkt in Deutschland
7	Regionale Wohnungsmärkte
8	Investitionsumfeld
9	Entwicklung der wankendorfer
11	Wohnungseigentumsverwaltung
14	Sondereigentumsverwaltung
14	Verwaltete und gepachtete Mietobjekte
15	Geschäftsbesorgung
15	Erwerb von Immobilien
16	Neubauaktivitäten
16	Modernisierung des Bestands
20	Mitarbeiterförderung und -entwicklung
20	Fazit
21	Vertreterversammlung
22	Bericht des Aufsichtsrats
26	Jahresabschluss
26	Lagebericht
40	Bilanz zum 31. Dezember 2018
44	Gewinn- und Verlustrechnung 2018
48	Anhang
58	Anschriften und Telefonnummern

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

Gemeinschaft

hat Zukunft



Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

die wankendorfer schafft und bewirtschaftet bezahlbaren Wohnraum und verwaltet umsichtig das Wohnungsvermögen einer großen Zahl privater Eigentümer. Sie entwickelt Wohnquartiere und fördert das Zusammenleben und die Begegnung der Menschen durch Nachbarschaftsaktionen und als Unterstützer einer Vielzahl von Veranstaltungen, Initiativen und Organisationen im Land. Sie engagiert sich aktiv für die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund und für die Inklusion von Menschen mit Behinderungen. Kurz gesagt: Die wankendorfer gestaltet und moderiert Gemeinschaft und Zusammenhalt.

Dieses ist heutzutage sehr bedeutsam, denn obwohl es den Menschen in Deutschland insgesamt so gut geht wie nie zuvor in unserer Geschichte, gibt es hinsichtlich des gesellschaftlichen Zusammenhalts immer noch große Herausforderungen. Zweifellos: Auch in unserer Wohlstandsgesellschaft sehen wir so manches, das verändert und verbessert werden muss – Aufgaben, die es anzupacken gilt. Gerade wenn wir den Blick in die Zukunft richten und unser heutiges Handeln in seiner Bedeutung für kommende Generationen begreifen.

In der öffentlichen Diskussion und in der medialen Darstellung, besonders in den sogenannten Neuen Medien, wird vieles übertrieben, stark polarisiert dargestellt und heftig diskutiert. Dadurch entsteht angesichts sehr komplexer Sachverhalte häufig eine Sicht auf unsere Lebensrealität, die je nach Blickwinkel sehr unterschiedlich ausfällt. Schnell ergeben sich daraus unversöhnliche Positionen, die dann aufeinanderprallen. Das „einander Zuhören“ und die Suche nach manchmal notwendigen Kompromissen fällt uns oft sehr schwer.

Die aktive Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts ist für die wankendorfer seit jeher ein wichtiger genossenschaftlicher Aspekt. Gestern, heute und morgen: Wir stellen uns bewusst gegen Entwicklungen, die unsere Gesellschaft spalten. Wir wirken gezielt daran mit, wenn es darum geht, gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern und zu stärken. Ob jung oder alt, arm oder reich, mit oder ohne Handicap, in Deutschland geboren oder zu uns geflohen: Nicht im Gegeneinander bewältigen wir Herausforderungen, sondern nur dann, wenn wir sie gemeinsam anpacken und zusammenhalten. Dafür steht die wankendorfer.

Für die Menschen im Land

Bernd Hentschel
Vorstand

Dr. Ulrik Schlenz
Vorstand



BERICHT DES VORSTANDS

Das wirtschaftliche Umfeld

Trotz eines weltweit zunehmenden Protektionismus lag das globale Wirtschaftswachstum nach vorläufigen Angaben mit 3,7 Prozent in etwa auf dem Wert des Vorjahres. Allerdings haben die Risiken einer Abwärtsbewegung vor dem Hintergrund schwelender Handelskonflikte zwischen den großen Wirtschaftsräumen zugenommen.

In Deutschland fand der lang anhaltende kräftige Aufschwung im Sommer 2018 ein Ende. Das Bruttoinlandsprodukt sank ab dem dritten Quartal des Jahres, nicht zuletzt durch Sondereinflüsse in Form von Auswirkungen der Abgasproblematik und sich daraus ergebender Produktionskürzungen und Zulassungsstaus in der Automobilindustrie. Über das gesamte Jahr 2018 wuchs das Bruttoinlandsprodukt lediglich noch um 1,5 Prozent, und für das Folgejahr ist eine noch geringere Wachstumsrate zu erwarten.

Die Arbeitslosenquote erreichte im dritten Quartal den bis dahin niedrigsten Wert seit der deutschen Wiedervereinigung vor rund 30 Jahren. Die Anzahl der Erwerbstätigen wird sich mit voraussichtlich rund 44,7 Mio. im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr erneut erhöht haben.

Eine im Vorjahresvergleich leicht abgeschwächte, aber dennoch positive wirtschaftliche Entwicklung vollzog sich

auch in Schleswig-Holstein, wo die wankendorfer ihren Sitz hat. Wie im Jahr zuvor lag das regionale Wachstum unter dem Bundesdurchschnitt, was vor allem auf das verarbeitende Gewerbe und den Handel zurückzuführen war. Das Gastgewerbe profitierte vom günstigen Klima im Sommer 2018 und zeigte ein im Vergleich zu Gesamtdeutschland größeres Wachstum. Die Arbeitslosenquote verringerte sich gegenüber dem Vorjahr im Jahresdurchschnitt weiter auf 5,5 Prozent (2017 6,0 Prozent).

Insgesamt kann derzeit sowohl national wie regional noch von einem guten konjunkturellen Umfeld gesprochen werden. Es zeichnet sich jedoch ab, dass sich das von der intakten Binnenkonjunktur getragene Wachstum weiter abschwächen wird.

Der Wohnungsmarkt in Deutschland

Die Baugenehmigungen in Deutschland lagen im Jahr 2018 mit gut 347.000 in etwa auf dem Niveau des Jahres 2017, erreichten aber nicht den hohen Wert von rund 375.000 aus dem Jahr 2016.

Die Anzahl der Fertigstellungen von Wohnungen steigt weiter an. Während im Jahr 2017 etwa 285.000 Wohnungen bezogen wurden (und damit die optimistische Erwartung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie für das Jahr 2017 zum vorangegangenen Jahreswechsel nicht

erreicht wurde), geht das Statistische Bundesamt auf Grundlage von Zahlen des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes für das Jahr 2018 von einer Größenordnung von 300.000 Wohnungen aus. Damit hätten sich die jährlichen Wohnungsfertigstellungen seit den Tiefständen der Jahre 2009/2010 zwar in etwa verdoppelt, blieben aber immer noch hinter dem geforderten jährlichen Neubaubedarf zurück.

Das Wohnungsangebot stieg damit erneut stärker an als die Bevölkerung, die vom Statistischen Bundesamt für das Jahr 2018 bei einem Nettozuwachs von 200.000 auf nunmehr rund 83 Millionen Menschen geschätzt wird. Die Anzahl der privaten Haushalte (statistische Daten liegen bis 2017 vor) ist allerdings gegenüber dem Jahr 2016 erneut um gut 340.000 gestiegen. Eine Änderung des Zunahme-Trends ist nicht absehbar.

Entsprechend prägt weiterhin eine hohe Nachfrage bei nur langsam wachsendem Angebot das Gesamtbild des Wohnungsmarktes in Deutschland. Der Nachfrageüberhang dürfte sich damit in Deutschland insgesamt erneut vergrößert haben. Dennoch bleiben auch die deutlichen regionalen Diskrepanzen im Wohnungsmarkt zwischen Wohnungsknappheit in Wachstumsregionen, vor allem in städtischen Ballungsräumen, und höherem Leerstand in vielen ländlichen Regionen bestehen.

Die durchschnittlichen Immobilienpreise und Mieten sind im Jahr 2018 weiter angestiegen. Während sich jedoch zwischen dem dritten Quartal 2017 und dem dritten Quartal 2018 die Kaufpreise bei den Eigentumswohnungen um 8,2 Prozent erhöhten, haben die Neuvertragsmieten für Wohnungen „nur“ um rund 3,9 Prozent ange-

zogen. Dabei gibt es jedoch erhebliche regionale Unterschiede, sowohl was das Niveau als auch die Entwicklungsdynamik bei Kaufpreisen und Mieten angeht. So wurde beispielsweise für die Stadt München eine mittlere Neuvertragsmiete von 16,54 € je m² ermittelt, während diese in ostdeutschen Landkreisen, aber auch in einigen westlichen Regionen unter 5,00 € je m² liegt. Noch größer ist in diesem regionalen Vergleich die Spreizung bei den Kaufpreisen zwischen teilweise unter 1.000 € je m² in ländlichen Regionen und einem Durchschnittsniveau von 6.390 € je m² in der bayerischen Landeshauptstadt.

Regionale Wohnungsmärkte

Den Brennpunkt in der aktuellen Marktentwicklung stellen nach wie vor die sieben größten deutschen Städte (sogenannte A-Städte) dar. Insbesondere in diesen regionalen Teilmärkten hat es weitere Anstiege bei Mieten und Kaufpreisen gegeben. Bei der Betrachtung der 68 kreisfreien Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern (ohne A-Städte), wie sie im diesjährigen Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft durchgeführt wurde, zeigt sich ein heterogenes Bild. Einerseits finden sich sogenannte Schwarmstädte, die durch starken Zuzug gekennzeichnet sind und eine ähnliche Entwicklung wie die A-Städte genommen haben. Andererseits sind unter diesen 68 Städten auch solche, die, wie es in vielen ländlichen Räumen feststellbar ist, durch sinkende Einwohnerzahlen und kaum ansteigende oder teils sogar rückläufige Wohnkosten (i. S. v. Kaufpreisen und Mieten) geprägt sind. Während A-Städte und Schwarmstädte den Wohnungsmarkt zunehmend in Stadt-Umland-Beziehungen entwickeln (müssen), bieten die Städte mit nicht so angespannten Wohnungsmärkten Spielräume für urbane Entwicklungskonzepte.

Wir schaffen Wohnraum



- 1 Neuer Wohnraum und Ideenreichtum im Herzen von Kiel: Mit acht Partnern setzt die wankendorfer das Projekt an der Hörn um. Gut 50 Wohnungen, zwei inklusive Wohngruppen sowie Räumlichkeiten für eine Tagespflegeeinrichtung sollen in dem attraktiven Ensemble von der wankendorfer errichtet werden.
- 2 Neubau ist ein permanentes Thema für die wankendorfer – stets mit einem Anteil geförderter Wohnungen.
- 3 Genossenschaftlicher Wohnraum entsteht auch durch den Erwerb von Wohnungen, wie z. B. im Kieler Stadtteil Mettenhof.

Wir fördern Gemeinschaft



❶ So funktioniert Nachbarschaft: Bereits seit fünf Jahren ist der Nachbarschaftstreff mit einer Vielzahl von Gemeinschaftsaktivitäten im Plöner OsterKarree ein lebendiger Bestandteil des Quartiers. ❷ Gemeinschaft von klein auf an: Jahr für Jahr ermöglicht die wankendorfer mit dem Kinderferiencamp jeweils 25 bis 30 Kindern ihrer Mieter eine Ferienfreizeit auf dem Ferienhof Am Klint in Heidmühlen. ❸ Spaß und Spiel in Itzehoe: Die Spaß- und Spielmeile ist aus dem Itzehoer Sommerprogramm nicht mehr wegzudenken. Unter der Regie der wankendorfer findet auf dem eigenen Bauhof und der anliegenden Straße unter anderem ein spannendes Seifenkistenrennen statt.

Die Wohnungsmärkte Schleswig-Holsteins entwickeln sich für Vermieter grundsätzlich positiv. Die Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sank im Durchschnitt des Jahres 2018 erneut leicht auf 1,4 Prozent (Vorjahr 1,6 Prozent) und die Fluktuation lag bei knapp 8 Prozent. In bestimmten Marktsegmenten, wie den Universitätsstandorten im Lande (vor allem den Städten Kiel und Lübeck, die zweifellos zu den Schwarmstädten unter den oben genannten 68 kreisfreien Städten zählen) und dem Umland der Hansestadt Hamburg, vermehrten sich damit spürbare Angebotsengpässe.

Investitionsumfeld

Das Investitionsumfeld bleibt für die Immobilienwirtschaft herausfordernd. Die Betriebe des deutschen Bauhauptgewerbes haben im Jahr 2018 ihren Umsatz sowohl preisbedingt als auch durch reales Wachstum um gut elf Prozent gegenüber dem Vorjahr gesteigert und in diesem Zuge rund 25.000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Kapazitäten von Planern und Bauunternehmen sind bei anhaltendem Fachkräftemangel in hohem Maße ausgelastet, auch wenn für das kommende Geschäftsjahr weitere Neueinstellungen und Investitionen angesichts voller Auftragsbücher geplant sind. Entsprechend ist aufgrund von Angebot und Nachfrage von weiteren Preissteigerungen bei den Bauvorhaben auszugehen.

Ebenso sind in den ordnungsrechtlichen Vorgaben des Staates zur Erreichung diverser gesellschaftlicher Ziele weitere die Baukosten treibende Tendenzen zu erkennen. Trotz einer immer intensiveren medialen und gesellschaftlichen Debatte zur Wohnraumknappheit zeichnet sich hier kurzfristig keine Trendwende ab. Im Gegenteil: Mit einer angeheizten Diskussion um Klimaschutzziele und damit verbundenen ambitionierten Reduktionen von CO₂-Emissionen bei Gebäuden ist sowohl für den Neubau als auch für Modernisierungen und Sanierungen von weiteren kostensteigernden Anforderungen auszugehen. Bei der Bewältigung der Herausforderungen eines (regional) knappen Wohnraums und dem damit verbundenen Anstieg der Wohnkosten werden zunehmend rigide ordnungspolitische Eingriffe und ein größeres Engagement des Staates als Lösungsoptionen diskutiert. Besondere Auswüchse der Diskussion staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt erlebt derzeit die Hauptstadt Berlin, in der politische Akteure die Enteignung großer Wohnungsunternehmen fordern. Eine weitere Stimulierung des Neubaus, als einzig wirksame Lösung zur Steigerung des regional knappen Angebotes, wird mit vielen beschlossenen und diskutierten Maßnahmen konterkariert.

Entwicklung der wankendorfer

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit ihren Tochtergesellschaften (zusammen wankendorfer genannt) eines der bedeutendsten Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein und ein gern gesehener Partner von Kommunen und Land. Ihr Wirkungskreis geht dabei weit über immobilienwirtschaftliche Aspekte hinaus.

Im Jahr 2018 hat die wankendorfer erneut ihre Leistungsstärke bewiesen. Diese zeigte sich beispielhaft an den Investitionen in Neubauten und Modernisierungsmaßnahmen. Aber auch in ihrem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände und der Verwaltung des Eigentums Dritter, sowie in den weiteren Leistungsbereichen konnte die Genossenschaft durch ausgewiesene Kompetenz und Erfahrung ihre Mitglieder und Kunden überzeugen.

