

ENGAGEMENT

GEMEINSCHAFT

VERTRAUEN





Stand: 31.12.2019

INHALT

VORWORT	5
BERICHT DES VORSTANDS	6
Das wirtschaftliche Umfeld	6
Der Wohnungsmarkt in Deutschland	6
Regionale Wohnungsmärkte	10
Investitionsumfeld	11
Entwicklung der wankendorfer	11
Genossenschaftliches Selbstverständnis	14
Mitarbeiterförderung und -entwicklung	19
Fortschreitende Digitalisierung	20
Fazit	20
VERTRETERVERSAMMLUNG	21
BERICHT DES AUFSICHTSRATS	22
JAHRESABSCHLUSS	26
Lagebericht	26
Bilanz	42
Gewinn- und Verlustrechnung	46
ANHANG	50
Kontaktdaten	61

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



LIEBE MITGLIEDER, LIEBE GESCHÄFTSFREUNDE,

seit ihrer Gründung im Jahr 1947 hat die wankendorfer mit rund 16.000 gebauten Wohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern bezahlbaren Wohnraum für das eigene Vermögen und zur Eigentumbildung geschaffen. Heute ist die Genossenschaft mit rund 8.400 Wohnungen und Gewerbeobjekten eines der größten Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein.

Das Land sieht sich derzeit mit Veränderungen konfrontiert, die mit großen Herausforderungen verbunden sind. Engpässe in bestimmten Städten und Regionen haben das Wohnen in seiner gesellschaftlichen Bedeutung in den Fokus gerückt, sodass der Staat mit teils extremen Maßnahmen in den Markt eingegriffen oder dies avisiert hat. Zudem müssen wir dem menschengemachten Klimawandel begegnen, klimaschädliche Emissionen verringern und uns auf die Folgen einer vermutlich nicht mehr vollends abwendbaren, globalen Klimaveränderung einstellen.

Mit der seit Jahresbeginn 2020 grassierenden Coronapandemie stehen wir alle einer weiteren, unvorhergesehenen Herausforderung gegenüber, deren massive Folgen für die Wirtschaft und Gesellschaft insgesamt noch nicht absehbar sind. Für die wankendorfer sind die direkten Auswirkungen der Pandemie und die Maßnahmen zu deren Beherrschung aus heutiger Sicht noch überschaubar.

Dennoch wird gerade in dieser Situation deutlich, wie wichtig Solidarität und Rücksichtnahme für unsere Gesellschaft sind. Die wankendorfer steht mit ihrem Leistungsspektrum und ihren genossenschaftlichen Werten für dieses Miteinander und die damit einhergehende gesellschaftliche Verantwortung. Mit einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und unserer zentralen Strategie der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum packen wir die vor uns liegenden Aufgaben mit großer Energie an. So haben wir den Blick auf die kommenden 15 Jahre gerichtet und uns klare Ziele gesteckt:

Unsere Neubauaktivitäten sollen in erster Linie den in die Jahre gekommenen Bestand von rund 1.000 Wohnungen ersetzen und orientieren sich an den gesetzlich geforderten deutlich reduzierten Treibhausgas-Emissionen. Auch dadurch werden wir in 2035 einen etwa gleich großen Bestand, jedoch in deutlich höherer städtebaulicher, architektonischer und energetischer Qualität haben.

Eine wichtige anstehende personelle Veränderung in der Führung der Genossenschaft wurde ebenfalls frühzeitig im Sinne der Kontinuität der Aufgabenerfüllung geregelt. Im Hinblick auf den sich abzeichnenden Eintritt in den Ruhestand von Herrn Bernd Hentschel, der seit 26 Jahren mit großem Engagement und viel Umsicht im Vorstand des Unternehmens wirkt, wurde frühzeitig die Suche nach einem Nachfolger initiiert. Mit Herrn Thorsten Gleitz ist seit dem 1. April 2020 ein dritter Vorstand mit bereits langjähriger Erfahrung in der Wohnungswirtschaft bestellt worden. Nach einer Übergangsphase mit drei Vorständen wird Herr Thorsten Gleitz dann das Unternehmen gemeinsam mit Herrn Dr. Ulrik Schlenz leiten.

Die wankendorfer blickt optimistisch in die Zukunft. Nicht zuletzt deshalb, weil die Menschen, die in unserem Unternehmen arbeiten, sich mit dem, wofür „ihr“ Unternehmen steht, identifizieren und die Herausforderungen engagiert anpacken. Und dies häufig nicht nur während ihrer Arbeitszeit, sondern auch in vielen verschiedenen Ehrenämtern. Dies ist für das Zusammenleben in der Gemeinschaft gerade in schwierigen Zeiten besonders wichtig.

Für die Menschen im Land.



Thorsten Gleitz
Vorstand



Bernd Hentschel
Vorstand



Dr. Ulrik Schlenz
Vorstand

BERICHT DES VORSTANDS

DAS WIRTSCHAFTLICHE UMFELD

Wie erwartet hat sich das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 weiter reduziert und erreichte mit 3 Prozent den schwächsten Wert in der letzten Dekade. Diese Abschwächung des Wachstums hat sich auch in Deutschland deutlich gezeigt. Mit lediglich noch 0,6 Prozent Wachstum des realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) schien der lange währende Aufschwung bereits an seinem Ende angekommen. Nun befindet sich die Welt sogar in einer Rezession. Nachfrageeinbrüche, Einschnitte und staatliches Handeln infolge der Pandemie einer neuartigen Variante des Coronavirus haben zu einem nie dagewesenen Einbruch des Wirtschaftslebens geführt. Wie sich dies in den nächsten Monaten entwickeln wird, ist nicht vorhersehbar.

Auf dem deutschen Arbeitsmarkt wurde mit 45,4 Mio. Erwerbstätigen im dritten Quartal 2019 erneut ein Höchstwert der Beschäftigung seit der Wiedervereinigung des Landes erreicht. Die absolute Anzahl der Arbeitslosen blieb dabei mit rund 2,2 Mio. Menschen konstant und in einigen Arbeitsmarktreionen wird von Vollbeschäftigung gesprochen. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt bei 5,1 Prozent.

Ein ähnliches Bild ergibt sich für Schleswig-Holstein, wo sich das Geschäftsgebiet der wankendorfer befindet. Für das Jahr 2019 wird vom Statistikamt Nord ein reales Wachstum des BIP von 1,1 Prozent berichtet. Dieses Wachstum lag unter dem Vorjahreswert von 1,4 Prozent, aber über dem Bundesdurchschnitt. Hier macht sich die Wirtschaftsstruktur des Landes insofern bemerkbar, als im Vergleich zu anderen Bundesländern große industrielle Kerne (beispielsweise aus den Wirtschaftsbereichen Automobilherstellung, Maschinenbau) nicht vorhanden sind. Daher ist der Einfluss auf die Wachstumswerte durch andere Branchen, die bislang noch eine deutlich positive Entwicklung verzeichnen (wie beispielsweise das Ernährungsgewerbe und auch das Baugewerbe), im Land größer als in anderen Regionen. So zeigte sich die Wirtschaftsleistung des Baugewerbes in Schleswig-Holstein mit real plus 6,1 Prozent deutlich stärker als die Bundesentwicklung von real 3,9 Prozent.

Der Arbeitsmarkt in Schleswig-Holstein hat sich im Jahr 2019 im Sinne der Beschäftigung im Land weiter positiv entwickelt. Die Arbeitslosenquote sank, wie bereits im Vorjahr, erneut um 0,5 Prozentpunkte und betrug im Durchschnitt des Jahres nur noch 5 Prozent.

DER WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND

Die Zahl der in 2019 deutschlandweit erteilten Baugenehmigungen lag mit 360.000 Wohnungen über dem Niveau der Vorjahre; im Jahr 2018 wurden für rund 347.000 Wohnungen Genehmigungen erteilt.

Die in etwa auf dem Vorjahresniveau erwarteten rund 300.000 fertiggestellten Wohnungen erreichten im Jahr 2019 erneut nicht den geforderten jährlichen Neubaubedarf, sodass der Bauüberhang weiter ansteigt.

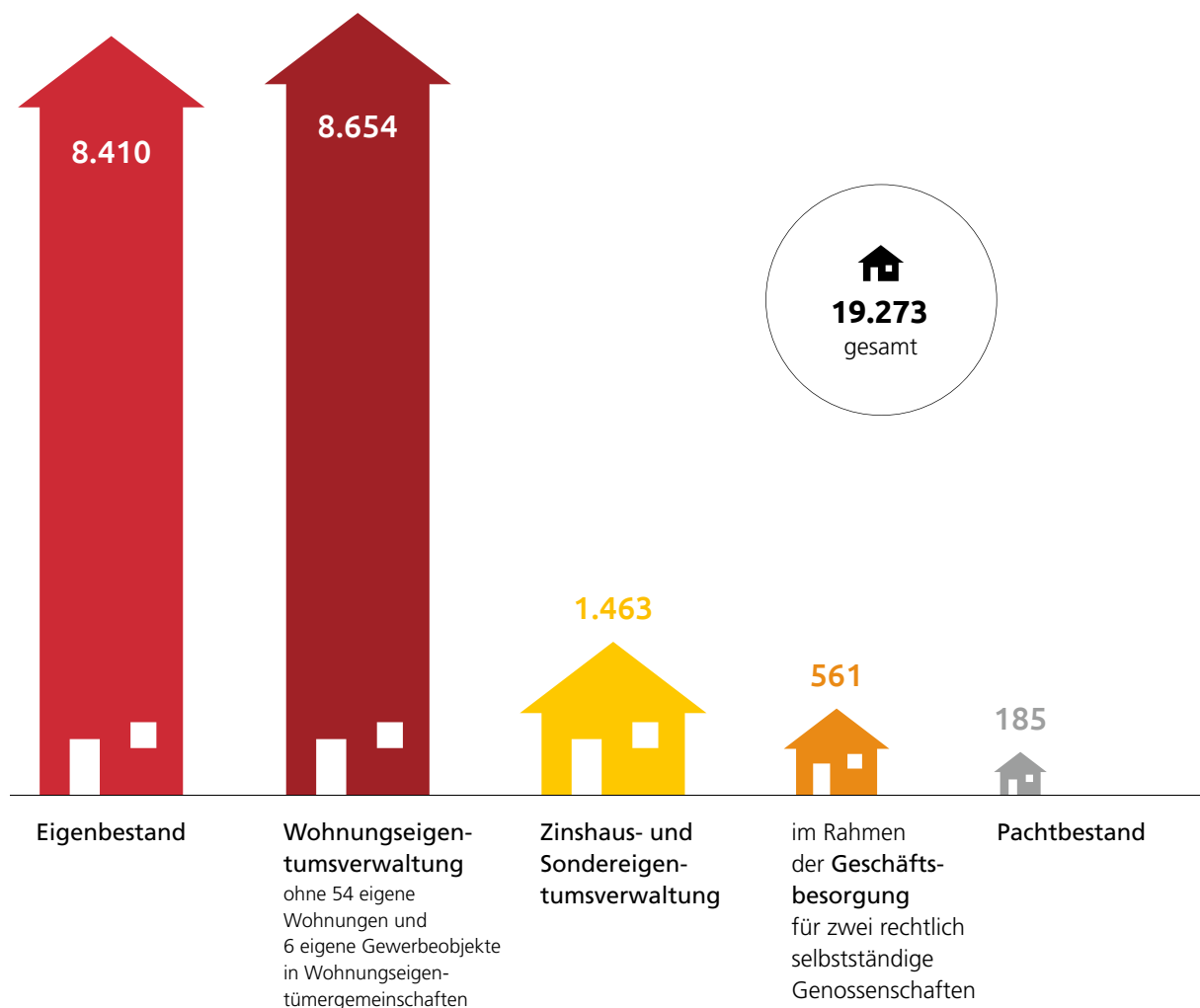
Dennoch ist die Zahl der Wohnungen auch im Jahr 2019 wieder stärker angestiegen als die der Bevölkerung und voraussichtlich auch die der Haushalte. Der sich 2019 allein durch Zuwanderung ergebende Nettozuwachs der Bevölkerung in Deutschland wird vom Statistischen Bundesamt wie im Vorjahr mit etwa 200.000 Menschen bei einer Gesamtbevölkerung von 83,2 Mio. beziffert. Die nur bis zum Jahr 2018 vorliegende Zahl der privaten Haushalte in Deutschland ist ebenfalls im Jahresvergleich erneut gestiegen, wenn auch mit einem Zuwachs von rund 74.000 Haushalten nicht so

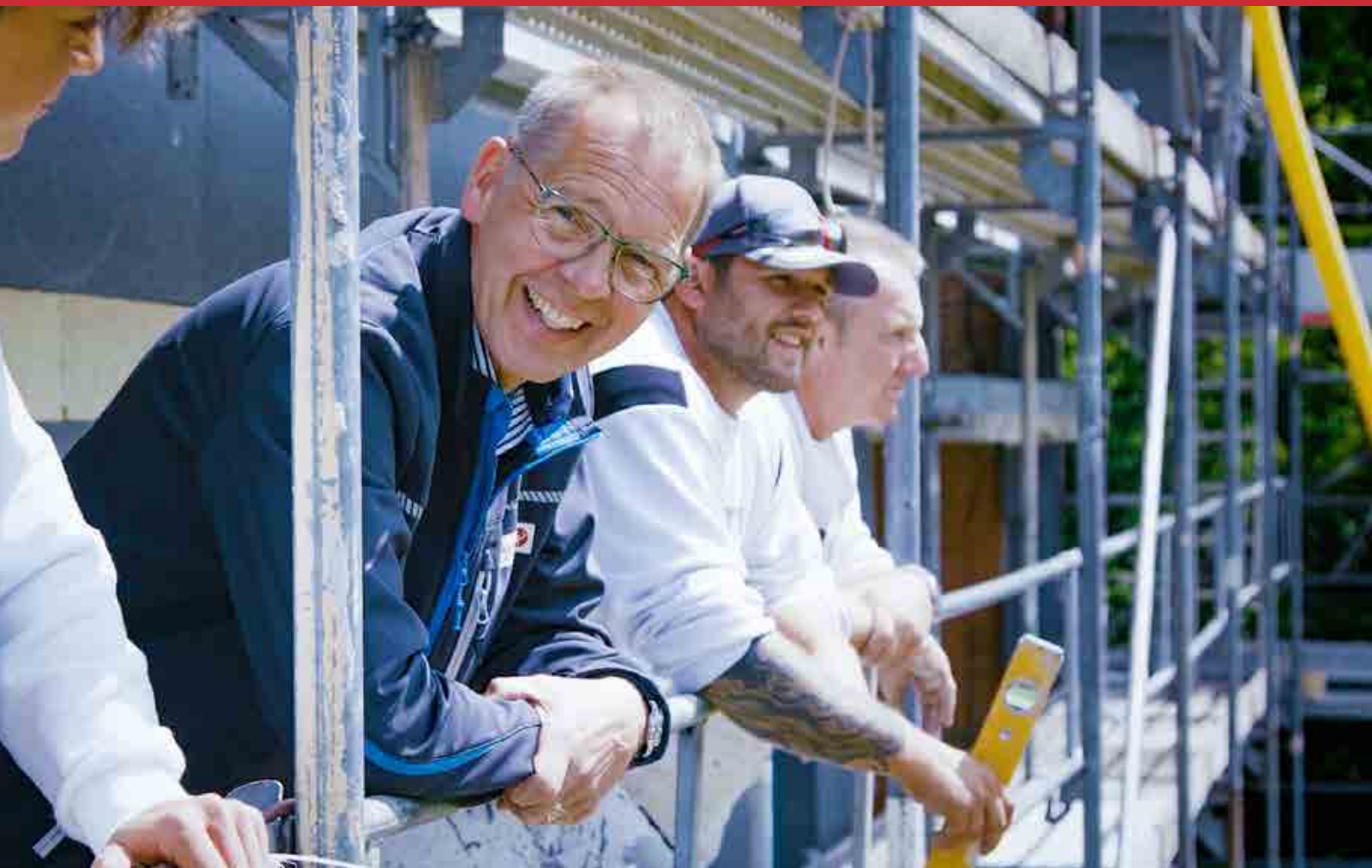
stark wie noch ein Jahr zuvor (etwa 340.000 in 2017). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland betrug 2018 1,99 Personen. In den großen Städten sinkt die Durchschnittsgröße der Haushalte bereits seit einigen Jahren nicht weiter, das heißt, der anhaltende Bundestrend zu geringeren Haushaltsgrößen wird nun mehr und mehr von kleineren Städten und Gemeinden geprägt.

Insgesamt schwächt sich das Wachstum der Wohnungsnachfrage weiter ab, wobei sich nach wie vor erhebliche regionale Unterschiede ergeben. Grundsätzlich ändert sich das bereits seit einigen Jahren skizzierte Gesamtbild – mit Wohnungsknappheit in den attraktiven Wachstumsregionen urbaner Ballungsräume einerseits und Überversorgung und Leerstand in vielen ländlichen Regionen andererseits – auch 2019 nicht wesentlich. Dennoch mehren sich die Anzeichen dafür, dass die auch in den kommenden Jahren erwarteten jährlichen Baufertigstellungen von 300.000 bis 320.000 Wohnungen ausreichen werden, um mit dem erwarteten Nachfragewachstum mitzuhalten. Allerdings findet bei dieser Betrachtung keine Berücksichtigung, dass Prognosen über eine Zuwanderung nach Deutschland angesichts der weltpolitischen Lage und der Ereignisse an den Grenzen der EU zum Jahresbeginn 2020 mit hohen Unsicherheiten behaftet sind.

