

> Zukunft anpacken

GESCHÄFTSBERICHT 2020



> **19.144**

verwaltete Wohnungen
und Gewerbeobjekte

> **8.233**

davon im eigenen Bestand

> **10.053**

Genossenschaftsmitglieder

> **233**

Beschäftigte

> **9**

Stadt-, Vermietungs-
und Verwaltungsbüros

> **14**

Hausmeister-Service

> **4**

Garten-Service

> **1**

Handwerker- und
Reinigungs-Service



483.644 m²

Wohn- und Nutzfläche*

18,4 %

Eigenkapitalquote

400,4 Mio. €

Bilanzsumme

6,0 Mio. €

Instandhaltungskosten

5,68 €/m²

durchschnittliche
Wohnungsmiete*

11 %

Fluktuationsquote*

2,2 Mio. €

Jahresüberschuss

9,3 Mio. €

Investitionen in Neubauten

*eigener Bestand

> Inhalt

Vorwort	4
Bericht des Vorstands	6
> Unsere Unternehmensfamilie	8
> Unsere Mitarbeiter	12
> Unser Anspruch	16
> Unsere Mieter & Mitglieder	18
> Vertreterversammlung	19
> Unser Service & Engagement.....	20
> Unsere Bautätigkeit.....	22
> Unser Wohnungsbestand	28
Bericht des Aufsichtsrats	30
> Unsere Verantwortung	32
Jahresabschluss	34
> Lagebericht	34
> Bilanz	48
> Gewinn- und Verlustrechnung	52
Anhang	54
Kontakt	64
Impressum	66

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

> Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

Sie halten unseren Geschäftsbericht für das Jahr 2020 in den Händen. Ein Jahr, wie es sich niemand hätte vorstellen können. Eine neue Viruserkrankung hat sich über die gesamte Welt ausgebreitet. Ihre Auswirkungen und die Effekte der eingeleiteten Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie waren und sind allgegenwärtig spürbar. Zu den täglichen Belastungen für den Einzelnen und der Angst um die eigene Gesundheit und die der Nächsten wächst zunehmend die Sorge um die eigene wirtschaftliche Existenz und Zukunft.

Gut, wenn man einen starken Partner an seiner Seite hat, der diese Bedenken etwas lindern kann, der anpackt und Weichen für die Zukunft stellt. Die wankendorfer ist so ein Partner. Ob als Mitglied und Mieter, als Wohnungseigentümer, Geschäftspartner, Kunde, Kommune oder als eine der vielen Institutionen im Land: Auf die wankendorfer können Sie auch in schwierigen Zeiten zählen. Die wankendorfer bleibt auch in Zukunft Ihr verlässlicher Partner, wenn es um Wohnraumbewirtschaftung und -verwaltung in vielen Regionen unseres Landes geht. Wenn es sich um die Schaffung und den Erhalt von bezahlbarem Wohnraum handelt. Oder um das wertvolle Wohneigentum, das Sie uns zur Verwaltung anvertrauen und das wir sicher und zukunftsorientiert durch die von vielfältigen Anforderungen geprägte Immobilienwelt navigieren. Mit unseren Leistungen, unserer Leistungsfähigkeit, unseren engagierten Mitarbeitern und unserer Leidenschaft für das, was wir täglich tun, sind wir für Sie da. Sie sind Mitglied einer starken Gemeinschaft, die zu Ihnen hält und auch bei Bedrängnis eine Lösung findet. Auch und gerade in Krisenzeiten.

Doch auch über die derzeitige pandemiebedingte Krise hinaus stehen wir als Gesellschaft großen Herausforderungen gegenüber.

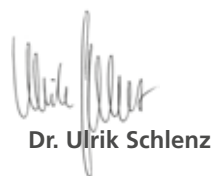
Wir als Wohnungsbaugenossenschaft stehen vor der Aufgabe, zeitgemäßen, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, den sich die Menschen auch morgen noch leisten können. Und den die Menschen auch morgen gern und mit gutem Gewissen nutzen. Denn Wohnen muss nicht nur bezahlbar bleiben, sondern auch einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Reduktion von CO₂-Emissionen in unseren Wohnungsbeständen ist und bleibt unser Ziel und unsere Aufgabe. Diese beiden Ziele miteinander in Einklang zu bringen, bezahlbaren und gleichzeitig klimafreundlichen Wohnraum zu schaffen, ist eine Aufgabenstellung für sich. Diese Balance finden wir im Dialog mit unseren Partnern im Land.

Über unsere Tätigkeiten im abgeschlossenen Geschäftsjahr berichten wir gern. Aber auch über unsere Zukunftsaussichten. Denn jetzt gilt es mehr denn je, die Zukunft anzupacken.

Gemeinsam. Für die Menschen im Land.

Ihr Vorstand


Thorsten Gleitz


Dr. Ulrik Schlenz



› Der Vorstand der Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG:
Dr. Ulrik Schlenz und Thorsten Gleitz für Sie
unterwegs für bezahlbaren Wohnraum

➤ Für eine stabile Zukunft

Marktüberblick und Handlungsleitfäden der wankendorfer

Im Jahr 2020 befand sich die Welt fest im Griff der Corona-Pandemie, die Weltwirtschaft fiel in eine beispiellose Rezession. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht von einem Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung um rund 4,4 Prozent aus. Für Deutschland werden sogar rund 5 Prozent erwartet. Betroffen sind nahezu alle Wirtschaftsbereiche, was ein Ende des seit 14 Jahren anhaltenden Anstiegs der Beschäftigtenzahlen in Deutschland nach sich zieht.

Die deutsche Grundstücks- und Wohnungswirtschaft hat nur vergleichsweise geringe Verluste zu verkraften und die Bauwirtschaft konnte im Krisenjahr sogar ein leichtes Wachstum verzeichnen: Mehr erteilte Baugenehmigungen, mehr Baufertigstellungen und damit eine leichte Entlastung der Wohnungsmärkte – ein Trend, der auch 2021 anhalten wird.

Doch der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird damit noch nicht gedeckt.

Der Trend des Preisanstiegs bei Immobilien hat sich auch 2020 weiter fortgesetzt. Laut dem durch die empirica AG erhobenen Marktpreisindex haben sich Eigentumswohnungen im letzten Quartal 2020 um rund 12,2 Prozent gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum und Mietwohnungen im Periodenvergleich um etwa 4 Prozent verteuert.

Bereits seit 2018 zeigt sich in allen Marktsegmenten, dass die Preisschere zwischen Schwarmstädten und ländlichen Regionen nicht weiter auseinandergeht, sondern sich die Marktpreise annähern. Die Bedarfe bleiben jedoch regional heterogen und müssen bei der Marktanalyse stets miteinbezogen werden.

Im Flächenland Schleswig-Holstein ist der Trend der wachsenden Klein- und Mittelstädte, die zur Entlastung der angespannten urbanen Wohnsituation beitragen, besonders deutlich zu beobachten. Positiv ist auch, dass Schleswig-

➤ Für unsere Mieter und Kunden machen wir uns gern selbst ein Bild – von unseren Bauprojekten, der Marktsituation und neuen Perspektiven.



Holstein im Jahr 2020 unterdurchschnittlich stark von wirtschaftlichen Einbrüchen und sinkenden Arbeitslosenzahlen infolge der Krise betroffen war.

Anpacken mit Weitblick

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG gehört zu den großen Wohnungsunternehmen im Land. Im wankendorfer Unternehmensverbund mit Tochter- und Beteiligungsgesellschaften verwalten wir eigene und fremde Immobilien in rund 70 Städten und Gemeinden mit einem Bestand von 19.144 Wohnungen und Gewerbeobjekten.

Die hohen Wohnraumbedarfe sind für uns Chance und Verpflichtung zum verantwortungsvollen Handeln zugleich. Unser Handeln ist geprägt von der Orientierung an wirtschaftlicher Nachhaltigkeit und Stabilität des genossenschaftlichen Unternehmens. Aber auch die für unser Selbstverständnis als Genossenschaft wichtigen Gemeinwohlinteressen prägen unsere Tätigkeiten und Entscheidungen.

Das Jahr 2020 war für die wankendorfer in ihren vielfältigen Geschäftsfeldern erfolgreich. Die gesteckten Ziele haben wir einmal mehr erreicht. Die Weiterentwicklung unserer Geschäftsprozesse in Richtung digitale Zukunft haben wir ebenso vorangetrieben wie die Entwicklung der Unternehmensorganisation, um zukünftigen Herausforderungen gestärkt zu begegnen. Wir haben im Hier und Jetzt angepackt, damit wir auch die Hürden von morgen meistern und auch zukünftig ein verlässlicher und starker Partner sein können.

Wir verstehen uns nicht nur als Gemeinschaft, die den Einzelnen stärkt. Sondern als Teil der Gesellschaft, der im Rahmen seiner verfügbaren Möglichkeiten etwas zu ihrem Gelingen beiträgt.

Besonders wichtig war es für uns, den Menschen, die als Mieter der wankendorfer vertrauen, in einer unsicheren Zeit Sicherheit zu geben. Das haben wir im direkten Dialog mit unseren Mit-



gliedern, aber beispielsweise auch als Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. über diesen frühzeitig und deutlich getan und unseren Mietern so die Sorge vor etwaigem Wohnungsverlust soweit wie möglich genommen.

In einem so außergewöhnlichen Jahr wie 2020, ist verantwortungsvolles und besonnenes Handeln besonders wichtig. Über die Balance zwischen Ökonomie, Ökologie und sozialer Verantwortung gibt die wankendorfer parallel zu ihrer Geschäftsberichterstattung für das abgelaufene Geschäftsjahr auch in ihrem mittlerweile vierten Nachhaltigkeitsbericht umfangreich Auskunft. In der strategischen Ausrichtung des Unternehmens hält die wankendorfer weiterhin konsequent an ihrem eingeschlagenen Kurs eines verantwortungsbewussten Anbieters von genossenschaftlichem Wohnraum, eines umsichtigen Verwalters und attraktiven Arbeitgebers fest. Auch und gerade in Krisenzeiten.



UNSERE UNTERNEHMENSFAMILIE

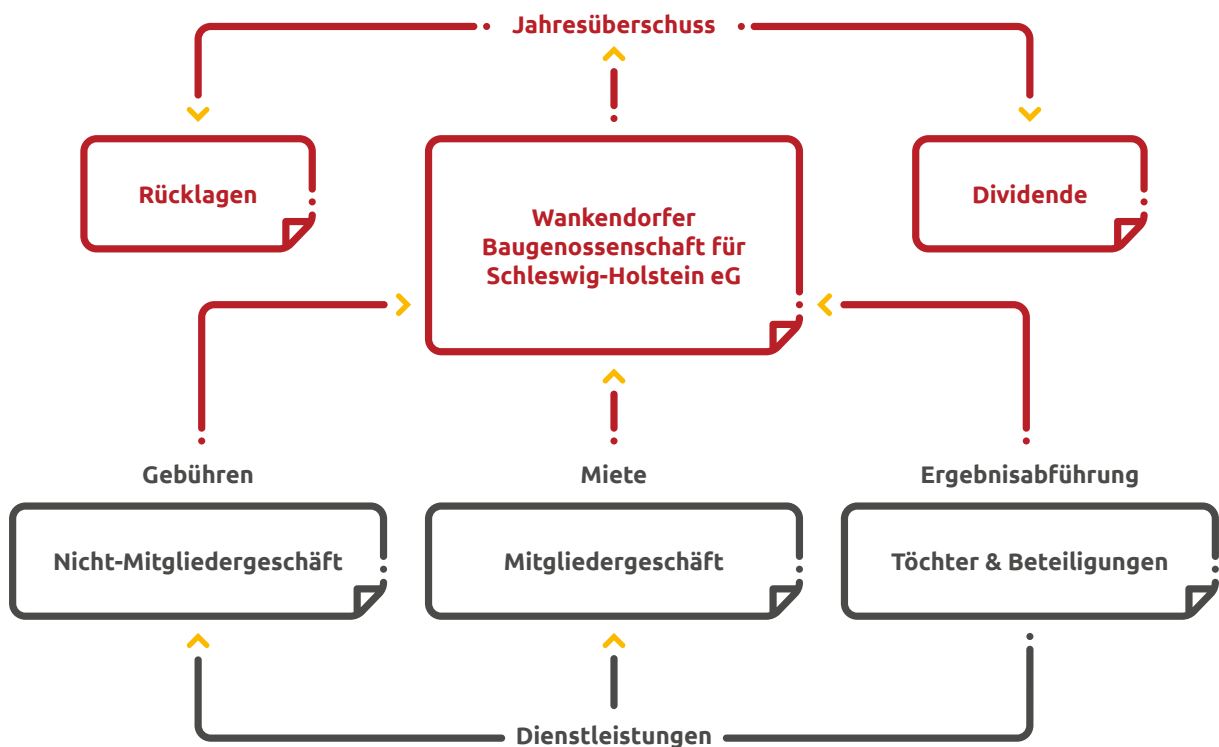
> Mit Weitblick handeln

Die sechs Unternehmen der wankendorfer Familie arbeiten an einem gemeinsamen Ziel: zeitgemäßes Wohnen mit bestmöglichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Und dabei mehr zu bieten als ein reines Immobilienunternehmen. Auf diese Strukturen kann man bauen.