Unternehmensintern wurde zusammengebracht, was zusammengehört. Durch die zukunftsweisende Entscheidung, die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe rückwirkend zum 1. Januar 2018 mit der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel zusammenzuschließen, konnte der Marktauftritt beider Unternehmen abschließend vereinheitlicht und Synergieeffekte gehoben werden. So war die nunmehr vollzogene Verschmelzung für den wankendorfer Unternehmensverbund ein bedeutender Entwicklungsschritt, um interne Abläufe zu optimieren und weitere Kosteneinsparungen zu erreichen. Alle 51 Mitarbeiter der ehemaligen Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH gehören nun zur Wankendorfer

Baugenossenschaft. Die Geschäftstätigkeit wird durch die vor Ort beschäftigten, bewährten Mitarbeiter der Genossenschaft nahtlos fortgesetzt, sodass es für die dortigen Kunden und Geschäftspartner bei der gewohnten guten und persönlichen Zusammenarbeit bleibt.

Denn die wichtigste Aufgabe ist und bleibt die Bewirtschaftung des eigenen Objektbestandes. Die Wankendorfer Baugenossenschaft betreibt dieses Geschäft von zahlreichen Standorten aus. Neben der Zentrale in Kiel ist das Unternehmen in Bad Segeberg, Eckernförde, Itzehoe, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt vertreten. Die Basis des Erfolgs ist ein zeitgemäßer Immobilienbestand. Bereits vor mehr als einem Vierteljahrhundert wurde begonnen, diesen umfassend und energetisch zu modernisieren. Bis zum Jahresultimo wurden so 190 Mio. € in den Bestand investiert.

Die wankendorfer präsentiert sich in 33 Gemeinden beziehungsweise Städten mit eigenem Objektbestand. Das Vermietungsgeschäft entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr in diesen lokalen Märkten ganz unterschiedlich. Während sich die Wohnungsnachfrage im Großraum Kiel weiterhin auf einem hohen Niveau bewegt, blieb sie in einigen Landkreisen eher verhalten. Im Durchschnitt lag die Fluktuationsrate mit 11,4 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres von 11,3 Prozent. Im Gegensatz zur nur leicht gestiegenen Anzahl der Kündigungen nahm die Rückgabe umfangreich renovierungsbedürftiger Wohnungen jedoch stark zu. Durch eingeschränkte Handwerkerkapazitäten verlängerte sich der interimistische Leerstand, sodass auch die stichtagsbezogene Leerstandsquote per 31. Dezember 2018 von 1,9 im Vorjahr auf 2,2 Prozent angestiegen ist.

Von der wankendorfer Unternehmensgruppe verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2018

8.352 im Eigenbestand

8.840 in der Wohnungseigentumsverwaltung
(ohne 54 eigene Wohnungen und 6 eigene Gewerbeobjekte in Wohnungseigentümergeinschaften)



1.505 in der Zinshaus- und Sondereigentumsverwaltung

244 im Pachtbestand

561 im Rahmen der Geschäftsbesorgung für zwei rechtlich selbstständige Genossenschaften

Im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum zeigt sich, dass die Wankendorfer Baugenossenschaft mit einem Ende 2018 bestehenden Anteil von 53 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen deutlich über dem Branchenschnitt liegt. Hierfür betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im vergangenen Dezember monatlich lediglich 5,25 €/m² Wohnfläche. Die Mieten der frei finanzierten Bestände des Unternehmens, im Vergleich zu den Sozialwohnungen, lagen mit durchschnittlich 5,89 €/m² aber auch nur leicht darüber und regelmäßig unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. So leistet die Wankendorfer Baugenossenschaft in ihrem Geschäftsgebiet einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen.

Auch in den Tochtergesellschaften blickt die wankendorfer auf ein erfolgreiches Jahr 2018 mit positiven Entwicklungen zurück. Mit diesen verfolgt sie das Ziel, Spezialgeschäftsfelder abzudecken oder neue aufzubauen.

Alle drei Tochtergesellschaften der Wankendorfer Baugenossenschaft (Toplage Immobilien GmbH, Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH und Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH) konnten ihre positive Entwicklung fortsetzen. Während das gute Ergebnis der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH nach einem optimalen Geschäftsjahr zur weiteren Kapitalstärkung des Unternehmens planmäßig thesauriert wurde, haben die

beiden weiteren Gesellschaften Ergebnisbeiträge von insgesamt 177 T€ an die Muttergesellschaft abgeführt.

Das Beteiligungsunternehmen Energie für Schleswig-Holstein GmbH (Joint Venture mit der GETEC Wärme & Effizienz GmbH zur gewerblichen Wärmeerzeugung) konnte im zweiten vollen Geschäftsjahr aufgrund hoher Belastungen aus der bislang vorgenommenen Investitionstätigkeit noch kein positives Ergebnis erzielen. 80 Heizanlagen wurden bereits erneuert; weitere 50 sollen folgen. Ab dem Jahr 2019 wird das Unternehmen die Gewinnzone erreichen und mit weiteren Projekten erfolgreich wachsen. Gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner sollen nach dem Übergang aller 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.

Neue Wege beschreitet die wankendorfer mit der zur Mitte des Jahres 2018 als Gemeinschaftsunternehmen mit der Stiftung Drachensee gegründeten Providemus GmbH. Während Betreutes Wohnen bereits seit Anfang der 1980er Jahre ein ergänzendes Angebot der wankendorfer ist, wird nunmehr die ambulante Pflege ihren Dienstleistungskatalog erweitern. Dieses ist nur logisch im Sinne des Wahlspruchs der wankendorfer: „Für die Menschen im Land“. Mit der Stiftung Drachensee hat die wankendorfer

Bezahlbarer Wohnraum bei der Wankendorfer Baugenossenschaft

Frei finanzierte Wohnungen

Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²



47%

Wohnungsbestand

53%

Öffentlich geförderte Wohnungen

Durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²



Stand 31.12.2018

einen etablierten Partner mit höchster Kompetenz und jahrzehntelanger Erfahrung in der Betreuung von Menschen gewonnen, der ihre Werte teilt. Das Gemeinschaftsunternehmen wird im zweiten Quartal 2019 zunächst im Großraum Kiel den operativen Geschäftsbetrieb aufnehmen.

Auch bei einer anderen Zukunftsausrichtung schreitet das Unternehmen gut voran. Die Einführung weiterer vereinheitlichter mobiler Arbeitsprozesse wurde und wird mit großem Engagement der Mitarbeiter realisiert. Die digitale Zukunft der wankendorfer gewinnt zunehmend an Kontur und wird im Ergebnis die Zusammenarbeit im Unternehmen, aber vor allem auch mit Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern zeitgemäß gestalten. Insbesondere die Kommunikation wird noch schneller und die Beziehung zu Mitgliedern und Kunden transparenter werden. So sollen diese zukünftig sie persönlich betreffende Informationen direkt im Kundenportal des Unternehmens einsehen und verarbeiten können. Das vereinfacht Arbeitsprozesse, entlastet die Verwaltung und schafft Raum für neue Leistungsangebote.

Eine unerlässliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Digitalisierung war die Migration von verschiedenen Anwendungen auf das nunmehr seit 1. Januar 2019 alleinige ERP-System SAP BlueEagle der Aareon Deutschland GmbH, die mit großem Einsatz der Mitarbeiter umgesetzt wurde.

Die wankendorfer schaut aber nicht nur auf sich selbst, sondern auch nach rechts und links. Deshalb werden alle Entwicklungen im Unternehmen unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit, also im Einklang mit ökonomischen, sozialen und ökologischen Belangen, gesteuert. Zu den einzelnen Bereichen und Maßnahmen geben der mittlerweile dritte Nachhaltigkeitsbericht und die DNK-(Entsprechungs-)Erklärung, beide erscheinen zeitgleich mit dem diesjährigen Geschäftsbericht, einen umfangreichen inhaltlichen Einblick.

Wohnungseigentumsverwaltung

Auch 2018 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft ihre führende Marktposition im Geschäftsfeld der Verwaltung von Wohn- und Teileigentum gehalten. Während der Bestand an verwalteten Wohnungen und Gewerbeobjekten mit 8.840 zum Jahresende 2018 (2017 8.869) in etwa unverändert blieb, ist die Anzahl der betreuten Eigentümergemeinschaften auf nunmehr 442 (Vorjahr 432) angestiegen. Das hierfür in 2018 erzielte Gebührenvolumen für kaufmännische Tätigkeiten lag bei rund 2,0 Mio. €, für Hauswart- und Gartenservices konnten Erlöse von 0,7 Mio. € und für technische Dienstleistungen Honorare in Höhe von 0,1 Mio. € erwirtschaftet werden.

Wir bieten Sicherheit



1 Das Programm 75+ erfreut sich bei Mietern der wankendorfer großer Beliebtheit. Vielfältige Unterstützung und Hilfestellungen helfen Senioren im Alltag. 2 Eine hervorragende medizinische Versorgung in der Region ist auch ein Ergebnis der Forschung des UKSH an seinen Standorten in Kiel und Lübeck. Die wankendorfer ist Mitglied in der Förderstiftung. 3 Mehr als ein neues Geschäftsfeld: Für die Menschen im Land haben die wankendorfer und die Stiftung Drachensee einen ambulanten Pflegedienst gegründet. Die Providemus GmbH ist seit April 2019 zunächst im Großraum Kiel in der ambulanten Pflege aktiv.

Wohnraum schaffen





Wohnraum bietet den Rahmen für die individuelle Entfaltung, aber auch den Rückzugsraum für Entspannung, Erholung und Familienleben. Das Zusammenleben in der Gemeinschaft und deren Zusammenhalt gelingen nur, wenn dieser individuelle „Schutzraum“ verfügbar ist. Auch in Zeiten eines knappen Angebots bietet die Wankendorfer Baugenossenschaft günstigen Wohnraum. Ob nach Modernisierungen oder dem Ende von Bindungsfristen der Förderung: Die Mieten werden nur moderat und in jedem Einzelfall geprüft angehoben. Bei Neubau ist bezahlbarer Wohnraum ständig im Fokus. Ob als geförderter Wohnraum oder frei finanziert: Nicht die Rendite unter Ausschöpfung der Marktspielräume, sondern die Machbarkeit für die Menschen bestimmt unsere Mietenstrategie. Wohnraum schaffen und erhalten ist bei uns eine Herzensangelegenheit.



Wir leben Inklusion



1 2 Barrierefreiheit ist eine wichtige Voraussetzung, damit ein inklusives Leben gestaltet werden kann. Wo es möglich ist, wird diesem Aspekt bei der wankendorfer vor allem beim Neubau Rechnung getragen – ob bei der Gestaltung von Hauseingängen oder bei der Planung von Aufzügen.

3 Glückliche Gesichter gab es beim Bezug der neuen Wohnungen im Kieler Ansharpark. Hier errichtete die wankendorfer unter anderem ein Gebäude für die Stiftung Drachensee, in dem Menschen mit Behinderungen ihr neues Zuhause finden.

Im letzteren Geschäftsfeld beauftragten einzelne Gemeinschaften die Wankendorfer Baugenossenschaft mit der ingenieurtechnischen Betreuung von Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Honorarbasis. Die Genossenschaft bietet für Einzel- oder Gesamtleistungen auf Wunsch das gesamte Spektrum von der Planung bis zur Ausführung an. Im Berichtszeitraum konnte das Unternehmen die Zahl der Auftraggeber bautechnischer Ingenieurleistungen auf 41 Wohnungseigentümergeinschaften (Vorjahr 19) mehr als verdoppeln.

Sondereigentumsverwaltung

Die Sondereigentumsverwaltung (professionelle Betreuung einzelner Wohnungen, die vom Eigentümer vermietet werden) ist ein Geschäftsbereich der Wankendorfer Baugenossenschaft, der kontinuierlich wächst. Das Unternehmen geht davon aus, dass dieses stetige Wachstum anhält. Derzeit verwaltet die Wankendorfer Baugenossenschaft 291 Wohnungen (Vorjahr 277 Wohnungen) im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung.

Verwaltete und gepachtete Mietobjekte

Die Verwaltung oder Anpachtung von Wohnanlagen und Zinshäusern sind weitere Dienstleistungen des Unternehmens für Dritte, die entweder Alleineigentümer des gesamten Gebäudes oder Eigentümer mehrerer Wohnungen sind. Hierbei ist die Wankendorfer Baugenossenschaft als umfassender Dienstleister im gesamten Hausverwaltungsspektrum tätig, wobei der jeweilige Umfang der Aufgaben individuell geregelt wird. Zum Jahresende 2018 bewirtschaftet das Unternehmen in diesem Segment 1.297 Mietwohnungen, 320 Stellplätze und Garagen sowie 140 Gewerbeobjekte und erzielte damit einen im Vorjahresvergleich geringfügig gestiegenen Umsatz von 0,4 Mio. €.

Zu den Kunden gehören auch Kommunen wie die Stadt Itzehoe (378 Wohnungen und 8 Gewerbeobjekte), die Gemeinde Brokdorf (47 Wohnungen) und die Gemeinde Flintbek (43 Wohn- und 7 Gewerbeobjekte). Die vertraglich vereinbarten Dienstleistungen sind dabei jeweils umfassend. Zum Leistungsspektrum gehören neben der kaufmännischen und technischen Betreuung die Hausmeisterleistungen und der Gartenservice. So übernimmt das Unternehmen schon seit 1991 für die Stadt Itzehoe die Verwaltung des städtischen Objektbestandes. Neben dem reinen Wohnungsbestand gehören weitere Sonderobjekte wie ein Frauenhaus, zwei Kindertagesstätten und ein Mehrzweckgebäude am ZOB zum Portfolio. Eine reine Wohnungsverwaltung dagegen hat die Wankendorfer Baugenossenschaft von der Gemeinde Brokdorf übernommen. Auch hier blickt man auf eine seit über 20 Jahren andauernde Geschäftsbeziehung. Für die Gemeinde Flintbek verwaltet die Wankendorfer Baugenossenschaft seit 1997 im Rahmen eines Pachtvertrages eine Senioren-

wohnanlage. Des Weiteren obliegt der Genossenschaft für den Zweckverband des Kreises Steinburg und die Stadt Itzehoe die Verwaltung je eines zum Klinikum Itzehoe gehörenden Schülerinnen- (59 Apartments) und Personalwohnheims (71 Wohnungen) sowie eines Ärzte- und Dienstleistungszentrums (12 Gewerbeobjekte).

Eine weitere Besonderheit im Kundenstamm der Wankendorfer Baugenossenschaft stellen die Itzehoer Bürgerstiftung dar. Zweck der Stiftung ist es, alten und einkommensschwachen Itzehoer Bürgern Wohnungen zu überlassen und die St.-Jürgen-Kapelle als Bau- und Kulturdenkmal in der Stadt Itzehoe zu bewahren. Das Unternehmen ist mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilienobjekte nebst anliegender Gartengrundstücke sowie der Verwaltung der von der Stiftung vergebenden Erbbaurechte beauftragt.

Geschäftsbesorgung

a) Für Dritte: Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für Dritte handelt die Wankendorfer Baugenossenschaft als Manager für andere Genossenschaften. Seit vielen Jahren ist das Unternehmen hier für zwei Genossenschaften in allen kaufmännischen Aufgaben tätig, von den alltäglichen Pflichten bis hin zum Jahresabschluss. Die neben- und ehrenamtlichen Organe der auftraggebenden Genossenschaften erhalten auf diesem Wege der Geschäftsbesorgung Kontinuität und Professionalität im laufenden Management der Gesellschaften.