Die Dynamik der stark steigenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Deutschland hielt auch im Jahr 2019 an: Mit 9,7 Prozent liegt die Preissteigerung über der des Vorjahres und deutlich über dem Preisanstieg von Neuvertragsmieten, der sich 2019 mit 3,5 Prozent gegenüber 2018 erneut weiter abschwächte. Während sich in der Mietentwicklung die Tendenzen des langsameren Nachfragewachstums widerspiegeln, so ist die Entwicklung der Kaufpreise ursächlich auf die Kapitalmarktsituation zurückzuführen.

Von der wankendorfer Unternehmensgruppe verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2019





Christian Felten ist als stellvertretender Abteilungsleiter Technik mitverantwortlich für die Bauprojekte bei der wankendorfer. Nicht nur für unsere Mitglieder und Mieter übernimmt Herr Felten täglich Verantwortung. Auch in seiner Freizeit ist er für andere da. Beim Kieler Turnverein von 1885 e. V. engagiert er sich für die Volleyballsparte und sorgt dabei unter anderem für die reibungslose Organisation des Heimspielbetriebes.

ENGAGEMENT
GEMEINSCHAFT
VERTRAUEN

» WIR MACHEN UNSERE GEBÄUDE FIT FÜR DIE ZUKUNFT.



Alle reden vom Klimawandel. Wir handeln! Mit unserem vielfältigen Engagement in verschiedenen Branchenverbänden, im Klimapakt Schleswig-Holstein und in der Initiative Wohnen.2050 sind wir an der Entwicklung gemeinsamer Strategien zur Senkung des Treibhausgasausstoßes mitbeteiligt. Dazu gehört auch ein intensiver und regelmäßiger Erfahrungsaustausch. Die so gewonnenen Erkenntnisse lassen wir, wo immer möglich, in unsere Bauprojekte einfließen. Ob bei Neubau oder Modernisierung: Das Resultat unserer Maßnahmen sind moderne, attraktive, nachhaltige und bezahlbare Wohnungen für unsere Mitglieder.

Alle Mitarbeiterfotos sind dem neuen Imagefilm der wankendorfer entnommen. Über den QR-Code kommen Sie zum Film.





REGIONALE WOHNUNGSMÄRKTE

In der regionalen Marktentwicklung zeigt sich bezüglich der Mieten erstmals seit 2010 bei der Betrachtung der sieben größten Städte (sogenannte A-Städte) ein differenziertes Bild. Der zum Teil sehr starke Anstieg scheint in einigen dieser Städte ein Ende gefunden zu haben. So ist beispielsweise die mittlere Angebotsmiete in Berlin im Jahresvergleich 2019 zu 2018 sogar gesunken (–0,7 Prozent) und in Hamburg nur noch leicht gestiegen (nominal +0,7 Prozent). Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen allerdings in allen A-Städten weiter signifikant an. Insofern zeigen sich gerade in den Metropolen deutlich die Effekte des im vorherigen Abschnitt dargestellten Bundestrends.

Urbane Regionen jenseits der A-Städte und ländliche Regionen rücken zudem mehr in den Fokus von Politik und Investoren. Gerade im Umland der bisherigen Wachstumsregionen der Großstädte haben wachsende Klein- und Mittelstädte im ländlichen Raum eine wichtige Funktion bei der Entlastung der Zentren mit deren angespannten Wohnungsmärkten. Diese Entwicklung wird sich nach Einschätzung der Autoren des Frühjahrsgutachtens der Immobilienwirtschaft in den nächsten Jahren aufgrund der zunehmenden Bauflächenknappheit in den Zentren und wegen des Preisgefälles zwischen ihnen und dem Umland weiter verstärken.

Vor diesem Hintergrund haben sich auch die Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein im Jahr 2019 für Vermieter weiter grundsätzlich positiv entwickelt. Die Leerstandsquote der dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. angeschlossenen Mitgliedsunternehmen betrug 2,1 Prozent und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (2,0 Prozent) kaum verändert. Die Fluktuation hat sich mit 8,3 Prozent leicht verringert (Vorjahr 8,6 Prozent). Die Wohnungsmärkte der Städte Kiel und Lübeck wie auch diejenigen des unmittelbaren Hamburger Umlandes zeigen nach wie vor Angebotsengpäs-

se, während in vielen Teilen des Landes ausreichend Wohnraum vorhanden ist. Nach Einschätzung der Autoren des vorgenannten Frühjahrsgutachtens der Immobilienwirtschaft hat ein Großteil der ländlichen Kreise Schleswig-Holsteins ein im deutschlandweiten Vergleich günstiges Chancen-Risiko-Profil für Investitionen in Wohnraum.

INVESTITIONSUMFELD

Das Investitionsumfeld der Immobilienwirtschaft war auch im Jahr 2019 nicht einfach und hat sich gerade im Hinblick auf die rechtlichen Rahmenbedingungen noch einmal herausfordernder entwickelt.

Der vom Bauhauptgewerbe angestrebte weitere Kapazitätsausbau fiel bei voraussichtlich 19.000 zusätzlichen Beschäftigten im Jahr 2019 nicht mehr ganz so hoch aus wie in den beiden Vorjahren. Der Umsatz konnte auch deshalb „nur“ um knapp 9 Prozent gesteigert werden, während der Anstieg von 2017 zu 2018 noch 11 Prozent betrug. Der Zentralverband der Bauwirtschaft sieht nach wie vor im Fachkräftemangel einen ernstzunehmenden Hinderungsgrund, die Bautätigkeit weiter auszuweiten. Allerdings erwartet der Verband vor dem Hintergrund der konjunkturellen Eintrübung Auswirkungen auf die Nachfrage nach Gewerken des Wirtschaftsbaus (gewerblicher Bau, industrieller Bau sowie landwirtschaftlicher Bau), was wiederum der Verfügbarkeit von Kapazitäten für die stabil hohe Nachfrage im Wohnungsbau zugutekäme. Die Preissteigerungen für die Leistungen der Bauunternehmen halten jedoch an. Im Juni 2019 lagen die Preise für Bauleistungen um 5,8 Prozent über denjenigen zur Vorjahresmitte.

Die bereits in 2018 bestehenden und sich auf die Investitionstätigkeit im Immobilienmarkt negativ auswirkenden rechtlichen Rahmenbedingungen haben sich 2019 im Jahresverlauf aus Sicht der bestandshaltenden Immobilienunternehmen weiter verschärft. So hat die notwendige gesellschaftliche Diskussion zum Klimaschutz gerade in Deutschland noch einmal eine höhere Bedeutung erlangt und auf der Grundlage internationaler Vereinbarungen schließlich zu einem Klimaschutzgesetz geführt. Die Ziele für die Immobilienwirtschaft werden hierin zwar beschrieben, aber bei den Auswirkungen im Hinblick auf die Maßnahmen und die damit erforderlichen Investitionen bleiben noch viele Fragen offen. Die Situation ist nicht zuletzt deshalb so komplex, weil sich mit abzeichnenden zusätzlichen Erfordernissen (und damit verbundenen Kosten) ein klarer Zielkonflikt zu der Bewältigung von Wohnungsknappheit in angespannten Märkten, wie auch generell zur Bereitstellung sogenannten bezahlbaren Wohnraums, ergibt.

In der Frage des sogenannten bezahlbaren Wohnens haben zudem die Überlegungen zu ordnungspolitischen Eingriffen und auch deren Umsetzung weiter an Fahrt aufgenommen. Einen besonders extremen Eingriff stellt die Einführung des Mietendeckels in Berlin dar. Bislang ist dieser rigide Eingriff in das Marktgeschehen noch ein regionales Phänomen, doch in der politischen Diskussion tauchen Gedanken zu die Vermieter zugunsten der Wohnungsmieter belastenden Maßnahmen immer häufiger auf. In diesem Zusammenhang bleibt festzustellen, dass das Verständnis für die Marktzusammenhänge und der Einfluss auf die regionalen Rahmenbedingungen des Investitionsumfelds sich aktuell in Schleswig-Holstein positiv von den überregionalen Entwicklungen abheben.

Es bestehen anspruchsvolle Rahmenbedingungen durch das Klimaschutzgesetz und belastende ordnungspolitische Eingriffe in den Markt.

ENTWICKLUNG DER WANKENDORFER

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zählt mit ihren Tochter- und Beteiligungsunternehmen (= wankendorfer Unternehmensverbund) zu den größten Wohnungsunternehmen im nördlichsten Bundesland: In 33 Städten und Gemeinden verfügt die wankendorfer über eigene Objekte und verwaltet Immobilien in rund 70 Orten. Insgesamt betreut das Unternehmen einen Bestand von 19.273 Wohnungen und Gewerbeobjekten.

Über die Anzahl der verwalteten Einheiten hinaus sind es neben der Zentrale in Kiel insbesondere die dezentralen Organisationseinheiten in Bad Segeberg, Eckernförde, Itzehoe, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt sowie die damit verbundenen „Gesichter des Unternehmens“, welche die wankendorfer bei Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern, kurz bei den Menschen im Land, persönlich wahrnehmbar machen.

MODERNISIERUNG

Die Modernisierung des Wohnungsbestands bleibt ein zentraler Bestandteil in der Ausrichtung der wankendorfer auf die Zukunft. Mit einem Gesamtvolumen von 195 Mio. € wurden bis zum Jahresende 2019 4.191 Wohnungen modernisiert. Zusammen mit den „Neubauten“ erfüllt der weit überwiegende Teil des Bestands damit aktuelle Wohnbedürfnisse und einen zukunftsfähigen energetischen Standard. Im Jahr 2019 konnten drei Modernisierungsmaßnahmen mit 108 Wohnungen in Kellinghusen, Plön und Schwentinental abgeschlossen werden. Allein in Plön wurden 64 Wohnungen in zwei Punkthäusern in der Ulmenstraße modernisiert, die Außenanlagen neu gestaltet und eine Parkgarage gebaut. Noch im Bau befindliche Maßnahmen mit 32 Wohnungen in Eutin und Trappenkamp werden 2020 fertiggestellt. Für weitere 79 Wohnungen in Bad Bramstedt, Lütjenburg, Preetz und Trappenkamp sind

Schwentinental



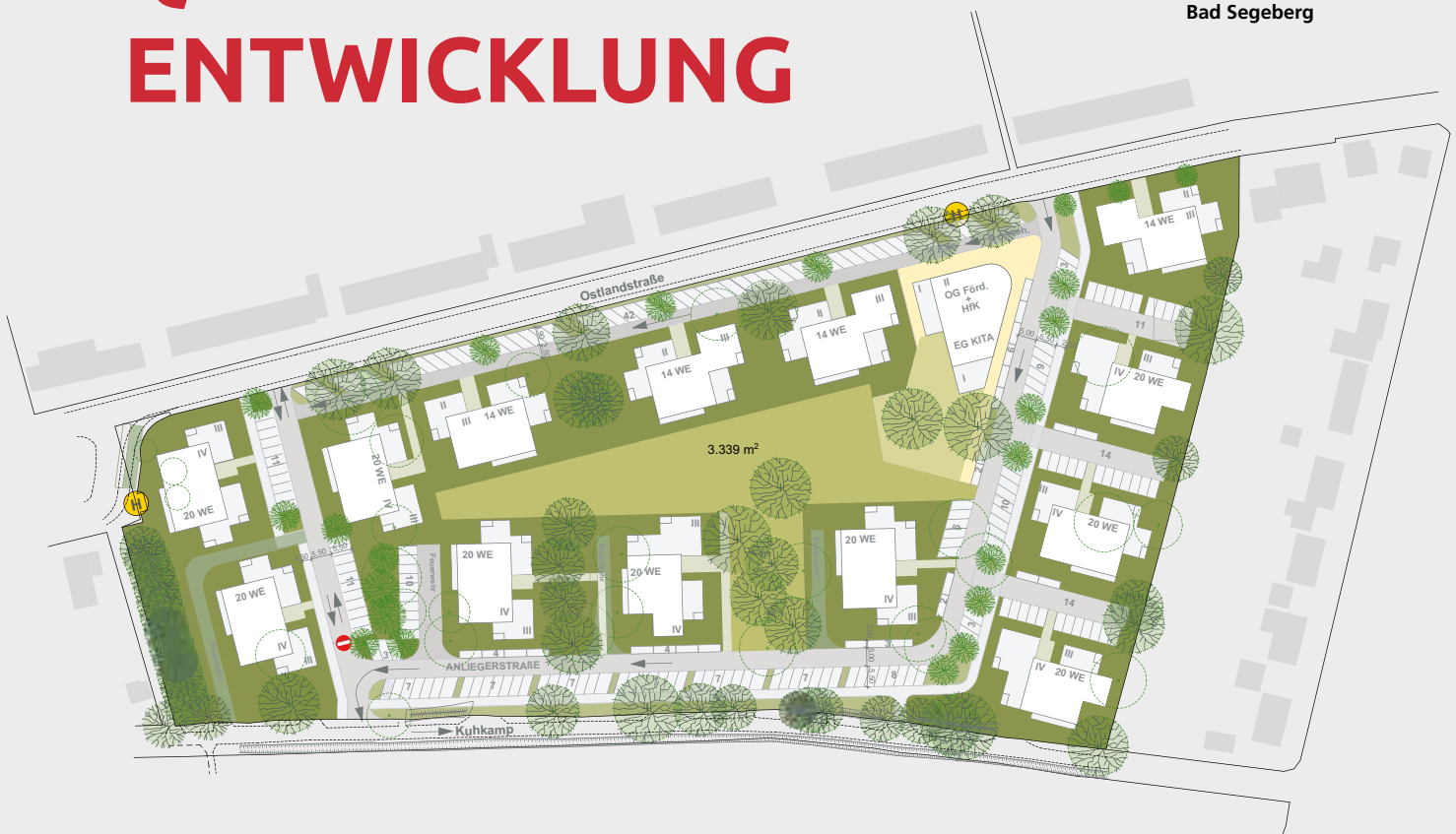
die Planungen bereits angelaufen. So entsteht moderner Wohnraum in der bestehenden Bausubstanz der wankendorfer.

Plön



QUARTIERS- ENTWICKLUNG

Bad Segeberg



Bad Segeberg
Gustav-Böhm-Siedlung 1958

Nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden in Zeiten echter Wohnungsnot in vielen Orten größere Siedlungen aus Mitteln des Marshallplans. Die Gustav-Böhm-Siedlung in der Südstadt von Bad Segeberg ist ein typisches Beispiel dieser Bauten aus den 1950er Jahren. Mittlerweile sind diese Gebäude in die Jahre gekommen und zum Teil nicht modernisierungswürdig. Zu groß sind die Herausforderungen beim Klimaschutz, zu unvorteilhaft die Grundrisse und Zuschnitte der Gebäude. Die Überplanung des Areals im Sinne einer Quartiersentwicklung wird in den kommenden Jahren eine große Aufgabe der wankendorfer sein.

Das Projekt hat in 2019 mit großen Schritten seinen vielversprechenden Anfang genommen. Nach den aktuellen Überlegungen sollen hier 14 Gebäude mit 238 Wohnungen entstehen. Zudem ist es der Anspruch der wankendorfer, dass ein hinsichtlich des Energiekonzeptes und der sozialen Belange des Lebens zukunftsweisendes Quartier entsteht.

Hohes Investitionsvolumen



**16,5
Mio. €**

Baukosten
im Jahr 2019

Auch im Jahr 2019 war die wankendorfer in ihren Geschäftsfeldern erfolgreich und erreichte die gesteckten Ziele bei einem gegenüber dem Vorjahr stabilen Ergebnis. Die Genossenschaft bereitete sich 2019 vor allem gezielt auf die zukünftigen Herausforderungen in ihren Geschäftsfeldern vor und setzte die zu deren Bewältigung erforderlichen Veränderungen im Unternehmen weiter um. Dies betrifft die konsequente Fortsetzung des Portfoliomanagements und eine klare strategische Ausrichtung des Unternehmens bis zum Jahr 2035, auf die im Lagebericht ebenso näher eingegangen wird wie auch auf die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsunternehmen.

Fortgeführt hat das Unternehmen in 2019 einerseits sein strategisches Modernisierungsprogramm und andererseits seine nunmehr seit fünf Jahren mit aller Kraft betriebene Neubautätigkeit. Wie schon in den Vorjahren wurde deutlich mehr investiert als abgeschrieben, wobei 16,5 Mio. € an Baukosten einen seit langer Zeit nicht erreichten Höchststand bedeuten.

Die Investitionstätigkeit soll in den kommenden 15 Jahren auf diesem Niveau mit dem Ziel fortgeführt werden, auch im Jahr 2035 noch einen eigenen Bestand von mindestens 8.300 Wohnungen zu bewirtschaften. Neben Modernisierungen von sanierungswürdigen Gebäuden und dem Neubau auf Grundstücken, die heute noch nicht im Eigentum der wankendorfer sind, wird vor allem die Revitalisierung von ganzen Quartieren durch Abriss und Neubau eine wichtige Rolle spielen. Erste derartige Projekte wurden bereits identifiziert und bei zweien in Bad Segeberg und Wahlstedt mit den erforderlichen Planungen begonnen. All diese Vorhaben sind darauf ausgerichtet, Wohnraum – insbesondere bezahlbaren – für die Menschen im Land zu schaffen, der aktuellen Wohnbedürfnissen und zukunftsfähigen energetischen Standards entspricht.

Zukunftsgerechtes Immobilienportfolio



Durch
bestandsersetzenden
Neubau soll der
eigene Bestand in 2035
weiterhin mindestens

8.300

Wohnungen
umfassen.

Nachhaltig wachsen soll selbst bei dem anstehenden umfangreichen Investitionsprogramm auch die Eigenkapitalquote, die sich unter Berücksichtigung der detaillierten Zukunftsplanungen bis 2035 voraussichtlich kontinuierlich auf 23 Prozent steigern wird. Die entsprechende Rücklagenstärkung erfolgt aus der angestrebten jährlichen Eigenkapitalrendite von 3 Prozent.