> Die wankendorfer steht auf einem zukunftssicheren Fundament

Unser Geschäftsmodell steht auf drei tragenden Säulen: dem Mitglieder-geschäft, dem Nicht-Mitgliedergeschäft und den Beteiligungen. Durch unsere Tätigkeiten und Services bieten wir den Menschen im Land umfassende Dienstleistungen rund um Wohnung und Wohneigentum, Energie- und Kabelversorgung sowie ambulante Pflege.



Kern der wankendorfer Unternehmensfamilie ist die Baugenossenschaft mit 8.233 Wohnungen und Gewerbeobjekten in 33 Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 2020 5,68 € pro m². So stellen wir den Menschen im Land eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zur Verfügung.

Die hohe Expertise unserer Immobilienfachleute, die auch anderen Immobilieneigentümern zur Verfügung steht, zeigt sich in verschiedenen Dienstleistungssparten.

Neben der Geschäftsbesorgung für zwei weitere Genossenschaften bietet die wankendorfer die Miet- und Wohnungseigentumsverwaltung für



Immobilienbesitzer an und ergänzt sie durch einen eigenen Hausmeister- und Garten-Service.

Neben der Baugenossenschaft selbst sind Tochter- und Beteiligungsgesellschaften mit unterschiedlichen Dienstleistungen in der Versorgung der wankendorfer Mieter, Mitglieder und Kunden engagiert.

So bietet die Energie für Schleswig-Holstein GmbH eine moderne, energiesparende Wärmeversorgung, die WoWi Media GmbH & Co. KG versorgt unsere Mieter und Kunden mit Kabelnetzen und unsere Toplage Immobilien GmbH steht für besten Maklerservice. Mit der Providemus GmbH bieten wir unseren Mitgliedern und Kunden zunächst in Kiel und Umgebung einen ambulanten Pflegedienst.

Darüber hinaus hält die Wankendorfer Baugenossenschaft zwei weitere Tochtergesellschaften, die operativ tätig sind, aber nicht über eigenes Personal verfügen: Die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH und die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH konnten ihre positive Entwicklung auch im vergangenen Jahr fortsetzen.

Einen Überblick über die wankendorfer Unternehmensfamilie erhalten Sie auf Seite 67.

Die wankendorfer bleibt besser

Unsere bewährte Unternehmensorganisation haben wir 2020 an neue Gegebenheiten und absehbare Herausforderungen angepasst. Unter anderem ist eine neue Stabsstelle „Portfoliomanagement“ geschaffen worden, die alle Aktivitäten der strategischen Entwicklung des Eigenbestandes bündelt. In einer engen Verzahnung der Unternehmensbereiche und mit einer integrierten Planung navigieren wir unser Unternehmen ans Ziel: die vollständige Klimaneutralität im Jahr 2050.

In weiteren zentralen Bereichen haben wir unsere Strukturen organisatorisch optimiert, etwa durch Restrukturierungen der Bereiche Wohnungseigentumsverwaltung (WEG) und Garten-, Hand-

werker- und Reinigungs-Services. Insbesondere in diesem Geschäftsfeld möchte die wankendorfer die Eigenleistungsquote erhöhen, um preisgünstige Leistungen anzubieten. Unser Ziel ist, die einheitliche, fundierte und schnelle Bearbeitung der Anliegen unserer Kunden weiter voranzutreiben und zu verbessern.

Potenziale heben

Unsere Analyse hat ergeben, dass sich CO₂-Einsparpotenziale bei einem Großteil unseres bereits modernisierten Bestands durch die Anpassung der Primärenergieversorgung zeigen. Das größte Potenzial liegt jedoch im Abriss und dem anschließenden Neubau nicht mehr modernisierungsfähiger Objekte, was wir 2020 bereits angepackt haben.

Im Rahmen dieser Analyse wurden detaillierte Betrachtungen aller 581 Bestandsgebäude mit 8.233 Wohn- und Gewerbeeinheiten und 483.644 m² Wohn- und Nutzfläche durchgeführt.

Dabei haben wir unsere Gebäude und Grundstücke auch hinsichtlich ihres zusätzlichen Wohnflächenpotenzials überprüft: Bei insgesamt 181 Gebäuden sehen wir Möglichkeiten durch den Ausbau von Dachgeschossen oder im Rahmen von Nachverdichtung und damit einhergehender besserer Grundstücksausnutzung. Diese Potenziale prüfen wir aktuell hinsichtlich der tatsächlichen Machbarkeit.

Projektabschlüsse 2020

Zum Jahresende 2020 konnte das SAP-Projekt mit der Aareon Deutschland GmbH zur Einführung des Blue Eagle beendet werden. Die Digitalisierung schreitet jedoch weiter voran. Im Jahr 2021 werden wir daher die Rechnungs- und Eingangspost durch einen spezialisierten Dienstleister digitalisieren lassen. So sparen wir Zeit und Ressourcen und setzen diese dort ein, wo es wichtig ist: in der Betreuung unserer Mitglieder und Kunden. Dazu werden wir 2021 eine Mieter- und Eigentümer-App einführen. So bieten wir noch besseren Service und kommunizieren schneller, direkter und unkomplizierter.



UNSERE MITARBEITER

> Mit Verantwortung vorangehen

Für die Menschen im Land arbeiten viele engagierte Fachkräfte bei der wankendorfer. Wertschätzung, Fort- und Weiterbildung und Verbindlichkeit motivieren sie dabei. Ihnen eröffnen wir Horizonte in einer zukunftsfähigen Branche. Und sichern unser Unternehmen nachhaltig gegen den Fachkräftemangel ab.



➤ Gemeinsam nach vorn schauen

Das Team der wankendorfer zeichnet sich durch Engagement, Respekt und Vertrauen im Miteinander aus. Jeder trägt dazu bei, dass die Arbeitsatmosphäre allen ein produktives und harmonisches Zusammenarbeiten ermöglicht. Doch wie gut ein Team wirklich ist, zeigt sich erst in Krisenzeiten.

Das Jahr 2020 war für das Team der wankendorfer eine besondere Bewährungsprobe. Im engen Dialog zwischen allen Beteiligten haben wir im Rahmen der Corona-Herausforderungen schnell gute und funktionierende Lösungen für einen weitgehend reibungslosen Geschäftsablauf und die Bewältigung der Herausforderungen im privaten Umfeld der Mitarbeiter gefunden. Vorstand, Abteilungsleiter, Betriebsrat und Mitarbeiter standen und stehen in kontinuierlichem Austausch und es konnten effiziente Arbeitsstrukturen im Einklang mit den jeweiligen Sicherheitsbestimmungen realisiert werden. So haben wir die Risiken für Mitarbeiter, Kunden und

Geschäftspartner minimiert und gleichzeitig die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft erhalten. Unsere Unternehmenskultur, die seit Langem auf Vertrauen und Kollegialität beruht, hat sich auch in der Pandemie bewährt. Genau wie das gesamte Team. Hierauf sind wir gemeinsam stolz.

Durch zeitweilige Schließungen von Geschäftsstellen für den Publikumsverkehr, eine verminderte Anzahl von Mitarbeitern in den Büros und Wechselschichten sowie mobiles Arbeiten haben wir pragmatische Lösungen umgesetzt. Die Mehrbelastung derjenigen, die ihre Kinder aufgrund von Schul- und Kindergartenschließungen zuhause betreuen mussten, haben wir dabei mitgedacht. Aus dieser Zeit nehmen wir nicht nur die Erkenntnis mit, dass sich unser Team auch in schweren Zeiten bewährt, sondern auch Sinnvolles für die Zeit nach Corona. Dazu gehört neben dem vermehrten Einsatz digitaler Formate auch das mobile Arbeiten.

➤ Gemeinsam anpacken für unsere Zukunft:
Das Team der wankendorfer hat sich auch und gerade in der Krise bewährt.



Unsere Basis für die Zukunft

Zum Ende des Jahres 2020 haben insgesamt 233 Mitarbeiter bei der wankendorfer mit angepackt. Mit einem breiten Spektrum an Kompetenzen und Berufsbildern, von Immobilienkaufleuten, Buchhaltern, Architekten und Ingenieuren, Handwerkern, Gärtnern und Reinigungskräften bis zu Dolmetschern und einer Pädagogin betreuen wir unsere Mitglieder, Mieter, Kunden und Geschäftspartner. Unsere Mitarbeiter machen die Palette an Leistungen möglich, die die wankendorfer so erfolgreich machen. Damit das so bleibt, setzen wir auf solide Aus- und Fortbildung. 14 junge Menschen absol-



➤ Iris Steckhan kümmert sich seit drei Jahren um den Bereich Unternehmensstatistiken und Reporting. Ihre Bilanz: „Beruf und Privatleben sind perfekt ausbalanciert!“

vierten zum Ende des Jahres 2020 eine Berufsausbildung bei der wankendorfer. Die praxisnahe Ausbildung in den jeweiligen Berufsbildern und die interessanten Ausbildungsmodule bereiten unsere Auszubildenden bestens auf ihr Berufsleben vor. Ihre Entwicklung fördern wir, indem wir die jungen Menschen frühzeitig mit der Verantwortung für eigene Projekte und Arbeitsfelder betrauen.

Auch wer seinen Beruf längst erlernt hat, bleibt nicht stehen. Durch berufsbegleitende Weiterbildungen fördern wir die Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter und das lebenslange Lernen. So arbeiten wir beständig daran, den Herausforderungen der Branche, des Arbeitsmarktes und den Wünschen und Ansprüchen unserer Mitglieder und Kunden zeitgemäß zu begegnen. Die Aus- und Weiterbildung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., der IHK Schleswig-Holstein und anderen Bildungseinrichtungen in Schleswig-Holstein und darüber hinaus. Auch wenn wir im Corona-Jahr 2020 ausnahmsweise nicht alle geplanten Formate und Fortbildungsveranstaltungen in Anspruch nehmen konnten. Stattdessen haben wir erstmals auf digitale und flexible Bildungsformate gesetzt.

Gut aufgehoben bei der wankendorfer

Die wankendorfer arbeitet engagiert und leidenschaftlich daran, bezahlbaren Wohnraum für die Menschen im Land zu schaffen und zu erhalten und Wohneigentum sicher durch den Immobilienmarkt zu navigieren. Das geht nur mit zufriedenen und qualifizierten Mitarbeitern.

Das Engagement unserer Mitarbeiter für die wankendorfer, für ihre Mitglieder, Kunden und Partner im Land ist keine Einbahnstraße. Wir fördern die Weiterentwicklung unserer Mitarbeiter durch Fortbildungen und persönliche Unterstützung. Auch wenn es um die Rahmenbedingungen des Familienlebens geht: Unsere Mitarbeiter erhalten Zuschüsse zur Kinderbetreuung und die Möglichkeit der Teilzeitarbeit sowie der Flexibilität durch Gleitzeit und Homeoffice. Auch jenseits von Corona. Die wankendorfer ist zudem Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. und damit an den Tarifvertrag für Angestellte und gewerbliche Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gebunden. Diese Mitgliedschaft steht für transparente und faire Bezahlung nach Qualifikation und Erfahrung – selbstverständlich unabhängig vom Geschlecht und anderen Eigenschaften jenseits der Eignung.





Die wankendorfer ist mehr als ein Immobilienunternehmen.
Für unsere Mieter und Mitglieder bieten wir passende
Leistungen und Services. So fühlen sich die Menschen in
jeder Lebensphase bei uns wohl.

UNSER ANSPRUCH

**> Mit Leistungen
überzeugen**

➤ Einfach besser wohnen

Genossenschaft als Wirtschaftsform der Zukunft: Unsere Mitglieder sind auch morgen im Vorteil

Moderne Wohnungen, bezahlbare Mieten, eine soziale und solidarische Gemeinschaft und exzellenter Service – Genossenschaften können das alles vereinen. Denn von uns können unsere Mieter und Mitglieder einfach mehr erwarten.

Wir identifizieren uns mit den Städten und Gemeinden in Schleswig-Holstein, in denen wir zu Hause sind und engagieren uns langfristig für gute Wohnbedingungen.

Unser Wohnungsbestand soll bis 2050 klimaneutral werden. Bis dahin gibt es noch viel zu tun. Durch Modernisierungen und Neubau muss unser Bestand erhalten und erweitert werden und dabei für die Menschen im Land bezahlbar bleiben. Unsere wirtschaftliche Stabilität ist die Basis dafür.

Die sich verändernden Bedürfnisse von Mietern und Kunden behalten wir dabei stets im Blick und stellen so die Balance zwischen Gemeinwohlinteressen, wirtschaftlicher Stabilität und Unternehmensinteresse her.