Geschäftszweck der Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG (536 Wohneinheiten und 11 Gewerbeobjekte) ist die Auftragsbeschaffung für ihre gewerbetreibenden Mitglieder. Neben der kontinuierlichen Instandhaltung plant das Unternehmen aktuell, durch Investitionsmaßnahmen in den nächsten fünf Jahren die Vermietungserfolge und Quartiersqualität im Plöner Wohngebiet Ölmühle langfristig abzusichern. Zu diesem Zweck sollen 96 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von circa 6 bis 7 Mio. € energetisch modernisiert und ein abgängiges Bestandsgebäude durch einen Neubau mit 15 Wohnungen ersetzt werden.

Das Ziel der MARO TEMM Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG ist die Integration von Sinti und Roma im Rahmen eines Wohnprojektes. Die Reihenhauseinheit mit 13 Wohneinheiten sowie einem Gemeinschaftsraum wurde von der Wankendorfer Baugenossenschaft mit errichtet und die Geschäftsbesorgung im Rahmen ihres gesellschaftlichen Engagements unentgeltlich übernommen. Das zehnjährige Bestehen der kleinen Siedlung ist im August 2018 mit einem Mieter- und Mitgliederfest gefeiert worden. Im Rahmen dieser Veranstaltung würdigten Vertreter des Landes Schleswig-Holstein und der Landeshauptstadt Kiel die er-

folgreichen Integrationsbemühungen der Genossenschaft, die Leistungen der ehrenamtlichen „Kümmerer“ und die der uneigennütigen Förderer wie die Wankendorfer.

b) Für Tochtergesellschaften: Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für ihre Tochtergesellschaft Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH trägt die Wankendorfer Baugenossenschaft die Verantwortung für das Unternehmen sowie die Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer jeweiligen Gebäude an derzeit drei Standorten.

So wurde in Lütjenburg 2017 ein Gebäude bezogen, das zunächst zur Unterbringung von Flüchtlingen gedacht war. Hier bewährte sich die Nachhaltigkeit und Flexibilität der seriellen Planung. Nachdem der Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge im Bereich des Amtes Lütjenburg deutlich zurückgegangen war, wurde bereits während der Bauphase das Wohnheim in 15 öffentlich geförderte altengerechte Wohnungen umgewandelt. Heute bestätigt sogar eine Warteliste die Attraktivität und den Bedarf solchen bezahlbaren Wohnraums.

In Bad Bramstedt und Bad Segeberg hat die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH ebenfalls nach der seriellen Bauweise zwei baugleiche Wohnheime zur Unterbringung von jeweils bis zu circa 56 Flüchtlingen errichtet und langfristig an die jeweilige Stadt vermietet. Die Übergabe erfolgte in Bad Segeberg im Mai 2017 und in Bad Bramstedt im April 2018.

Auch für die hundertprozentigen Tochtergesellschaften Toplage Immobilien GmbH und Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH hat die Wankendorfer Baugenossenschaft die Geschäftsbesorgung übernommen. Dabei beschränken sich die Leistungen gegenüber der Toplage Immobilien GmbH, die in 2016 neu gegründet wurde und die ihre Umsätze mit eigenem Personal aus Verkaufs- und Vermietungsvermittlungen erwirtschaftet, lediglich auf zentrale Dienste wie das Rechnungswesen. Zusätzlich zu diesen Aufgaben verrichtet die Muttergesellschaft bei der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, die über kein eigenes Personal verfügt, geschäftsbesorgend auch die operativen Tätigkeiten.

Erwerb von Immobilien

Zum 1. Januar 2018 hat die Genossenschaft ihre Wachstumsstrategie durch selektive Ankäufe von Wohnanlagen fortgesetzt. Das Unternehmen investierte 2,76 Mio. € in den Erwerb von 30 Mietwohnungen in Eutin und sechs Reihenhäusern in Preetz. Weitere 56 Wohnungen in Kiel gingen mit Wirkung zum 1. Januar 2019 für 3,15 Mio. € in den Besitz des Unternehmens über. Während die Mehrfamilienhäuser in den 1990er Jahren errichtet wurden, stammen die Reihenhäuser aus dem Jahre 2004.

Neubauaktivitäten

Zum 1. März beziehungsweise 1. April 2018 wurden vier Gebäude mit insgesamt 50 Wohnungen im historisch beachtenswerten Kieler Ansharpark fertiggestellt. Davon wurde ein Haus komplett an die Stiftung Drachensee für Menschen mit Behinderungen, die dort überwiegend selbstständig leben, für 20 Jahre vermietet. Zudem stehen fünf Apartments für ein besonderes Wohnprojekt zur Verfügung: Hier leben Studenten mit und ohne Behinderung in einer Wohngemeinschaft zusammen, die selbstbestimmtes Wohnen und soziales Miteinander verbindet. Insgesamt hat die Wankendorfer Baugenossenschaft rund 11,0 Mio. € in dieses Neubauvorhaben investiert. Die Mieten dieser 1- bis 4-Zimmerwohnungen liegen zwischen 5,65 €/m² für die geförderten und 11,60 €/m² für die frei finanzierten Wohnungen.

Im April 2018 hat das Unternehmen nach den Vorhaben in Bad Segeberg und Lütjenburg das dritte Projekt nach dem sogenannten Kieler Modell fertiggestellt und an die Stadt Bad Bramstedt zur Unterbringung von Flüchtlingen übergeben. Das Gebäude in der Gorch-Fock-Straße dient in der ersten fünf- bis zehnjährigen Nutzungsphase der Unterbringung von circa 56 Flüchtlingen. Für die Nachnutzung ist dann ein bereits finanzierter und durchgeplanter Umbau in 15 altengerechte Wohnungen vorgesehen.

Eine Ergänzung im Wohnumfeld wurde zum 1. November 2018 in Plön fertiggestellt: Eine moderne Parkpalette ersetzt nun ein 1970 errichtetes doppelstöckiges Parkhaus mit 84 einzelnen Garagen, das bereits im Vorjahr abgerissen wurde. Durch diese Maßnahme wurde die aus drei Punkthäusern bestehende Wohnanlage deutlich aufgewertet.

Ein weiteres Bauvorhaben nach dem Kieler Modell, welches die Wankendorfer Baugenossenschaft als Baubetreuerin durch technische und kaufmännische Dienstleistungen begleitete, wurde im zweiten Quartal 2019 fertiggestellt und an die Stadt Bad Bramstedt übergeben. In den ersten fünf Jahren dient das Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen, und anschließend soll es in 15 altengerechte Wohnungen umgebaut werden.

Während es sich im Ansharpark um ein gemischt genutztes Quartier handelt, baut das Unternehmen derzeit in Preetz 15 Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen. Das Objekt besticht als zwischenzeitlich fünftes nach dem Kieler Modell errichtetes Gebäude durch eine schnelle, kostenbewusste, soziale und nachhaltige Bauweise zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und erreicht eine maximale Wohnflächenausnutzung. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist Mitte des Jahres 2019 vorgesehen. Die Miete für diese 15 geförderten Wohnungen liegt bei 5,95 €/m².

Die Erweiterung und der Ersatz des eigenen Immobilienbestands durch Neubau werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft seit fünf Jahren mit großem Engagement vorangetrieben. Nachdem im Jahr 2018 aufgrund längerer Bauzulassungsverfahren sowie von Kapazitätsengpässen im Bauhauptgewerbe und innerhalb der Genossenschaft nur ein Neubauvorhaben begonnen werden konnte, wird das Unternehmen in den Jahren 2019 und 2020 sein Neubauprogramm wieder verstärkt fortführen und circa 37 Mio. € in insgesamt 175 Wohnungen in Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Laboe und Preetz investieren. Dadurch schafft die Wankendorfer Baugenossenschaft bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. Für 65 Wohnungen davon werden zinsgünstige Landesmittel in Anspruch genommen, sodass auch Haushalten mit geringem Einkommen moderner Wohnraum angeboten werden kann.

Hervorzuheben aus diesen Projekten ist das in der Landeshauptstadt: Die Wankendorfer Baugenossenschaft beteiligt sich als ein Akteur in einer Arbeitsgemeinschaft von Bauträgern, Gesellschaften und Genossenschaften, die auf einem zentral gelegenen Areal an der Hörn insgesamt vier Gebäudekomplexe auf drei Baufeldern erstellen. Gemeinsam mit ihren Partnern wird die Wankendorfer Baugenossenschaft damit auch dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage Kiels errichten und mit diesem ein das Stadtbild prägendes, lebendiges und hochwertiges Wohnquartier gestalten. In einer mit externen Fachleuten sowie Vertretern der Stadt und der Investoren besetzten Jury wurden im Rahmen eines Workshops aus einer Reihe vorgelegter Architektenentwürfe diejenigen ausgewählt, die im Frühjahr 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt worden sind und realisiert werden sollen.

Modernisierung des Bestands

Als nach dem Zweiten Weltkrieg vor dem Hintergrund einer seinerzeit bestehenden echten Wohnungsnot gegründete Genossenschaft errichtete die Wankendorfer Baugenossenschaft in den 50er- und 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts in vielen Orten in Schleswig-Holstein Wohngebäude. Um die Attraktivität ihres Immobilienportfolios weiter zu steigern und dessen Wert nachhaltig zu sichern, hat die Wankendorfer Baugenossenschaft bereits vor 30 Jahren ein kontinuierliches Bauerneuerungsprogramm gestartet, das auch im Jahr 2018 fortgesetzt wurde.

Anfang des Jahres 2019 wurde die energetische und umfassende Modernisierung von vier Gebäuden mit insgesamt 84 Wohneinheiten in Kellinghusen und Plön abgeschlossen. Die Investitionskosten belaufen sich hierfür auf circa 5,2 Mio. €; das entspricht rund 900,00 € pro m² Wohnfläche.

2019 wird die Wankendorfer Baugenossenschaft im Zuge ihrer Erneuerungsstrategie voraussichtlich 3,9 Mio. € investieren, um vier Gebäude mit zusammen 56 Wohnungen in Eutin, Schwentinental und Trappenkamp energetisch zu modernisieren. Nach Abschluss dieser Maßnahmen wird die Genossenschaft somit 4.223 Wohnungen energetisch modernisiert und dafür rund 195,0 Mio. € in ihren Bestand investiert haben. Damit bietet sie ihren Mitgliedern nicht nur bezahlbaren, sondern gleichermaßen zeitgemäßen Wohnraum.

Für die darauf folgenden drei Jahre wurde ein weiteres Modernisierungsbudget von 14,8 Mio. € eingeplant, denn ein gesunder Immobilienbestand ist die Basis für das Angebot bezahlbaren Wohnraums. Denn auch bezahlbarer Wohnraum sollte aktuellen Anforderungen an Energieeffizienz und Lebensqualität genügen.

Für manche Objekte ist aufgrund ihrer Bausubstanz und/oder wegen der Wohnungsgrößen und -zuschnitte eine Revitalisierung nach eingehender Prüfung aller ökonomischen und sozialen Aspekte nicht mehr sinnvoll. Die schlichten und damit auch sehr preisgünstigen Wohnungen waren gerade in den vergangenen Jahren mancherorts bei der Bewältigung der Herausforderungen zur Unterbringung geflüchteter Menschen für die Kommunen hilfreich. Nachdem sich die Situation außerhalb der Ballungsräume vielerorts entspannt hat, werden nunmehr erneut die Wohngebäude festgelegt, die aus dem Markt genommen und ersetzt werden sollen.

Die Verwertung der frei werdenden Grundstücke (durch Neubebauung oder Veräußerung) erfolgt unter Berücksichtigung der kommunalen Interessen und orientiert sich an den heutigen und zukünftig erwarteten regionalen Marktverhältnissen. Es ist grundsätzlich das erklärte Ziel der Wankendorfer Baugenossenschaft, mindestens die gleiche Fläche bezahlbaren Wohnraums neu zu errichten, wie dem Markt zuvor entnommen wurde. Unter dieser Maßgabe hat das Unternehmen 2018 entschieden, bis zum Jahr 2020 sechs Gebäude mit insgesamt 131 Wohnungen an verschiedenen Standorten im Land abzureißen und durch Neubau zu ersetzen. Die betroffenen Bewohner sind frühzeitig informiert, ihr Umzug ist umsichtig vorbereitet und organisiert sowie ein enger Dialog mit den kommunalen Akteuren geführt worden.

Über weitere wesentliche Entwicklungen im Kerngeschäft und in den Tochter- und Beteiligungsgesellschaften gibt der auf den Seiten 26 bis 37 abgedruckte Lagebericht einen detaillierten Überblick.

Wir ermöglichen Integration



1 „Unser Land“ ist die Übersetzung von „Maro Temm“, einem Wohnprojekt der Sinti und Roma, das von der wankendorfer mit errichtet wurde und seit nunmehr zehn Jahren von ihr verwaltet wird. Grund genug für ein Fest im Sommer 2018. 2 Das Kieler Modell (hier in Bad Bramstedt) ist ein Gebäude-Multitalent, das zunächst den Kommunen bei der Unterbringung von geflüchteten Menschen hilft und in seiner späteren Nutzung für altersgerechtes Wohnen umgebaut werden kann. 3 Für die wankendorfer endete die Hilfe für geflüchtete Menschen nicht bei der Zurverfügungstellung von Wohnraum. Die Beschäftigung von Dolmetschern und auch Treffen mit Nachbarn gehören zur gelebten Integration der Genossenschaft.

Gemeinschaft fördern

Die Gemeinschaft, die soziale Identität und das „Wir-Gefühl“ sind Grundelemente unserer Gesellschaft. Ob in der Familie, dem Verein, der Gemeinde oder dem Quartier: Jenseits der individuellen Entfaltung ist das Miteinander nicht nur zur Verfolgung gemeinsamer Interessen, sondern auch durch gemeinsames Erleben, durch Akzeptanz und Anerkennung in einer Gemeinschaft von Geburt an ein natürliches Bestreben in uns Menschen. Gemeinschaft braucht Raum, in dem sie sich entfalten kann. Die wankendorfer vermietet und verwaltet nicht nur Wohngebäude, sondern sie schafft dabei auch diese Räume. Die Gestaltung von Wohnquartieren, die Einrichtung und der Betrieb von Nachbarschaftstreffs und Gemeinschaftsräumen oder die Ausrichtung des Kinderferiencamps sind nur einige Facetten des Spektrums, in dem sich die wankendorfer um Gemeinschaft kümmern. Dieses aktive Bemühen ist ein Teil unserer Unternehmenskultur – weil wir wankendorfer sind.





Mitarbeiterförderung und -entwicklung

Die Wankendorfer Baugenossenschaft, das sind rund 10.000 Mitglieder, aber im Unternehmensverbund auch 236 Mitarbeiter, die zum Jahresende 2018 beschäftigt waren und sich mit großem Engagement für ihr Unternehmen ins Zeug legen. Neben der Zentrale in Kiel mit den dortigen Dienstleistungen und dem Stadtbüro Kiel sind sie an verschiedenen Standorten in Schleswig-Holstein in den Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros, Service- und Garten-Centern sowie in einem Bauhof tätig.