Der Weg der Genossenschaft in die Zukunft ist bei allen umgesetzten und eingeleiteten Maßnahmen und Projekten vor allem in Orientierung an der wichtigsten Aufgabe der Wankendorfer Baugenossenschaft sicherzustellen: der Förderung ihrer Mitglieder.

Damit diese Aufgabe nachhaltig erfüllt werden kann, hält die wankendorfer konsequent an ihrem eingeschlagenen Kurs eines verantwortungsbewussten Anbieters von genossenschaftlichem Wohnraum, eines umsichtigen Verwalters und attraktiven Arbeitgebers fest, für den die Belange seiner Mitglieder wie auch die gesellschaftlichen Bedürfnisse eine elementare Rolle spielen.

GENOSSENSCHAFTLICHES SELBSTVERSTÄNDNIS

Das Handeln der Gremien der wankendorfer fußt auf den Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem Corporate Governance Kodex. Die hierin festgelegte Transparenz soll das Vertrauen der Stakeholder in das Unternehmen sichern. Über handels- und genossenschaftsrechtliche Pflichtangaben hinaus legt das Unternehmen freiwillig regelmäßig durch eine Nachhaltigkeitsberichtserstattung, die DNK-(Entsprechungs-)Erklärung und einen Geschäftsbericht seine verantwortliche Geschäftstätigkeit offen.

Die Zukunftsfähigkeit der wankendorfer gründet sich einerseits auf deren wirtschaftliche Stabilität, die auch für ein genossenschaftliches Unternehmen den unerlässlichen Kern für den Fortbestand bildet. Andererseits wird sie im Selbstverständnis der Genossenschaft geprägt durch die Kompetenz, sowohl für die derzeitigen als auch für die zu erwartenden Fragen des Gemeinwohls eine Antwort geben zu können. Die erforderliche Balance zwischen dem Unternehmensinteresse der wirtschaftlichen Stabilität und den Gemeinwohlinteressen kann nur gelingen, wenn sich die wankendorfer weiterhin an den sich verändernden Bedürfnissen der Mitglieder und Kunden in ihren Geschäftsfeldern orientiert. Dass die wankendorfer hierzu in der Lage ist, hat sie in der Vergangenheit unter Beweis gestellt. So war eine stabile wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft bisher nur ein Aspekt der nachhaltigen Ausrichtung des Unternehmens. Auch die Belange von Umwelt- und Klimaschutz sind feste Bestandteile des unternehmerischen Handelns der wankendorfer: Von der fortgesetzten ener-

KLIMASCHUTZ UND NACHHALTIGKEIT

Klimaschutz ist für die wankendorfer ein wichtiges Thema. Die Genossenschaft hat in der ihrem Selbstverständnis entsprechenden gesellschaftlichen Verantwortung schon vor Jahren die Notwendigkeit nachhaltigen Handelns erkannt und eine solche Ausrichtung des Unternehmens eingeleitet. Der Neubau und die Modernisierung nach hohen energetischen Standards wie insbesondere die regenerative Wärmeversorgung von Quartieren sowie Konzepte für eine klimafreundliche Mobilität der Mitarbeiter sind nur einige Beispiele dafür, wie Nachhaltigkeit gelebt und mit dem heutigen Handeln Verantwortung für das Morgen künftiger Generationen übernommen wird.



Blockheizkraftwerke: unabhängiger, flexibler und nachhaltiger durch eine dezentrale Wärme- und Stromerzeugung.

Einfach ausgezeichnet: Für diesen Neubau in der Eckernförder Straße 421 in Kiel erhielt die wankendorfer das „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“.

getischen Sanierung des Gebäudebestands über die weitere Erneuerung von Heizungsanlagen in ihrem Beteiligungsunternehmen Energie für Schleswig-Holstein GmbH bis hin zu weiteren Überlegungen zur Mobilität ihrer Beschäftigten, wie die Anschaffung von E-Bikes für Mitarbeiter in den Service-Centern, zeigt sich die Spannweite der Maßnahmen.

Mit unverminderter Energie engagiert sich die wankendorfer für die Gestaltung eines lebenswerten Umfelds für ihre Mitglieder und die Menschen im Land und sie übernimmt gesellschaftliche Verantwortung. So wird eine Vielzahl von Veranstaltungen für die Mitglieder (Nachbarschafts- und Straßenfeste, Mitgliedereisfahrten, Theaterfest) ebenso unterstützt wie Sportvereine oder kulturelle Veranstaltungen. Unter anderem war die wankendorfer einer der Sponsoren für das „Konzert gegen Kälte“ (Unterstützung von Obdachlosen durch die Stadt.Mission.Mensch) oder das „Stadt-Bucht-Fest“ in Plön und Ausrichter der traditionellen „Spaß- und Spielmeile“ in Itzehoe. Nachbarschaftstreffen wie auch Räumlichkeiten, die das Unternehmen anderen Initiativen kostenlos zur Verfügung stellt, bieten Platz für gemeinschaftliches Leben der Menschen. Um die Integration von zu uns geflüchteten Menschen zu unterstützen, beschäftigt die Genossenschaft weiterhin Dolmetscher. Dies sind nur einige Beispiele für die Gemeinwohlorientierung und das gesellschaftliche Engagement der wankendorfer, wofür das Unternehmen im Jahr 2019 insgesamt rund 450 T€ aufgewendet hat.

Dieses gesellschaftliche Engagement findet nicht nur bei den Partnern der wankendorfer im Land Beachtung. Das Selbstverständnis der Genossenschaft wird auch über die Landesgrenzen hinaus geschätzt und bekommt positive Resonanz. Dies gilt nicht nur für die regelmäßige Nachhaltigkeitsberichterstattung, die als beispielhaft gelobt wird und in einer deutschlandweiten Studie einer Wirtschaftszeitung mit der Höchstpunktzahl bewertet wurde. In einer jüngst vom vhw-Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. initiierten Studie zur Wohnraumversorgung und sozialräumlichen Integration von Migranten wird die wankendorfer als eine der wenigen Genossenschaften genannt, die hier zur Innovation des genossenschaftlichen Handelns beitragen.

NEUBAU

Kieler Hörn
Teilansicht Süd-West
Baufeld XII



Als Gemeinschaftsprojekt an der Kieler Hörn entstehen insgesamt 440 Wohnungen, 61 davon für die wankendorfer auf Baufeld XII. In den für das neue Quartier typischen Gebäuden mit ansprechenden Ziegelfassaden werden neben den Wohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden an den Straßenfronten auch zweigeschossige Wohnungen im Stadthaus-Charakter entstehen.



Ob auf vorhandenen oder durch erworbene Grundstücksflächen: Mit dem Neubau von Wohnungen schafft die wankendorfer langfristig wichtigen Wohnraum für die Menschen im Land und ein ansprechendes Zuhause für ihre Mitglieder. Kleine Wohnungen für Singles, große Wohnungen für Familien, nachhaltige Materialien und nicht zuletzt ein schönes Bild im jeweiligen Umfeld sind bei der wankendorfer wichtige Leitgedanken. Und bezahlbar sind die neuen Wohnungen auch. Immer wird ein Anteil als geförderter Wohnraum errichtet. Im Jahr 2019 wurde ein Neubauprojekt mit 15 Wohnungen in Preetz fertiggestellt. Zehn weitere Gebäude mit zusammen 194 Wohnungen in Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Laboe, Lütjenburg und Preetz sind geplant oder befinden sich in der Umsetzung.



Preetz



Itzehoe



Laboe

Diese gelungene Balance zwischen Unternehmensinteressen und Gemeinwohl hat ihre Grundlage in den Menschen, die hierfür Tag für Tag arbeiten. Voraussetzung für den Erfolg ist die Tatsache, dass sich die Mitarbeiter der wankendorfer persönlich einbringen, sich als Teil der Gemeinschaft aus Mitarbeitern, Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern verstehen und dieser einen hohen Wert beimessen. Alle im Unternehmen stehen mit ihrem Engagement für diese Gemeinschaft und das schafft Vertrauen: bei den Mitgliedern und Kunden, den vielen Geschäftspartnern und nicht zuletzt in der Mitarbeiterschaft untereinander. Dieses Selbstverständnis der Genossenschaft spiegelt sich wider im Selbstverständnis der Mitarbeiter – häufig sogar über ihr berufliches Umfeld hinaus: Die wankendorfer ist stolz auf das vielfältige ehrenamtliche Engagement ihrer Beschäftigten.

GESELLSCHAFTLICHES ENGAGEMENT



Ausgelassene Freude beim **Mieterausflug** der wankendorfer zu den Karl-May-Spielen in Bad Segeberg.

Sponsor für das **„Konzert gegen Kälte“** – eine Veranstaltung der Kieler Stadt.Mission.Mensch zur Unterstützung von Wohnungslosen.



Als Mitglied der **UKSH-Förderstiftung** unterstützt die wankendorfer die medizinische Forschung im Land.

MITARBEITERFÖRDERUNG UND -ENTWICKLUNG

Die Mitarbeiter engagieren sich für die wankendorfer – und die wankendorfer engagiert sich für ihre Beschäftigten.

Mit den kaufmännischen Beschäftigten in der Kieler Unternehmenszentrale und den Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros im Land sowie mit den gewerblichen Arbeitskräften in den Service- und Garten-Centern und einem Bauhof waren zum Jahresende 2019 insgesamt 229 Mitarbeiter bei der wankendorfer tätig. Das vielfältige Spektrum der Berufe umfasst Immobilienkaufleute, Buchhalter, Architekten und Ingenieure ebenso wie Handwerker, Reinigungskräfte und Gärtner. Abgerundet wird es durch eine Pädagogin und zwei Dolmetscher zur Betreuung ihrer Mitglieder. Mit dieser Vielzahl von Qualifikationen sieht sich die wankendorfer bestens aufgestellt, um die gesamte Palette der professionellen Arbeit im Unternehmen auf hohem Niveau bewältigen zu können.

Das Handeln jedes Einzelnen ist geprägt von der Unternehmenskultur der Genossenschaft und den in verschiedenen Unternehmensgrundsätzen festgelegten Verhaltensregeln. Über die Satzung hinaus hat die wankendorfer Regeln, Werte und das Selbstverständnis ihres Handelns unter anderem in einer Compliance-Richtlinie und in ihrem Unternehmensleitbild festgelegt.

Neben dem Bewusstsein der Mitarbeiter um ihre Bedeutung für das, was die wankendorfer mit ihren Leistungen ausmacht, und der Freude, daran mitzuwirken, spielen die Rahmenbedingungen für die Mitarbeiter im Unternehmen eine zentrale Rolle. Beide Faktoren sind wichtig für die Attraktivität des Arbeitgebers, weshalb die wankendorfer seit langer Zeit der Mitarbeiterförderung und -entwicklung genauso eine große Aufmerksamkeit widmet wie den vielfältigen Angeboten, die den Mitarbeitern eine Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben ermöglichen.

Das Repertoire der wankendorfer für eine individuelle Work-Life-Balance ist zeitgemäß und beinhaltet unter anderem Regelungen für Elternzeiten, Home-Office-Lösungen sowie eine an den Bedürfnissen des Unternehmens und der Menschen orientierte Gleitzeitregelung. Auch mit der Gewährung eines Zuschusses zur Kinderbetreuung dokumentiert die wankendorfer ihr Bewusstsein für die Belange der Mitarbeiter und deren Familien. In enger Abstimmung mit den Vorgesetzten gelingt es, in den einzelnen Bereichen des Unternehmens mit diesen Elementen Rahmenbedingungen zu schaffen, die sowohl die Leistungsfähigkeit der wankendorfer sicherstellen als auch zu einer hohen Zufriedenheit der Mitarbeiter mit ihrem Arbeitsumfeld führen.

Mitarbeiterförderung und -entwicklung sind elementare Bestandteile, um engagierte und qualifizierte Mitarbeiter für die wankendorfer zu begeistern. Fortbildungen und Seminare für die Beschäftigten sind im Unternehmen eine Selbstverständlichkeit, um die Mitarbeiter auf einem hohen fachlichen Niveau zu halten und zu entwickeln. Hier arbeitet die wankendorfer unter anderem eng mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. zusammen, der ein großes Angebot von Qualifizierungsmaßnahmen, Seminaren und Workshops zu vielen wohnungswirtschaftlichen Themen anbietet. Aber auch berufsbegleitende Weiterbildung hat einen festen Stellenwert, wie beispielsweise im Rahmen des berufsbegleitenden Studiums zum Bachelor of Arts Real Estate oder mit dem Abschluss zum Geprüften Immobilienfachwirt der IHK. Mit einem speziellen Seminar werden die Führungskräfte im Unternehmen alljährlich für die besonderen Herausforderungen ihrer wichtigen Aufgabe in der wankendorfer geschult.

Nicht erst seit Beginn des Fachkräftemangels ist die Ausbildung von Berufsanfängern eine Herzensangelegenheit des Unternehmens. Zum Ende des Jahres 2019 befanden sich zehn junge Frauen und drei junge Männer in einer Berufsausbildung bei der Wankendorfer Baugenossenschaft. Sie erfahren eine enge Begleitung im Rahmen einer praxisnahen und vielfältigen Ausbildung, die mit attraktiven Modulen von Bildungseinrichtungen ergänzt wird. Wenn dann die Auszubildenden weitgehend eigenverantwortlich das jährliche Feriencamp für Kinder von Mitgliedern der Genossenschaft oder den Betriebsausflug des Unternehmens planen, werden für den Arbeitgeber die erlernten Organisationsfähigkeiten und gleichzeitig das Engagement der jungen Menschen spürbar.

Mitarbeiter-
förderung und
-entwicklung
sind elementare
Bestandteile,
um engagierte
und qualifizierte
Mitarbeiter für
die wankendorfer
zu begeistern.

FORTSCHREITENDE DIGITALISIERUNG

Bereits 2017 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft ein umfassendes EDV-Projekt auf den Weg gebracht, das für Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner sicherstellen soll, auch zukünftig von einer leistungsstarken und serviceorientierten Genossenschaft betreut zu werden. Bis Ende 2020 wird ein großer Teil der Services für Mieter und Kunden digitalisiert sein. Diese Neuorientierung berührt alle Kernprozesse des Unternehmens und wird mit großem Engagement der Beschäftigten und vielen zusätzlichen Belastungen vorangetrieben. 2019 ist das Digitalisierungsprojekt in den einzelnen Teilprojekten plangemäß vorangeschritten und die angestrebten Projektfortschritte wurden weitgehend erreicht.

So wurden unter anderem digitale Prozesse im Rahmen von Mieterwechseln und den damit verbundenen Wohnungsabnahmen sowie -übergaben, zur Dokumentation der erfolgten Verkehrssicherungspflichten und für die Aufnahme und Bearbeitung von Schäden als mobile Anwendungen unter Nutzung von Smartphone und Tablet im Jahresverlauf runderneuert. Mit dem an das SAP-System angebundenen Mareon Service-Portal erfolgte nun die Integration der Leistungsprozesse des Bauhofs in Itzehoe und der eigenen Garten-Center in die Systemlandschaft. Nachdem im Jahr 2018 die Mieterakten im zentralen Archiv digitalisiert wurden, folgte 2019 die Digitalisierung der Mitgliederakten der Genossenschaft. Diese und weitere Projektfortschritte bilden eine wichtige Grundlage für die 2019 konzeptionell vorbereitete Einführung des Kundenportals der Wankendorfer Baugenossenschaft.

Wie in komplexen IT-Projekten üblich, werden auch nach der Einführung neuer Module Prozesse in den Programmfunktionen schrittweise nachgebessert, um diese zu optimieren und größtmögliche Arbeitserleichterungen zu erreichen. Eine längerfristige Herausforderung ist in diesem Zusammenhang die Etablierung der neuen Abrechnungssoftware im Bereich der Eigentumsverwaltung, nachdem im Vorjahr rund 50 und zu Jahresbeginn Datenbestände von weiteren rund 380 betreuten Eigentümergemeinschaften in das neue Programm migriert wurden. Die komplexen Anforderungen in dem neuen SAP-Umfeld und daraus resultierende hohe Arbeitsbelastungen wirkten sich negativ auf die Schnelligkeit der Abrechnungserstellung aus. Dank des besonderen Einsatzes der damit befassten Mitarbeiter ist das Unternehmen aber auf einem guten Weg, wieder das frühere überdurchschnittliche Niveau zu erreichen.

2020 wird der Schwerpunkt des Projekts neben der weiteren Qualitätsverbesserung auf der Einführung eines Kundenportals liegen, mit dem die Kunden der Wankendorfer Baugenossenschaft einen zeitgemäßen und einfachen Zugang zu wichtigen, sie betreffenden Daten und Dokumenten erhalten und mit dem Unternehmen in Kontakt treten können.

Auch nach Abschluss des derzeitigen Projekts wird die Digitalisierung des Unternehmens weiter fortgesetzt. Neben dem anhaltenden technischen Fortschritt in diesem Bereich sind weitere kontinuierliche Prozessoptimierungen Treiber dieser Entwicklung.

Die Maxime bei der Digitalisierung bleibt, den Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern eine noch umfassendere und schnellere Informationsverfügbarkeit und einen bedürfnisgerechten Dialog auf dem jeweiligen Stand der Technik zu bieten und gleichzeitig die Mitarbeiter durch hilfreiche Arbeitsmittel zu entlasten.