So können wir als Genossenschaft unseren Mitgliedern unter anderem folgende Mehrwerte bieten:

- bezahlbare Mieten
- lebenslanges Wohnrecht, keine Eigenbedarfskündigung
- 24/7 Notdienst
- eigenen Hausmeister-Service
- Hausnotruf über Kooperationspartner wie die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.
- Nachbarschaftstreffs
- eigener ambulanter Pflegedienst
- Mitgliederveranstaltungen

Das Handeln der wankendorfer steht unter dem Leitsatz: „Für die Menschen im Land“. In unserem 4. Nachhaltigkeitsbericht, im Geschäftsbericht und in der DNK-Entsprechenserklärung geben wir Ihnen einen Überblick darüber, in welchen Facetten und mit welchen Werten wir diesen Leitsatz umsetzen. Das Handeln der wankendorfer Gremien beruht auf diesen Werten und Leitlinien, die wir in den im Jahr 2020 erneut an aktuelle Erfordernisse angepassten Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem Corporate Governance Kodex festgelegt haben.



> Vertreter- versammlung

> Wahlbezirk I

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

> Wahlbezirk II

Manfred Arp Wankendorf
Klaus Gerstandt Wankendorf
Jens Hellmer Lütjenburg
Norbert Jarr (ab 18.11.2020) Wankendorf
Hauke Krützfeldt Heikendorf
Günter Kuschel Probsteierhagen
Alfred Nichterwitz (bis 12.11.2020) Schönberg

> Wahlbezirk III

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

> Wahlbezirk IV

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

> Wahlbezirk V

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

Wahlbezirk VI

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

> Wahlbezirk VII

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

> Wahlbezirk VIII

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

> Wahlbezirk IX

Hartmut Gradert Eutin
Otto Cobobes GmbH,
vertreten durch Stefan Dose Eutin
Olaf Hansen Eutin
Michael Wäscher Eutin

> Wahlbezirk X

Olaf Beeck Wahlstedt
Elke Benner Wahlstedt
Torsten Doose Wahlstedt
Rita Korts Wahlstedt
Karl-Heinz Lepper Wahlstedt
Sven Maack (ab 06.03.2021) Wahlstedt
Klaus Narkus Wahlstedt
Gernot Wild (bis 19.02.2021) 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 Krempenheide

> 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 Bordsesholm
Bent Jensen Mielkendorf
Karl-Heinz Langer Bordsesholm
Rüdiger Wiese Flintbek

➤ Den Menschen und dem Land verpflichtet

Verantwortung für unser gesellschaftliches Zusammenleben zu übernehmen – das ist für die wankendorfer schon seit Jahrzehnten selbstverständlich. Auch 2020 haben wir wieder viele Projekte umgesetzt. Für unsere Mieter und für die Menschen im Land.

Für unsere Mieter geben wir stets unser Bestes. Als Teil der Gesellschaft sehen wir unsere Verantwortung jedoch auch in vielen weiteren Bereichen. Im Rahmen des Engagements für ein besseres Zusammenleben erstrecken sich unsere Aktivitäten von Veranstaltungen für unsere Mitglieder, über die Unterstützung von vielfältigen Projekten und Initiativen bis hin zur Förderung des regionalen Sports, kultureller Veranstaltungen oder der Forschung in der regionalen Spitzenmedizin. Unsere Verbundenheit mit den Menschen im Land ist ein wichtiger Teil unseres Selbstverständnisses. Im Jahr 2020 haben wir rund 370 T€ für gesellschaftliches Engagement aufgewendet. Hier zeigen wir Beispiele aus den vielen Bereichen und Projekten, für die wir uns gern stark machen.

Nachbarschaftstreff hilft im Lockdown

In Plön betreibt die wankendorfer den Nachbarschaftstreff OsterKarree, der vor dem Lockdown viel und gern genutzt wurde. Seine Schließung infolge der Pandemie stellte viele Menschen vor neue Sorgen und Probleme. Unsere Pädagogin und ihr Team kümmern sich seither telefonisch oder auch bei Spaziertreffs um die Sorgen und Nöte, die aufgrund von Einsamkeit und Ängsten leider zahlreich sind. Für die älteren Menschen, die auch der praktischen Hilfe bedurften, haben wir in Kooperation mit den „Ambulanten Hilfen“ sowie anderen Vereinen und Kirchen Einkaufshilfe und begleitete Arztbesuche organisiert. Und gerne haben wir auch Oster- und Weihnachtsaufmerksamkeiten verteilt. Sogar eine selbstgemachte Zeitung ist in der Pandemie entstanden. Das Konzept des OsterKarree hat geholfen, Hilfe untereinander und füreinander sowie für besondere Bedarfe zu ermöglichen.

Erweiterung des Service 75+

Seit 2005 können Mieter und Mitglieder über 75 Jahre das spezielle Angebot kostenloser oder vergünstigter Serviceleistungen nutzen. Durch einen neuen Kooperationsvertrag zum 1. Februar 2020 mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. haben wir dieses Angebot um fünf günstige Leistungspakete im Bereich des Haus- und Kombiotrufs erweitert. Einen Teil der monatlichen Gebühr trägt die wankendorfer. Auch den Umbau vorhandener Wannenbäder in barriereärmere Duscbäder unterstützen wir bei Bedarf gern.



Ambulanter Pflegedienst Providemus

Die Providemus GmbH ist seit dem 1. Januar 2021 eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG. Im Fokus der Arbeit stehen der Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität von älteren, pflegebedürftigen oder demenzkranken Menschen. Dafür arbeiten die Beschäftigten der Providemus GmbH tagtäglich mit Einfühlungsvermögen, Herz und Engagement. Unsere Idee: Providemus soll weiterwachsen und stärker in unser Leistungsangebot integriert werden – damit unsere Mieter bis ins hohe Alter gut und selbstbestimmt im eigenen Zuhause leben können. Aber auch Menschen, die nicht Mitglied bei der wankendorfer sind, profitieren von den Leistungen der Providemus GmbH.

Den Menschen im Land verbunden

Die wankendorfer fühlt sich eng mit den Gemeinden und Kommunen, in denen wir Wohnraum stellen, verbunden. In enger Kooperation gestalten wir so bedarfsgerechten Wohnraum. So hat die wankendorfer ehemals kommunale Wohnungsbestände an vielen Orten wie beispielsweise Bad Bramstedt, Preetz, Laboe und Flintbek erworben, um diese als bezahlbare Wohnlösungen vor allem mit Blick auf sozial benachteiligte Zielgruppen anzubieten. In unserer Region sind wir darüber hinaus als aktiver Unterstützer diverser Projekte und Initiativen aktiv. Durch Mietzuschüsse oder die kostenlose Bereitstellung von Räumlichkeiten, unter anderem für die Kinderkleidertauschbörse Kla-Motte e. V., die Sozialpädagogische Hilfen Kreis Segeberg, die Tafel in Lütjenburg und weitere, möchten wir denjenigen helfen, die Unterstützung brauchen.

Künstlerförderung statt SHMF

Aufgrund der Corona-Pandemie konnte das Schleswig-Holstein Musik Festival nicht wie geplant stattfinden. Seit einigen Jahren ist die wankendorfer Unterstützer dieses kulturellen Angebotes für die Menschen im Land. Dieses Engagement haben wir auch 2020 aufrecht erhalten und einen Beitrag für die vom SHMF initiierte Künstlerförderung geleistet.



➤ Zeichen setzen: Die wankendorfer Unternehmenszentrale in Kiel bekennt Farbe gegen die Gewalt an Frauen.

Orange the World 2020

Allein in Schleswig-Holstein sind im vergangenen Jahr 3.874 Fälle von Gewalt gegen Frauen registriert worden. Um ein Zeichen dagegen zu setzen, leuchteten am 25. November 2020 mehr als 50 Gebäude in Schleswig-Holstein orange – auch die wankendorfer Unternehmenszentrale in Kiel. Organisiert wurde die Aktion, deren Schirmherrin Innenministerin Dr. Sabine Sütterlin-Waack ist, durch den Kieler ZONTA Club.

Weihnachtsgeschenke für die Kinder der Segeberger Tafel

Für 30 Kinder, deren Eltern sich bei der Segeberger Tafel in Wahlstedt mit gespendeten Lebensmitteln versorgen, gab es bereits kurz vor Weihnachten Geschenke. Dank des tatkräftigen Einsatzes unserer Auszubildenden konnte sich jedes Kind über ein individuelles Geschenk freuen. Bereits zum vierten Mal haben sich unsere Auszubildenden der Wunschzettel der Kinder angenommen, Geschenke eingekauft und verpackt und somit für eine kleine Weihnachtsfreude gesorgt.





UNSERE BAUTÄTIGKEIT

> Mit Tatkraft die Zukunft bauen

Zuhause ist es bekanntlich am schönsten. Auch bei dem anhaltend angespannten Wohnungsmarkt erfüllen wir immer mehr Menschen den Wunsch nach einem neuen Zuhause mit bezahlbaren Mieten, nachhaltigen Materialien und klimafreundlichen Energiekonzepten.

➤ Auf uns kann man bauen – mit uns auch

Zeitgemäßes Wohnen für unsere Mitglieder – das ist unser Anspruch. Und die weitere konsequente Reduzierung der CO₂-Emissionen in unseren Wohnungsbeständen eines unserer wichtigsten Ziele. Für die wankendorfer erwächst daraus eine permanente Herausforderung. Und viele Chancen.

Modernisierung ist kein neues Thema bei der wankendorfer. Seit Beginn der 1990er Jahre haben wir rund 200 Mio. € in die Modernisierung großer Teile unserer Bestände investiert.

Aber auch unsere Neubautätigkeiten haben wir in den vergangenen Jahren ausgeweitet. Angesichts der vor uns liegenden Aufgaben ist hier auch weiterhin ein beherztes Anpacken erforderlich.

Die Klimaneutralität planen wir dabei mit: Im Einklang mit unserer grundlegenden Strategie entwickeln wir für den Zeithorizont bis 2035 ein detailliertes Konzept für Modernisierungen, Neubau und große Instandsetzungsarbeiten. Das führt uns bis 2050 zu unserem erklärten Ziel: Ein klimaneutraler und zeitgemäßer Wohnungsbestand, der für die Menschen im Land bezahlbar ist.

Das gelingt in bewährter Kooperation mit Land und Kommunen, sowie durch vertrauensvolle Partnerschaften mit Architekturbüros, der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und durch die guten Rahmenbedingungen, die uns die Förderprogramme der Investitionsbank Schleswig-Holstein bieten. Durch starke Partnerschaften lässt sich mehr erreichen.

➤ Ob Neubau oder Modernisierung – die wankendorfer plant Qualität und Klimaneutralität stets mit. Von Umsetzung und Baufortschritt überzeugt sich Vorstandsmitglied Thorsten Gleitz hier anlässlich des Baustellenbesuchs von Serpil Midyatli, Vorsitzende der SPD Schleswig-Holstein, in Itzehoe.



- Richtspruch statt Richtfest:
In Bad Segeberg entstehen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 39 Wohnungen. Aufgrund der Corona-Schutzmaßnahmen gab es statt eines Festes eine Richtfesttüte mit regionalen Spezialitäten für die beteiligten Handwerksfirmen.



Wir bauen mit Sicherheit

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2020 haben wir unsere Neubauaktivitäten – auch unter Pandemiebedingungen – vorangetrieben. Dank des guten Managements unserer Partnerfirmen waren die Einschränkungen durch die Pandemie überschaubar.

Wohnen und arbeiten wo das Leben pulsiert

So konnte das Neubauvorhaben an der Hörn in der Landeshauptstadt Kiel im September nach langer Vorarbeit endlich beginnen. Gemeinsam mit acht regionalen Partnern errichtet die wankendorfer im Herzen Kiels rund 450 Wohnungen. In attraktiver Lage entstehen auf drei Baufeldern Wohnraum, Gewerbe- und Gastronomieflächen. Die wankendorfer konzentriert sich dabei auf die Errichtung von insgesamt 61 Wohnungen in zwei Gebäuden, von denen 33 als öffentlich geförderter Wohnraum entstehen.



Altersgerechtes Wohnen in Itzehoe

Dem Bedarf an barrierearmen Wohnungen tragen wir im Rahmen unserer Neubautätigkeit ebenfalls Rechnung. So unter anderem in Itzehoe: In direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum Olendeel haben wir 19 barrierearme, moderne Wohnungen geschaffen.

Der Neubau, den die wankendorfer gezielt für das altersgerechte Wohnen in der Wilhelm-Biel-Straße errichtet, konnte fristgerecht zum Jahreswechsel fertiggestellt und zu Beginn des Jahres 2021 von den neuen Mietern bezogen werden.

Die Besonderheit bei diesem altersgerechten Bauprojekt: Die Mieter profitieren von der im Mietvertrag garantierten Grundversorgung durch das Seniorenzentrum und können bei Bedarf weitere Pflegeleistungen direkt aus der Nachbarschaft in Anspruch nehmen.

- Spatenstich im September 2020 an der Kieler Hörn: Der Bau von Wohn- und Gewerbeflächen kann endlich beginnen.