Das Qualifikations- und Tätigkeitsspektrum umfasst neben kaufmännischen Berufen der Wohnungswirtschaft und einer Vielzahl handwerklicher und gärtnerischer Tätigkeiten weitere Berufsbilder im Unternehmen, die über das übliche Spektrum in der wohnungswirtschaftlichen Branche hinausgehen. So werden unter anderem eine Pädagogin im Nachbarschaftstreff und drei Dolmetscher zur Unterstützung der nicht deutschsprachigen Mieter beschäftigt.

Aus- und Weiterbildung ist traditionell ein Kernelement der Personalentwicklung in den Unternehmen der wankendorfer. Angesichts der aktuellen Herausforderungen auf den Arbeitsmärkten wird diese Ausrichtung in der Unternehmensgruppe umso konsequenter fortgeführt. Zum Jahreswechsel 2018/2019 waren 18 junge Frauen und Männer in einer Berufsausbildung bei der Wankendorfer Baugenossenschaft. Die Ausbildungsquote betrug damit weiterhin rund acht Prozent und unterstreicht deutlich die Bedeutung, welche das Unternehmen der Heranführung des Berufsnachwuchses an die interessanten Aufgaben in der Wohnungswirtschaft beimisst.

Spezielle Qualifizierungsprogramme des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. sowie eine Reihe von Einzelmaßnahmen wie Seminare und Workshops ergänzen das Spektrum der Fortbildungsmaßnahmen für die Mitarbeiter. Darüber hinaus qualifizierten sich 2018 erneut drei Angestellte in berufsbegleitenden Fortbildungsmaßnahmen weiter. Hierzu zählen sowohl das Studium mit dem Abschluss zum Bachelor of Arts Real Estate als auch die Fortbildung zum Geprüften Immobilienfachwirt (IHK).

Als Arbeitgeber ist sich die wankendorfer ihrer Verantwortung für ein individuelles Gleichgewicht zwischen Berufs- und Privatleben ihrer Mitarbeiter bewusst. Die berufliche Belastung muss sich in einer nachhaltigen Balance mit den privaten Belangen der individuellen Lebensplanung befinden, um die Freude an der Arbeit, die Identifikation mit dem Unternehmen und damit die volle Leistungsfähigkeit und Motivation der Mitarbeiter sicherzustellen. Dazu tragen vielfältige, seit vielen Jahren nach den Bedürfnissen der Mitarbeiter praktizierte Maßnahmen wie die Einräumung von Elternzeiten, Wiedereingliederung nach Krank-

heit, nach Möglichkeit etablierte Arbeit im Home-Office sowie eine sowohl an privaten als auch unternehmerischen Belangen orientierte Gleitzeitregelung bei.

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

Die wankendorfer hat die Grundlagen ihres Handelns und ihrer Verantwortung sowie derjenigen 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 und im Wahlspruch auf den Punkt gebracht: Für die Menschen im Land.

Fazit

Die Unternehmen der wankendorfer sind gut aufgestellt. Auf solider wirtschaftlicher Basis soll die Marktposition in den kommenden Jahren weiter gestärkt und gleichzeitig die Ertragskraft kontinuierlich verbessert werden. Um den wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig abzusichern, hält die wankendorfer auch zukünftig an ihrer konservativen Geschäftspolitik fest.

VERTRETERVERSAMMLUNG

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	Schwentinental
Klaus Hartwig	Schwentinental
Brigitte Hohbein	Schwentinental
Niels Jensen	Schwentinental
Peter Sötje	Schwentinental

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 <i>bis 31.12.2018</i>	Kiel
Rüdiger Wiese	Flintbek
Bent Jensen <i>ab 01.01.2019</i>	Mielkendorf

Amtszeit ab 31.05.2017

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Wesen des Aufsichtsrats und die Schwerpunkte seiner Beratungen

Der Aufsichtsrat befasste sich 2018 in seinen fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand laufend mit der Geschäftsentwicklung der Genossenschaft sowie ihrer Beteiligungen und grundsätzlichen Fragen der Unternehmensplanung. Daneben wurden bedeutende Einzelthemen wie die zukünftige Vorstandsbesetzung, die hälftige Beteiligung an einem Joint Venture zur Gründung einer ambulanten Pflegedienste GmbH, die Modernisierung von Wohngebäuden und die Vorbereitung einer umfassenden Satzungsänderung eingehend erörtert und beschlossen.

Ferner standen ein weiterer Bericht über das große IT-Projekt, der Abriss von Wohngebäuden und ein (positives) Gutachten über Cyber-Risiken im wankendorfer Unternehmensverbund auf der Tagesordnung. In seiner letzten Sitzung des Berichtsjahres hat sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag und der Mietenstrategie befasst.

Außerdem verabschiedete der Aufsichtsrat seinen Vorschlag an die Vertreterversammlung hinsichtlich der Höhe der in 2018 auszuschüttenden Dividende. Mit Blick auf das weiterhin historisch niedrige Zinsniveau ist in 2018 ebenso wie in den beiden Vorjahren eine Dividendenempfehlung von zwei Prozent an die Vertreterversammlung ausgesprochen worden, die dieser Empfehlung einstimmig folgte.

Zu den Themen der gemeinsamen Sitzungen und der Umlaufbeschlüsse informierte der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend in schriftlicher Form. Zudem unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige finanzwirtschaftliche Kennzahlen und die Personalsituation 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. Sämtliche Sachverhalte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurden ihm vorgelegt und beschieden.

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.

In einer weiteren Sitzung hat sich der Aufsichtsrat konstituiert. Der Aufsichtsrat bestätigte den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter und den Schriftführer in ihren Ämtern.

Personalien

Mit Blick auf das in 2021 bevorstehende altersbedingte Ausscheiden des seit dem 1. Oktober 1994 amtierenden Vorstandsmitglieds Herrn Bernd Hentschel befasste sich der Aufsichtsrat in mehreren Sitzungen mit der Nachfolgeregelung; mit Wirkung zum 1. Juli 2020 wurde Herr Thorsten Gleitz, derzeitiger Geschäftsführer mehrerer Gesellschaften der BUWOG group, neu als Mitglied des Vorstands bestellt.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 30. Mai 2018 endeten turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Helga Hohnheit und den Herren Johannes Kux und Wilfried Sommer. Alle wurden für eine weitere Dreijahresperiode als Mitglied im Aufsichtsgremium bestätigt. Neu in den Aufsichtsrat wählte die Vertreterversammlung anschließend Herrn Ronald Klein-Knott.



Vertreterversammlung

Die am 30. Mai 2018 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2017 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, unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklagen zu. Zudem erteilte die Vertreterversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2017.

Nachdem die Gesellschafterversammlung der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH am selben Tag den Zusammenschluss mit der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG beschlossen hatte, stimmte diesem auch die Vertreterversammlung mit bilanz- und steuerrechtlicher Rückwirkung zum 1. Januar 2018 zu. Die Verschmelzung wurde am 19. Juli 2018 durch die Eintragung in das Genossenschaftsregister von Kiel vollzogen.

Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2018 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren großen persönlichen Einsatz und für ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2018.

Kiel, im April 2019



Wilfried Sommer, Vorsitzender

Sicherheit bieten





Sicherheit ist ein menschliches Grundbedürfnis. Das Gefühl, geborgen und frei von Ängsten zu sein, ist ein Wesensmerkmal funktionierender Gemeinschaft. Als wankendorfer tragen wir dazu bei, wo es uns möglich ist: Die Mitglieder unserer Genossenschaft haben als Mieter ein sicheres Zuhause. Unseren Kunden in der Eigentumsverwaltung geben wir die Sicherheit, dass ihr Eigentum gut verwaltet wird. Aber auch über unsere Kernleistungen hinaus engagieren wir uns für die Sicherheit der Menschen im Land: So ist die wankendorfer Mitglied der UKSH Förderstiftung zur Stärkung der Universitätsmedizin im Lande, und im zweiten Quartal 2019 starteten wir gemeinsam mit der Stiftung Drachensee ein Joint Venture im Bereich der ambulanten Pflege. Ob mit der Ausrichtung des Kerngeschäftes, neuen Geschäftsideen oder unserer nachhaltigen Unternehmensausrichtung: Die Sicherheit der Menschen im Land gehört für uns zum Selbstverständnis.



JAHRESABSCHLUSS

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

1.1 Unternehmensentwicklung

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 das Unternehmen einen guten Ruf auch über sein Geschäftsgebiet hinaus erarbeitet. Auch hat sich die Wankendorfer Baugenossenschaft zwischenzeitlich durch mehrere auf sie verschmolzene Unternehmen, Tochtergesellschaften und weitere Aktivitäten zu einer der größten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland entwickelt. Dabei fühlt sie sich ihrer Gesellschaftsform und ihrer Firmenphilosophie als Genossenschaft verpflichtet. In ihrem Leitbild, ihrer Compliance-Richtlinie, ihrem Corporate-Governance-Kodex und den 2015 und 2017 abgegebenen (Entsprechens-)Erklärungen gemäß dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex dokumentiert die Wankendorfer Baugenossenschaft dieses Selbstverständnis. Überhaupt nimmt das Thema Nachhaltigkeit mit seinen ethischen, sozialen und ökologischen

Aspekten sowie seiner ökonomischen Dimension immer breiteren Raum im Unternehmen ein. Dieses wird auch der im Frühjahr 2019 erscheinende dritte Nachhaltigkeitsbericht ausführlich belegen.

1.2 Verschmelzung

Im Geschäftsjahr 2018 konnte sich die Wankendorfer Baugenossenschaft wiederum als wirtschaftlich erfolgreiches, wettbewerbsfähiges und investierendes Wohnungsunternehmen positionieren. Zugleich erreichte sie einen weiteren Meilenstein in ihrer mit steter Beweglichkeit verlaufenen erfolgreichen Geschichte. Die Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH, Itzehoe (ehemals GVI – Grundstücksverwaltungs- und Bauträgergesellschaft Itzehoe mbH), wurde nach den jeweils am 30. Mai 2018 erfolgten Zustimmungen ihres Gesellschafters und der genossenschaftlichen Vertreterversammlung mit der Wankendorfer Baugenossenschaft zusammengeschlossen. Gesellschaftsrechtlich ist die Fusion am 19. Juli 2018 – bilanziell rückwirkend zum 1. Januar 2018 – wirksam geworden.

Mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister sind zugleich die Bestände der Wankendorfer Immobilienverwaltung mit allen Aktiva und Passiva sowie den 51 Arbeitsverhältnissen im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Wankendorfer Baugenossenschaft ergebnisneutral übergegangen. Hierdurch hat sich das Volumen an verwalteten Wohnungen und Gewerbeobjekten bei der Genossenschaft um 1.958 Einheiten erhöht. In den vergangenen Jahren hatten die beiden Unternehmen eine Vielzahl gegenseitiger Dienstleistungen geschäftsbesorgend für das jeweils andere erledigt. Der Zusammenschluss war eine unerlässliche Voraussetzung für weitere Synergieeffekte und den Abschluss der Optimierung interner Abläufe zwi-

schen den jeweiligen Betriebsteilen. Nicht zuletzt konnte so auch eine einheitliche IT-Infrastruktur geschaffen werden. In der Fusion sieht die Genossenschaft insofern einen wichtigen Schritt zur nachhaltigen Verwaltungskostensenkung und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit.

Die Wankendorfer Immobilienverwaltung wurde infolge der in 2012 durchgeführten Fusion der Gemeinnützigen Wohnstätten-Genossenschaft Itzehoe eG mit der Wankendorfer Baugenossenschaft deren hundertprozentiges Tochterunternehmen. Die Logik der neuerlichen Verschmelzung ist nicht nur an Zahlen ablesbar. Erfolgreich abgeschlossen wurde auch der Integrationsprozess, in dem Gemeinsamkeiten sowie Unterschiede erkannt und infolgedessen die verschiedenen Unternehmenskulturen vereint wurden. Für die gezeigte Bereitschaft, die gemeinsame Zukunft aktiv mitzugestalten, und das gegenseitige Vertrauen bedankt sich der Vorstand an dieser Stelle bei den Mitarbeitern ausdrücklich.

1.3 Portfoliomanagement

Fortgesetzt hat die Wankendorfer Baugenossenschaft in 2018 auch ihr strategisches und operatives Portfoliomanagement. Dieses hat das Ziel, die Wirtschaftlichkeit und den Wert ihres Anlagevermögens nachhaltig zu stabilisieren und zu steigern. Dazu entwickelt das Unternehmen nicht nur seinen zukunftsfähigen Bestand von rund 600 Wohngebäuden durch Sanierung und Modernisierung, sondern ergänzt ihn auch durch Neubau und Ankäufe.

So hat die Genossenschaft im vergangenen Jahr dem seit geraumer Zeit in einigen Kommunen ihres Geschäftsgebiets vorhandenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum Rechnung getragen und 50 Wohnungen im faszinierenden Kieler Ansharpark fertiggestellt. Zudem wurde in 2018 von der alleinigen Tochter Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH das ihr in 2016 übertragene Programm zum Bau von zwei Flüchtlingswohnheimen und 15 altengerechten Wohnungen für Menschen ab 60 Jahren mit der Übergabe des auf 60 Personen ausgelegten Flüchtlingswohnheimes in Bad Bramstedt abgeschlossen.

Die Erweiterung des eigenen Immobilienbestands durch Neubau wird von der Wankendorfer Baugenossenschaft nunmehr seit fünf Jahren mit großem Engagement vorangetrieben. Lange Verfahren in den Bauämtern sowie Kapazitätsengpässe im Bauhauptgewerbe und im eigenen Hause hatten zum Jahresende allerdings einen nennenswerten Einbruch der Bautätigkeit zur Folge. Nach der hohen Zahl der Wohnungsfertigstellungen in den vergangenen Jahren reduzierte sich der Bauüberhang auf ein sehr niedriges Niveau von nur noch 15 Mietwohnungen. Für das Jahr 2019 rechnet das Unternehmen auf der Grundlage des aktuel-

len Planungsstandes jedoch wieder mit einer deutlichen Belebung der Bautätigkeit.

Parallel zur Neubautätigkeit konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft auch durch Immobilienkäufe ihre langfristige Wachstumsstrategie, fokussiert auf nachfragestarke 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 erfolgten zum 1. Januar 2018 beziehungsweise 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 Baugenossenschaft entstanden ist.

Der historische Bestand an Wohngebäuden der Wankendorfer Baugenossenschaft in den Mittelstädten ihres Geschäftsgebiets ist ein wertvolles städtebauliches Erbe, das zur Identitätsstiftung und lebendigen Vielfalt des kommunalen Lebens beiträgt. Durch die systematische Modernisierung der Gebäudeensembles werden diese für ihre Bewohner, Nachbarn und Besucher wieder attraktiver und gewinnen ihre frühere Urbanität zurück.