FAZIT

Mit ihrer anhaltend stabilen wirtschaftlichen Entwicklung und klaren Zielen ist die wankendorfer für die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und technologischen Herausforderungen der Zukunft gut aufgestellt. Für das Bestandsportfolio wurde 2019 eine Strategie formuliert, die in den kommenden 15 Jahren konsequent umgesetzt werden soll, damit die Genossenschaft auch im Jahr 2035 ihre wichtige Aufgabe als Anbieter von bezahlbarem und an den Bedürfnissen der Menschen orientiertem Wohnraum wahrnehmen kann. Mit einer risikobewussten Geschäftspolitik, zeitgemäßen Geschäftsprozessen und engagierten Mitarbeitern wird die wankendorfer sich weiter erfolgreich entwickeln, gesellschaftliche Verantwortung übernehmen, Gemeinschaft fördern und so das in sie gesetzte Vertrauen bestätigen.

Mit ihrer
anhaltend stabilen
wirtschaftlichen
Entwicklung
und klaren
Zielen ist die
wankendorfer
für die
wirtschaftlichen,
gesellschaftlichen
und techno-
logischen Heraus-
forderungen der
Zukunft gut
aufgestellt.

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 Quaat _____ Bad Segeberg
Dieter Zschiesche _____ Bad Segeberg

WAHLBEZIRK IX

Hartmut Gradert _____ Eutin
Otto Cobobes GmbH,
vertreten durch Stefan Dose _____ Eutin
Olaf Hansen
ab 01.01.2020 _____ Eutin
Rainer Schneekloth
bis 31.12.2019 _____ 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
Bent Jensen _____ Mielkendorf
Karl-Heinz Langer _____ Bordesholm
Rüdiger Wiese _____ Flintbek

Amtszeit ab 31.05.2017 bis einschließlich
der Vertreterversammlung in 2022

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

DIE SCHWERPUNKTE SEINER BERATUNGEN

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft, ihrer Tochtergesellschaften und wesentlichen Beteiligungen sowie weitere berichtenswerte Ereignisse schriftlich und mündlich umfassend unterrichten lassen. Schwerpunkte in vier gemeinsamen Sitzungen waren wirtschaftliche und finanzielle Themen des Unternehmens, notwendige Investitionsentscheidungen zur Fortsetzung des Modernisierungs- und Neubauprogramms, die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die Novellierung der Satzung sowie Vorstandsangelegenheiten. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über wichtige finanzwirtschaftliche Kennzahlen und die Personalsituation anhand vierteljährlicher schriftlicher Berichte.

In den ordentlichen Sitzungen des zweiten Halbjahres befasste sich der Aufsichtsrat zudem intensiv mit Baukostenüberschreitungen bei laufenden Modernisierungs- und Neubauvorhaben. Auch wenn die Planungen noch unter dem Vorbehalt von eventuellen baulichen Erweiterungen und Preissteigerungen standen, hat sich der Aufsichtsrat mit den eingetretenen Sonderbelastungen auseinandergesetzt und die vom Vorstand vorgelegten Ursachen mit ihm detailliert erörtert. Angesichts der gewonnenen Erkenntnisse hat der Aufsichtsrat die diesbezüglich vom Vorstand ergriffenen Maßnahmen zur Kenntnis genommen und das insofern neu geordnete Berichtswesen verabschiedet.

Im November 2019 wurde eine Klausurtagung des Vorstands und Aufsichtsrats durchgeführt. In dieser befasste sich der Aufsichtsrat vor allem mit der Strategie „Vision 2035“ des Vorstands. Mit dem auf 15 Jahre ausgelegten Programm soll der nicht zukunftsfähige Bestand von rund 800 Wohnungen durch eine in etwa gleichhohe Anzahl an Neubauten ersetzt werden. Die Leistungsfähigkeit der Genossenschaft für diese bedeutende substanzielle Verbesserung des Objektportfolios ist trotz Bilanzsummenaufbau und Verschuldungszunahme gegeben; die Eigenkapitalquote wird nach entsprechenden Szenariorechnungen bis auf 23 Prozent in 2035 steigen. Der Aufsichtsrat folgt dieser geschäftspolitischen Entscheidung von besonderer Bedeutung und wird die Umsetzung des Programms eng begleiten.

In der letzten gemeinsamen Sitzung im Jahre 2019 hat sich der Aufsichtsrat unter anderem mit dem vom Vorstand beabsichtigten Verkauf von 96 nicht zukunftsfähigen Wohnungen in Kellinghusen befasst. Die Veräußerung bedurfte der Zustimmung des Aufsichtsrats, die nach ausführlicher Beratung erteilt wurde.

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, dessen Tätigkeit überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. 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.

Unmittelbar nach der Vertreterversammlung fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. Der Aufsichtsrat bestätigte den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter und den Schriftführer in ihren Ämtern.



PERSONALIEN

In der Sitzung am 4. Dezember 2019 hat der Aufsichtsrat mit Blick auf das altersbedingte Ausscheiden von Herrn Bernd Hentschel Ende Januar 2021 nach fast 27 Jahren als Mitglied des Vorstands die Bestellung von Herrn Thorsten Gleitz vom 1. Juli 2020 auf den 1. April 2020 vorgezogen.

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 5. Juni 2019 endeten turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Dr. Juliane Rumpf und den Herren Manfred Kowalewski und Jan Kruse. Alle wurden für eine weitere Dreijahresperiode als Mitglied im Aufsichtsgremium bestätigt.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die am 5. Juni 2019 durchgeführte Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2018 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 2018. Nicht zuletzt hat das Gremium auf Empfehlung von Vorstand, Aufsichtsrat und des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. die vorgelegte Neufassung der Satzung nach eingehender Erörterung einstimmig beschlossen.

JAHRESABSCHLUSS

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2019 einschließlich der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

DANK

Für das im Geschäftsjahr 2019 Erreichte spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und der Belegschaft seinen Dank und seine Anerkennung aus. Ebenso gilt der Dank unseren Mitgliedern und Kunden, die uns in enger Partnerschaft verbunden sind.

Kiel, im April 2020

Wilfried Sommer, Vorsitzender

» EIN SCHÖNES, GEPFLEGTES UND SICHERES UMFELD IST UNS WICHTIG.

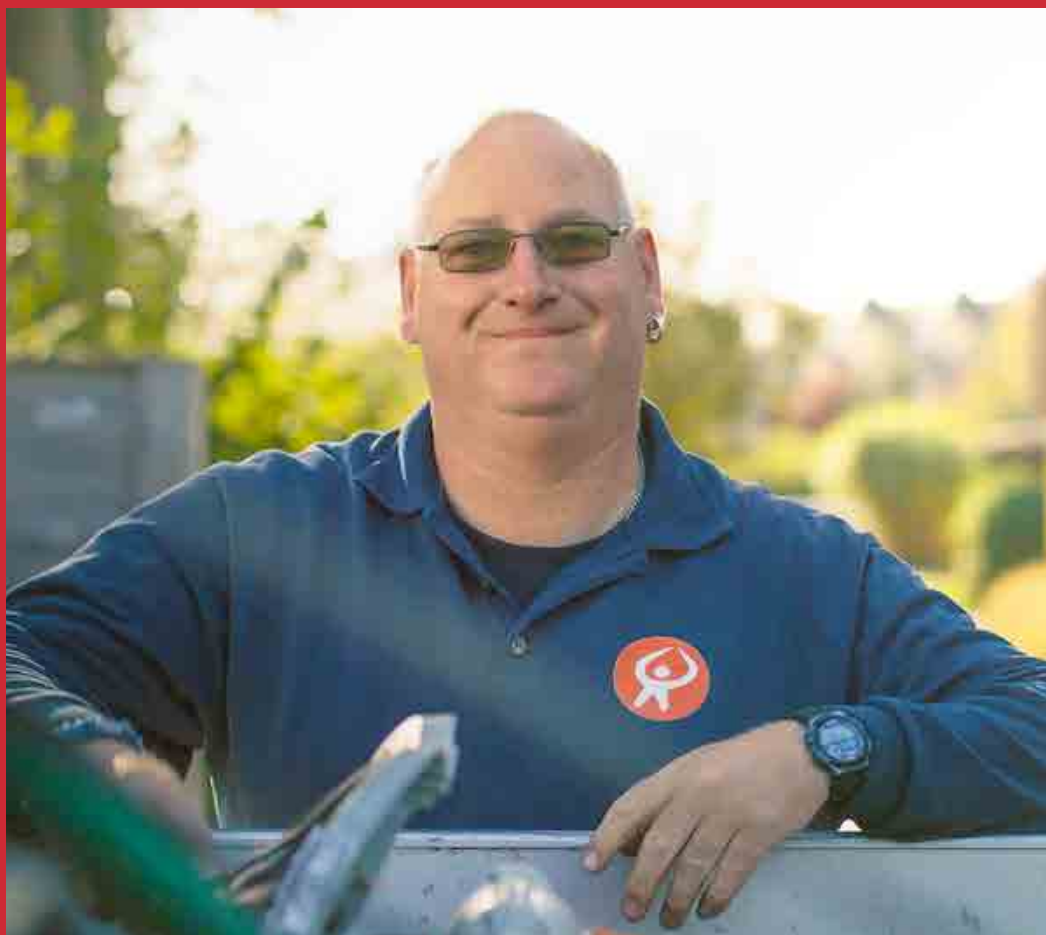
Wohnen findet nicht nur in den eigenen vier Wänden statt. Auch das direkte Umfeld der Wohngebäude mit ihren Grünanlagen und Spielplätzen gehört dazu. Darum kümmern wir uns täglich mit unseren Gärtnern in den vier Garten-Centern in Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel und Plön. Auf diese Weise schaffen wir Liegenschaften, die ein rundum schönes Wohnen für unsere Mitglieder und Mieter sicherstellen.



Christian Topp ist als einer unserer Gärtner im Garten-Center Kiel für die Pflege der Außenanlagen im Wohnungsbestand zuständig. Hier gilt sein Einsatz der Pflege von Sträuchern, Rasen und Beeten, damit sich die Bewohner in ihrem täglichen Umfeld wohlfühlen und sich sicher bewegen können. Auch außerhalb seines beruflichen Alltags kümmert Christian Topp sich um das Thema Sicherheit. Als Freiwilliger im Technischen Hilfswerk führt er Kinder und Jugendliche an die Arbeit des Zivil- und Katastrophenschutzes heran.



Alle Mitarbeiterfotos sind
dem neuen Imagefilm der
wankendorfer entnommen.
Über den QR-Code kommen
Sie zum Film.



JAHRESABSCHLUSS

LAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Auf der Grundlage ihres wesentlichen satzungsgemäßen Zwecks, ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern, trägt die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (Wankendorfer Baugenossenschaft) als ein wichtiger Markakteur zur Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein bei. Neben dem Kerngeschäft der Wohnungsbewirtschaftung eigener und verwalteter Bestände erfüllt das Unternehmen diese Aufgabe in einem erweiterten, mit dem Wohnumfeld der Menschen verbundenen Leistungsspektrum in der Wankendorfer Baugenossenschaft und in Tochter- und Beteiligungsunternehmen. Mit ihrem nachhaltigen und partnerschaftlichen Geschäftsmodell steht die Wankendorfer Baugenossenschaft in einem engen Dialog mit den Kommunen, in denen sie Wohnungsbestände bewirtschaftet. Dabei ist der soziale Wohnungsbau ein wichtiger Bestandteil ihres Engagements. Entsprechend eng ist auch die Zusammenarbeit mit dem Fachministerium und der Förderbank des Landes Schleswig-Holstein. Darüber hinaus ist die Wankendorfer Baugenossenschaft Dialog- und Kooperationspartner für verschiedene Sozial- und Wohlfahrtsverbände im Land.

Die genannten Faktoren sind eine starke Basis, um das Unternehmen erfolgreich weiterentwickeln zu können. Im Berichtsjahr wurde damit begonnen, mehrere Projekte auf den Weg zu bringen. Ganz oben auf der Agenda steht die Umgestaltung von einzelnen Quartieren durch Abriss von nicht modernisierungsfähigen Gebäuden mit anschließendem Neubau. Und nicht zuletzt investiert die Genossenschaft in die Digitalisierung, mit der Prozesse und Strukturen überarbeitet und verschlankt werden, um die Leistungen für ihre Mitglieder und Kunden weiter zu verbessern.

Portfoliomanagement

Für die Wankendorfer Baugenossenschaft ist das strategische Portfoliomanagement von zentraler Bedeutung. Dies gilt sowohl generell als auch zielgerichtet für einzelne Gebäude, die zu einem erheblichen Teil in den zwei Nachkriegsdekaden der 1950er und 1960er Jahre errichtet wurden. Die Aufgabe des Portfoliomanagements ist es, das Herzstück der Genossenschaft, die Immobilienbestände, sowohl durch Sanierung und Modernisierung als auch durch Neubau und Kauf zukunftsfähig zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund wurde auch im Jahr 2019 das seit vielen Jahren verfolgte Modernisierungsprogramm fortgesetzt. Dabei konnte die Modernisierung von 108 Wohnungen in Kellinghusen, Plön und Schwentinental im Berichtsjahr mit einem Investitionsvolumen von 8,6 Mio. € abgeschlossen werden. Bei weiteren 33 Wohnungen in Eutin und Trappenkamp befand sich die Modernisierung zum Jahresende 2019 noch in der Durchführung. Der Abschluss dieser Maßnahmen im Umfang von 3,4 Mio. € erfolgt im ersten Halbjahr 2020. Um die Modernisierungsaktivitäten kontinuierlich fortzuführen, wurden für vier weitere Maßnahmen mit 79 Wohneinheiten in Bad Bramstedt, Lütjenburg, Preetz und Trappenkamp die Planungen aufgenommen.

Zum Ende des Jahres 2019 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft damit in ihrem strategischen Modernisierungsprogramm mittlerweile 4.191 Wohnungen aus ihrem Bestand umfassend modernisiert und hierfür ein Investitionsvolumen von 195 Mio. € aufgewendet. Die Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgte einerseits stets in Orientierung an den veränderten Bedürfnissen nach zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum und andererseits an den zum Zeitpunkt der Modernisierungsmaßnahme geltenden oder absehbaren energetischen Standards. Diese notwendige Balance stellt im Hinblick auf die hohe Veränderungsdynamik der rechtlichen und daraus erwachsenden gesellschaftlichen Anforderungen eine Herausforderung dar, der sich die Wankendorfer Baugenossenschaft stets gestellt hat und weiter stellen wird. So ist das Thema Klimaschutz bei der Entwicklung ihrer Wohnungsbestände für die Wankendorfer Baugenossenschaft kein Neuland. Nicht allein in der Orientierung am gesetzlichen Rahmen bei der baulichen Modernisierung der Gebäude, sondern auch mit der im Jahr 2016 gegründeten Kooperation mit der GETEC Wärme & Effizienz GmbH zeigt das Unternehmen, dass es für die Aufgabe der weiteren Reduzierung von CO₂-Emissionen frühzeitig sensibilisiert war und sich vorbereitet hat.

Auch die Neubautätigkeit hat die Wankendorfer Baugenossenschaft im Jahr 2019 konsequent fortgesetzt. Das Bauvorhaben in Preetz, Ragniter Ring wurde fertiggestellt und alle 15 Wohnungen sind am 1. August bezogen worden. Zudem befinden sich acht Gebäude mit insgesamt 149 Wohnungen und einem geplanten Investitionsvolumen von rund 34 Mio. € im Bauüberhang.

So entstehen im Zentrum von Itzehoe 19 Wohnungen in direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum Olendeel. Bei Bedarf können die späteren Bewohner der altengerechten Wohnungen auf der Grundlage einer Kooperation zwischen der Genossenschaft und dem Betreiber des Seniorenzentrums von Haus zu Haus Betreuungs- oder Pflegeleistungen vereinbaren, die die Fortsetzung des selbstbestimmten Wohnens in den eigenen vier Wänden ermöglichen. Die Fertigstellung dieses Bauvorhabens wird Ende 2020 erwartet.

Des Weiteren werden 39 Wohnungen in Bad Segeberg gebaut, die im Jahr 2021 fertiggestellt werden und sowohl für Familien als auch für Senioren geeignet sind. Von den 39 Wohnungen werden 21 mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert.

Im Neubaugebiet Krützkrög der Gemeinde Laboe, in dem sich die Genossenschaft auch als Wärmeversorger mit ihrem Joint Venture Energie für Schleswig-Holstein GmbH engagiert, errichtet das Unternehmen derzeit zwei Gebäude mit 30 Wohnungen. In dem neuen Quartier mit unterschiedlicher Wohnbebauung ist die Wankendorfer Baugenossenschaft ein wichtiger Akteur für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im Geschosswohnungsbau, denn zwei Drittel des Bauvorhabens werden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert. Der Abschluss dieses Bauvorhabens wird im ersten Halbjahr 2021 erwartet.

Durch geschlossenes Handeln steht das in Kooperation mit acht weiteren Unternehmen auf den Weg gebrachte herausragende Neubauprojekt an der Kieler Hörn nun kurz vor dem Baubeginn. Die Verhandlungen mit der Stadt Kiel als Grundstückseigentümerin konnten im Jahr 2019 mit einem sogenannten städtebaulichen Workshop-Verfahren und der Beurkundung eines Grundstückskaufvertrages erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Die Wankendorfer Baugenossenschaft baut von den 440 Wohnungen dieses Quartiers 61, von denen sich 17 in einem gemeinschaftlich mit der Genossenschaftliches Wohnungsunternehmen Eckernförde eG errichteten Gebäude befinden. Insgesamt 33 der 61 Wohnungen werden öffentlich gefördert. Die Bauzeit der beiden Häuser beträgt voraussichtlich zwei Jahre.