Bezahlbarer Wohnraum in Laboe und Bad Segeberg

Im Neubaugebiet Krützkrög am Ortseingang der Ostseegemeinde Laboe entstehen in zwei Gebäuden im Schmetterlingsweg 30 Wohnungen. Davon werden zwei Drittel mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert und stehen den künftigen Nutzern zu besonders günstigen Konditionen zur Verfügung. Das Quartier wird durch das wankendorfer Joint Venture Energie für Schleswig-Holstein GmbH mit Nahwärme aus einem Blockheizkraftwerk versorgt. Der Bezug ist für das dritte Quartal 2021 geplant.

In der Geschwister-Scholl-Straße in Bad Segeberg baut die wankendorfer gleich drei Gebäude mit insgesamt 39 Wohnungen. Auch bei diesem Bauprojekt haben wir einen großen Anteil des neuen Wohnraums (21 Wohnungen) durch öffentliche Förderung für Menschen mit geringeren Einkommen gesichert. Einziehen werden die ersten Mieter voraussichtlich im November 2021.

Neue Mehrfamilienhäuser in Preetz und Lütjenburg

Anfang 2021 hat die wankendorfer mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern in Preetz im Ragniter Ring begonnen. Bis Ende 2022 werden 30 Zwei- und Dreizimmerwohnungen entstehen. Zwei Drittel davon werden mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert. In Lütjenburg in der Hahnenkoppel haben wir Anfang 2021 mit dem Bau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 15 öffentlich geförderten Zwei- bis Dreizimmerwohnungen begonnen.

Wir optimieren mit System

Wohnraum schaffen wir nicht nur durch Neubau, sondern auch durch die optimierte Nutzung vorhandener Ressourcen. Zum Beispiel durch den Ausbau von Dachgeschossen. Unsere Gebäudesubstanz prüfen wir daher hinsichtlich ihrer Ausbaufähigkeit. Eine erste Analyse führte zu dem Ergebnis, dass wir bereits kurzfristig 27 zusätzliche Wohnungen mit jeweils etwa 50 m² Wohnfläche in Schönkirchen, Schwentinental und Preetz errichten.

- Das wankendorfer Bestandsgebäude mit 23 Wohnungen in Trappenkamp haben wir durch die 2020 abgeschlossene Modernisierung an neue Erfordernisse in Sachen Energie und Optik angepasst.



- Am Rehhorst in Eutin wohnt man wieder zeitgemäß: Die Modernisierung der insgesamt zehn Wohnungen ist abgeschlossen.

In manchen Fällen muss Altes weichen, bevor Neues entstehen kann. Im Jahr 2020 haben wir in Lütjenburg den sogenannten „Hannibal“, ein mehrgeschossiges Wohngebäude Im Vogelsang, sowie die ersten Gebäude in der Waldstraße in Wahlstedt abgerissen. Im Jahr 2021 werden weitere nicht mehr wirtschaftliche Gebäude in Plön und Bad Bramstedt folgen, um den Weg für Zukunftsprojekte frei zu machen.

Diese Projekte entstehen unter anderem in der Gustav-Böhm-Siedlung in Bad Segeberg, in Wahlstedt und Preetz, wo bereits Gespräche mit der Verwaltung oder gemeinsame Sitzungen mit städtischen Gremien stattgefunden haben. Denn die gemeinsamen Herausforderungen der Wohnraumversorgung, des Klimaschutzes sowie der Gestaltung von Städten und Kommunen können wir nur im Dialog meistern.

Wir modernisieren mit Weitblick

Im Jahr 2020 haben wir zwei größere Modernisierungen in Trappenkamp in der Gablonzer Straße mit 22 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie in Eutin im Rehhorst mit zehn Wohnungen abgeschlossen und eine Modernisierung

von 16 Wohnungen in der Schillerstraße in Bad Bramstedt begonnen. Weitere Modernisierungen von 59 Wohnungen am Ragniter Ring und im Hohenkamp und Aukamp in Preetz sind mit Baubeginn im Jahr 2021 geplant.

Die Anpassung unseres Immobilienbestandes an heutige und zukünftige Anforderungen bleibt eine permanente Aufgabe. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, müssen Strategien und Konzepte selbstkritisch hinterfragt und überprüft werden. Auch und gerade angesichts der sich verändernden Anforderungen an die CO₂-Bilanz eines Gebäudebestandes sowie der veränderten Ansprüche der Menschen im Land. Das haben wir auch 2020 getan, damit wir effizient und bedarfsgerecht auf die Zukunft bauen können.



> Zukunftssicherer gebaut

Die wankendorfer steht sprichwörtlich auf einem soliden Fundament: 19.144 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die ausgewogene Diversifizierung zwischen der Bewirtschaftung des Eigenbestands und der Dienstleistung ist eine wichtige Basis für die weitere positive Entwicklung unseres Unternehmens.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft gehört mit ihrem umfangreichen Immobilienbestand zu den großen Baugenossenschaften in Schleswig-Holstein. Neben der Bewirtschaftung des Eigenbestandes bieten wir einer Vielzahl von Kundengruppen wie Wohnungseigentümergemeinschaften, Sondereigentümern, Zinshausinvestoren und Kommunen passende Angebote. Zu unseren Kunden zählen auch zwei Genossenschaften, die uns die Geschäftsbesorgung übertragen haben. Der Wettbewerb lässt uns unsere eigenen Leistungen stets aufs Neue auf den Prüfstand stellen und weiter verbessern.

Eigenbestand

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 bewirtschaftete die Wankendorfer Baugenossenschaft in 33 Städten und Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein einen eigenen Wohnungsbestand von 8.233 Wohnungen und Gewerbeobjekten. Mehrere Objekte haben wir zugunsten zukunftsweisender Neubauprojekte abgerissen, von 96 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit hat sich die wankendorfer durch einen en-bloc-Verkauf getrennt.

Wohnungseigentums- und Sondereigentumsverwaltung

Auch 2020 hat das Unternehmen seine starke Marktposition im Geschäftsfeld der Verwaltung von Wohn- und Teileigentum gehalten. Im Bereich der WEG-Verwaltung hat die wankendorfer 8.603 Wohn- und 137 Gewerbeeinheiten in 430 Eigentümergemeinschaften betreut. Im Rahmen der Sondereigentumsverwaltung

(professionelle Betreuung einzelner Wohnungen, die im Auftrag des Eigentümers vermietet und verwaltet werden) betreut das Unternehmen derzeit 249 Wohnungen.

Verwaltete und gepachtete Mietobjekte

Für Alleineigentümer oder Eigentümer mehrerer Wohnungen eines Gebäudes übernehmen wir gern die Verwaltung der Wohnanlagen und Zinshäuser. Als umfassender Dienstleister im gesamten Hausverwaltungsspektrum legen wir besonderen Wert auf maßgeschneiderten Service – ganz nach dem Bedarf unserer Kunden. Zum Jahresende 2020 bewirtschaftete die wankendorfer in diesem Segment 519 Mietwohnungen sowie 113 Gewerbeobjekte.

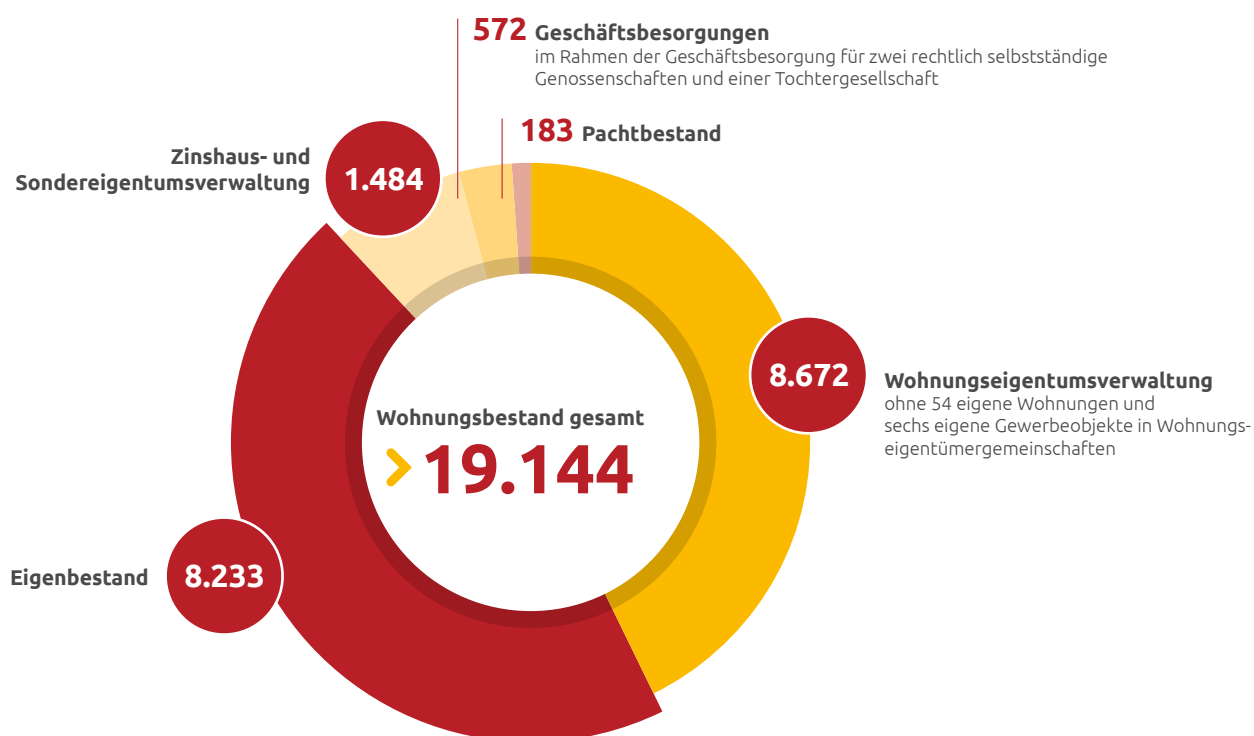
Zu den Kunden der wankendorfer gehören auch Kommunen wie die Stadt Itzehoe (398 Wohnungen und 7 Gewerbeobjekte), die Gemeinde Brokdorf (52 Wohnungen und 2 Gewerbeobjekte) und die Gemeinde Flintbek (45 Wohn- und 3 Gewerbeobjekte). Die vertraglich vereinbarten Dienstleistungen sind dabei jeweils umfassend und reichen von der kaufmännischen und technischen Betreuung bis zum Hausmeister- und Garten-Service.

Geschäftsbesorgung

Die Geschäftsbesorgung für Dritte umfasst zwei rechtlich selbständige Genossenschaften, bei denen die wankendorfer die Betreuung des gesamten Immobilienportfolios übernimmt. Für die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG betreuen wir insgesamt 541 Objekte. Sechs nicht



➤ **Von der wankendorfer Unternehmensgruppe verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2020**



mehr wirtschaftliche Einheiten sind dabei geplanten Neubauten gewichen: In den kommenden Jahren möchte die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG so ihren Bestand um 74 Wohnungen erweitern und hat die wankendorfer bereits mit der Baubetreuung beauftragt. Bei der Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG blieb der Bestand von 13 Reihenhäusern und einem Gemeinschaftsraum im Geschäftsjahr 2020 unverändert.

Zu unserem Eigen- und Fremdbestand kommen die Bestände der Tochtergesellschaft Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH mit 17 Wohneinheiten in mehreren Städten hinzu.

Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2020 auf 10.624 Wohnungen und 287 Gewerbeobjekte. Mit diesem Verwaltungsbestand erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 4,4 Mio. € für kaufmännische Tätigkeiten, Hauswart-, Handwerks- und Gartenservices sowie Honorare für technische Dienstleistungen.



➤ Bericht des Aufsichtsrats

Schwerpunkte seiner Beratungen

Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2020 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft, ihrer Tochtergesellschaften und wesentlichen Beteiligungen umfassend durch den Vorstand unterrichten lassen. Die Unterrichtung erfolgte vor allem in vier gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, wobei eine Sitzung Corona-bedingt im Rahmen einer Videokonferenz durchgeführt wurde. Aufgrund der Einschränkungen durch die Pandemie wurden zudem im März 2020 in Ersatz einer gemeinsamen Sitzung Beschlussfassungen entsprechend § 27 Absatz 5 der Satzung der Genossenschaft in einem schriftlichen Umlaufverfahren herbeigeführt.