Seit Mitte der 1990er Jahre hat die Wankendorfer Baugenossenschaft 250 Gebäude mit 4.167 Wohnungen energetisch und umfassend modernisiert. Hierfür hat das Unternehmen insgesamt 190 Mio. € investiert. Bei dieser Revitalisierung des Immobilienbestands arbeiten im Hause der Genossenschaft Architekten, Bauingenieure, Vermieter und Verwalter stets interdisziplinär zusammen, um die Gebäude und Außenanlagen im Sinne sowohl aller städtebaulichen wie auch aller Management-Aspekte energetisch und seniorengerecht zu optimieren.

Zurzeit werden zwei geschlossene Gebäudegruppen in Kellinghusen und Plön zukunftsfähig erneuert. Letztere liegt inmitten eines von der Wankendorfer Baugenossenschaft Anfang der 1970er Jahre erschlossenen Quartiers mit einem Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihen- und Einfamilienhäusern. Für das aus zwei Punkthäusern mit zusammen 64 Wohnungen bestehende Ensemble werden 3,8 Mio. € für die Innen- und Außensanierung aufgewendet. Zudem wurde das zwischen den beiden Häusern liegende, nicht erhaltenswürdige Parkdeck mit 84 einzelnen Garagen abgerissen und in 2018 als Parkpalette mit 83 Plätzen für 1,4 Mio. € neu errichtet. Nun begegnen sich in dieser prägnanten Lage in Plön Tradition und Zukunft. Auch in Kellinghusen erhält das Unternehmen durchweg positive Beurteilungen für die Ertüchtigung der aus 20 Wohnungen bestehenden Liegenschaft, für die 1,5 Mio. € investiert wurden und die Anfang 2019 mit der Neugestaltung der Außenanlagen abgeschlossen wurde.

Unser Engagement für den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit der eigenen Objekte setzen wir strategisch fort. Im Berichtsjahr wurden die planerischen und formellen Voraussetzungen geschaffen, um im laufenden Geschäftsjahr in Eutin, Schwententhal und Trappenkamp vier Gebäude mit insgesamt 56 Wohnungen zu erneuern. Für die anschließenden drei Jahre ist ein ausgewogenes, den Bedürfnissen entsprechendes und angemessenes Modernisierungsbudget von 14,8 Mio. € berücksichtigt worden.

Im Rahmen des Klimaschutzplans 2050 hat die Bundesregierung ambitionierte Ziele für die Senkung von CO₂-Emissionen verabschiedet. Auf dieser Grundlage sollen für die einzelnen Sektoren Maßnahmenprogramme und Einzelmaßnahmen in Bezug darauf erarbeitet werden, wie diese Ziele erreicht werden können. Für den Gebäudebereich ist im Jahr 2050 ein nahezu klimaneutraler Bestand festgelegt worden. Auch wenn die Wankendorfer Baugenossenschaft aufgrund ihrer seit gut einem Vierteljahrhundert betriebenen Bauerneuerung und einer zukunftsorientierten Ausrichtung der Wärmeversorgung ihrer Liegenschaften in Kooperation mit der GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH hinsichtlich einer erheblichen Reduzierung der CO₂-Emissionen auf einem guten Weg ist, sieht das Unternehmen keinen Anlass, sich auf dem Erreichten auszuruhen. Unabhängig davon, wie eine konkrete Ausgestaltung der Klimaschutzziele für den Gebäudesektor aussehen wird, verfolgt die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrer ganzen Kraft das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes weiter und überprüft beziehungsweise steuert dies im Rahmen eines permanenten Controllings.

Unter dieser Prämisse sowie zur Aufwertung und optimalen Ausschöpfung der Wertpotenziale des Bestands ist in 2018 entschieden worden, spätestens in 2020 sechs zu einem erheblichen Teil verbrauchte Gebäude mit insgesamt 131 Wohnungen durch Abriss vom Markt zu nehmen. Die vorzeitige Abschreibung der Restbuchwerte führte 2018 zu einem außerordentlichen Aufwand von 0,4 Mio. €, die aus der Ursprungsfinanzierung noch vorhandenen Restschulden von 1,3 Mio. € können nach Absprache mit den Gläubigern ohne die zusätzliche Hergabe weiterer Sicherheiten auf andere Objekte übertragen werden.

Das Ziel eines zukunftsfähigen Bestands ist 2018 auch durch Desinvestitionen weiterverfolgt worden. Dementsprechend wurden 17 nicht werthaltige Eigentumswohnungen aus einem 1968 gebauten Hochhaus, ein abgängiges Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten, drei Eigentumswohnungen, ein bisher als Büroraum genutztes Gebäude und ein zu einer Eigentümergemeinschaft gehörendes Reihenhaus verkauft.

1.4 Tochtergesellschaften

Die Genossenschaft arbeitet zur Abdeckung von Spezialgeschäftsfeldern, bei denen das Ziel ist, zusätzliche Erträge zu erwirtschaften oder sich im Interesse der Politik und Kommunen zu engagieren, im Verbund mit ihren hundertprozentigen Tochtergesellschaften. Gegenwärtig gliedern sich deren Engagements im Wesentlichen in drei Bereiche: Maklertätigkeit, Unterstützung von Kommunen mittels Flüchtlingswohnheime und strategische Partnerschaften.

Toplage Immobilien GmbH

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 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. Das Geschäft entwickelte sich in 2018 sehr erfreulich. Mit 206 T€ erzielte die Toplage Immobilien GmbH ein deutlich höheres Umsatzvolumen aus Verkaufs- und Vermietungsvermittlungen als im Vorjahr (117 T€). Die auf Basis des Ergebnisabführungsvertrags erfolgte Gewinnabführung an die Genossenschaft belief sich für 2018 auf 106 T€ (Vorjahr 9 T€).

Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

2016 hatte die Genossenschaft Mittel und Wege gefunden, durch ein bei ihrer Tochtergesellschaft, der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, platziertes zusätzliches Bauprogramm ihren Teil zur Entlastung der im Zuge der Flüchtlingswelle sehr angespannten Wohnungsmarktlage beizutragen. Das eigene Portfolio umfasst drei Wohnheime, von denen eines zwischenzeitlich in 15 Sozialwohnungen für Menschen ab 60 Jahren umgewandelt wurde. Zwei langfristige Mietverträge mit den Städten Bad Bramstedt und Bad Segeberg sowie die äußerst begehrten barrierefreien „Altenwohnungen“ in Lütjenburg sichern einen stabilen Cashflow und eine Vollvermietung. Das Geschäft lief 2018 optimal; der Jahresüberschuss von 30 T€ ist entsprechend der Vereinbarung mit einem Kreditgeber thesauriert worden.

Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH

Die 1975 gegründete und damit älteste Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH ist seit 1992 strategischer Partner der in die Martens & Prah – Gruppe eingegliederten Martens & Prah Versicherungskontor GmbH, Hamburg. Operativ organi-

siert das Unternehmen seit 2012 Legionellenprüfungen insbesondere für den von der Muttergesellschaft verwalteten Wohnungsbestand. Mit diesem Geschäftsmodell ist die Gesellschaft nachhaltig gut aufgestellt. Im abgelaufenen Jahr konnte eine sehr zufriedenstellende Ergebnisabführung von 71 T€ realisiert werden.

1.5 Beteiligungen

Zusätzlich zu den Aktivitäten der alleinigen Tochtergesellschaften geht die Wankendorfer Baugenossenschaft geschäftsfeldunterstützende Beteiligungen ein. Dabei kooperiert sie mit leistungsfähigen Partnern und engagiert sich auf weiteren Spezialgeschäftsfeldern. Hier steht nicht die kurzfristige Rendite aus den Beteiligungen in Form von Ausschüttungen im Vordergrund, sondern durch die Zusammenarbeit mit professionellen Partnern soll die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft langfristig gefördert werden.

Providemus GmbH

Das Joint Venture mit der Stiftung Drachensee ist die jüngste Beteiligung der Genossenschaft, mit dem in 2018 entscheidende Weichen für eine strategische Erweiterung der Geschäftsfelder der Wankendorfer Baugenossenschaft um die ambulante Pflege gestellt wurden. Am 25. Juni 2018 haben die beiden Gesellschafter die Providemus GmbH als Gemeinschaftsunternehmen mit einem Stammkapital von 300 T€, welches je zur Hälfte getragen wird, gegründet. Aufgrund einer vergleichbaren Unternehmenskultur und der räumlichen Nähe sprechen beide Partner eine gemeinsame Sprache. So konnten schnell wichtige Meilensteine in personeller, organisatorischer und geschäftspolitischer Hinsicht erreicht werden. Die operative Handlungsfähigkeit der Gesellschaft wird daher bereits in Kürze hergestellt sein, sodass im zweiten Quartal 2019 von der Providemus GmbH mit der ambulanten Pflege operativ begonnen werden kann. Insbesondere Leistungen in hoher Qualität für die bedürftigen Menschen stehen im Fokus der gemeinsamen Ambitionen.

Energie für Schleswig-Holstein GmbH

Um den Herausforderungen der Energiewende effektiv begegnen und zum Klimapakt in Schleswig-Holstein weiterhin unterstützend beitragen zu können, hat die Wankendorfer Baugenossenschaft zusammen mit der GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH 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 grundsätzlich erfolgten

Übergang aller 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.

Seit Aufnahme der Geschäftstätigkeit sind bereits 80 Heizanlagen erneuert worden; die mittelfristige Investitionsplanung des Unternehmens sieht weitere 50 vor. Diese Investitionen belasten die Ergebnisse der ersten Geschäftsjahre massiv, dennoch erwartet die Geschäftsführung der Energie für Schleswig-Holstein GmbH bereits für den Fünfjahreszeitraum 2019 bis 2023 jeweils steigende Jahresüberschüsse von 50 bis 150 T€ und schafft damit den Weg aus der Verlustzone. Der Umsatz des Unternehmens hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,5 Mio. € betragen.

WoWi Media GmbH & Co. KG

Die Wankendorfer Baugenossenschaft ist an der WoWi Media GmbH & Co. KG seit 2002 mit inzwischen 6,27 Prozent beteiligt. Die WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, nimmt das Interesse großer Wohnungsunternehmen (z.B. SAGA/GWG, Hamburg, GEWOBA, Bremen, oder GWH Hessen, Frankfurt am Main) auf dem Gebiet der multimedialen Dienste wahr. Dies geschieht insbesondere durch die hundertprozentige Beteiligung an der ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Hamburg. Diese Gesellschaft projektiert, errichtet, betreibt, erwirbt und vermietet Telekommunikationssysteme und Hauskommunikationsanlagen. So stellt die Wankendorfer Baugenossenschaft einerseits sicher, dass die Kabelnetze in ihren Wohngebäuden auf dem höchsten technischen Standard gehalten werden. Andererseits kann sie beeinflussen, wie ihre Netze genutzt werden, und zudem an den Einkünften aus deren Vermarktung partizipieren.

1.6 Entwicklung des Kerngeschäfts

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 2018	Plan 2018	Ist 2017
Investitionsvolumen	15.556 T€	14.018 T€	8.967 T€
Eigenkapitalquote	17,8 %	17,8 %	17,6 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	32.791 T€	33.280 T€	32.470 T€
Instandhaltungsaufwendungen	6.280 T€	6.273 T€	5.651 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	8.477 T€	9.004 T€	8.950 T€
Jahresüberschuss	2.010 T€	2.007 T€	2.010 T€

Auf Einzelheiten zu den Entwicklungen und Sachverhalten, die für den Geschäftsverlauf in 2018 ursächlich waren, wird nachfolgend und in den Kapiteln Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eingegangen.

Als ein regional in Schleswig-Holstein tätiges Wohnungsunternehmen verfügt die Wankendorfer Baugenossenschaft über ein weitreichendes Filialnetz. Neben dem Firmensitz in Kiel ist sie in Bad Segeberg, Eckernförde, Itzehoe, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt vertreten. Mit dieser starken regionalen Präsenz ist die Wankendorfer Baugenossenschaft in der Lage, ihre Mitglieder und Kunden nicht nur digital, sondern auch vor Ort mit bedarfsgerechten immobilienwirtschaftlichen Leistungen zu bedienen.

Traditionell fokussiert sich die Wankendorfer Baugenossenschaft in ihrem Geschäftsgebiet mit ihrem umfangreichen Leistungsspektrum auf ihre Mitglieder und Kunden. Die Basis der Genossenschaft bildet jedoch der eigene Wohnungsbestand. Dabei ist ihr Angebot überwiegend auf Menschen mit kleinem 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 Bestandhalter hat die Rentabilität des eigenen Immobilienportfolios eine hohe Bedeutung. Trotz teilweise divergierender Rahmenbedingungen auf ihren lokalen Wohnungsmärkten verfügt die Wankendorfer Baugenossenschaft in allen Kernbereichen über gute Marktchancen. Auch hält die Aufwärtsbewegung für die Immobilienbranche insgesamt gesehen immer noch an.

Vor diesem Hintergrund war die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrem Vermietungsgeschäft im Jahr 2018 zufrieden. Ein im Geschäftsgebiet der Wankendorfer Baugenossenschaft vielerorts ausreichendes Wohnungsangebot war jedoch Treiber einer von 11,3 auf 11,4 Prozent

zunehmenden Fluktuation. Deutlich zugelegt hat zudem die Zahl der zurückgegebenen Wohnungen, die vor einer Neuvermietung umfassend instandgesetzt werden müssen. Gebremst wurden die Anschlussvermietungen auch durch nicht unmittelbar zur Verfügung stehende Handwerkerkapazitäten, sodass der interimistische Leerstand zum Stichtag von 1,9 Prozent im Vorjahr auf 2,2 Prozent zugenommen hat. Auf Jahressicht wird allerdings ein spürbarer Abbau des Leerstands erwartet, da mit einer Neuorientierung Fortschritte hinsichtlich einer schnelleren Revitalisierung der Wohnungen erzielt wurden.

Unterstützt von den sich leicht verbessernden Marktbedingungen erhöhten sich die Mieten von 31.201 T€ im Vorjahr auf 31.822 T€ in 2018 (ohne Pachtobjekte). Davon resultieren jedoch 424 T€ aus dem Saldo zwischen Bestandszugängen und -abgängen. Nicht zuletzt haben aber auch 197 T€ organisch zum Wachstum beigetragen. Im Dezember 2018 lag das durchschnittliche monatliche Mietniveau bei den 4.360 belegungs- und/oder mietpreisgebundenen Wohnungen bei 5,25 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,18 € pro m²) und bei den 3.931 frei finanzierten Wohnungen bei 5,89 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr 5,82 € pro m²).

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

Diese ausgewogene Diversifizierung zwischen der Bewirtschaftung des Eigenbestands und der Dienstleistung ist eine wichtige Basis für die weitere positive Entwicklung des Unternehmens. Heute bedient die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrem Angebot eine Vielzahl von Kundengruppen; dazu gehören beispielsweise sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch Sonder-eigentümer, Zinshausinvestoren, Kommunen und zwei Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2018 auf

10.820 Wohnungen und 330 Gewerbeobjekte. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 4,4 Mio. €.

1.7 Mehr Digitalisierung

Gut vorangekommen ist die Wankendorfer Baugenossenschaft 2018 auch mit ihrem über mehrere Jahre laufenden und auf einem Gesamtkonzept beruhenden EDV-Projekt, durch das bis Ende 2020 eine Vielzahl von Services und Geschäftsprozessen digitalisiert werden soll. Schnelle Bearbeitungs- und Kommunikationswege sowie bereichsübergreifendes, vernetztes Arbeiten sind vom Unternehmen rechtzeitig als Zeichen der Zeit erkannt worden. Die tiefgreifenden Veränderungen können allerdings nur über ein spezielles Organisationskonzept und mit zusätzlichen Kapazitäten implementiert werden, sodass interimistisch drei Mitarbeiter ausschließlich für diese Aufgaben eingestellt wurden, ohne in das operative Tagesgeschäft eingebunden zu sein. Zusammen mit einem Netzwerk externer Dienstleister ist ein Team entstanden, welches mit Leidenschaft und Kompetenz den bestmöglichen Fortschritt für die Wankendorfer Baugenossenschaft erreichen möchte.