In den kommenden Jahren wird die Wankendorfer Baugenossenschaft weitere Neubaumaßnahmen durchführen. Zum Teil sind diese als Ersatz für nicht mehr modernisierungsfähige Altbestände auf vorhandenen Grundstücken vorgesehen. So hat sich das Unternehmen im Rahmen seiner Portfoliostrategie unter anderem mit der sogenannten Gustav-Böhm-Siedlung in der Südstadt von Bad Segeberg eingehend befasst und ist hier zu dem Ergebnis gekommen, dass eine weitere Bewirtschaftung der Gebäude nicht mehr in Betracht kommt. Entsprechend wird derzeit in enger Abstimmung mit der Stadt Bad Segeberg und dem Land Schleswig-Holstein ein Konzept für die Errichtung eines modernen Wohnquartiers erarbeitet. Nach den aktuellen Überlegungen sollen hier 14 Gebäude mit 238 Wohnungen entstehen, wovon mindestens 30 Prozent öffentlich gefördert werden. Zudem ist es der Anspruch der Wankendorfer Baugenossenschaft, dass ein hinsichtlich des Energiekonzeptes und der sozialen Belange des Lebens zukunftsweisendes Quartier entsteht.

Die Gesamtmaßnahme wird sich über mehrere Jahre erstrecken, da die Genossenschaft ihren Mitgliedern bei der Suche nach einer neuen Wohnung mit ruhiger Hand helfen möchte, bevor dann sukzessive der Abriss und der Neubau umgesetzt werden. Da sich das Gesamtprojekt noch in einem sehr frühen Stadium der Planung befindet, liegen bislang lediglich erste Schätzungen zum Gesamtinvestitionsvolumen vor, das mit rund 55 Mio. € beziffert wird.

In der Projektentwicklung befinden sich derzeit drei Neubaumaßnahmen in Kronshagen, Lütjenburg und Preetz, die ebenfalls realisiert werden könnten. Bereits erweitert hat das Unternehmen dagegen seinen Marktanteil in der Landeshauptstadt Kiel, da mit Besitzübergang zum 1. Januar 2019 im Stadtteil Mettenhof 56 Wohnungen angekauft wurden.

Aus genossenschaftlicher Sicht sollte ein Quartier Identität schaffen. Diesem Anspruch kann das Unternehmen mit Liegenschaften in Kellinghusen derzeit und auch zukünftig nicht genügen. Deshalb hat sich die Wankendorfer Baugenossenschaft zu dem außergewöhnlichen Schritt entschlossen, dort gelegene 96 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit zu veräußern. Entsprechend dem Ende 2019 unterzeichneten Kaufvertrag soll der Besitzübergang zum 1. Juli 2020 erfolgen.

Strategische Ausrichtung der Genossenschaft

Die Ausrichtung der Genossenschaft auf die absehbaren zukünftigen Herausforderungen war im Jahr 2019 ein weiterer Schwerpunkt der Aktivitäten. Nach umfangreichen Analysen der einzelnen Geschäftsbereiche wurde die Strategie des Unternehmens in einem Zeithorizont bis zum Jahr 2035 festgelegt und diese mit dem Aufsichtsrat der Genossenschaft abgestimmt. Damit ist eine gute Ausgangsposition geschaffen, um mit konzentrierter Kraft das Geschäftsmodell der Genossenschaft klar sowie nachhaltig an die veränderten Rahmenbedingungen (Klimaschutz, barrierearmer Bestand) anzupassen und sie in den relevanten Märkten zu positionieren.

Im Mittelpunkt der Unternehmensstrategie ist und bleibt dabei der genossenschaftliche Markenkern mit seiner zentralen Aufgabe, im Geschäftsgebiet bezahlbaren Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Dies wird die Wankendorfer Baugenossenschaft auch in Zukunft dadurch gewährleisten, dass innerhalb ihres eigenen Wohnungsbestandes ein wesentlicher Anteil auf bezahlbaren beziehungsweise sozial geförderten Wohnraum entfallen wird. In Ansehung ihres genossenschaftlichen Verständnisses wurde bei der Formulierung dieses Ziels bewusst der Fokus nicht allein auf den sozial geförderten Wohnraum gelegt, da auch in dem nicht den Förderbedingungen unterliegenden beziehungsweise aus diesen herausgefallenen Segment des Bestands der Genossenschaft ein Großteil der Wohnungen grundsätzlich unter der ortsüblichen Marktmiete angeboten wird.

Gleichzeitig wird die Wankendorfer Baugenossenschaft im Strategiehorizont bis zum Jahr 2035 ihre Ertragskraft verstetigen; zudem strebt sie bis dahin eine Eigenkapitalquote von 23 Prozent sowie eine Mindestverzinsung des eingesetzten Eigenkapitals von drei Prozent an. Diese wirtschaftlichen Ziele werden als angemessen im Hinblick auf die notwendige Stabilität des genossenschaftlichen Wohnungsunternehmens erachtet.

Auf der Grundlage dieser soliden wirtschaftlichen Basis ist es das Ziel der Wankendorfer Baugenossenschaft, in ihrem Kerngeschäft auch im Jahr 2035 einen Wohnungsbestand in der aktuellen Größe von rund 8.300 eigenen Wohnungen zu bewirtschaften. Ein weiteres Wachstum über diese Bestandsgröße hinaus wird aufgrund der sich bis 2050 ergebenden Herausforderungen hinsichtlich des

gesetzlich vorgeschriebenen klimaneutralen Wohnungsbestands heute als nicht realistisch angesehen. Denn rund ein Drittel der heutigen eigenen Wohnungen sind zur Bewältigung der seinerzeitigen Wohnungsnot in den ersten 13 Jahren nach der Gründung des Unternehmens in den Nachkriegsjahren bis 1960 errichtet worden. Ein weiteres Drittel in der darauf folgenden Dekade. Auch wenn das Unternehmen bereits erhebliche Summen in die Modernisierung der Bestände investiert hat, so stehen hier große Herausforderungen und Investitionen an, die ein weiteres Bestandswachstum bei stabiler Unternehmensentwicklung ausschließen. Mit dem festgelegten Strategiepfad wird die Wankendorfer Baugenossenschaft in den kommenden 15 Jahren bei einem geplanten Investitionsvolumen von rund 17 Mio. € p. a. deutlich oberhalb ihres jährlichen Abschreibungsvolumens investieren.

Dabei ist es ihr Anspruch und strategisches Ziel zugleich, dass die Wankendorfer Baugenossenschaft als bedeutender Quartiersentwickler und -manager agiert und von den Kommunen als solcher wahrgenommen wird. Dies gilt für die Entwicklung von Neu- und Ersatzbauten in Orientierung an den örtlichen Gegebenheiten, die mit den Gestaltungsmöglichkeiten und den wirtschaftlichen Erfordernissen der Genossenschaft in Einklang zu bringen sind. Aber es gilt auch generell für die Bewirtschaftung von Quartieren, in der sich die Wankendorfer Baugenossenschaft an vielen Aspekten des Wohnumfeldes orientiert und dieses, wo möglich, mitgestaltet.

Diesem Grundsatz folgend sind konkrete Projekte der Bestandserneuerung identifiziert, bei denen mehrere Gebäude in einem zusammenhängenden Areal durch moderne Bauten in Quartierskonzepten ersetzt werden sollen. In einem erprobten Verfahren von Planung, Kommunikation, Leerzug, Abriss und anschließendem Neubau handelt es sich um Projekte, die sich über mehrere Jahre erstrecken. Bereits 2019 starteten die ersten beiden Vorhaben in der Südstadt von Bad Segeberg und in einem Wahlstedter Quartier.

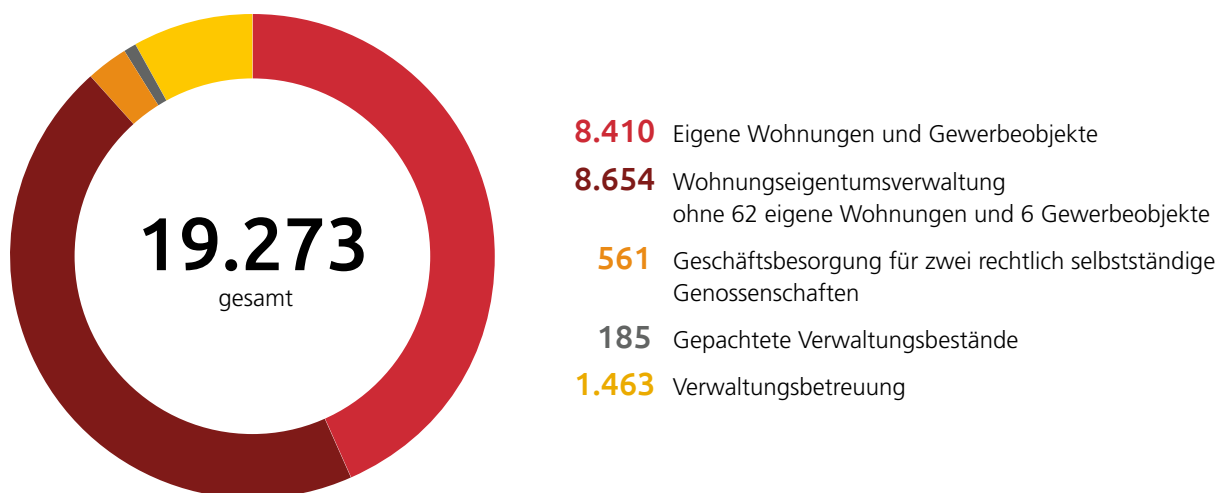
2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 ENTWICKLUNG DES KERNGESCHÄFTES DER GENOSSENSCHAFT

Entwicklung des Verwaltungsbestands im Berichtsjahr

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 bewirtschaftete die Wankendorfer Baugenossenschaft in 33 Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein einen eigenen Wohnungsbestand von 8.351 Wohnungen (Vorjahr 8.352) und 59 eigenen Gewerbeobjekten. Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über den Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte.

Eigene sowie verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2019



Kennzahlen

In der nachfolgenden Tabelle sind die wichtigsten Kennzahlen dargestellt, die für die Beurteilung der Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind:

	Ist 2019	Plan 2019	Ist 2018
Investitionsvolumen	16.500 T€	17.388 T€	15.556 T€
Eigenkapitalquote	18,0 %	17,9 %	17,8 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	33.330 T€	33.392 T€	32.791 T€
Instandhaltungsaufwendungen	6.606 T€	6.057 T€	6.280 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	8.229 T€	8.403 T€	8.477 T€
Jahresüberschuss	2.010 T€	2.008 T€	2.010 T€

Das Investitionsvolumen hat im Berichtsjahr nicht ganz die geplante Summe erreicht. Dies wurde vor allem durch nicht vorhersehbare Verzögerungen bei Bauvorhaben ausgelöst. So ist unter anderem der für den Neubau an der Kieler Hörn für das Jahr 2019 geplante Grundstückserwerb erst Anfang 2020 vollzogen worden. Ausgeweitet werden konnte dagegen das prognostizierte Instandhaltungsbudget. Angesichts einer positiven Ergebnisentwicklung wurden für das Jahr 2020 vorgesehene periodische Maßnahmen vorgezogen.

Entwicklung des Vermietungsgeschäftes

Die Mieteinnahmen der Wankendorfer Baugenossenschaft (ohne Pachtobjekte) haben sich gegenüber dem Vorjahr von 31.822 T€ auf 32.394 T€ in 2019 weiter erhöht. Der Anstieg resultiert aus 625 T€ organischem Wachstum; gegenläufig wirkte sich der Saldo von Bestandszugängen und -abgängen aus.

Von den eigenen Wohnungen der Genossenschaft sind nach in 2019 ausgelaufenen Bindungen bei 1.187 Wohnungen am Jahresresultimo noch 3.173 Wohnungen beziehungsweise rund 38 Prozent öffentlich gefördert und unterliegen damit Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete der sogenannten Sozialwohnungen beträgt im Dezember 2019 pro m² Wohnfläche 5,37 € und liegt damit um 2,3 Prozent über dem Vorjahreswert. Das Mietniveau der frei finanzierten Wohnungen hat sich durch die hinzugekommenen ehemaligen Sozialwohnungen im Vorjahresvergleich dagegen um 1,5 Prozent vermindert. Betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² in diesem Bereich im Dezember 2018 noch 5,89 €, so ist diese nunmehr auf 5,80 € gesunken. Entsprechend fiel auch die Steigerung bei der durchschnittlichen Miete im Gesamtbestand zu den genannten Zeitpunkten mit einer Erhöhung von 5,56 € je m² auf 5,64 € je m² nur gering aus.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich in 2019 gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. In der Landeshauptstadt Kiel und dem unmittelbaren Umland besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage, während sich an anderen Standorten der Genossenschaft gleichbleibend keine besondere Marktenge zeigt. Die Fluktuationsrate verminderte sich insofern auf rund 11,3 Prozent im Vorjahresvergleich (11,4 Prozent) auch nur marginal. Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag 31. Dezember 2019 mit rund 1,9 Prozent gegenüber dem Vorjahresstichtag (2,2 Prozent) dagegen etwas mehr verringert. Durch die hohe Nachfrage nach Handwerkerdienstleistungen und aufgrund damit bestehender Kapazitätsengpässe bleibt die rasche Herrichtung von renovierungsbedürftigen Wohnungen des Öfteren eine Herausforderung, sodass deshalb Anschlussvermietungen nicht immer möglich sind.

Entwicklung des Verwaltungsgeschäftes

Zu den Kernaktivitäten der Wankendorfer Baugenossenschaft gehört neben der Bewirtschaftung der eigenen Objekte traditionell und entsprechend ihrem satzungsgemäßen Auftrag das Geschäft der Verwaltung fremder Immobilien. Diese ausgewogene Diversifizierung zwischen der Bewirtschaftung des Eigenbestands und der Dienstleistung ist eine wichtige Basis für die weitere positive Entwicklung des Unternehmens. Heute bedient die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrem Angebot eine Vielzahl von Kundengruppen; dazu gehören beispielsweise sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch Sondereigentümer, Zinshausinvestoren, Kommunen und zwei Wohnungsbaugenossenschaften. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2019 auf 10.575 Wohnungen und 288 Gewerbeobjekte. Mit diesem Portfolio erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 4,3 Mio. €.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für Dritte werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft unverändert gegenüber dem Vorjahr einerseits für die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG 536 Wohnungen und 11 Gewerbeobjekte und andererseits für die MARO TEMM Wohnungsgenossenschaft der Sinti und Roma eG 13 Reihenhäuser umfassend betreut. Für die Tochtergesellschaft Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH verwaltet und bewirtschaftet die Wankendorfer Baugenossenschaft zwei Wohnheime in Bad Bramstedt und Bad Segeberg und ein Gebäude in Lütjenburg, in dem die ursprünglich ebenfalls geplante Nutzung als Wohnheim zugunsten einer Bereitstellung von 15 seniorengerechten Wohnungen verändert wurde. Auch dieser Bestand hat sich im Jahr 2019 nicht verändert.

2.2 TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Toplage Immobilien GmbH

Die im Jahr 2016 neu gegründete und in 2017 auf Toplage Immobilien GmbH umfirmierte Tochtergesellschaft vermittelt im Rahmen ihrer Maklertätigkeit für die Wankendorfer den Verkauf von Immobilien sowohl für externe Dritte als auch in Einzelfällen für den Unternehmensverbund. Das Geschäft der Gesellschaft war im Jahr 2019 erneut sehr zufriedenstellend und konnte mit einem erreichten Umsatz von 188 T€ und einer Gewinnabführung von 89 T€ die jeweiligen Planungen (132 T€ und 31 T€) für das Jahr 2019 deutlich übertreffen.

Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH

Die Gesellschaft konnte am Jahresende 2019 wiederum auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken, in dem die angestrebten Ziele erreicht wurden. Mit ihrer strategischen Beteiligung an der Martens & Prah! Versicherungskontor GmbH, Hamburg und der Organisation der gesetzlich vorgeschriebenen Legionellenprüfungen für die Muttergesellschaft und Dritte erwirtschaftete die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH 2019 eine Ergebnisabführung von 60 T€ (Vorjahr 71 T€).

Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH hat sich mit den drei in ihrem Eigentum stehenden Objekten im Jahr 2019 planmäßig wirtschaftlich weiter gefestigt. Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug 28 T€ (Vorjahr 30 T€). Da es für das in 2016 angestrebte neue Geschäftsmodell, welches eine Beteiligung von Kommunen an der Gesellschaft vorsah und durch eine zielgruppengerechte Umfirmierung untermauert wurde, aufgrund öffentlich-rechtlicher Hürden keine Zukunftsperspektive gibt, soll nunmehr bei entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen eine Verschmelzung des Unternehmens auf die Genossenschaft in Erwägung gezogen werden. Diese Möglichkeit wird jedoch nur dann realisiert, wenn hierdurch keine Grunderwerbsteuer für die Genossenschaft anfällt. Eine Klärung des steuerrechtlichen Rahmens wird in absehbarer Zeit erwartet.

2.3 BETEILIGUNGEN

Energie für Schleswig-Holstein GmbH

Für das im Jahr 2016 gemeinsam mit der GETEC Wärme & Effizienz AG (zwischenzeitlich GETEC Wärme & Effizienz GmbH) gegründete Joint Venture (Beteiligung jeweils 50 Prozent) mit dem hauptsächlichsten Geschäftszweck der gewerblichen Wärmeerzeugung für die Wankendorfer Baugenossenschaft ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Genossenschaft die zur Feststellung des Jahresabschlusses der Energie für Schleswig-Holstein GmbH notwendige Prüfung noch nicht erfolgt. Nach der aktuellen Prognose der Geschäftsführung wird das Unternehmen nach den Anlaufverlusten erstmalig für das Jahr 2019 einen Jahresüberschuss von 57 T€ erreichen. Neben dem Betrieb und der weiteren Modernisierung der Wärmeerzeugungsanlagen in den Wohnungsbeständen der Wankendorfer Baugenossenschaft hat das Unternehmen in der Gemeinde Laboe ein umfangreiches Investitionsprojekt mit einer Heizzentrale (Blockheizkraftwerk) und einem Nahwärmenetz für ein Neubaugebiet begonnen. Die für den ersten Projektabschnitt geplanten Investitionen werden im ersten Halbjahr 2020 abgeschlossen und die Wärmelieferung an private und institutionelle Hauseigentümer aufgenommen.