Die Schwerpunkte der Beratungen lagen im Jahr 2020 neben der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung des Unternehmens und den Investitionsentscheidungen zur kontinuierlichen Fortführung des Modernisierungs- und Neubauprogramms auf der weiteren Ausrichtung zweier Joint Ventures der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG. Dabei wurde im Falle des ambulanten Pflegedienstes Providemus GmbH dem vom Vorstand vorgeschlagenen Erwerb der Geschäftsanteile des bisherigen Joint Venture Partners und der Gewährung eines Gesellschafterdarlehens durch den Aufsichtsrat nach ausführlicher Beratung zugestimmt. Im Zusammenhang mit einem zukünftig etwaig wieder erhöhten Bedarf an Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und einem darauf gründenden sinnvollen Fortbestand der Tochtergesellschaft Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH haben Vorstand und Aufsichtsrat der Vertreterversammlung den Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags zwischen der Tochtergesellschaft und der Genossenschaft vorgeschlagen. Ferner wurde der Austausch zu der im Vorjahr von Vorstand und Aufsichtsrat erörterten Strategie „Vision 2035“ mit den Erkenntnissen des neu etablierten

Portfoliomanagements fortgesetzt. Aufgrund von Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen haben Vorstand und Aufsichtsrat zudem die Geschäftsordnungen beider Gremien und den Corporate Governance Kodex der Genossenschaft an die aktuellen Erfordernisse angepasst und neu gefasst. Darüber hinaus informierte der Vorstand den Aufsichtsrat über die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Unternehmen und hat weiterhin in vierteljährlichen schriftlichen Berichten über zentrale finanzwirtschaftliche Kennzahlen und die Personalkennzahlen im Unternehmen berichtet.

Um eine zeitnahe Auszahlung von Geschäftsguthaben an ausgeschiedene Mitglieder angesichts der Corona-bedingt verschobenen Vertreterversammlung sicherzustellen, hat der Aufsichtsrat zudem von gesetzlichen Ausnahmeregeln Gebrauch gemacht und in seiner Sitzung am 6. Mai 2020 den Jahresabschluss für das Jahr 2019 festgestellt.

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 am 19. November 2020 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 6. Mai 2020 hat der Aufsichtsrat die Wiederbestellung von Herrn Dr. Ulrik Schlenz als Vorstand der Genossenschaft für weitere fünf Jahre mit Wirkung zum 1. Juli 2021 beschlossen. In der Vertreterversammlung am 19. November 2020 sowie im Rahmen seiner Sitzung vom 2. Dezember 2020 dankte der Aufsichtsrat im Namen der Genossenschaft Herrn Bernd Hentschel für seine langjährige und erfolgreiche Tätigkeit für die Wankendorfer Baugenossenschaft, insbesondere für über 26 Jahre als Vorstand des Unternehmens, die mit dem Eintritt in den Ruhestand zum 31. Januar 2021 endet. Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 19. November 2020 endeten turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Irini Aliwanoglou und Herrn Thomas Clausen. Beide wurden für eine weitere Dreijahresperiode als Mitglied im Aufsichtsgremium bestätigt. Aufgrund der Absicht des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Wilfried Sommer, sein Mandat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG nach Eintritt in den Ruhestand in absehbarer Zeit abzugeben, hat die Vertreterversammlung gemäß § 24 Absatz 1 der Satzung einer vorübergehenden Erweiterung des Aufsichtsgremiums auf 10 Personen zugestimmt und Herrn Peter Moll, Vorstand der Förde Sparkasse, als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG des Jahres 2020 wurde aufgrund einer Risikobeurteilung zur Corona-Pandemie durch Vorstand und Aufsichtsrat nicht wie üblich im ersten Halbjahr durchgeführt und fand am 19. November 2020 statt. Nach der Berichterstattung von Vorstand, Aufsichtsrat und dem Bericht über das Prüfungsergebnis und die Feststellung des Jahresabschlusses durch den stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden stimmte die Vertreterversammlung der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns, der sich der Aufsichtsrat angeschlossen hatte, zu. Zudem erteilte die Vertreterversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäfts-

jahr 2019. Ebenfalls hat die Vertreterversammlung dem Abschluss eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags zwischen der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH und der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zugestimmt.

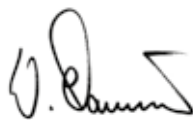
Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 einschließlich der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und der Belegschaft seinen Dank und seine Anerkennung für ihren persönlichen Einsatz und die erfolgreiche Leistung im Jahr 2020 aus. Ein Dank gilt auch den uns in vertrauensvoller Partnerschaft verbundenen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern.

Kiel, im Mai 2021



Wilfried Sommer
Vorsitzender





UNSERE VERANTWORTUNG

> Mit Herzblut helfen

Wir übernehmen nicht nur beim täglichen Wirtschaften und im Umgang mit unseren Mietern Verantwortung. Auch unser Platz in der Gesellschaft ist mit Verantwortung verbunden. Die wankendorfer unterstützt tatkräftig regionale Projekte in den Bereichen Umwelt, Bildung und Sport. So helfen wir, unsere Gesellschaft besser und gerechter zu gestalten.





> Jahresabschluss

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Unternehmensentwicklung

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (Wankendorfer Baugenossenschaft) als ein wichtiger Marktakteur zur Wohnraumversorgung in Schleswig-Holstein trägt auf der Grundlage ihres wesentlichen satzungsgemäßen Zwecks dazu bei, ihre Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern. 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.

Das Jahr 2020 war infolge der COVID-19-Pandemie auch für die Wankendorfer Baugenossenschaft ein außergewöhnliches Jahr. Durch die zur Bewältigung der Krise eingeleiteten Maßnahmen waren auch hierzulande Herausforderungen und Einschränkungen spürbar, die für viele von uns so nicht vorstellbar waren. Zu den Belastungen des Alltags und der Angst vor der Krankheit kam nicht selten auch die Angst vor den Folgen für die eigene wirtschaftliche Existenz.

Rein wirtschaftlich waren die Auswirkungen der Pandemie für die Wankendorfer Baugenossenschaft unerheblich. Lediglich bei 26 Wohnungsmietverträgen und vier Gewerberaummietverhältnissen kam es zu Mietstundungen, die inzwischen größtenteils alle wieder zurückgeführt wurden.

Die Fluktuation war mit 10,8 Prozent im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr mit 11,3 Prozent rückläufig. Bei den Wohnungsbesichtigungen im Zuge der Neuvermietungen konnte die Anzahl gegenüber dem Vorjahr trotz der Einschränkungen durch die Hygieneregeln sogar geringfügig gesteigert werden.

Im Bereich der Betreuung der Wohnungseigentümergeinschaften konnten wir aufgrund der Einschränkungen beziehungsweise nicht verfügbarer Versammlungsorte rund 30 Prozent der Gemeinschaften nicht versammeln. Die Entscheidung wurde in Absprache mit den Beiräten und unter Abwägung der jeweils geltenden Vorschriften getroffen.

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 Unternehmens ist es, die Immobilienbestände sowohl durch Sanierung und Modernisierung als auch durch Neubau und Zukauf zukunftsfähig zu erhalten.

Insbesondere der „Zukunftsfähigkeit“ des Wohnungsbestands ist trotz bereits in der Vergangenheit kontinuierlich eingeleiteter und umgesetzter Modernisierungsmaßnahmen eine neuartige Bedeutung beizumessen, da der Gesetzgeber mit seinem Klimaschutzplan 2050 und dem daraus hervorgegan-



genen Klimaprogramm 2030 im Jahr 2019 konkret verbindliche Klimaziele für den Gebäude-Sektor definiert hat. Ein weitergehender Gesetzentwurf zur CO₂-Reduzierung wurde von der EU im Rahmen des European Green Deals erarbeitet und vorgelegt.

Das Erreichen eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands kann nur durch zahlreiche Modernisierungsoffensiven in Verbindung mit innovativen Energiekonzepten (insbesondere im Bereich der Wärmeversorgung) erreicht werden. Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat sich deshalb einem klimapolitischen Bündnis, der „Initiative Wohnen.2050“ mit zurzeit 73 Wohnungsunternehmen und rund 1,7 Mio. Wohnungen, angeschlossen, um an Modernisierungskonzepten zur Klimazielerreichung mitzuwirken.

Mit Blick auf die bevorstehenden Herausforderungen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und die Bedeutung eines zeitgemäßen Wohnungsbestands für die Zukunftsfähigkeit der Wankendorfer Baugenossenschaft wurde eine gesonderte Stabsstelle „Portfoliomanagement“ etabliert und die Position professionell besetzt.

Für die Erarbeitung einer zukunftsweisenden Portfoliostrategie wurde im Juni 2020 eine strukturierte Bestands-, Markt-, Kennzahlen- und energetische Analyse durchgeführt und zunächst für jedes Bestandsobjekt beziehungsweise für jedes Wohnquartier eine individuelle Strategie ermittelt. Aus den einzelnen Objekt- beziehungsweise Quartiersstrategien lassen sich in Orientierung an der „Vision 2035“ anschließend die Gesamtstrategie in der Zusammensetzung für das Portfolio sowie der Klimapfad zur CO₂-Reduktion ableiten.

Als wesentliche Erkenntnisse aus der Portfolioanalyse konnten folgende Punkte festgehalten werden:

- Ein Großteil des Wankendorfer Baugenossenschaft Bestands wurde in den vergangenen Jahren bereits energetisch modernisiert, der Eingriff in die Primärenergie würde weitere CO₂-Einsparpotenziale generieren.
- Das größte Potenzial für die Zielerreichung kann durch Abriss von nicht zukunftsfähigen Bestandsgebäuden und anschließendem Neubau gehoben werden. Auch hier hat die Wankendorfer Baugenossenschaft bereits ein erstes Quartier in der Umsetzung (Gustav-Böhm-Siedlung, Bad Segeberg). Der eingeschlagene Weg kann auch nach einer Gesamtanalyse aller Bestände als richtig und erfolgversprechend gewertet werden.
- Es konnten weitere Potenziale für zusätzlichen Wohnraum ermittelt werden, um im eigenen Bestand zusätzlichen Wohnraum zu generieren.
- Erforderliche Bestandsbereinigungen können mit Realisierung der Bauaktivitäten auf bestehenden Grundstücken oder in bestehenden Gebäuden kompensiert werden. Sie führen ferner zu Liquiditätszuflüssen, die gezielt an anderer Stelle reinvestiert werden können, um das definierte Zielfolio zu erreichen.

Ausblick und weitere Vorgehensweise

Damit aus den bisherigen Ergebnissen die Fortentwicklung der Gesamtstrategie für die „Vision 2035“ abgeleitet werden kann, sind in den nächsten Schritten der zukünftige Investitions- und Finanzierungsbedarf, die voraussichtlichen Instandhaltungsaufwendungen, mögliche Erträge aus potenziellen Verkäufen sowie Abschreibungen aus Abrissaktivitäten und Effekte aus Mieterträgen aus der Umsetzung einzelner Strategieszenarien im Detail zu ermitteln und in eine Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung zu überführen. Für die Entwicklung der Gesamtstrategie ist das Erreichen der Klimaziele, die Zukunftsfähigkeit des Bestands, bezahlbares Wohnen für die Mitglieder und die wirtschaftliche Tragfähigkeit in Einklang zu bringen. Insbesondere die zu erarbeitenden Quartierskonzepte werden dabei eine tragende Rolle einnehmen.

Strategische Ausrichtung der Genossenschaft

Nach umfangreichen Analysen der einzelnen Geschäftsbereiche im Jahr 2019 wurde die Strategie des Unternehmens in einem Zeithorizont bis zum Jahr 2035 festgelegt und mit dem Aufsichtsrat der Genossenschaft abgestimmt.

Zentrales Element ist die Weiterentwicklung des Wohnungsbestands der Genossenschaft. Die Anforderungen an den Klimaschutz, der demografische Wandel einer immer älter werdenden Bevölkerung sowie der Wunsch nach barrierearmen Wohnungen setzen Rahmenbedingungen, denen wir uns stellen wollen. Zudem stellt uns dieser Anspruch vor große Herausforderungen, denn es gilt diese Leitplanken mit dem satzungsgemäßen Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung in Einklang zu bringen.

Um aus einer strategischen Idee konkrete Handlungen und Entscheidungen abzuleiten, war im Jahr 2020 von entscheidender Bedeutung, eine vollständige, aktuelle und valide Zahlenbasis zu etablieren, auf denen die Investitionsentscheidungen der Zukunft basieren.

Zur Sicherstellung des sozial verantwortbaren Wohnungsbestands wird die Wankendorfer Baugenossenschaft auch in Zukunft einen wesentlichen Anteil an bezahlbarem beziehungsweise sozial gefördertem Wohnraum bereitstellen. In Anlehnung 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 Bestand 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 3 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 Größe von rund 8.300 eigenen Wohnungen zu bewirtschaften.

Mit dem aktuell festgelegten Strategiepfad wird die Wankendorfer Baugenossenschaft in den kommenden 15 Jahren bei einem geplanten Investitionsvolumen von rund 17 Mio. € p. a. (Neubau 11 Mio. € und Modernisierung 6 Mio. €) deutlich oberhalb ihres jährlichen Abschreibungsvolumens investieren. Die Wirtschaftspläne wurden entsprechend darauf ausgerichtet.