Erste Anpassungsmaßnahmen sind bereits erfolgreich umgesetzt und weitere in Gang gesetzt worden. So wurden 2018 sämtliche Mieterakten extern eingescannt; jetzt haben alle Mitarbeiter über das in SAP BlueEagle integrierte digitale Archivsystem unmittelbar Zugriff auf die Akten. Auch gehören mittlerweile mobile Arbeitsprozesse zum Alltag der Genossenschaft. 127 der insgesamt 236 Mitarbeiter greifen heute bei ihrer täglichen Arbeit auf das Smartphone und/oder Tablet, welche sie auch privat nutzen dürfen, zu. Seit Anfang 2019 wird die Geräteverwal-

tung über ein zeitgemäßes Mobile-Device-Management der Telekom durchgeführt. Dazu mussten alle Geräte voll konfiguriert und auf die Bedürfnisse der Wankendorfer Baugenossenschaft zugeschnitten werden. Kurz vor der Einführung stehen das Customer-Relationship-Management und ein Ticketsystem – das Internet als Kommunikationsmedium ist inzwischen weltweit selbstverständlich! So sollen zukünftig Mitglieder und Kunden sie persönlich betreffende Informationen selber im Datenbestand des Unternehmens einsehen und beispielsweise auch Formulare etc. ausdrucken können und Prozesse aus dem Tagesgeschäft hoch standardisiert bearbeitet werden. Des Weiteren ist das Unternehmen auf dem Weg zur papierlosen digitalen Rechnungsverarbeitung. Es bleibt aber noch einiges zu tun.

Nach intensiver Prüfung und Abwägung wurde im September 2017 entschieden, die bisher für die Verwaltung von rund 11.000 fremden Wohnungen verwendete Software GES, die von dem Beratungs- und Systemhaus Aareon AG in 2020 nach rund 60-jährigem produktiven Einsatz vom Markt genommen wird, und die Software Immotion von GAP in zwei Schritten zum 1. Januar 2018 und 1. Januar 2019 auf das Produkt SAP BlueEagle der Aareon zu migrieren. Seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres steht jetzt für alle Geschäftsbereiche neben weiteren technologischen Plattformen der Aareon ein einheitliches und zukunftsgerichtetes ERP-System zur Verfügung. Die beim Verlassen von Altbewährtem stets zeitlich begrenzt auftretenden Herausforderungen sind identifiziert, analysiert und größtenteils gemeistert worden. Das operative Geschäft wurde trotz der daraus resultierenden schwierigen Bedingungen zu keinem Zeitpunkt wesentlich beeinträchtigt.



Die gezielte Investition in die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens sorgte 2018 aufgrund der damit verbundenen Sach-, Personal- und Beratungskosten für einen Aufwand von 0,9 Mio. €. In den Jahren 2019 und 2020 werden weitere innovative digitale Prozesse mit ähnlich hohen Kosten auf breiter Front zum Tragen kommen und die Vision eines digitalen Unternehmens wird Schritt für Schritt Realität.

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 Geschäftsbesorgungsvertrages 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. Große Bedeutung erhält die bei der Wankendorfer Baugenossenschaft im gesamten Bestand bereits vorhandene Fernablesung mit Blick auf die am 21. Dezember 2018 im Europäischen Amtsblatt veröffentlichte Energieeffizienz-Richtlinie. Hiernach werden unterjährig Verbrauchsinformationen zukünftig zu einem Muss.

Insgesamt gesehen ist die Wankendorfer Baugenossenschaft mit dem Verlauf und dem Ergebnis des Jahres 2018 zufrieden. Das Unternehmen konnte wie in den Jahren zuvor auskömmlich wirtschaften und erreichte den geplanten Jahresüberschuss von 2 Mio. €. Die Grundlage für den auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Kurs des Unternehmens ist damit erneut gestärkt worden.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

In 2018 wurden die Wankendorfer Immobilienverwaltung und die Wankendorfer Baugenossenschaft fusioniert. Durch diesen Zusammenschluss werden auf der Kosten- und Ertragsseite wesentliche Synergieeffekte erwartet. Um die Vergleichbarkeit der wirtschaftlichen Lage im Zeitablauf zu ermöglichen, wurden die nachfolgend aufgeführten Vorjahreszahlen und Vorjahresangaben so angepasst, als ob die Verschmelzung bereits zum 1. Januar 2017 stattgefunden hätte.

2.1 Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungskosten	370.567,8	94,0	365.955,3	93,3	4.612,5
Umlaufvermögen langfristig	1.124,4	0,4	1.184,5	0,3	-60,1
Umlaufvermögen kurzfristig					
Verkaufsgrundstücke	161,0	0,0	161,0	0,0	0,0
unfertige Leistungen und sonstige Posten	22.229,5	5,6	25.069,5	6,4	-2.840,0
Bilanzsumme	394.082,7	100,0	392.370,3	100,0	1.712,4

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	70.146,1	17,8	68.978,0	17,6	1.168,1
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	290.031,4	73,6	289.768,2	73,9	263,2
Pensionsrückstellungen	8.477,7	2,2	7.737,7	2,0	740,0
sonstige Rückstellungen	128,9	0,0	119,8	0,0	9,1
kurzfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen	25.298,6	6,4	25.766,6	6,5	-468,0
Bilanzsumme	394.082,7	100,0	392.370,3	100,0	1.712,4

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) und das langfristige Umlaufvermögen waren am 31. Dezember 2018 bis auf 2,9 Mio. € durch Eigenkapital sowie durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Zunahme des Anlagevermögens beruht im Wesentlichen auf Neubau- und Modernisierungskosten (11,1 Mio. €), dem Erwerb von Wohnanlagen (2,8 Mio. €), der Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie Immateriellen Vermögensgegenständen (0,7 Mio. €) und der Einzahlung in die Kapitalrücklage beziehungsweise das Stammkapital von Unternehmen (0,5 Mio. €). Gegenläufig wirkten sich unter anderem planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 9,3 Mio. € und Verkäufe mit Restbuchwerten in Höhe von 1,0 Mio. € aus.

Das bilanzielle Eigenkapital der Wankendorfer Baugenossenschaft ist zum Jahresende 2018 weiterhin auf unverändert stabilem, betragsmäßig jedoch erneut leicht verbessertem Niveau. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen der Jahresüberschuss, dem unter anderem ein Rückgang der Geschäftsguthaben von 69 T€ gegenüberstand. Nicht berücksichtigt ist bei den Nominalbeträgen und der Quote in der vorstehenden Tabelle die zusätzliche Haftsumme aus den gezeichneten Geschäftsanteilen (12.140 T€).

Die wichtigsten Finanzierungsquellen stellen die grundsätzlich grundpfandrechtlich gesicherten langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern mit einem Volumen von 288,0 Mio. € (31. Dezember 2017: 288,1 Mio. €) und einem Anteil von 73,1 Prozent der Bilanzsumme dar. Darlehensvaluierungen in Höhe von 9,0 Mio. € sind im Wesentlichen für die Finanzierung eines Teils der Kosten für den Neubau und die Modernisierungen erfolgt. Im Jahr 2018 wurden langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 8,6 Mio. € planmäßig getilgt (Vorjahr 8,1 Mio. €), vorzeitig mit 0,3 Mio. €

zurückgezahlt und verzinst mit 8,5 Mio. € (Vorjahr 9,0 Mio. €).

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungs-Mix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen umfassten am Bilanzstichtag 100,5 Mio. € (Vorjahr 99,2 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2060 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag in 2018 bei 1,42 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 einer eventuellen Bildung von Drohverlustrückstellungen keinen Raum geben.

Die variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag insgesamt ein Volumen von 70,4 Mio. €, deren Zinsänderungsrisiken durch derivative Finanzierungsinstrumente in gleicher Höhe begegnet wurde, sodass im Ergebnis 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 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 2020 fälligen bedeutenden Darlehen Forwardvereinbarungen abgeschlossen worden.

In der folgenden **Kapitalflussrechnung** nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2018 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert – getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

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 13,2 Mio. € (nach 6,1 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 2018 8,5 Mio. € (2017 10,4 Mio. €) und beinhaltet im Wesentlichen den Saldo aus planmäßigen Annuitäten (17,0 Mio. €), Rückzahlungen (0,2 Mio. €) und Darlehensvalutierungen (9,0 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.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2018	2017
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.009,6	2.009,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.341,3	8.753,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen	749,1	288,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	27,0	28,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-439,5	-512,3
Cashflow nach DVFA/SG	11.687,5	10.567,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.490,1	20.001,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.231,2	-6.101,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.529,0	-10.367,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-4.270,1	3.532,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.361,3	829,2
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	91,2	4.361,3

2.3 Ertragslage

ERTRAGSLAGE	2018	2017	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.491,9	3.404,4	87,5
Grundstücksbevorratung	-22,6	-24,4	1,8
Bau- und Verkaufstätigkeit	-252,9	-499,5	246,6
Dienstleistungen	-284,4	-182,4	-102,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-960,6	-926,9	-33,7
Betriebsergebnis	1.971,4	1.771,2	200,2
Neutrales Ergebnis	147,0	349,4	-202,4
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.118,4	2.120,6	-2,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-108,8	-110,7	1,9
Jahresüberschuss	2.009,6	2.009,9	-0,3

Im Jahr 2018 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 3,5 Mio. € den Jahresüberschuss. Dabei ist die Rendite aus den eigenen Mietobjekten trotz der im Geschäftsgebiet insgesamt ansteigenden Nachfrage weiterhin durch Leerstand beeinträchtigt, welcher in 2018 zu Einnahmeausfällen (Warmmieten) von 1,5 Mio. € führte. Positiv wirkt sich der relativ gute Bauzustand durch den integrierten Ansatz der umfassenden Bauerneuerung auf das Ergebnis aus. Dank dieser Modernisierungsstrategie lagen die notwendigen laufenden Instandhaltungsaufwendungen mit „nur“ 6,3 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 0,4 Mio. € vorgenommen.

Das Geschäftsfeld **Dienstleistungen** stützt mit seinem bedeutenden Deckungsbeitrag das Unternehmensergebnis. Dies ist vor allem auf die über den Betriebsabrechnungsbogen ermittelten und diesem Geschäftsbereich voll angelasteten Kosten von insgesamt 4,9 Mio. € zurückzuführen.

An Umsatzerlösen und anderem konnten 4,6 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 986 T€ (Vorjahr 778 T€) in 2018 erneut planmäßig eingetreten. Enthalten sind in dieser Sparte auch die wiederkehrenden Zinsen der Unternehmensfinanzierung in Höhe von 487 T€ sowie eigene Personal- und Sachkosten von 194 T€ für die Mitgliederbetreuung, denen 75 T€ an Aufnahme- und Bearbeitungsgebühren gegenüberstehen. Negative Sondereffekte ergaben sich hauptsächlich aus dem IT-Projekt (897 T€), aus Straßenausbaubeiträgen (92 T€), einer einmaligen Zuführung zur Pensionsrückstellung (82 T€) sowie dem Saldo aus nicht anderen Geschäftssparten zugeordneten einmaligen Aufwendungen und Erträgen in Höhe von 269 T€.

Das **Neutrale Ergebnis** führte zu einer positiven Beeinflussung des Jahresüberschusses. Ertragssteigernd wirkten der Saldo aus Buchgewinnen beziehungsweise Buchverlusten aus dem Verkauf von Gegenständen des Sachanlagevermögens abzüglich Vertriebskosten (383 T€) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (199 T€). Belastet haben das Geschäftsjahr dagegen im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen (355 T€).

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** enthalten hauptsächlich 109 T€ Ausschüttungsbelastung aus der

Dividende für das Jahr 2017. 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 individuellen Kundenbedürfnissen im Dienstleistungsgeschäft stehen. Das Unternehmen begegnet diesen Risiken offensiv. Für die Wankendorfer Baugenossenschaft haben die steti-ge Optimierung ihres Dienstleistungsangebots und die dauerhafte Qualifizierung ihrer Mitarbeiter hohe Priorität, während sie gleichzeitig anstrebt, ihre Wettbewerbsfähigkeit in den jeweiligen Geschäftssparten weiter zu steigern. Grundlage für den Unternehmenserfolg ist das Geschäftsmodell als Genossenschaft, das ihr und ihren Mitgliedern Sicherheit bietet.

Entscheidende Erfolgsfaktoren für die Wankendorfer Baugenossenschaft sind ihre zukunftsfähigen Wohngebäude und eine umfassende, kundenorientierte Dienstleistungspalette. Mögliche Gefahren bestehen beispielsweise in einer marktbedingten negativen Veränderung der Leerstandsquote, rückläufigen Mieten oder sinkenden Preisen für die Dienstleistungen. Daher beobachtet das Unternehmen die lokalen Märkte nicht nur fortlaufend, sondern bewertet auf dieser Basis auch die unternehmerische Strategie und passt sie gegebenenfalls an.

Die Vorhaltung von Gebäuden ist grundsätzlich mit dem Risiko verbunden, dass das angestrebte Vermarktungsziel nicht erreicht wird. Die Wankendorfer Baugenossenschaft sieht sich durch eine permanente technische und betriebswirtschaftliche Bewertung des 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 getan. Nicht zuletzt ermöglichen es der Wankendorfer Baugenossenschaft auch Portfolioanalysen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

Belastungen durch Zinserhöhungen können sich frühestens im Jahr 2020 ergeben. Auch dann bestehen keine über die Tragfähigkeit des Unternehmens hinausgehenden

Risiken, da das Fälligkeitsprofil eine breite Streuung innerhalb der langfristigen Finanzierung aufweist.

Zur Überwachung und Steuerung der Risiken wendet die Wankendorfer Baugenossenschaft ein umfassendes Instrumentarium aus quantitativen Kenngrößen und Messinstrumenten an. So werden im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse Kennzahlen aus dem Vertrieb der Mietobjekte mit dazugehörigen Markt- und 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 Bezug auf die 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 seit 1. August 2016 bestehenden Joint Venture mit der GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH. Durch die insofern 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.

Eine strategische Rolle für die Genossenschaft soll mit den Jahren das am 25. Juni 2018 mit der Stiftung Drachensee gegründete Gemeinschaftsunternehmen Providemus GmbH spielen. Durch das ab Frühjahr 2019 zunächst in überschaubarem Umfang betriebene Geschäft der ambulanten Pflege ist geplant, den Mitgliedern einen weiteren Service zu bieten und das selbstbestimmte Leben auch in den Wohnungen der Wankendorfer Baugenossenschaft zu verlängern.