Providemus GmbH

Mit der ab 1. April 2019 angebotenen ambulanten Pflege durch das Gemeinschaftsunternehmen mit der Stiftung Drachensee (Beteiligung jeweils 50 Prozent) konnte die Wankendorfer ihr Leistungsspektrum für Mitglieder und Dritte noch einmal erweitern. Aufgrund der herausfordernden Personalgewinnung im Pflegebereich war es 2019 operativ jedoch bei Weitem noch nicht möglich, die Nachfrage vollständig zu befriedigen. Zudem werden die erwarteten Anlaufverluste der Providemus GmbH mit voraussichtlich rund 200 T€ im Berichtsjahr etwas höher ausfallen als erwartet. Im Jahr 2020 wird für die Gesellschaft zwar auch noch nicht mit einem positiven Ergebnis, aber mit einer deutlichen Ausweitung der Umsätze gerechnet. Die positive Perspektive ist aufgrund der erwarteten guten Nachfragesituation und durch die im Branchenvergleich angestrebte hohe Qualität des Arbeitsumfeldes und die damit einhergehende Attraktivität als Arbeitgeber gegeben.

WoWi Media GmbH & Co. KG

Die ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, an deren alleiniger Kommanditistin, der WoWi Media GmbH & Co. KG, die Wankendorfer mit 6,27 Prozent beteiligt ist, ist eine Leistungsplattform für multimediale Dienste in den Wohnimmobilien einiger großer Wohnungsunternehmen in Deutschland. Sie ist mit ihrer geschäftlichen Expertise für die Gesellschafter ein Garant dafür, dass die Kabelnetze im Immobilienbestand einem hohen Standard entsprechen und aus der Nutzung der Netze durch Anbieter von Kommunikationsdienstleistungen und/oder Unterhaltungsprogrammen für die Immobilienunternehmen Erträge erzielt werden. Damit sichert das Unternehmen zukunftsfähige Kommunikationsinfrastrukturen für die Mieter seiner Gesellschafter. Der Geschäftsverlauf des Jahres 2019 war wie in den Vorjahren sehr erfolgreich.

2.4 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Ertragslage

Die Wankendorfer Baugenossenschaft konnte das Geschäftsjahr 2019 erfolgreich abschließen und hat die in ihrer Planung festgelegten wesentlichen Ziele voll und ganz erreicht. Im Einzelnen haben die Geschäftsbereiche wie folgt zum Ergebnis beigetragen:

	2019	2018	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.899,2	3.491,9	407,3
Grundstücksbevorratung	366,4	-22,6	389,0
Bau- und Verkaufstätigkeit	-71,8	-252,9	181,1
Dienstleistungen	-304,3	-284,4	-19,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.056,6	-960,6	-96,0
Betriebsergebnis	2.832,9	1.971,4	861,5
Neutrales Ergebnis	-715,1	147,0	-862,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.117,8	2.118,4	-0,6
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-108,2	-108,8	0,6
Jahresüberschuss	2.009,6	2.009,6	0,0

Die Ertragsstruktur der Genossenschaft wird geprägt vom Kerngeschäft Hausbewirtschaftung. Hier lag der Ergebnisbeitrag über der Prognose von 3,7 Mio. €. Diese erfreuliche Entwicklung ist hauptsächlich auf gestiegene Mieterträge und geringere Zinsaufwendungen zurückzuführen; gegenläufig wirkten Instandhaltungsaufwendungen, die aufgrund gegebener Möglichkeiten zur Risikoversorge sowohl die Planung als auch das Vorjahresvolumen übertreffen konnten.

Gestützt wurde der Jahresüberschuss durch einen Buchgewinn von 0,4 Mio. € aus dem Verkauf eines unbebauten Grundstücks aus dem Umlaufvermögen, das in früheren Jahren bis auf einen Erinnerungswert abgeschrieben worden war. Bei der Fläche handelt es sich um ein Landschaftsschutzgebiet.

Das Dienstleistungsgeschäft der Wankendorfer Baugenossenschaft ist traditionell ebenfalls ein Kerngeschäftsfeld. Hausbewirtschaftung und Dienstleistungen werden in den Organisationseinheiten des Unternehmens in engen fachlichen Verflechtungen und Prozessen abgebildet und ein wesentlicher Teil der Fixkosten des Unternehmens wird durch das Dienstleistungsgeschäft und die dort erzielten Einnahmen gedeckt. Insgesamt wurden auf der Grundlage des Betriebsabrechnungsbogens dem Geschäftsbereich 4,6 Mio. € und Fremdkosten von 0,3 Mio. € zugeordnet. Bei Umsatzerlösen und weiteren Erträgen von zusammen von 4,6 Mio. € wurde wie im Vorjahr ein Unterschuss von 0,3 Mio. € ermittelt.

Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind als nachhaltige positive Effekte vor allem Beteiligungserträge und Gewinnabführungen in Höhe von 869 T€ (Vorjahr 986 T€) enthalten. Wesentliche Aufwandspositionen sind wiederkehrende Zinsen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen (817 T€), Kosten für das IT-Projekt (680 T€), den anderen Sparten nicht zuzurechnende allgemeine Verwaltungskosten (219 T€), Aufwendungen für Finanzierungsangelegenheiten (89 T€) sowie die Kosten der Mitgliederbetreuung (81 T€).

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus 804 T€ außerplanmäßigen Abschreibungen auf Wohnbauten im Zuge von geplanten Abrissvorhaben sowie Personalaufwendungen von 417 T€, die für über das Jahresresultato bestehende Guthaben auf Arbeitszeitkonten erstmalig und für bestehende Verpflichtungen aus Anlass der Beendigung von Arbeitsverhältnissen entstanden sind. Begünstigt wurde die Sparte insbesondere durch Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (257 T€) und dem Ergebnis aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens (154 T€).

Letztmalig im Jahr 2019 waren für die Dividende Steuern vom Einkommen und vom Ertrag zu zahlen. Dieses resultiert aus der nachträglichen Versteuerung von bislang von der Wankendorfer Baugenossenschaft nicht versteuerten stillen Reserven aus der Zeit der Wohnungsgemeinnützigkeit bis zum Jahr 1991.

Vermögenslage

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

VERMÖGENSSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen einschließlich Geldbeschaffungs- kosten	375.700,2	93,8	370.567,8	94,0	5.132,4
Umlaufvermögen langfristig	1.057,0	0,3	1.124,4	0,4	-67,4
Umlaufvermögen kurzfristig					
Verkaufsgrundstücke	161,0	0,0	161,0	0,0	0,0
Unfertige Leistungen und sonstige Posten	23.428,7	5,9	22.229,5	5,6	1.199,2
BILANZSUMME	400.346,9	100,0	394.082,7	100,0	6.264,2

KAPITALSTRUKTUR	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	72.017,6	18,0	70.146,1	17,8	1.871,5
langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	293.563,3	73,3	290.031,4	73,6	3.531,9
Pensionsrückstellungen	8.793,5	2,2	8.477,7	2,2	315,8
sonstige Rückstellungen	127,4	0,0	128,9	0,0	-1,5
Kurzfristige Fremdmittel einschließlich Rückstellungen	25.845,1	6,5	25.298,6	6,4	546,5
BILANZSUMME	400.346,9	100,0	394.082,7	100,0	6.264,2

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) betrug zum Jahresende 2019 rund 375,7 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 5,1 Mio. € erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens waren vor allem Neubau- und Modernisierungskosten in Höhe von 11,2 Mio. €, der Erwerb einer Wohnanlage und von zwei Grundstücken für Neubauten mit auf das Berichtsjahr entfallene Aktivierungen von 3,1 Mio. € sowie die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung und immateriellen Vermögensgegenständen mit 1,0 Mio. €. Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 10,0 Mio. € sowie Vermögensverkäufe mit Restbuchwerten von 0,3 Mio. € verminderten den Wert des Anlagevermögens.

Die Eigenkapitalquote der Wankendorfer Baugenossenschaft hat sich bei einem bilanziellen Eigenkapital von 72 Mio. € mit 18,0 Prozent gegenüber dem Vorjahr erneut leicht verbessert (Vorjahr 17,8 Prozent). Nicht berücksichtigt sind hierbei die zusätzlichen Haftsummen aus den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 12,1 Mio. €. Zu der Erhöhung des Eigenkapitals haben weit überwiegend Einstellungen in die Rücklagen in Höhe von 1,77 Mio. € beigetragen.

Die Verbindlichkeiten der Wankendorfer Baugenossenschaft werden geprägt durch die von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern gewährten langfristigen Darlehen. Diese betragen zum Jahresende 2019 293,5 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahreswert (290,0 Mio. €) durch den Saldo aus Kreditvalutierungen von 12,6 Mio. € im Zuge von Investitionen in den Wohnungsbestand und planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 9,1 Mio. € erhöht.

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungsmix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen umfassten am Bilanzstichtag 102,8 Mio. € (Vorjahr 100,5 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2065 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag in 2019 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 insbesondere zur interimistischen Zinssenkung in Vorjahren abgeschlossenen variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag ein Volumen von 67,8 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 zudem eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft.

Vom gesamten langfristigen Vermögen waren stichtagsbezogen 2,3 Mio. € nicht durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Vor diesem Hintergrund wird ein langfristiges Darlehen von 3,0 Mio. € aufgenommen. Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur, die gegenüber dem Vorjahr nur leichte Veränderungen aufweist, dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens; die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2019 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.009,6	2.009,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.963,5	9.341,3
Zunahme langfristiger Rückstellungen	314,4	749,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	27,0	27,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-172,1	-439,5
Cashflow nach DVFA/SG	12.142,4	11.687,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20.430,4	17.490,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.046,6	-13.231,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.290,5	-8.529,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.093,3	-4.270,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	91,2	4.361,3
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	1.184,5	91,2

Der mittels der indirekten Berechnungsmethode aus dem Jahresüberschuss ermittelte Cashflow des laufenden Geschäfts umfasst sämtliche Zahlungsströme aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Dazu werden vom Jahresüberschuss die zahlungsunwirksamen Erträge abgezogen und die zahlungsunwirksamen Aufwendungen hinzuaddiert, um zunächst den Cashflow nach DVFA/SG zu ermitteln, und sodann die Zahlungsströme herausgerechnet, die der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt im Jahr 2019 15,0 Mio. € (Vorjahr 13,2 Mio. €). Hierin sind einerseits die Auszahlungen für Investitionen in die Vermögenswerte und andererseits die Einzahlungen aus Verkaufserlösen von Anlagevermögen sowie Erträge aus Beteiligungen und Finanzanlagen enthalten. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet einerseits planmäßige Tilgungen und Zinsen als Auszahlungen in Höhe von zusammen rund 17,1 Mio. € (Vorjahr 17,0 Mio. €). Diesen stehen andererseits Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen gegenüber, die mit 12,6 Mio. € (Vorjahr 9,0 Mio. €) aus der Investitionstätigkeit der vergangenen beiden Jahre resultieren. Der mit Kontokorrentverbindlichkeiten saldierte Finanzmittelbestand zum Jahresende 2019 betrug 1,2 Mio. €.

Im Rahmen ihres Finanzmanagements stellt die Wankendorfer Baugenossenschaft sicher, dass alle Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und den Finanzierungsgeschäften mit Banken fristgerecht erfüllt werden können. Mit dem Mittelzufluss aus dem laufenden Geschäftsverkehr ist garantiert, dass die erforderlichen Kapitaldienste geleistet werden können und darüber hinaus ausreichende Eigenmittel für die Investitionen bei Neubau und Modernisierung zur Verfügung stehen.

Währungs- und Wechselkursrisiken sind nicht vorhanden, da alle Verbindlichkeiten des Unternehmens in Euro bestehen. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt mit langfristigen Annuitätendarlehen. Für alle bis Ende 2022 auslaufenden Konditionsvereinbarungen wesentlicher Darlehen wurden Forwardvereinbarungen abgeschlossen.

Die Zahlungsfähigkeit der Wankendorfer Baugenossenschaft war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Auch für die kommenden drei Jahre weist die Finanzplanung des Unternehmens ausreichende liquide Mittel aus. Ein etwaiger kurzfristiger Liquiditätsbedarf ist über vereinbarte Kreditlinien mit den Hausbanken der Wankendorfer Baugenossenschaft gesichert. Diese gewähren bis auf Weiteres Kreditlinien von insgesamt 7,1 Mio. €, die in 2019 unterjährig zeitweise für die Zwischenfinanzierung von Baumaßnahmen in Anspruch genommen wurden.

3. RISIKO-, CHANCEN- UND PROGNOSEBERICHT

3.1 RISIKOBERICHT

Mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell verfolgt die Wankendorfer Baugenossenschaft eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete, risikoaverse Geschäftspolitik. In ihren Geschäftsfeldern hat sie sich über mehrere Jahrzehnte ein umfangreiches Know-how der Planung und Steuerung erarbeitet, mit dem eine grundlegende Minimierung der Geschäftsrisiken einhergeht. Etwaige neue Geschäftsfelder, die den satzungsgemäßen Zweck der Genossenschaft unterstützen, werden erst dann aufgenommen, wenn vorher entsprechendes Know-how aufgebaut oder akquiriert wurde. Alternativ werden Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) mit in diesen Bereichen erfahrenen Partnern gegründet.

Eine regelmäßige Beobachtung der lokalen Wohnungsmärkte unter Nutzung der dezentralen Strukturen des Unternehmens ist ein zentrales Element, um etwaige Risiken aus negativen Marktentwicklungen, wie beispielsweise stark rückläufige Mieten, steigende Leerstände oder auch Preiseinbrüche bei Dienstleistungen infolge veränderter Nachfrage- und Angebotssituationen, rechtzeitig zu identifizieren und darauf zu reagieren. Hieraus entwickelt die Wankendorfer Baugenossenschaft Handlungsorientierungen auf den lokalen Teilmärkten und bezieht die gewonnene Erkenntnis auch in die Strategie des Unternehmens ein.

Darüber hinaus führen die Organisationsprinzipien und Arbeitsanweisungen sowie die eingesetzten Planungs- und Steuerungselemente zu einer weitestmöglichen Reduzierung der Risiken in den Geschäften des Unternehmens. Für diese dem Geschäftsmodell inhärenten Risiken wie beispielsweise Wertverlust von Immobilien aufgrund von Abnutzung hat das Unternehmen umfangreiche Managementsysteme und Prozesse etabliert. Bei diesen Instrumenten der Risikoabwehr handelt es sich häufig um branchenübliche Herangehensweisen, die mit dem Geschäftsmodell einer langfristigen Immobilienbewirtschaftung verbunden sind.

Aufgrund der Kapitalstruktur der Genossenschaft spielen das Management des Kreditportfolios und die Abwehr von Zinsänderungsrisiken eine besondere Rolle. Insbesondere verfolgt das Unternehmen zur Vermeidung von Klumpenrisiken den weit fortgeschrittenen Ansatz, den Auslauf der Zinsbindungen grundsätzlich gleichmäßig über den Zeitraum der bestehenden langfristigen Finanzierungen zu verteilen. Darüber hinaus wird laufend die Kapitaldiensttragfähigkeit überwacht.

Den sich abzeichnenden Veränderungen in den Kundenbeziehungen im Zuge der weiteren Digitalisierung von Geschäftsprozessen begegnet die Wankendorfer Baugenossenschaft durch ein bereits im Jahr 2017 eingeleitetes umfangreiches Digitalisierungsprojekt. Auch nach Abschluss der aktuellen Projektphase wird das Unternehmen die Digitalisierung kontinuierlich im Rahmen von Erweiterungen und Anpassungen von Prozessen und Instrumenten weiterverfolgen. Ein aus der weiteren Digitalisierung erwachsendes Risiko für die heutigen Geschäftsmodelle der Wohnungswirtschaft durch neue Marktakteure wird aufgrund der Bedeutung des für die Genossenschaft prägenden Marktsegments „Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum unter Nutzung der Förderinstrumente der öffentlichen Hand“ und der hier begrenzten Renditeperspektiven nicht gesehen.

Einem Risiko aufgrund des Fachkräftemangels stellt sich das Unternehmen, indem es die Attraktivität seiner Arbeitgebermarke durch gute, mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbare Arbeitsbedingungen stärkt und die eigenen Mitarbeiter gezielt aus- und weiterbildet. Bislang ist es auf diese Weise gelungen, vakante Positionen entweder durch interne Nachbesetzung oder mithilfe von Neueinstellungen jeweils rasch zu besetzen.

Bei Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen oder im Rahmen des Neubaus ist die Wankendorfer Baugenossenschaft auf die Inanspruchnahme von Leistungen aus dem Handwerk und der Bauindustrie angewiesen. Angesichts einer konjunkturell hohen Nachfrage nach diesen Leistungen sind Risiken aus Kostensteigerungen und Kapazitätsengpässen in Betracht zu ziehen. Letztere hat das Unternehmen durch langjährige und kontinuierliche Beziehungen zu regionalen Unternehmen bislang erfolgreich minimieren können. Eine verlässliche Verbindung auch in anderen konjunkturellen Phasen erweist sich als geeignetes Mittel der Kapazitätssicherung. Wirtschaftlich bedeutende Kostensteigerungen sind bei den bestehenden Rahmenbedingungen im Markt für Bauleistungen wohl kaum ganz zu vermeiden. Um solche Risiken im Verlauf der Umsetzung eines Projektes weiter zu verringern, hat die Genossenschaft den Prozess der Planung und Entscheidung von Projekten im Jahr 2019 evaluiert und die unternehmensinternen Richtlinien entsprechend angepasst.