Als bedeutender Quartiersentwickler möchte die Wankendorfer Baugenossenschaft ihren eigenen Wohnungsbestand in enger Abstimmung mit den Kommunen gestalten. Die Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie die wirtschaftlichen Erfordernisse der Genossenschaft gilt es dabei in Einklang zu bringen. Diesem Grundsatz folgend sind bereits 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, beginnend mit der Planung und Kommunikation, dem Leerzug sowie dem Abriss und anschließendem Neubau, handelt es sich um Projekte, die sich über mehrere Jahre erstrecken. Im Jahr 2020 wurden die ersten beiden Vorhaben in der Südstadt von Bad Segeberg und in einem Wahlstedter Quartier fortgeführt und hier bis Jahresende 2020 zusammen 70 Wohnungen leergezogen. Wirtschaftlich wurde insoweit Vorsorge getroffen, als dass die Gebäudebuchwerte vollständig außerplanmäßig abgeschrieben wurden.

Im Jahr 2020 wurden zwei Modernisierungen fertiggestellt: 10 Wohnungen in Eutin und 22 Wohnungen sowie eine Gewerbeeinheit in Trappenkamp. Die Modernisierung eines weiteren Objektes in Bad Bramstedt wurde im Jahr 2020 begonnen und wird voraussichtlich im Jahr 2021 abgeschlossen.



Der Neubau von 61 Wohnungen in Kiel, 39 Wohnungen in Bad Segeberg, 19 Wohnungen in Itzehoe und 30 Wohnungen in Laboe ist im Jahr 2020 weiter fortgeschritten.

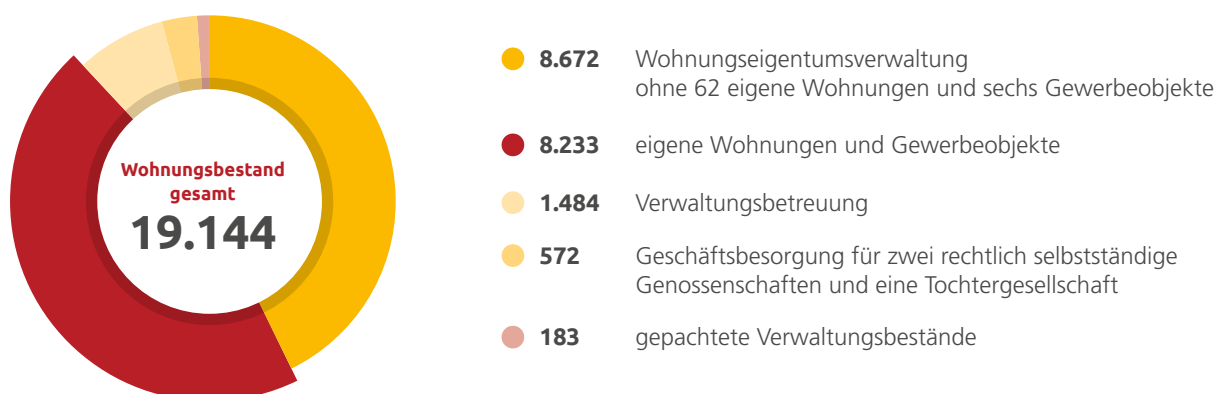
2. Wirtschaftsbericht

2.1 Entwicklung des Kerngeschäfts der Genossenschaft

Entwicklung des Verwaltungsbestands im Berichtsjahr

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 bewirtschaftete die Wankendorfer Baugenossenschaft in 33 Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein einen eigenen Wohnungsbestand von 8.177 Wohnungen (Vorjahr: 8.351) und 56 eigenen Gewerbeobjekten. Die Verminderung des Bestands resultiert im Wesentlichen aus einem en-bloc-Verkauf von 97 Einheiten in Kellinghusen sowie dem Abriss von Objekten (35 Einheiten in Wahlstedt und 45 Einheiten in Lütjenburg). Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über den Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte.

Eigene sowie verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2020



Kennzahlen

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

	Ist 2020	Plan 2020 (Stand 9/2019)	Ist 2019
Investitionsvolumen	13.202 T€	25.695 T€	16.500 T€
Eigenkapitalquote	18,4 %	17,7 %	18,0 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	33.751 T€	33.780 T€	33.330 T€
Instandhaltungsaufwendungen	6.038 T€	6.200 T€	6.606 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	8.222 T€	8.100 T€	8.229 T€
Jahresüberschuss	2.163 T€	2.009 T€	2.009 T€



Das Investitionsvolumen hat im Berichtsjahr, vor allem ausgelöst durch nicht vorhersehbare Verzögerungen bei Bauvorhaben, nicht die geplante Summe erreicht. Gegenüber der ursprünglichen Planung reduziert wurde auch das Instandhaltungsbudget. Angesichts der neuen Portfoliostrategie wurden für das Jahr 2020 geplante Maßnahmen zurückgestellt. Diese Veränderungen wurden teils bereits im Wirtschaftsplan 9/2020 berücksichtigt.

Entwicklung des Vermietungsgeschäftes

Die Mieteinnahmen der Wankendorfer Baugenossenschaft (ohne Pachtobjekte) haben sich gegenüber dem Vorjahr von 32.392 T€ auf 32.921 T€ im Jahr 2020 weiter erhöht.

Von den eigenen Wohnungen der Genossenschaft sind nach im Jahr 2020 ausgelaufenen Bindungen bei 320 Wohnungen am Jahresultimo noch 2.853 Wohnungen beziehungsweise rund 35 Prozent öffentlich gefördert und unterliegen damit Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete dieser geförderten Wohnungen beträgt im Dezember 2020 pro m² Wohnfläche 5,53 € und liegt damit um 3,0 Prozent über dem Vorjahreswert. Das Mietniveau der frei finanzierten Wohnungen hat sich durch die nicht mehr der Mietpreisbindung unterliegenden geförderten Wohnungen im Vorjahresvergleich dagegen um 1,5 Prozent vermindert. Betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² in diesem Bereich im Dezember 2019 noch 5,80 €, so ist diese nunmehr auf 5,77 € gesunken. Entsprechend fiel auch die Steigerung der durchschnittlichen Miete im Gesamtbestand im genannten Zeitraum mit einer Erhöhung von 5,64 € je m² auf 5,68 € je m² nur gering aus.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat sich 2020 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 10,8 Prozent im Vorjahresvergleich (11,3 Prozent) auch nur marginal. Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag 31. Dezember 2020, bereinigt um abrißbedingte Leerstände, mit rund 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresstichtag (1,9 Prozent) ebenfalls weiter 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 sofort möglich sind.

Entwicklung des Verwaltungsgeschäfts

Zu den Kernaktivitäten der Wankendorfer Baugenossenschaft gehört neben der Bewirtschaftung der eigenen Objekte im Einklang mit ihrem satzungsgemäßen Auftrag das Geschäft der Verwaltung fremder Immobilien. Diese ausgewogene Diversifizierung zwischen der Bewirtschaftung des Eigenbestands und der Dienstleistung ist eine wichtige Basis für die weitere positive Entwicklung des Unternehmens. Heute bedient die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrem Angebot eine Vielzahl von Kundengruppen; dazu gehören beispielsweise sowohl Wohnungseigentümergeinschaften als auch Sonder-eigentümer, Zinshausinvestoren, Kommunen und zwei Genossenschaften, die uns die Geschäftsbesorgung übertragen haben. Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2020 auf 10.624 Wohnungen und 287 Gewerbeobjekte. Mit diesem Verwaltungsbestand erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 4,4 Mio. €.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für Dritte werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft einerseits für die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG 530 Wohnungen (Vorjahr 536, da 6 Wohnungen 2020 abgerissen wurden) und 11 Gewerbeobjekte und andererseits für die MARO TEMM Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG unverändert gegenüber dem Vorjahr 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. Dieser Bestand hat sich im Jahr 2020 nicht verändert.



2.2 Tochtergesellschaften

Toplage Immobilien GmbH

Die im Jahr 2016 neu gegründete und 2017 auf Toplage Immobilien GmbH umfirmierte Tochtergesellschaft vermittelt im Rahmen ihrer Maklertätigkeit für die Wankendorfer Baugenossenschaft den Verkauf von Immobilien sowohl für externe Dritte als auch in Einzelfällen für den Unternehmensverbund. Das Geschäft der Gesellschaft war im Jahr 2020 erneut sehr zufriedenstellend und konnte mit einem erreichten Umsatz von 175 T€ aus der Maklertätigkeit und einer Gewinnabführung von 73 T€ die jeweiligen Planungen (Umsatz 130 T€ und Gewinn 31 T€) für das Jahr 2020 deutlich übertreffen. Es wurden 16 Wohnungsverkäufe und 32 Vermietungen vermittelt.

Mit Blick auf die ab dem 23. Dezember 2020 in Kraft getretene Gesetzesänderung über die Verteilung der Maklerkosten (mindestens 50 Prozent der Maklergebühren sollen dann vom Auftraggeber getragen werden) bei der Vermittlung von Kaufverträgen über eine Wohnung beziehungsweise ein Einfamilienhaus, werden für die Toplage Immobilien GmbH keine signifikanten Umsatzrückgänge erwartet, da bereits seit dem IV. Quartal 2020 für die Vermittlung entsprechend gehandelt wird.

Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH

Die Gesellschaft konnte am Jahresende 2020 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 2020 eine Ergebnisabführung von 91 T€ (Vorjahr: 60 T€).

Wesentlichen Einfluss im Geschäftsjahr 2020 hatte ein Beteiligungsverkauf aus dem Jahr 2019, durch den die Martens & Prah! Versicherungskontor GmbH, Hamburg, einen Ertrag von rund 150 T€ erzielte. Aufgrund dieses Einmaleffekts konnte die Gesellschaft 2020 einen deutlichen Ergebnisanstieg verzeichnen.

Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Zur Realisierung der Bauprojekte aus dem sogenannten Kieler Modell (Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge) wurde 2016 die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Wankendorfer Baugenossenschaft gegründet. Die Wankendorfer Baugenossenschaft sah sich einerseits in der gesellschaftlichen Verpflichtung, an einer Lösung der Unterbringung von Flüchtlingen aktiv mitzuwirken und wollte andererseits durch das zusätzliche Investitionsprogramm nicht die Eigenkapitalquote der Genossenschaft belasten. Vorstand und Aufsichtsrat der Wankendorfer Baugenossenschaft haben im Hinblick auf das Beteiligungsportfolio der Genossenschaft in verschiedenen Sitzungen geprüft, ob eine Verschmelzung der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft zur Bereinigung des Beteiligungsportfolios sinnvoll durchgeführt werden kann.

Zu Beginn des Jahres 2020 haben sich allerdings zwei Aspekte ergeben, die für eine Beibehaltung der selbstständigen Tochtergesellschaft sprechen. Zum einen ist ein erneut steigender Zustrom von Flüchtlingen in die EU zu erwarten beziehungsweise in Teilen bereits Realität. Sollten hier neue Bedarfe für Neubau entstehen, so kann die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH hierfür den geeigneten Rahmen bieten, zumal sich mit der „Vision 2035“ das Neubauprogramm der Genossenschaft in den kommenden Jahren noch einmal umfangreicher darstellt, als es die Vorausschau 2015 erahnen ließ. Zum anderen ist nach Zustimmung der Investitionsbank Schleswig-Holstein die ursprüngliche Thesaurierungsverpflichtung entfallen, sodass ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Mutter- und der Tochtergesellschaft abgeschlossen werden konnte.

Aus diesen Gründen kam der Vorstand zu der Überzeugung, dass, entgegen der noch bis vor kurzem vorgetragenen Absicht zur Verschmelzung, ein Fortbestand der Gesellschaft mit dem Abschluss eines



Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags der richtige Weg der Zukunftsausrichtung ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der mit der Aufrechterhaltung der Gesellschaft verbundene Verwaltungsaufwand sehr gering ist und die Verwaltungsprozesse sich gut eingespielt haben.

Die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH hat sich mit den drei in ihrem Eigentum stehenden Objekten im Jahr 2020 planmäßig wirtschaftlich weiter gefestigt. Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug 31 T€ (Vorjahr: 28 T€) und wurde somit erstmalig aufgrund eines Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags an die Muttergesellschaft abgeführt.

2.3 Beteiligungen

Energie für Schleswig-Holstein GmbH

Das Joint Venture der Wankendorfer Baugenossenschaft und der GETEC Wärme & Effizienz GmbH konnte im Jahr 2019 einen Jahresüberschuss erzielen. Auch im Jahr 2020 erwartet die Geschäftsführung ein positives Jahresergebnis. In ihrem Kerngeschäft, dem Betrieb der Wärmeerzeugungsanlagen der Wankendorfer Baugenossenschaft, hat die Energie für Schleswig-Holstein GmbH mittlerweile mehr als ein Viertel der im Jahr 2016 von der Wankendorfer Baugenossenschaft übernommenen Heizungsanlagen gegen moderne Anlagen ausgetauscht. Wie geplant wurde darüber hinaus im Jahr 2020 die Wärmelieferung für das Neubaugebiet Schmetterlingsweg, Laboe, aufgenommen.

Providemus GmbH

Die Providemus GmbH wurde als Joint Venture der Stiftung Drachensee und der Wankendorfer Baugenossenschaft am 25. Juni 2018 gegründet und ist ein ambulanter Pflegedienst in Kiel und Umland.