Des Weiteren ist das Unternehmen darauf ausgerichtet, Marktchancen wahrzunehmen und Risikopotenziale in der Bilanz durch sein Portfoliomanagement abbauen zu können. Nicht zuletzt sollen durch eine engere Verzahnung des Unternehmensverbundes und stetig verbesserte Abläufe eine zunehmende Betreuungsqualität für die Mitglieder und Kunden sowie die Hebung von Synergieeffekten erreicht werden.

3.3 Prognosebericht

Vieles spricht dafür, dass der bereits lang anhaltende Niedrigzinszyklus auch über das Jahresende 2019 hinaus auf seinem Rekordtief verharren 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. Hinzu kommt die Zinsdegression, sodass sich der gesamte Zinsaufwand trotz der Neuaufnahme von Darlehen für Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in 2019 auf voraussichtlich 9,1 Mio. € reduzieren wird.

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, die im Service, in angemessenen und wettbewerbsfähigen Mieten, in der Nähe zum Kunden und in der Ertüchtigung der Quartiere liegen, 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 ebenfalls mit 0,3 Mio. € erwartet werden.

In Anbetracht der niedrigen Zinsen, des weitgehend wieder ausgewogeneren Verhältnisses zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage, einem Instandhaltungsbudget auf unverändert hohem Niveau zuzüglich Straßenausbau-

beiträgen 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. Das Unternehmen 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.

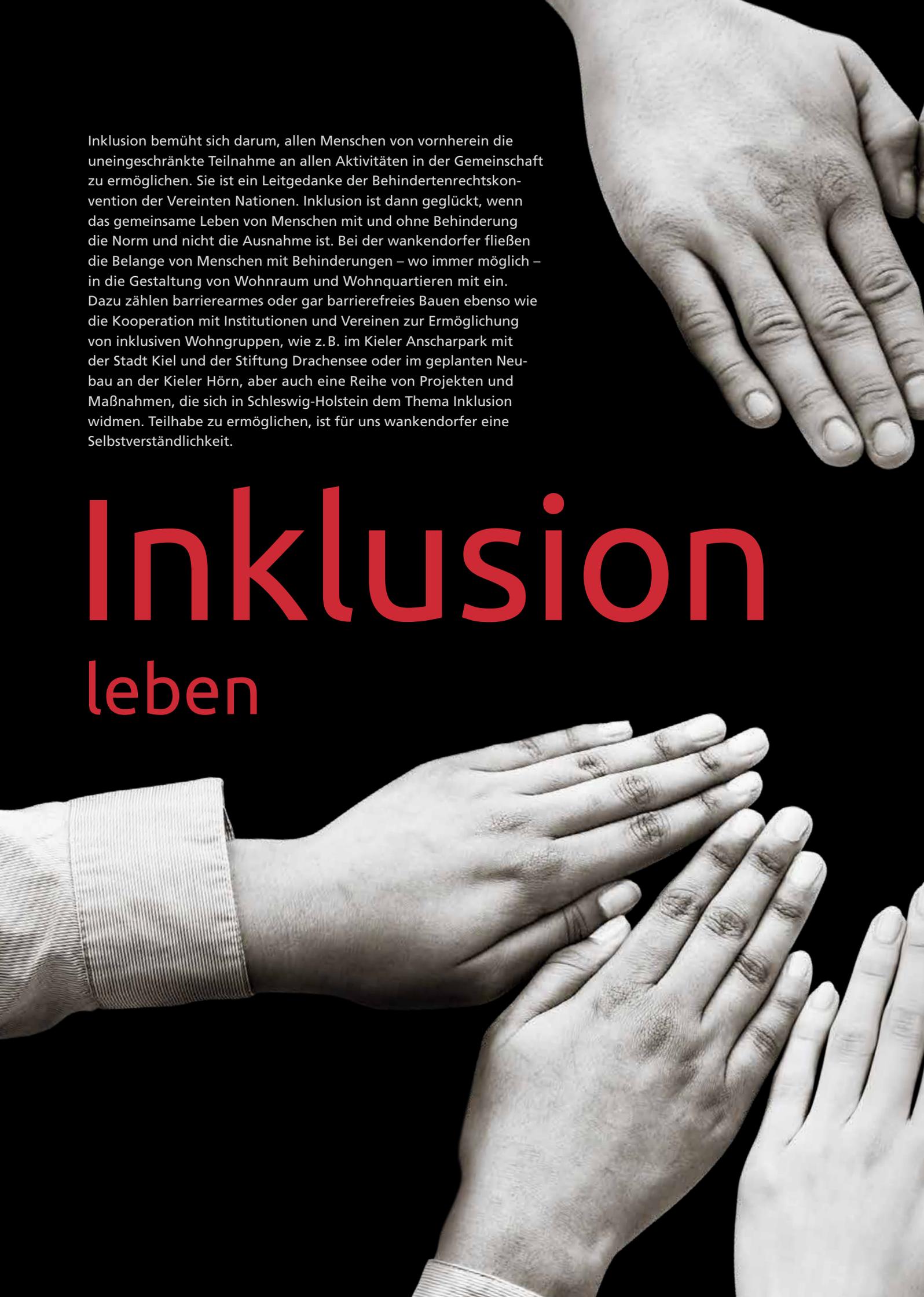
Kiel, 6. März 2019

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz



Inklusion bemüht sich darum, allen Menschen von vornherein die uneingeschränkte Teilnahme an allen Aktivitäten in der Gemeinschaft zu ermöglichen. Sie ist ein Leitgedanke der Behindertenrechtskonvention der Vereinten Nationen. Inklusion ist dann geglückt, wenn das gemeinsame Leben von Menschen mit und ohne Behinderung die Norm und nicht die Ausnahme ist. Bei der wankendorfer fließen die Belange von Menschen mit Behinderungen – wo immer möglich – in die Gestaltung von Wohnraum und Wohnquartieren mit ein. Dazu zählen barrierearmes oder gar barrierefreies Bauen ebenso wie die Kooperation mit Institutionen und Vereinen zur Ermöglichung von inklusiven Wohngruppen, wie z. B. im Kieler Anscharpark mit der Stadt Kiel und der Stiftung Drachensee oder im geplanten Neubau an der Kieler Hörn, aber auch eine Reihe von Projekten und Maßnahmen, die sich in Schleswig-Holstein dem Thema Inklusion widmen. Teilhabe zu ermöglichen, ist für uns wankendorfer eine Selbstverständlichkeit.

Inklusion leben



Bilanz zum 31.12.2018

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	478.828,06		320
Firmenwert	262.500,00	741.328,06	300
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	352.508.546,98		342.209
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.231.506,90		7.442
Grundstücke ohne Bauten	673.844,18		557
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59		86
technische Anlagen und Maschinen	103.700,45		108
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.361.680,27		2.457
Anlagen im Bau	1.106.081,75		6.928
Bauvorbereitungskosten	315.142,30		65
geleistete Anzahlungen	305.312,55	365.691.419,97	247
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.433.533,65		2.089
Beteiligungen	890.838,46		2.305
sonstige Ausleihungen	0,00		6
andere Finanzanlagen	33.600,00	3.357.972,11	34
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		369.790.720,14	365.153

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	369.790.720,14	365.153
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	160.983,70	161
unfertige Leistungen	18.414.699,59	18.039
andere Vorräte	45.165,21 18.620.848,50	60
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	611.115,36	672
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	218.199,00	0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	210.787,56	197
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	180.356,37	83
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	165.404,53	166
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.136.500,00	1.281
sonstige Vermögensgegenstände	419.972,42 2.942.335,24	660
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.213.962,05	4.361
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	777.038,31	804
andere Rechnungsabgrenzungsposten	737.805,19 1.514.843,50	733
BILANZSUMME	394.082.709,43	392.370
Treuhandvermögen	75.589,77	129

Bilanz zum 31.12.2018

Passiva

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	793.640,84	924
der verbleibenden Mitglieder	12.099.353,26	12.027
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.850,00	23
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 15.541,39 €		(31)
Kapitalrücklage	4.498.477,55	5.030
Ergebnisrücklagen		
gesetzliche Rücklage	7.230.000,00	7.025
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 205.000,00 €		(205)
andere Ergebnisrücklagen	45.025.000,00	43.460
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.565.000,00 €		(1.562)
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	248.259,66	246
Jahresüberschuss	2.009.571,06	2.010
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.770.000,00	1.767
Eigenkapital insgesamt/Übertrag	70.146.152,37	68.978

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		T€
Übertrag		70.146.152,37	68.978
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	8.477.667,00		7.738
Steuerrückstellungen	12.151,23		1
sonstige Rückstellungen	1.845.447,11	10.335.265,34	2.625
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	284.864.138,57		284.468
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.695.664,90		4.889
erhaltene Anzahlungen	18.957.922,69		18.807
Verbindlichkeiten aus Vermietung	649.132,87		663
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.044,57		18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.522.494,33		1.704
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	436.182,64		29
sonstige Verbindlichkeiten	239.980,74	311.402.561,31	161
davon aus Steuern: 102.757,47 €			(75)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 23.649,20 €			(16)
Rechnungsabgrenzungsposten		2.198.730,41	2.289
Bilanzsumme		394.082.709,43	392.370
Treuhandverbindlichkeiten		75.589,77	129

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	50.733.498,44	50.040
b) aus Verkauf von Grundstücken	199,00	0
c) aus Betreuungstätigkeit	3.062.636,88	3.209
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.618.664,54	1.852
	55.414.998,86	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	375.780,39	121
andere aktivierte Eigenleistungen	578.198,01	265
sonstige betriebliche Erträge	2.105.761,11	1.872
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.210.086,16	21.040
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.020,86	0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	351.149,41	672
	22.562.256,43	
Rohergebnis	35.912.481,94	35.647
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	8.709.773,00	8.617
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.209.275,78	1.909
davon für Altersversorgung: 583.580,11 €	10.919.048,78	(283)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	9.339.443,01	8.751
sonstige betriebliche Aufwendungen	4.268.714,81	4.245
Übertrag	11.385.275,34	12.125

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		T€
Übertrag		11.385.275,34	12.125
Erträge aus Beteiligungen	809.222,49		545
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	176.680,76		45
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	677,90		1
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	51.748,89	1.038.330,04	40
davon aus verbundenen Unternehmen: 2.340,00 €			(3)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	1.908,02		2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.247.555,40	9.249.463,42	9.577
davon aus Aufzinsungen: 705.284,00 €			(561)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		100.323,46	110
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.073.818,50	3.067
sonstige Steuern		1.064.247,44	1.057
Jahresüberschuss		2.009.571,06	2.010
Gewinnvortrag		248.259,66	246
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.770.000,00	1.767
Bilanzgewinn		487.830,72	489

Integration ermöglichen



Integration ist ein Prozess, dessen Ergebnis Dazugehörigkeit ist. Wer integriert ist, der ist gleichwertiger Teil eines Ganzen – sowohl in der Selbstwahrnehmung des Integrierten als auch für die Gemeinschaft, deren Teil er ist. Unabhängig von Herkunft und Lebensgeschichte zählt nur das Handeln in der Gemeinschaft für das Miteinander der Mitglieder einer Hausgemeinschaft oder Nachbarn im Quartier. Integration betrifft beileibe nicht nur geflüchtete Menschen aus anderen Ländern, sondern jeden neuen Mieter. Integration in all ihren Ausprägungen ist ein permanentes Ziel der wankendorfer: Das Zusammenwachsen in Hausgemeinschaften und Quartieren unterstützen Mieterbetreuer der wankendorfer schon immer vor Ort. Vielen Kommunen half die wankendorfer nicht nur bei der menschenwürdigen Unterbringung von Flüchtlingen, sondern etwa durch angestellte Dolmetscher auch bei einer nachhaltigen, intensiven Betreuung. Und auch für Menschen mit einem anderen schweren Schicksal setzt sich die wankendorfer ein. So vermietet sie Wohnungen an Frauen aus Frauenhäusern und hilft damit den Betroffenen, sich ein neues Leben aufzubauen. Bei der wankendorfer reden wir nicht nur von Integration – wir leben sie.



ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 Verschmelzung der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister am 19. Juli 2018 rechtlich wirksam geworden. Bilanziell erfolgte der Zusammenschluss rückwirkend zum 1. Januar 2018 und ergebnisneutral. Um die Vergleichbarkeit der wirtschaftlichen Lage im Zeitverlauf zu ermöglichen, wurden die Vorjahreszahlen und -angaben gemäß § 265 Absatz 2 Satz 3 HGB so angepasst, als ob die Fusion bereits zum 1. Januar 2017 stattgefunden hätte.

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 erworbene Konzessionen und ähnliche Werte“ erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von drei bis fünf Jahren.

Der planmäßig linear über zehn 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 und Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von acht bis 20 Jahren vorgesehen. Bei grunderneuerten Wohnblöcken sind die Nutzungsdauern bis Ende 2013 um bis zu 20 Jahre verlängert und ab 2014 unter Berücksichtigung der Sachwertrichtlinie festgelegt worden. Andere aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Den „Geschäfts- und anderen Bauten“ lag für die lineare Abschreibung der Gebäude eine voraussichtliche Nutzungsdauer zwischen 30 und 50 Jahren sowie der Außenanlagen von längstens 15 Jahren zugrunde. 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 drei bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände werden ab 2008 unter Berücksichtigung der steuerlichen Regelung in einem Sammelpool über fünf Jahre gleichmäßig abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

„Anteile an verbundenen Unternehmen“, „Beteiligungen“ sowie „andere Finanzanlagen“ werden mit den Anschaffungskosten 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 übernehmenden 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 unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G entsprechend dem Wertansatz nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzinses der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 3,21 Prozent zum 31. Dezember 2018 (Vorjahr: 3,68 Prozent) gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- beziehungsweise Rentenentwicklung ist mit bis zu zwei Prozent sowie die Personalfuktuation mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (3,21 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (2,32 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 920.800,00 €.

Die „sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt. Der Abzinsungssatz wird gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung von der Deutschen Bundesbank mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre ermittelt und bekanntgegeben (2,32 Prozent, Vorjahr 2,8 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 Anlagespiegel dargestellt.