Die Altersstruktur des eigenen Gebäudebestandes und der damit zusammenhängende Zustand der Gebäudesubstanz sind für die Wankendorfer Baugenossenschaft in ihrem spezifischen Risiko zu betrachten. Rund zwei Drittel des eigenen Wohnungsbestandes der Genossenschaft wurde in den Jahren nach der Gründung 1947 bis zum Ende der 1960er Jahre errichtet. Damit steht die Wankendorfer Baugenossenschaft vor der Aufgabe, für einen Großteil des Bestandes die Frage zu klären, ob und wie diese Wohnungen unter den Gesichtspunkten zeitgemäßer Ansprüche an den Wohnraum zukunftsfähig erhalten werden können. Neben einer kontinuierlichen Modernisierungsstrategie hat das Unternehmen im Rahmen einer Zukunftsstudie die Ziele für das Portfoliomanagement in den nächsten 15 Jahren klar definiert, um hieran orientiert weitergehende Maßnahmen einzuleiten.

Dabei wird das Thema der weiteren energetischen Sanierung des Bestandes und Verringerung des CO₂-Ausstoßes unter Berücksichtigung des rechtlichen Rahmens im Bereich Klimaschutz noch stärker in den Fokus rücken. Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat auch diese Herausforderungen frühzeitig erkannt und sich entsprechend aufgestellt. Eine nachhaltige Entwicklung des Unternehmens erfährt eine große Aufmerksamkeit bei Management und Mitarbeitern, worüber die Genossenschaft in ihrem bereits dritten Nachhaltigkeitsbericht Auskunft gibt. Mit dem Joint Venture Energie für Schleswig-Holstein GmbH wurde das Know-how im Unternehmensverbund zur Bewältigung der zukünftigen Erfordernisse ergänzend gestärkt. Da in der Branche noch eine große Unsicherheit über die Verfahren und die erwarteten Auswirkungen der bislang beschlossenen Gesetze herrscht, hat sich die Wankendorfer Baugenossenschaft als eines der Gründungsunternehmen in die Initiative Wohnen.2050 eingebracht. In diesem Zusammenschluss von zurzeit 24 Unternehmen mit über 1 Mio. Wohnungen aus ganz Deutschland werden die Wege zur Klimaneutralität der Wohnungsbestände anhand eines strukturierten Fahrplans innerhalb eines Jahres gemeinsam erarbeitet und Fachkenntnisse ausgetauscht.

Insgesamt ist die Genossenschaft durch ihre konservative Risikopolitik und die unterschiedlichen Maßnahmen zur Risikobeherrschung so aufgestellt, dass sich aktuell für die Zukunft keine bedeutenden Beeinträchtigungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage abzeichnen oder gar bestandsgefährdende Risiken erkennbar wären.

3.2 CHANCENBERICHT

Die wesentlichen Chancen der Wankendorfer Baugenossenschaft ergeben sich aus einer kurz- und mittelfristig anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und den veränderten gesellschaftlichen Anforderungen an die Wohnraumgestaltung und das Wohnumfeld („altersgerechtes Wohnen“, „besondere Wohnformen“, „Quartiersgestaltung“). Beim Letzteren besitzt die Wankendorfer Baugenossenschaft eine besondere Erfahrung und Kompetenz. Die Neubauprojekte der Genossenschaft werden in enger Abstimmung mit der jeweiligen Kommune und dabei auch orientiert an sozialräumlichen Anforderungen umgesetzt, sodass das Unternehmen an seinen Standorten ein geschätzter Ansprechpartner bei der Wohnraumentwicklung ist.

Die mit Abstand wichtigste Ertragskomponente wird auch in den nächsten Jahren das Hausbewirtschaftungsergebnis bleiben. Ausgehend von Vermietermärkten werden in 2020 moderate Mieterhöhungen und verminderter Leerstand bei vergleichsweise geringen Bestandsabgängen zu einem erwarteten Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung um 0,5 Mio. € auf 33,8 Mio. € beitragen.

Weitere Chancen erwachsen aus der frühzeitigen Orientierung der Wankendorfer Baugenossenschaft an den absehbaren Herausforderungen in den Bereichen der Wärmeversorgung in den Wohnquartieren und des selbstbestimmten Wohnens im Alter. Um diese Chancen zu nutzen, hat die Genossenschaft jeweils mit Partnern, die über eine spezifische Expertise in den Bereichen verfügen, Gemeinschaftsunternehmen gegründet. So wurde für die gewerbliche Wärmeerzeugung und die damit verbundene Modernisierung der Heizanlagen in den Wohnungsbeständen bereits im Jahr 2016 die Energie für Schleswig-Holstein GmbH in einem Joint Venture mit der GETEC Wärme & Effizienz GmbH gegründet. Im Jahr 2018 erfolgte die Gründung des ambulanten Pflegedienstes Providemus GmbH, ebenfalls als Joint Venture, gemeinsam mit der Stiftung Drachensee.

3.3 PROGNOSEBERICHT

Mit der im Jahr 2019 vorgenommenen strategischen Ausrichtung hat die Wankendorfer Baugenossenschaft eine klar umrissene Zukunftsperspektive. Diese Perspektive gründet auf die weitere sukzessive Erneuerung des eigenen Wohnungsbestandes bei stabiler Ergebnisentwicklung im Rahmen der Möglichkeiten der Genossenschaft. Mit dem aktuellen und umfangreichen Modernisierungsprogramm verbunden ist in 2020 ein auf 6,2 Mio. € sinkender Instandhaltungsaufwand. Im Sinne der Risikovorsorge ist in den Planungen für das Jahr 2021 bei unveränderter Renditeerwartung jedoch ein Instandhaltungsbudget von 7,8 Mio. € berücksichtigt worden.

Effizienzreserven, die beispielsweise im Rahmen der weiteren Digitalisierung entstehen, sollen konsequent für die weitere Optimierung des Eigenbestands der Genossenschaft genutzt werden. Gleiches gilt für erwartete Einsparungen bei den Zinsen für gesicherte langfristige Finanzierungsmittel, die sich voraussichtlich in 2020 von 8,2 Mio. € auf 8,1 Mio. € vermindern werden (siehe auch Kennzahlen auf Seite 30).

Die Perspektiven für die Wankendorfer Baugenossenschaft sind gut. Ausgehend von einem grundsätzlich zukunftsfähigen Bestand an Wohngebäuden und der dadurch gegebenen Möglichkeit, die Marktposition weiter zu verbessern, umfasst das Leistungsspektrum der Genossenschaft umfassende Dienstleistungen unter anderem in der Wohnungsverwaltung, Hauswarttätigkeit und Gartenpflege für ihre Mitglieder und Dritte. Die Homogenität dieser Zielgruppe ermöglicht dem Unternehmen Standardisierungen auf der Produktseite, die ihm wiederum im Hinblick auf die Effizienz zugutekommen. Ab 2020 strebt die Wankendorfer Baugenossenschaft eine nachhaltige Eigenkapitalrendite von drei Prozent an. Damit wird auf Dauer eine gesunde Finanzierungsbasis für zukünftige Investitionen gesichert.

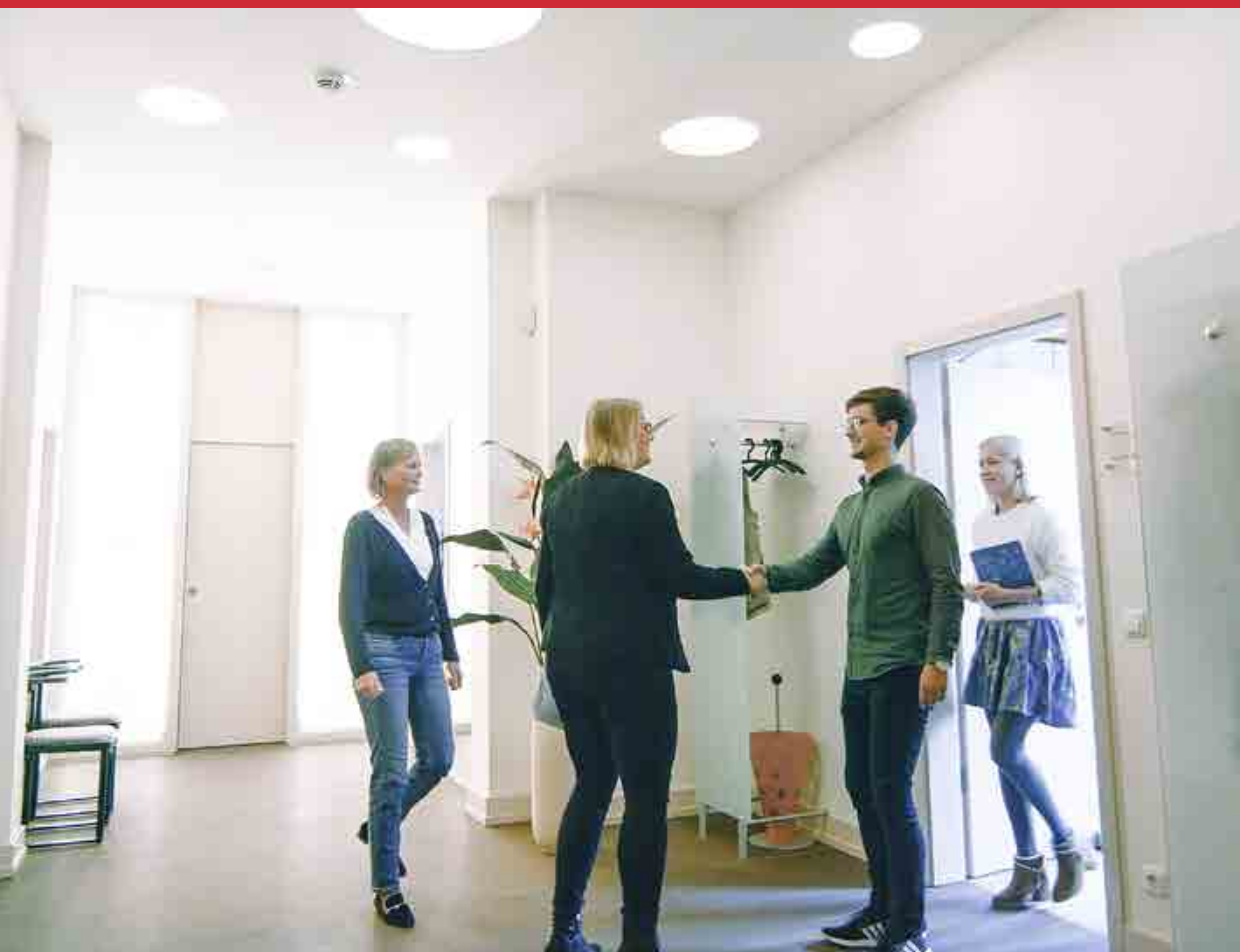
Kiel, 28. Februar 2020

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz



» ZU UNSEREN AUFGABEN HEUTE GEHÖRT DIE PLANUNG VON MORGEN.



Iris Steckhan kümmert sich in der Abteilung Finanzierung und Unternehmensplanung ums Controlling und um die Planung. So stellt sie mit ihren Kollegen sicher, dass die wankendorfer mit den richtigen Entscheidungen und Ressourcen ihre zukünftigen Aufgaben bewältigen kann. Dabei ist Iris Steckhan immer auch Bindeglied zwischen den verschiedenen Abteilungen im Unternehmen. Dieser Aufgabe widmet sie sich auch im privaten Umfeld. Als Schulelternbeirat setzt sie sich für die Zusammenarbeit von Elternschaft und Lehrern ein.

Damit wir auch künftig den Menschen ein schönes Zuhause bieten können, ist die Zukunftsplanung ein wichtiger Teil unserer täglichen Arbeit. Von der Instandhaltung, der Modernisierung und dem Neubau bis hin zur Entwicklung ganzer Quartiere: Aus Ideen werden tragfähige Konzepte, die nachhaltig und wirtschaftlich sind. Alle Abteilungen im Unternehmen arbeiten eng zusammen, um abgestimmt mit Finanzierungspartnern und Kommunen in den Gremien des Unternehmens fundierte Entscheidungen zu treffen. So sieht bei der wankendorfer vorausschauende Planung für die Menschen im Land aus.

Alle Mitarbeiterfotos sind dem neuen Imagefilm der wankendorfer entnommen. Über den QR-Code kommen Sie zum Film.



BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		T€
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	518.877,01		479
Firmenwert	225.000,00	743.877,01	262
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	354.941.913,17		352.509
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.315.832,75		8.231
Grundstücke ohne Bauten	1.703.472,47		674
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10		86
technische Anlagen und Maschinen	91.086,60		104
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.511.549,41		2.362
Anlagen im Bau	1.593.296,67		1.106
Bauvorbereitungskosten	1.469.185,44		315
geleistete Anzahlungen	28.563,29	370.722.596,90	305
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.433.533,65		2.433
Beteiligungen	968.060,31		891
andere Finanzanlagen	33.600,00	3.435.193,96	34
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		374.901.667,87	369.791

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	374.901.667,87	369.791
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	160.983,19	161
unfertige Leistungen	18.643.887,42	18.415
andere Vorräte	47.139,23	45
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	671.190,02	611
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	218
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	203.304,70	211
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	226.487,98	180
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	82.041,20	165
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	163.884,41	1.137
sonstige Vermögensgegenstände	813.308,67	420
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.939.919,67	1.214
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	798.598,03	777
andere Rechnungsabgrenzungsposten	694.534,78	738
BILANZSUMME	400.346.947,17	394.083
Treuhandvermögen	68.589,77	76

BILANZ ZUM 31.12.2019

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	877.545,01	794
der verbleibenden Mitglieder	12.111.403,69	12.099
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.950,00	12
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.572,31 €		
Kapitalrücklage	4.498.477,55	4.498
Ergebnisrücklagen		
gesetzliche Rücklage	7.440.000,00	7.230
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 210.000,00 €		
andere Ergebnisrücklagen	46.585.000,00	45.025
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.560.000,00 €		
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	248.602,70	248
Jahresüberschuss	2.009.608,69	2.010
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.770.000,00	1.770
Eigenkapital insgesamt/Übertrag	72.017.587,64	70.146

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	72.017.587,64	70.146
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	8.793.513,00	8.478
Steuerrückstellungen	25.256,82	12
sonstige Rückstellungen	1.759.246,44	1.845
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	288.577.934,65	284.864
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.918.088,15	4.696
erhaltene Anzahlungen	19.497.746,87	18.958
Verbindlichkeiten aus Vermietung	617.509,84	649
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.381,88	37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.510.808,09	1.523
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	436
sonstige Verbindlichkeiten	506.122,60	240
davon aus Steuern: 85.778,44 €		(103)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 27.774,01 €		(24)
Rechnungsabgrenzungsposten	2.085.751,19	2.199
BILANZSUMME	400.346.947,17	394.083
Treuhandverbindlichkeiten	68.589,77	76

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	51.854.541,02		50.733
b) aus Verkauf von Grundstücken	412.500,00		0
c) aus Betreuungstätigkeit	2.853.730,39		3.063
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.734.532,51	56.855.303,92	1.619
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		229.187,83	375
andere aktivierte Eigenleistungen		717.756,62	578
sonstige betriebliche Erträge		1.766.798,42	2.105
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.528.104,36		22.210
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	83,04		1
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	341.604,16	22.869.791,56	351
Rohergebnis		36.699.255,23	35.912
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.337.809,84		8.710
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	1.960.645,05	11.298.454,89	2.209
davon für Altersversorgung: 202.752,29 €			(584)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.960.758,55	9.339
sonstige betriebliche Aufwendungen		3.971.258,55	4.269
Übertrag		11.468.783,24	11.385

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	T€
Übertrag	11.468.783,24	11.385
Erträge aus Beteiligungen	719.674,40	809
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	149.126,76	177
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	448,00	1
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36.018,17	52
davon aus verbundenen Unternehmen: 2.080,00 €		(2)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	2.778,15	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.153.598,53	9.248
davon aus Aufzinsungen: 817.071,00 €		(705)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	108.165,24	100
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.109.508,65	3.074
sonstige Steuern	1.099.899,96	1.064
Jahresüberschuss	2.009.608,69	2.010
Gewinnvortrag	248.602,70	248
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	1.770.000,00	1.770
BILANZGEWINN	488.211,39	488

ENGAGEMENT
GEMEINSCHAFT
VERTRAUEN

» UNSERE MIETER VERTRAUEN UNS. UND DAS ZU RECHT.



Norman Finger ist im Stadtbüro Preetz für die Betreuung des regionalen Wohnungsbestands und somit für die Belange seiner Mieter zuständig. Ob es um laufende Mietverhältnisse geht oder Menschen eine neue Wohnung suchen: Norman Finger ist für sie da und die Menschen vertrauen ihm. Und das auch in seinem Wohnort Bönnebüttel. Hier vertritt er ehrenamtlich die Interessen der Einwohner als Mitglied des Gemeinderats.





Bei der wankendorfer arbeiten Menschen, die sich täglich mit Herz und Verstand um die Mitglieder und Kunden kümmern. Unsere Unternehmenswerte und -ziele werden erst durch sie gelebt. Ob in den dezentralen Büros, den Service- und Garten-Centern, dem Bauhof oder in der Unternehmenszentrale: Es sind unsere engagierten und kompetenten Mitarbeiter, die in ihren verschiedenen Funktionen zur Zufriedenheit der Mitglieder und Kunden und zum Erfolg der wankendorfer beitragen. Nicht anonym und weit weg, sondern persönlich und vor Ort. Das schafft Vertrauen.