Vor dem Hintergrund, dass sich die Stiftung Drachensee weiterhin auf ihre Kernaufgaben, die Teilhabe von Menschen mit Behinderungen, konzentrieren möchte, hat diese ihre Gesellschafteranteile an die Wankendorfer Baugenossenschaft veräußert. Die Providemus GmbH ist daher seit dem 1. Januar 2021 eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Wankendorfer Baugenossenschaft.

Im Geschäftsjahr 2020 konnten die Umsätze wie prognostiziert kontinuierlich gesteigert werden (Januar 2020: 12.660 €, Dezember 2020: 25.013 €) und der Bekanntheitsgrad von Providemus durch gezielte Marketingmaßnahmen gesteigert werden. Dennoch reichten die erwirtschafteten Umsätze 2020 noch nicht aus, um die Kosten zu decken. Im Jahr 2020 ist ein Fehlbetrag in Höhe von 178,4 T€ aufgelaufen. Dieser Fehlbetrag liegt in etwa auf dem Niveau des erwarteten Ergebnisses (-173 T€) aus der Wirtschaftsplanung des Jahres 2020.

Erfreulich ist ein kontinuierliches Kundenwachstum im Geschäftsverlauf 2020. Das vierte Quartal hat leider bedingt durch den Lockdown der Corona-Pandemie einige verhaltene Reaktionen von Bestands- und Neukunden gezeigt. So konnte das in den ersten drei Quartalen erreichte Umsatzwachstum im vierten Quartal nicht fortgesetzt werden. Die Geschäftsführung erachtet die Neukundenakquisition aber grundsätzlich nicht als problematisch.

WoWi Media GmbH & Co. KG

Die ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, an deren alleiniger Kommanditistin, der WoWi Media GmbH & Co. KG, die Wankendorfer Baugenossenschaft mit 6,37 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 ihrer Gesellschafter. Der Geschäftsverlauf des Jahres 2020 war wie in den Vorjahren sehr erfolgreich.



Allerdings ist für künftige Gewinnerwartungen der ImmoMediaNet GmbH & Co. KG von wesentlicher Bedeutung, inwieweit der Gesetzgeber an der Umlagefähigkeit der Kosten für Breitbandkabelanschlüsse festhält. Sich in der Diskussion befindende Änderungen zur aktuellen Rechtslage könnten sich negativ auf etwaige zukünftige Gewinnausschüttungen auswirken.

2.4 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.4.1 Ertragslage

Die Wankendorfer Baugenossenschaft konnte das Geschäftsjahr 2020 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:

	2020	2019	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.802,3	3.899,2	903,1
Grundstücksbevorratung	-56,0	366,4	-422,4
Bau- und Verkaufstätigkeit	-217,1	-71,8	-145,3
Dienstleistungen	-222,7	-304,3	81,6
sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.416,3	-1.056,6	-359,7
Betriebsergebnis	2.890,2	2.832,9	57,3
neutrales Ergebnis	-727,2	-715,1	-12,1
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.163,0	2.117,8	45,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,3	-108,2	108,5
Jahresüberschuss	2.163,3	2.009,6	153,7



Die Ertragsstruktur der Genossenschaft wird geprägt vom Kerngeschäft Hausbewirtschaftung; der Ergebnisbeitrag entspricht im Wesentlichen der Prognose von 4,7 Mio. €. Diese erfreuliche Entwicklung ist hauptsächlich auf gestiegene Mieterträge zurückzuführen. Hinzu kommt, dass aufgrund einer neuen Portfoliostrategie geplante Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung zurückgestellt wurden.

Unterschüsse aus den Bereichen „Grundstücksbevorratung“ und „Bau- und Verkaufstätigkeit“ resultieren im Wesentlichen aus kalkulatorischen Zinsen für die Vorhaltung von unbebauten Grundstücken beziehungsweise Anlagen im Bau.

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. € zugeordnet. Bei Umsatzerlösen und weiteren Erträgen von zusammen 4,8 Mio. € sowie Aufwendungen von 0,4 Mio. € wurde ein Überschuss von 0,2 Mio. € ermittelt.

Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind als nachhaltige positive Effekte vor allem Beteiligungserträge und Gewinnabführungen in Höhe von 751 T€ (Vorjahr: 869 T€) enthalten. Wesentliche Aufwandspositionen sind den anderen Sparten nicht zuzurechnende allgemeine Verwaltungskosten (694 T€), wiederkehrende Zinsen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen (673 T€), Kosten für das IT-Projekt (517 T€), Anliegerbeiträge für den kommunalen Straßenausbau (506 T€) sowie das negative Ergebnis aus der Mitgliederbetreuung (58 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.

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Abrisskosten (638 T€) und außerplanmäßigen Abschreibungen (272 T€). Gegenläufig wirkte ein Buchgewinn von 181 T€ aus dem en-bloc-Verkauf von 96 Wohnungen und einem Gewerbeobjekt in Kellinghusen.

2.4.2 Vermögenslage

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

Vermögens- und Kapitalstruktur					
Vermögensstruktur	31.12.2020		31.12. 2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	377.760,7	94,4	375.700,2	93,8	2.060,5
Umlaufvermögen langfristig	943,3	0,2	1.057,0	0,3	-113,7
Umlaufvermögen kurzfristig Verkaufsgrundstücke	161,0	0,0	161,0	0,0	0,0
unfertige Leistungen und sonstige Posten	21.530,5	5,4	23.428,7	5,9	-1.898,2
Bilanzsumme	400.395,5	100,0	400.346,9	100,0	48,6
Kapitalstruktur	31.12.2020		31.12. 2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	73.800,2	18,4	72.017,6	18,0	1.782,6
langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	290.522,1	72,6	293.563,3	73,3	-3.041,2
Pensionsrückstellungen	9.251,9	2,3	8.793,5	2,2	458,4
sonstige Rückstellungen	105,9	0,0	127,4	0,0	-21,5
kurzfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	26.715,4	6,7	25.845,1	6,5	870,3
Bilanzsumme	400.395,5	100,0	400.346,9	100,0	48,6





Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) betrug zum Jahresende 2020 rund 377,8 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 2,1 Mio. € erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens waren vor allem Neubau- und Modernisierungskosten in Höhe von 11,9 Mio. €, der Erwerb eines Grundstücks (0,3 Mio. €) sowie die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,6 Mio. €) und Finanzanlagen (0,2 Mio. €). Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 9,3 Mio. € sowie Vermögensverkäufe mit Restbuchwerten von 1,7 Mio. € verminderten den Wert des Anlagevermögens.

Die Eigenkapitalquote der Wankendorfer Baugenossenschaft hat sich bei einem bilanziellen Eigenkapital von 73,8 Mio. € mit 18,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr erneut leicht verbessert (Vorjahr: 18,0 Prozent). Nicht berücksichtigt sind hierbei die zusätzlichen Haftsummen aus den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 12,0 Mio. €. Zu der Erhöhung des Eigenkapitals haben weit überwiegend Einstellungen in die Rücklagen in Höhe von 1,9 Mio. € beigetragen.

Die Verbindlichkeiten der Wankendorfer Baugenossenschaft werden geprägt durch die von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern gewährten langfristigen Darlehen. Diese betragen zum Jahresende 2020 290,5 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahreswert (293,6 Mio. €) durch den Saldo aus Kreditvaluierungen von 7,7 Mio. € im Zuge von Investitionen in den Wohnungsbestand und planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 10,0 Mio. € verringert.

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungs-Mix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen umfassten am Bilanzstichtag 100,6 Mio. € (Vorjahr: 102,8 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2068 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag 2020 bei 1,37 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 64,7 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 5,0 Mio. € nicht durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur, die gegenüber dem Vorjahr nur leichte Veränderungen aufweist, dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens; die Vermögenslage ist geordnet. In der aktuellen Wirtschaftsplanung wurde eine langfristige Nachfinanzierung in Höhe von 4,0 Mio. € berücksichtigt.

2.4.3 Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2020 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit. 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 2020 10,9 Mio. € (Vorjahr: 15,0 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 und außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen sowie Zinsen als Auszahlungen in Höhe von zusammen rund 18,2 Mio. € (Vorjahr: 17,9 Mio. €). Diesen stehen andererseits Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen gegenüber, die mit 7,7 Mio. € (Vorjahr: 12,6 Mio. €) aus der Investitionstätigkeit der vergangenen beiden Jahre resultieren. Der mit Kontokorrentverbindlichkeiten saldierte stichtagsbezogene Finanzmittelbedarf zum Jahresende 2020 betrug 0,3 Mio. €. Dieses erfolgte insbesondere durch den vorgezogenen Einsatz von Eigenmitteln bei verschiedenen, teilweise neu begonnenen Bauprojekten mit einer über den Abschlussstichtag hinaus nachgelagerten Finanzierung und ist durch eine fest zugesagte Zwischenfinanzierung vollständig abgedeckt.

Kapitalflussrechnung	2020	2019
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.163,3	2.009,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.319,8	9.963,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen	436,9	314,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	28,7	27,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-176,2	-172,1
Cashflow nach DVFA/SG	11.772,5	12.142,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20.379,1	20.430,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.887,0	-15.046,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.003,8	-4.290,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.511,7	1.093,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.184,5	91,2
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	-327,2	1.184,5



Die Zahlungsfähigkeit der Wankendorfer Baugenossenschaft war im gesamten Berichtszeitraum unter Inanspruchnahme von Kontokorrentkreditlinien gegeben. Auch für die kommenden drei Jahre weist die Finanzplanung des Unternehmens unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von Kreditlinien ausreichende liquide Mittel aus. Ein etwaiger kurzfristiger Liquiditätsbedarf ist über vereinbarte Kreditlinien mit den Hausbanken der Wankendorfer Baugenossenschaft gesichert. Diese gewähren bis auf weiteres allgemeine Kreditlinien von insgesamt 7,1 Mio. € und weitere 2,5 Mio. € für die Zwischenfinanzierung von Baumaßnahmen.

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 und unter Berücksichtigung der Kreditlinien 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.

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

Mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell verfolgt die Wankendorfer Baugenossenschaft eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete, nachhaltige und risikoaverse Geschäftspolitik. Über mehrere Jahrzehnte hat sie sich ein umfangreiches Know-how bei der Planung und Steuerung ihrer Geschäftsfelder erarbeitet, mit dem eine grundlegende Minimierung der Geschäftsrisiken einhergeht. Neue Geschäftsfelder, die den satzungsgemäßen Zweck der Genossenschaft unterstützen, werden erst dann aufgenommen, wenn vorher entsprechendes Know-how aufgebaut oder durch externe Unterstützung 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 entsprechend zu reagieren. Die Einführung von digitalen Markt- und Standortanalysen auf Ebene der einzelnen Liegenschaften der Baugenossenschaft durch ein Produkt des Hamburger Wohnungsberatungsunternehmens Analyse & Konzepte gibt zudem transparent und leicht auswertbar aktuelle Zahlen, Daten und Fakten auf, die neben den Marktbeobachtungen durch die Mitarbeiter ebenfalls in die Strategie des Unternehmens einfließen. Darüber hinaus führen die Organisationsprinzipien und Arbeitsanweisungen sowie die eingesetzten Planungs- und Steuerungselemente zu einer weitestgehenden Reduzierung der Risiken in den Geschäften des Unternehmens.

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.

Dem Risiko 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.

Durch die Erfordernisse der Pandemie mussten bei einigen Mitarbeitern zur Sicherstellung der Kinderbetreuung adhoc Havarie-Arbeitsplätze im heimischen Umfeld eingerichtet werden. Zum Ende des Jahres wurde damit begonnen, diese Havarie-Arbeitsplätze in flexible Arbeitsplätze umzuwandeln. Zudem werden alle Mitarbeiter sukzessive mit Notebooks ausgestattet, um ortsunabhängig zu arbeiten, auch nach den Einschränkungen durch die ausklingende Pandemie.

Bei Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie im Rahmen des Neubaus ist die Wankendorfer Baugenossenschaft auf die Inanspruchnahme von Leistungen aus dem Handwerk und der Bauindustrie angewiesen. Auch im Corona-Jahr 2020 war konjunkturell eine hohe Nachfrage nach diesen Leistungen gegeben und daher 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. Wirtschaftlich bedeutende Kostensteigerungen sind bei den bestehenden Rahmenbedingungen im Markt für Bauleistungen



wohl kaum ganz zu vermeiden. Zur Absicherung der Risiken wurden im Zuge der Portfolioplanungen entsprechende Preisanpassungen einkalkuliert. Aber letztendlich können negative Auswirkungen der Pandemie nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Altersstruktur des eigenen Gebäudebestands und der damit zusammenhängende Zustand der Gebäudesubstanz sind für die Wankendorfer Baugenossenschaft in ihrem individuellen Risiko je Objekt, Quartier und Standort zu betrachten. Rund zwei Drittel des eigenen Wohnungsbestands der Genossenschaft wurde in den Jahren nach der Gründung 1947 bis zum Ende der 1960er Jahre errichtet. Damit steht die Wankendorfer Baugenossenschaft vor der Herausforderung, für einen Großteil des Bestands die Ansprüche nach zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum sowie die gestiegenen Bedingungen eines bis 2050 klimaneutralen Bestands in Einklang zu bringen. Neben einer kontinuierlichen Modernisierungsstrategie hat das Unternehmen im Rahmen der Portfolioanalyse die wirtschaftlichen Ziele und die erforderlichen Maßnahmen für einen Klimapfad zum Abbau des CO₂-Ausstoßes für die nächsten 15 Jahre definiert. Die energetische Sanierung des Bestands zur kontinuierlichen Verringerung des CO₂-Ausstoßes unter Berücksichtigung des rechtlichen Rahmens im Bereich Klimaschutz wird daher noch stärker in den Fokus rücken, um auch zukünftig nachgefragten und marktkonformen Wohnraum anbieten zu können.