ANLAGENSPIEGEL

Anschaffungs-/Herstellungskosten

	Stand zum 01.01.2018	Zu-/ Abgänge aus Verschmelzung	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2018	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2018
	€	€	€	€	€	€	€
			des Geschäftsjahres				
Immaterielle Vermögensgegenstände							
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	1.436.971,13	283.141,13	296.022,89	343.489,31	0,00	1.672.645,84	1.120.364,61
Firmenwert	375.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00	75.000,00
	1.811.971,13	283.141,13	296.022,89	343.489,31	0,00	2.047.645,84	1.195.364,61
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	495.857.138,39	0,00	8.733.034,76	1.680.996,21	11.096.991,81	514.006.168,75	153.648.490,81
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.111.453,59	849.499,52	107.955,11	348.944,77	1.191.482,85	10.911.446,30	2.081.675,47
Grundstücke ohne Bauten	557.239,85	0,00	126.286,02	9.681,69	0,00	673.844,18	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	0,00	0,00	0,00	0,00	85.604,59	0,00
technische Anlagen und Maschinen	1.071.691,05	0,00	13.249,54	0,00	0,00	1.084.940,59	963.192,38
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.487.219,56	1.094.350,48	451.807,06	215.842,79	110.974,01	5.928.508,32	2.467.335,74
Anlagen im Bau	6.927.986,89	0,00	4.761.947,25	0,00	-10.583.852,39	1.106.081,75	0,00
Bauvorbereitungskosten	65.161,77	0,00	299.793,63	0,00	-49.813,10	315.142,30	0,00
geleistete Anzahlungen	247.364,08	0,00	251.336,64	0,00	-193.388,17	305.312,55	0,00
	518.410.859,77	1.943.850,00	14.745.410,01	2.255.465,46	1.572.395,01	534.417.049,33	159.160.694,40
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.241.933,65	-153.400,00	345.000,00	0,00	0,00	2.433.533,65	0,00
Beteiligungen	2.329.932,24	0,00	170.000,00	28.056,37	-1.572.395,01	899.480,86	25.302,23
sonstige Ausleihungen	5.673,57	0,00	0,00	5.673,57	0,00	0,00	0,00
andere Finanzanlagen	33.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.600,00	0,00
	4.611.139,46	-153.400,00	515.000,00	33.729,94	-1.572.395,01	3.366.614,51	25.302,23
Anlagevermögen insgesamt	524.833.970,36	2.073.591,13	15.556.432,90	2.632.684,71	0,00	539.831.309,68	160.381.361,24

Abschreibungen

Buchwerte

Zugänge aus Verschmelzung	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen	Stand zum	Stand zum	Stand zum	aktivierte
€	des Geschäftsjahres		€	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017 (angepasst)	Fremdkapitalzinsen 2018
€	€		€	€	€	€	€	€
280.432,13	135.818,86	342.797,82	0,00	1.193.817,78	478.828,06	316.606,52	319.315,52	0,00
0,00	37.500,00	0,00	0,00	112.500,00	262.500,00	300.000,00	300.000,00	0,00
280.432,13	173.318,86	342.797,82	0,00	1.306.317,78	741.328,06	616.606,52	619.315,52	0,00
0,00	8.306.316,69 ¹⁾	475.572,58	18.386,85	161.497.621,77	352.508.546,98	342.208.647,58	342.208.647,58	19.277,04
437.651,20	207.126,19	46.513,46	0,00	2.679.939,40	8.231.506,90	7.029.778,12	7.441.626,44	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	673.844,18	557.239,85	557.239,85	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.604,59	85.604,59	85.604,59	0,00
0,00	18.047,76	0,00	0,00	981.240,14	103.700,45	108.498,67	108.498,67	0,00
656.880,48	634.633,51	192.021,68	0,00	3.566.828,05	2.361.680,27	2.019.883,82	2.457.353,82	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.106.081,75	6.927.986,89	6.927.986,89	26.848,07
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	315.142,30	65.161,77	65.161,77	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	305.312,55	247.364,08	247.364,08	0,00
1.094.531,68	9.166.124,15	714.107,72	18.386,85	168.725.629,36	365.691.419,97	359.250.165,37	360.099.483,69	46.125,11
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.433.533,65	2.241.933,65	2.088.533,65	0,00
0,00	1.908,02	181,00	-18.386,85	8.642,40	890.838,46	2.304.630,01	2.304.630,01	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.673,57	5.673,57	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.600,00	33.600,00	33.600,00	0,00
0,00	1.908,02	181,00	-18.386,85	8.642,40	3.357.972,11	4.585.837,23	4.432.437,23	0,00
1.374.963,81	9.341.351,03	1.057.086,54	0,00	170.040.589,54	369.790.720,14	364.452.609,12	365.151.236,44	46.125,11

1) Davon außerplanmäßige Abschreibung: 354.980,52 €

Die in den Zugängen der Sachanlagen ausgewiesenen Bau- und Modernisierungskosten beinhalten Herstellungskosten einschließlich Fremdkapitalzinsen und Grundsteuer (47.108,70 €) während der Bauzeit.

Der Abgang und die Umbuchungen unter „Beteiligungen“ betrifft die Anscharpark GbR, an der die Genossenschaft mit 33,2 Prozent sowie drei andere Genossenschaften beteiligt sind. Mit Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgte die Umbuchung der bisher unter „Beteiligungen“ bilanzierten Baukosten in die „Wohnbauten“. Der Zweck der Gesellschaft war einerseits der Erwerb sowie die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des „Anscharparks“. Andererseits befasst sie sich satzungsgemäß mit dem Bau, der Unterhaltung und der Instandsetzung des Wärmeverteilnetzes, dreier Privatstraßen mit Straßenbeleuchtung und einer Pumpstation sowie mit der Sanierung eines Gemeinschaftshauses. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Der Posten „unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 155.856,70 € noch nicht in Rechnung gestellten Stromkosten beziehungsweise Wärmelieferungen, 231.341,50 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die „sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten insbesondere 150.802,23 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften, 137.143,81 € Ansprüche an Versicherungen sowie 36.224,77 € 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	611.115,36 (672.497,37)	209.336,80 (223.225,38)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	218.199,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	210.787,56 (197.000,44)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	180.356,37 (83.192,59)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	165.404,53 (166.091,80)	45.500,00 (52.000,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.136.500,00 (1.281.496,56)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	419.972,42 (659.348,98)	224.193,79 (251.420,81)
Gesamtbetrag	2.942.335,24 (3.059.627,74)	479.030,59 (526.646,19)

Die Verringerung der in 2012 im Zusammenhang mit einer Verschmelzung gebildeten Kapitalrücklage ist auf eine gleich hohe und damit ergebnisneutrale Neubewertung von Grundstücken zurückzuführen, die im Anlagengitter unter „Wohnbauten“ als Abgang dargestellt ist.

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren in Höhe von 946.000,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Miete für Wasserzähler und Rauchwarnmelder sowie Verwaltungskosten von 648.178,95 € 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 Verbindlichkeitspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Bei den in der Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 44,6 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2019 abzurechnende Betriebskosten von 18.767.210,57 €, Architektenleistungen von 177.362,29 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 13.349,83 €.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Vorjahresbeträgen (Summierung von Aufwendungen und Erträgen) nicht enthalten sind Innenumsätze, die aufgrund des Zusammenschlusses der Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH mit der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG konsolidiert wurden. So sind insbesondere die „Umsatzerlöse“ um 2.690.493,91 €, die „Aufwendungen der Hausbewirtschaftung“ um 1.590.874,15 €, die „Aufwendungen für bezogene Leistungen“ um 677.712,15 € und die „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ um 421.907,61 € bereinigt und damit um diese Beträge geringer ausgewiesen worden.

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 612.637,56 € und 46.125,11 € 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 (0,2 Mio. €) enthalten. Lediglich summarisch wirkten dagegen Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieterbelastungen von zusammen 0,8 Mio. €, denen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Unter den „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ werden die Ausschüttungsbelastung in Höhe von 108.779,14 € auf die in 2018 ausgeschüttete Dividende und 8.455,68 € an Erstattungen ausgewiesen.

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen,
mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

Insgesamt

€

284.864.138,57

(284.467.893,05)

4.695.664,90

(4.889.506,91)

18.957.922,69

(18.807.357,77)

649.132,87

(662.889,13)

37.044,57

(18.077,74)

1.522.494,33

(1.704.271,66)

436.182,64

(28.939,32)

239.980,74

(160.716,22)

311.402.561,31

(310.739.651,80)

E. Sonstige Angaben

- Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich für die Kapitaldienstverpflichtung der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH in Höhe von 606.427,00 €. Anzeichen einer Inanspruchnahme liegen nicht vor, da die Schuldnerin ihren Verpflichtungen bisher nachgekommen ist.
- Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit 33,2 Prozent an der „Anscharpark GbR“ und mit elf Prozent an der „Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR“ (Kapitalanteil 17.818,89 €) beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an den GbRs hinaus wird nicht gerechnet.
- Nach Übergang der jeweiligen Energielieferverträge für Gas beziehungsweise Fernwärme zur Versorgung des Immobilienbestandes der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG auf die Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH) bestehen gegenüber vier Energieversorgungsunternehmen unterschiedlich

befristete harte Patronatserklärungen. Die Verbindlichkeiten der ESH gegenüber den betreffenden Gläubigern beliefen sich zum 31. Dezember 2018 auf insgesamt 26.167,68 €.

- Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Aus Miet- und Full-Service-Verträgen für Büroräume und Kopierer, die innerhalb der nächsten sieben Jahre fällig sind (Aufwand 2019: 157.300,63 €)

401.483,26 €

Aus Ankauf, Großmodernisierung und Neubau zu erwartende Ausgaben

rd. 5.892.650,00 €

zugesagte Fremdmittel

4.471.000,00 €

Davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	
10.241.049,11	36.707.044,52	237.916.044,94	284.864.138,57	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*
(9.947.895,56)	(35.382.028,71)	(239.137.968,78)	(284.467.893,05)	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*
219.674,57 (219.857,19)	857.016,63 (864.263,25)	3.618.973,70 (3.805.386,47)	4.612.475,93 (4.799.798,84)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
18.957.922,69 (18.807.357,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
416.144,71 (448.796,83)	0,00 (0,00)	232.988,16 (214.092,30)	362.203,43 (351.304,67)	Bürgschaft Bürgschaft
37.044,57 (18.077,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.172.820,93 (1.523.003,71)	324.661,81 (181.267,95)	25.011,59 (0,00)	0,00 (0,00)	
436.182,64 (28.939,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
239.980,74 (160.716,22)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
31.720.819,96 (31.154.644,34)	37.888.722,96 (36.427.559,91)	241.793.018,39 (243.157.447,55)	289.838.817,93 (289.618.996,56)	

* Davon 283.713.153,86 €
(im Vorjahr 283.149.812,93 €)
durch Grundpfandrechte
und 1.150.984,71 €
(im Vorjahr 1.318.080,12 €)
durch Sicherungsübereignung
(Fuhr- und Gerätepark).

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2018
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	71.143,89
Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel	100,0	1.860.969,06	1.883.882,93	29.529,24
Toplage Immobilien GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	105.536,87
Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel (ESH)	50,0	150.000,00	217,65*	-118.908,97*
Providemus GmbH (gegründet 2018)	50,0	150.000,00	*	*
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	66.351,69	199.854,50	-27.875,36

* Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lagen die Jahresabschlüsse 2018 der Energie für Schleswig-Holstein GmbH und der Providemus GmbH noch nicht vor, insofern handelt es sich bei der ESH um Vorjahreszahlen; die negativen Jahresergebnisse 2016 und 2017 sind auf Anlaufverluste des in 2016 gegründeten Unternehmens zurückzuführen.

Die Jahresergebnisse der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH und der Toplage Immobilien GmbH werden aufgrund von Gewinnabführungsverträgen vollständig an die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG abgeführt.

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

Im Rahmen des Kreditportfoliomanagements werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG sowohl festverzinsliche als auch variabel verzinsliche Finanzierungen eingesetzt. Diese variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag ein Volumen von 70,4 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2029. 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.

Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus den negativen Marktwerten von 8,4 Mio. € am 31. Dezember 2018 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Folgen ergeben werden. Auch entstehen an den Laufzeitenden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen. Die ermittelten Marktwerte wurden vollständig anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt.

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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	71	26
Technische Mitarbeiter/-innen	7	2
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	72	11
	150	39

Hinzu kommen 17 Auszubildende und 27 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

8. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	10.275
Zugang	777
Abgang	831
Ende 2018	10.221
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	72.402,51 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	69.500,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	12.140.100,00 €

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

11. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Sommer	<i>Vorsitzender</i>
Irini Aliwanoglou	
Thomas Clausen	
Helga Hohnheit	
Ronald Klein-Knott	<i>ab 30. Mai 2018</i>
Manfred Kowalewski	
Jan Kruse	
Johannes Kux	
Dr. Juliane Rumpf	

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 2.009.571,06 € in die gesetzliche Rücklage 205.000,00 € und in andere Ergebnismrücklagen 1.565.000,00 € eingestellt. Die Vertreterversammlung

wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Zudem empfiehlt der Vorstand dem Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag (487.830,72 €) die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von zwei Prozent (= 239.228,02 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 248.602,70 € auf neue Rechnung vorzuschlagen.

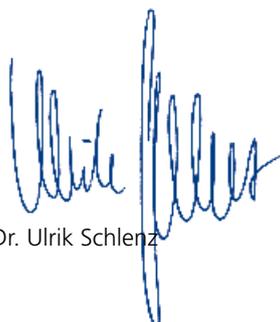
Kiel, den 6. März 2019

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Bernd Hentschel



Dr. Ulrik Schlenz

ANSCHRIFTEN UND TELEFONNUMMERN

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 Itzehoe

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

Verwaltungsbüro Eckernförde

Kieler Straße 78 · 24340 Eckernförde
Telefon: 04351 76932-0
Fax: 04351 76932-28
eckernfoerde@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 Itzehoe

Feldschmiede 52 · 25524 Itzehoe
Telefon: 04821 6773-0
Fax: 04821 6773-90

Service-Center Kiel/Schönkirchen

Bereich Kiel

Kirchhofallee 21–23 · 24103 Kiel
Telefon: 0431 2005-276
Fax: 0431 2005-280

Bereich Schönkirchen

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

Service-Center Lütjenburg

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

Service-Center

Preetz/Schwentinental

Bereich Preetz

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

Bereich Schwentinental

Ortsteil Klausdorf

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

Bereich Schwentinental

Ortsteil Raisdorf

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

Service-Center Trappenkamp

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

Service-Center Wahlstedt

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

BAUHOF

Bauhof Itzehoe

Dorfstraße 6 · 25524 Itzehoe
Telefon: 04821 734345
Fax: 04821 747522
itzehoe@wankendorfer.de

GARTEN-CENTER

Garten-Center Itzehoe

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

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: 04551 968655
Fax: 04551 968654

REINIGUNGSSERVICE

Reinigungsservice Itzehoe

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

NACHBARSCHAFTSTREFF

OSTERKARREE PLÖN

Schillener Straße 4 · 24306 Plön
Telefon: 04522 7984610
Fax: 04522 7984611
osterkarree@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 Brüggmann Werbeagentur GmbH, Neumünster · www.lbwa.de

Druckerei

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

Fotos

Titel: Getty Images © Kari Layland | Seite 4: © Dirk Masbaum, Hamburg | Seite 7: © wankendorfer, © Timo Wilke, © Geschäftsfotos Kristina Tönnsen | Seite 8: © wankendorfer, © Beatrix Richter | Seite 11: © Geschäftsfotos Kristina Tönnsen, © UKSH, fotolia © Photographee.eu | Seite 12–13: Getty Images © Jasmin Merdan | Seite 14: © Geschäftsfotos Kristina Tönnsen, © wankendorfer | Seite 17: © wankendorfer, © Geschäftsfotos Kristina Tönnsen, © Pressefotograf Dirk Schneider | Seite 18–19: Getty Images © ViewStock | Seite 23: © bevisphoto.de | Seite 24–25: Getty Images © p.bombaert | Seite 38–39: iStockphoto © izusek | Seite 46–47: Getty Images © ViewStock