Alle Mitarbeiterfotos sind dem neuen Imagefilm der wankendorfer entnommen. Über den QR-Code kommen Sie zum Film.



ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 beachtet.

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bewertung der „entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte“ erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von drei bis acht 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 Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden zudem die Fremdkapitalzinsen und öffentlichen Grundstücksabgaben 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 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 2,71 Prozent zum 31. Dezember 2019 (Vorjahr 3,21 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 Personalfluktuations mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2019 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (2,71 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (1,97 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 822.230,00 €.

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 der Deutschen Bundesbank mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre ermittelt und bekannt gegeben (1,97 Prozent, Vorjahr 2,32 Prozent).

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					
	Stand zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2019	
		des Geschäftsjahres				
	€	€	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	1.672.645,84	170.773,49	833.593,98	0,00	1.009.825,35	
Firmenwert	375.000,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00	
	2.047.645,84	170.773,49	833.593,98	0,00	1.384.825,35	
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	514.006.168,75	9.200.301,24	329.908,67	2.299.570,53	525.176.131,85	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.911.446,30	294.369,82	0,00	18.096,95	11.223.913,07	
Grundstücke ohne Bauten	673.844,18	1.115.262,40	0,00	–85.634,11	1.703.472,47	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	85.604,59	0,00	17.907,49	0,00	67.697,10	
technische Anlagen und Maschinen	1.084.940,59	6.115,11	7.158,50	0,00	1.083.897,20	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.928.508,32	796.623,92	506.667,07	43.133,93	6.261.599,10	
Anlagen im Bau	1.106.081,75	2.396.919,31	55.610,06	–1.854.094,33	1.593.296,67	
Bauvorbereitungskosten	315.142,30	1.269.803,56	0,00	–115.760,42	1.469.185,44	
geleistete Anzahlungen	305.312,55	28.563,29	0,00	–305.312,55	28.563,29	
	534.417.049,33	15.107.958,65	917.251,79	0,00	548.607.756,19	
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.433.533,65	0,00	0,00	0,00	2.433.533,65	
Beteiligungen	899.480,86	80.000,00	0,00	0,00	979.480,86	
andere Finanzanlagen	33.600,00	0,00	0,00	0,00	33.600,00	
	3.366.614,51	80.000,00	0,00	0,00	3.446.614,51	
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	539.831.309,68	15.358.732,14	1.750.845,77	0,00	553.439.196,05	

	Abschreibungen				Buchwerte		
	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019	Stand zum 31.12.2019	Stand zum 31.12.2018	aktivierte Fremdkapital- zinsen 2019
	€	€	€	€	€	€	€

	1.193.817,78	130.724,54	833.593,98	490.948,34	518.877,01	478.828,06	0,00
	112.500,00	37.500,00	0,00	150.000,00	225.000,00	262.500,00	0,00
	1.306.317,78	168.224,54	833.593,98	640.948,34	743.877,01	741.328,06	0,00

	161.497.621,77	8.860.383,96	123.787,05	170.234.218,68	354.941.913,17	352.508.546,98	11.510,07
	2.679.939,40	228.140,92	0,00	2.908.080,32	8.315.832,75	8.231.506,90	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.703.472,47	673.844,18	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	67.697,10	85.604,59	0,00
	981.240,14	18.728,96	7.158,50	992.810,60	91.086,60	103.700,45	0,00
	3.566.828,05	685.280,17	502.058,53	3.750.049,69	2.511.549,41	2.361.680,27	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.593.296,67	1.106.081,75	3.002,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.469.185,44	315.142,30	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	28.563,29	305.312,55	0,00
	168.725.629,36	9.792.534,01	633.004,08	177.885.159,29	370.722.596,90	365.691.419,97	14.512,13

	0,00	0,00	0,00	0,00	2.433.533,65	2.433.533,65	0,00
	8.642,40	2.778,15	0,00	11.420,55	968.060,31	890.838,46	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	33.600,00	33.600,00	0,00
	8.642,40	2.778,15	0,00	11.420,55	3.435.193,96	3.357.972,11	0,00
	170.040.589,54	9.963.536,70	1.466.598,06	178.537.528,18	374.901.667,87	369.790.720,14	14.512,13

Der Posten „unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 187.777,71 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 146.891,42 € noch nicht in Rechnung gestellten Stromkosten beziehungsweise Wärmelieferungen und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die „sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten insbesondere 400.020,00 € Forderungen aus Tilgungszuschüssen der KfW Bankengruppe, 149.010,01 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Eigentümergemeinschaften und 122.667,62 € Ansprüche an Versicherungen.

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

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	671.190,02 (611.115,36)	171.124,37 (209.336,80)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 (218.199,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	203.304,70 (210.787,56)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	226.487,98 (180.356,37)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	82.041,20 (165.404,53)	39.000,00 (45.500,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	163.884,41 (1.136.500,00)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	813.308,67 (419.972,42)	230.696,21 (224.193,79)
GESAMTBETRAG	2.160.216,98 (2.942.335,24)	440.820,58 (479.030,59)

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren in Höhe von 814.000,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Miete für Wasserzähler und Rauchwarnmelder, Verwaltungskosten von 766.978,28 € sowie unterlassene Instandhaltung von 102.000,00 € enthalten.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem 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 48,0 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2020 abzurechnende Betriebskosten von 19.306.519,32 €, Architektenleistungen von 177.877,72 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 13.349,83 €.

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Unter den „Bestandserhöhungen“ und „andere aktivierte Eigenleistungen“ sind unter anderem Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung beziehungsweise Planung befindende Modernisierungs-, Neubau- und Baubetreuungsmaßnahmen in Höhe von 742.400,20 € sowie 14.512,13 € aktivierte Fremdkapitalzinsen und 1.099,01 € öffentliche Grundstücksabgaben für eine Neubaumaßnahme ausgewiesen.

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind bedeutende wirtschaftliche Beiträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wertberichtigungen (0,4 Mio. €) sowie dem Verkauf von Sachanlagevermögen (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.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten in Höhe von 0,8 Mio. € resultieren aus mittelfristig zum Abriss vorgesehene Gebäude.

Die Personalaufwendungen enthalten mit 0,4 Mio. € einerseits erstmalig Kurzzeitguthaben an Arbeitszeit und andererseits zum Abschlusstichtag bestehende Verpflichtungen aus Anlass der Beendigung von Arbeitsverhältnissen.

Unter den „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ wird ausschließlich die Ausschüttungsbelastung in Höhe von 108.165,24 € auf die in 2019 ausgeschüttete Dividende ausgewiesen.

VERBINDLICHKEITEN**Insgesamt**

	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	288.577.934,65 (284.864.138,57)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.918.088,15 (4.695.664,90)	
erhaltene Anzahlungen	19.497.746,87 (18.957.922,69)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	617.509,84 (649.132,87)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	37.381,88 (37.044,57)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.510.808,09 (1.522.494,33)	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (436.182,64)	
sonstige Verbindlichkeiten	506.122,60 (239.980,74)	
GESAMTBETRAG	315.665.592,08 (311.402.561,31)	

E. SONSTIGE ANGABEN

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich für die Kapitaldienstverpflichtung der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH in Höhe von 559.175,00 €. Anzeichen einer Inanspruchnahme liegen nicht vor, da die Schuldnerin ihren Verpflichtungen bisher nachgekommen ist.
2. Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit 33,2 Prozent an der „Anscharpark GbR“ und mit 11,1 Prozent an der „Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR“ (Kapitalanteil 47.818,89 €) beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an den GbRs hinaus wird nicht gerechnet.
3. 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 bestehen gegenüber vier Energieversorgungsunternehmen unterschiedlich befristete harte Patronatserklärungen. Zum 31. Dezember 2019 ergaben sich diesen gegenüber jedoch keine Verbindlichkeiten.

unter 1 Jahr	Davon Restlaufzeit		Davon gesichert	Art der Sicherung
	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
€	€	€	€	
11.024.432,40	37.865.699,46	239.687.802,79	288.577.934,65	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*
(10.241.049,11)	(36.707.044,52)	(237.916.044,94)	(284.864.138,57)	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*
243.480,87 (219.674,57)	931.167,47 (857.016,63)	3.743.439,81 (3.618.973,70)	4.841.045,68 (4.612.475,93)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
19.497.746,87 (18.957.922,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
348.456,41 (416.144,71)	0,00 (0,00)	269.053,43 (232.988,16)	372.425,12 (362.203,43)	Bürgschaft Bürgschaft
37.381,88 (37.044,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
1.232.298,82 (1.172.820,93)	262.539,87 (324.661,81)	15.969,40 (25.011,59)	0,00 (0,00)	
0,00 (436.182,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
317.753,01 (239.980,74)	188.369,59 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
32.701.550,26 (31.720.819,96)	39.247.776,39 (37.888.722,96)	243.716.265,43 (241.793.018,39)	293.791.405,45 (289.838.817,93)	* Davon 287.754.965,31 € (im Vorjahr 283.713.153,86 €) durch Grundpfandrechte und 822.969,34 € (im Vor- jahr 1.150.984,71 €) durch Sicherungsübereignung (Fuhr- und Gerätepark).

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

Aus EDV-Nutzungsverträgen sowie diversen Miet- und Full-Service-Verträgen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung, die innerhalb der nächsten sieben Jahre fällig sind (Ausgabe 2020: 576.378,92 €)	3.239.613,41 €
Aus Großmodernisierung, Neubau und Grundstücksankauf zu erwartende Ausgaben	rd. 11.733.200,00 €
zugesagte bzw. beabsichtigte Aufnahme von Fremdmitteln	8.616.450,00 €

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 2019
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	59.634,00
Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel	100,0	1.860.969,06	1.912.352,90	28.469,97
Toplage Immobilien GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	89.492,76
Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel (ESH)	50,0	203.500,00	-56.633,87*	-56.851,52*
Providemus GmbH, Kiel	50,0	150.000,00	275.909,87*	-24.090,13*
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	63.573,54	191.486,57	-33.483,68

* Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lagen die Jahresabschlüsse 2019 der Energie für Schleswig-Holstein GmbH und der Providemus GmbH noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen; die negativen Jahresergebnisse 2016 bis 2018 sind auf Anlaufverluste der in 2016 bzw. 2018 (Providemus GmbH) gegründeten Unternehmen zurückzuführen. Die beiden Gesellschafter der ESH haben mit Beschluss vom 17. Januar 2019 eine Kapitalrücklage von 100.000,00 € gebildet.

Die Jahresergebnisse 2019 der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH und der Toplage Immobilien GmbH sind aufgrund von Gewinnabführungsverträgen vollständig an die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG abgeführt worden.

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 67,8 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2038. Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG durch den Einsatz von derivaten 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 9,3 Mio. € am 31. Dezember 2019 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:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	74	30
Technische Mitarbeiter/-innen	7	2
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	73	10
	154	42

Hinzu kommen 13 Auszubildende und 29 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

8. Mitgliederbewegung

Anfang 2019	10.221
Zugang	767
Abgang	823
Ende 2019	10.165
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	12.050,43 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	2.900,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	12.143.000,00 €

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

10. Mitglieder des Vorstands:

Bernd Hentschel, hauptamtlich
Dr. Ulrik Schlenz, hauptamtlich

11. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Sommer (Vorsitzender)
Irin Aliwanoglou
Thomas Clausen
Helga Hohnheit
Ronald Klein-Knott
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 2.009.608,69 € in die gesetzliche Rücklage 210.000,00 € und in andere Ergebnismrücklagen 1.560.000,00 € eingestellt. Die Vertreterversammlung wird um entsprechende Zustimmung gebeten. Zudem empfiehlt der Vorstand dem Aufsichtsrat, der Vertreterversammlung aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag (488.211,39 €) die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von zwei Prozent (= 241.137,07 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 247.074,32 € auf neue Rechnung vorzuschlagen.

Kiel, den 28. Februar 2020

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz

KONTAKTDATEN



-  Zentrale
-  Stadtbüro
-  Vermietungs-/Verwaltungsbüro
-  Orte mit Service-Center
-  Orte mit Garten-Center
-  Orte mit Bauhof
-  Orte mit Reinigungsservice

ZENTRALE

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

STADTBÜROS

Stadtbüro Bad Segeberg

Kurhausstraße 14
23795 Bad Segeberg
Telefon 04551 99959-0
Telefax 04551 99959-90
segeberg@wankendorfer.de

Stadtbüro Itzehoe

Feldschmiede 52
25524 Itzehoe
Telefon 04821 6773-0
Telefax 04821 6773-90
itzehoe@wankendorfer.de

Stadtbüro Kiel

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

Stadtbüro Lütjenburg

Oberstraße 7
24321 Lütjenburg
Telefon 04381 40449-0
Telefax 04381 40449-90
luetjenburg@wankendorfer.de

Stadtbüro Plön

Lübecker Straße 24–26
24306 Plön
Telefon 04522 78946-0
Telefax 04522 78946-90
ploen@wankendorfer.de

Stadtbüro Preetz

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

VERMIETUNGSBÜROS

Vermietungsbüro

Trappenkamp

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

Vermietungsbüro

Wahlstedt

Neumünsterstraße 4
23812 Wahlstedt
Telefon 04554 7028-0
Telefax 04554 7028-28
wahlstedt@wankendorfer.de

VERWALTUNGSBÜRO

Verwaltungsbüro

Eckernförde

Kieler Straße 78
24340 Eckernförde
Telefon 04351 76932-0
Telefax 04351 76932-28
eckernfoerde@wankendorfer.de

SERVICE-CENTER

Service-Center

Bad Bramstedt/Bad Segeberg

Bereich Bad Bramstedt

Schillerstraße 16
24576 Bad Bramstedt
Telefon 04192 897165
Telefax 04192 897167

Bereich Bad Segeberg

Neuland 2
23795 Bad Segeberg
Telefon 04551 968655
Telefax 04551 968654

Service-Center Bad Schwartau

Schmiedekoppel 15
23611 Bad Schwartau
Telefon 0451 2900105
Telefax 0451 2900104

Service-Center Eutin/Plön

Bereich Eutin

Beuthiner Straße 4
23701 Eutin
Telefon 04521 78475
Telefax 04521 78474

Bereich Plön

Schillener Straße 5
24306 Plön
Telefon 04522 760320
Telefax 04522 760321

Service-Center Itzehoe

Feldschmiede 52
25524 Itzehoe
Telefon 04821 6773-0
Telefax 04821 6773-90

Service-Center

Kiel/Schönkirchen

Bereich Kiel

Kirchhofallee 21–23
24103 Kiel
Telefon 0431 2005-276
Telefax 0431 2005-280

Bereich Schönkirchen

Anschützstraße 33a
24232 Schönkirchen
Telefon 0431 2099925
Telefax 0431 2099924

Service-Center Lütjenburg

Oberstraße 7
24321 Lütjenburg
Telefon 04381 40449-50
Telefax 04381 40449-90

Service-Center

Preetz/Schwentinental

Bereich Preetz

Hufenweg 11
24211 Preetz
Telefon 04342 719825
Telefax 04342 719824

Bereich Schwentinental

Ortsteil Klausdorf

Südring 36
24222 Schwentinental
Telefon 0431 7992620
Telefax 0431 7992621

Bereich Schwentinental

Ortsteil Raisdorf

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

Service-Center Trappenkamp

Am Markt 8
24610 Trappenkamp
Telefon 04323 8040-11
Telefax 04323 8040-28

Service-Center Wahlstedt

Neumünsterstraße 4
23812 Wahlstedt
Telefon 04554 7028-10
Telefax 04554 7028-28

BAUHOF

Bauhof Itzehoe

Dorfstraße 6
25524 Itzehoe
Telefon 04821 734345
Telefax 04821 747522
itzehoe@wankendorfer.de

GARTEN-CENTER

Garten-Center Itzehoe

Dorfstraße 6
25524 Itzehoe
Telefon 04821 734345
Telefax 04821 747522

Garten-Center Kiel

Industriestraße 8
24211 Preetz
Telefon 04342 3080301
Telefax 04342 80006-90

Garten-Center Plön

Behler Weg 17
24306 Plön
Telefon 04522 7447967
Telefax 04522 78946-90

Garten-Center Segeberg

Neuland 2
23795 Bad Segeberg
Telefon 04551 968655
Telefax 04551 968654

REINIGUNGSSERVICE

Reinigungsservice Itzehoe

Dorfstraße 6
25524 Itzehoe
Telefon 04821 734345
Telefax 04821 747522

NACHBARSCHAFTSTREFF OSTERKARREE PLÖN

Schillener Straße 4
24306 Plön
Telefon 04522 7984610
Telefax 04522 7984611
osterkarree@wankendorfer.de

TOPLAGE IMMOBILIEN GMBH

Kirchhofallee 21–23
24103 Kiel
Telefon 0431 92078
Telefax 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

© bevisphoto.de: Seite 23 | © BEWEGTBILD GmbH & Co. KG, Standbilder Film:
Seiten 8–9, 15 oben, 24–25, 40–41, 48–49 | © Frank Peter: Seite 18 mitte |
© GETEC: Seite 15 unten links | © Kalkberg-Archiv: Seite 13 unten | © ppp
architekten + stadtplaner gmbh: Seite 16 oben | © Timo Wilke, Fotografie: Seiten
4, 12, 15 unten rechts, 17 oben | © UKSH: Seite 18 | © wankendorfer: Seiten 16
unten, 18 oben | © Zastrow + Zastrow, Architekten: Seiten 13 oben, 17 unten



www.blauer-engel.de/uz195

- ressourcenschonend und umweltfreundlich hergestellt
- emissionsarm gedruckt
- überwiegend aus Altpapier



RECYCLED
Papier aus
Recyclingmaterial

FSC® C118370



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