Insgesamt ist die Genossenschaft durch ihre konservative und nachhaltige Geschäftspolitik sowie die unterschiedlichen Maßnahmen zur Risikovermeidung und -beherrschung so aufgestellt, dass sich aktuell für die Zukunft keine bedeutenden Beeinträchtigungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage abzeichnen oder gar bestandsgefährdende Risiken erkennbar sind.

3.2 Chancenbericht

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sowie die unveränderten gesellschaftlichen Anforderungen an die Wohnraumgestaltung in Form von altersgerechten und barrierearmen Wohnungen bestehen nach wie vor. Hinzu kommt der Wunsch vieler Bewohner und Kommunen nach Quartierskonzepten, die den Anforderungen des Klimaschutzes, intelligenten Mobilitätskonzepten sowie dem nachbarschaftlichen Miteinander gerecht werden. Diese Entwicklung bietet gute Chancen für die Wankendorfer Baugenossenschaft, dieser Nachfrage mit adäquatem Wohnraum zu begegnen. Die Quartierskonzepte sind auch für die Wankendorfer Baugenossenschaft ein zentrales Element der Portfolio- und Wärmeversorgungsstrategie. In beiden Disziplinen besitzt das Unternehmen Erfahrung und hat über Joint Ventures zudem die erforderliche professionelle Kompetenz an Bord. Die Neubaulprojekte der Genossenschaft werden in enger Abstimmung mit der jeweiligen Kommune konzipiert. Maßgabe sind dabei die sozialräumlichen Anforderungen, die Einbettung einer angemessenen Förderquote für sozialen Wohnungsbau sowie der Einsatz klimaschonender Technologien, sodass das Unternehmen an seinen Standorten nicht nur für den Neubau auf eigenen Grundstücken ein geschätzter Ansprechpartner bei der Wohnraumentwicklung ist. Auch in den kommenden nächsten Jahren ist das Hausbewirtschaftungsergebnis die wichtigste Ertragskomponente der Wankendorfer Baugenossenschaft. Durch den Abriss und anschließenden Neubau werden zwar zum einen Mieterträge temporär entfallen, die jedoch in der Folge durch die Schaffung von neuen und zum Teil erweiterten Flächen über die Jahre kompensiert werden können. In überwiegend vorhandenen Vermietermärkten werden auch 2021 moderate Mieterhöhungen und eine konstant niedrige Leerstandsquote zum Erfolg beitragen.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft verfügt über einen eigenen Regiebetrieb, in dem Garten-, Reinigungs- und Handwerkerleistungen von eigenem Personal erbracht werden. In der Vergangenheit wurden diese Dienstleistungen auch dritten Eigentümern und Eigentümergemeinschaften angeboten. In den kommenden Jahren wird eine Fokussierung dieser Ressourcen auf den eigenen Wohnungsbestand erfolgen. Die eigenen Personalkapazitäten bieten eine kostengünstige und flexible Alternative zu der im Gegenzug begrenzten Verfügbarkeit externer Dienstleister, bei zum Teil steigenden Kosten. Weitere Chancen ergeben sich aus der Wärmeversorgung in den Wohnquartieren. Nicht nur die



Modernisierung von veralteten Heizungen ist Aufgabe des Joint Ventures Energie für Schleswig-Holstein GmbH, auch die klimaschonende Wärmeversorgung ganzer Quartiere mit entsprechenden Technologien ist Aufgabe und Herausforderung der kommenden Jahre, um durch niedrigere Heizkosten und damit geringere Gesamtmieten Marktvorteile zu generieren.

3.3 Prognosebericht

Im Jahr 2020 konnte die Wankendorfer Baugenossenschaft die nächsten Schritte auf dem Weg zur Erreichung der „Vision 2035“ gehen. Die sukzessive Bestandserneuerung und Modernisierung einhergehend mit klimaschonenden Versorgungskonzepten wird in den kommenden Jahren das Geschehen der Wohnungsgenossenschaft dominieren. Diese erforderlichen Investitions- und Desinvestitions-Entscheidungen müssen valide und transparent ermittelt und fundiert errechnet werden. Bei unveränderten Renditeerwartungen ist in den aktuellen Planungen für das Jahr 2021 ein Instandhaltungsbudget von 7,0 Mio. € (entspricht 14,50 € pro m²) berücksichtigt worden, um dem alternden Wohnungsbestand gerecht zu werden. Zudem sind derzeit 26,8 Mio. € für die Investition in Modernisierung und Bestandsneubau vorgesehen. Der Aufsichtsratsbeschluss zur aktualisierten Wirtschaftsplanung wird im Mai 2021 erwartet.

Im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung von Geschäftsprozessen und der Öffnung weiterer Kommunikationskanäle für unsere Mitglieder und Kunden ergeben sich nach einer Einführungsphase Vorteile, die zum einen eine schnelle und ergebnisorientierte Bearbeitung ermöglichen und zum anderen eine Fokussierung auf die weitere Optimierung des Eigenbestands der Genossenschaft genutzt werden sollen.

Soweit erforderlich wurde den bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie in der Unternehmensplanung Rechnung getragen. Allerdings bleiben Prognosen aufgrund des gegenwärtig wirtschaftlichen Umfeldes für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden, sodass etwaige negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf schwer abschätzbar sind.

Die Aussichten für die Wankendorfer Baugenossenschaft sind gut. Durch die in den kommenden Jahren anstehenden Kreditprolongationen wird mit einer Zinseinsparung gerechnet. Der Zinsaufwand 2021 für langfristige Darlehen liegt geplant auf dem Niveau des Jahres 2020. Zusätzlich werden Ertragssteigerungen durch moderate Mieterhöhungen und die Fertigstellungen von Neubauten erwartet. Auch durch eine konsequente Portfoliostrategie wird der Wohnungsbestand zukunftsfähig an den gestiegenen Anforderungen an den Klimaschutz ausgerichtet und die Marktposition wird insbesondere in regionalen Teilmärkten weiter gefestigt. Das Leistungsspektrum der Genossenschaft umfasst zudem Dienstleistungen unter anderem in der Wohnungsverwaltung für ihre Mitglieder und Dritte. Die Hauswarttätigkeiten, die Gartenpflege und die Handwerkerleistungen sollen perspektivisch verstärkt den Mitgliedern und dem eigenen Wohnungsbestand zugutekommen. Auch 2021 strebt die Wankendorfer Baugenossenschaft eine nachhaltige Eigenkapitalrendite von 3 Prozent an. Damit wird auf Dauer eine gesunde Finanzierungsbasis für zukünftige Investitionen gesichert.

Kiel, 26. Februar 2021

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand


Thorsten Gleitz


Dr. Ulrik Schlenz



> Bilanz zum 31.12.2020 Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	395.822,24		519
Firmenwert	187.500,00	583.322,24	225
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	346.909.700,18		354.942
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.778.300,44		8.316
Grundstücke ohne Bauten	1.281.170,88		1.703
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10		68
technische Anlagen und Maschinen	82.563,75		91
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.448.974,05		2.512
Anlagen im Bau	13.391.788,93		1.593
Bauvorbereitungskosten	715.270,65		1.469
geleistete Anzahlungen	0,00	372.675.465,98	28
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.433.533,65		2.434
Beteiligungen	1.168.630,49		968
andere Finanzanlagen	34.350,00	3.636.514,14	34
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		376.895.302,36	374.902



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		376.895.302,36	374.902
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	160.983,19		161
unfertige Leistungen	18.340.895,89		18.644
andere Vorräte	46.528,68	18.548.407,76	47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	534.013,54		671
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	37.651,36		203
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.879,92		226
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.296,16		82
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	436.778,25		164
sonstige Vermögensgegenstände	587.681,29	1.826.300,52	813
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.634.979,06	2.940
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	865.423,47		799
andere Rechnungsabgrenzungsposten	625.096,29	1.490.519,76	695
Bilanzsumme		400.395.509,46	400.347
Treuhandvermögen		55.737,87	69





> Bilanz zum 31.12.2020 Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	858.158,16		878
der verbleibenden Mitglieder	11.997.362,41		12.111
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.850,00	12.866.370,57	17
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.756,52 €			(9)
Kapitalrücklage		4.498.477,55	4.498
Ergebnisrücklagen			
gesetzliche Rücklage	7.660.000,00		7.440
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 220.000,00 €			(210)
andere Ergebnisrücklagen	48.285.000,00	55.945.000,00	46.585
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.700.000,00 €			(1.560)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	247.074,32		249
Jahresüberschuss	2.163.258,35		2.009
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.920.000,00	490.332,67	1.770
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		73.800.180,79	72.018



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		73.800.180,79	72.018
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	9.251.889,00		8.794
Steuerrückstellungen	0,00		25
sonstige Rückstellungen	2.225.456,35	11.477.345,35	1.759
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	286.404.423,62		288.578
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.601.777,54		4.918
erhaltene Anzahlungen	19.912.879,78		19.498
Verbindlichkeiten aus Vermietung	574.509,11		618
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.922,68		37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.229.924,45		1.511
sonstige Verbindlichkeiten	401.210,22	313.129.647,40	506
davon aus Steuern: 96.839,88 €			(86)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 27.257,53 €			(28)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.988.335,92	2.086
Bilanzsumme		400.395.509,46	400.347
Treuhandverbindlichkeiten		55.737,87	69





➤ Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.310.585,05		51.855
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		412
c) aus Betreuungstätigkeit	2.861.567,56		2.854
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.848.406,30	57.020.558,91	1.735
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-302.991,53	229
andere aktivierte Eigenleistungen		970.042,60	718
sonstige betriebliche Erträge		1.681.612,04	1.767
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.113.894,18		22.528
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	10,44		1
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	272.077,63	22.385.982,25	342
Rohergebnis		36.983.239,77	36.699
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.405.420,35		9.338
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.122.486,12	11.527.906,47	1.961
davon für Altersversorgung: 356.780,23 €			(203)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.319.338,08	9.961
sonstige betriebliche Aufwendungen		4.632.337,90	3.971
Übertrag		11.503.657,32	11.468



	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		11.503.657,32	11.468
Erträge aus Beteiligungen	555.965,52		720
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	194.719,69		149
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	329,00		1
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.636,22	756.650,43	36
davon aus verbundenen Unternehmen: 2.369,17 €			(2)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	430,82		3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.966.032,25	8.966.463,07	9.154
davon aus Aufzinsungen: 672.844,00 €			(817)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-324,08	108
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.294.168,76	3.109
sonstige Steuern		1.130.910,41	1.100
Jahresüberschuss		2.163.258,35	2.009
Gewinnvortrag		247.074,32	249
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.920.000,00	1.770
Bilanzgewinn		490.332,67	489





> Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG hat ihren Sitz in Kiel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel (GnR 485 KI).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 16. Oktober 2020 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 im Jahr 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 2,30 Prozent zum 31. Dezember 2020 (Vorjahr: 2,71 Prozent) gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- beziehungsweise Rentenentwicklung ist mit bis zu zwei Prozent sowie die Personalfuktuation mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (2,30 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (1,60 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 840.882,00 €.

Die „sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt. Der Abzinsungssatz wird gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung von der Deutschen Bundesbank mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre ermittelt und bekannt gegeben (1,60 Prozent, Vorjahr: 1,97 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 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2020
	des Geschäftsjahres				
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	1.009.825,35	4.066,03	170.066,66	0,00	843.824,72
Firmenwert	375.000,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00
	1.384.825,35	4.066,03	170.066,66	0,00	1.218.824,72
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	525.176.131,85	2.053.298,67	2.496.208,50	-407.489,43	524.325.732,59
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.223.913,07	-22.496,71	40.823,73	0,00	11.160.592,63
Grundstücke ohne Bauten	1.703.472,47	297.560,00	0,00	-719.861,59	1.281.170,88
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10	0,00	0,00	0,00	67.697,10
technische Anlagen und Maschinen	1.083.897,20	9.058,60	7.751,37	0,00	1.085.204,43
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.261.599,10	587.881,57	480.045,68	0,00	6.369.434,99
Anlagen im Bau	1.593.296,67	9.201.250,23	0,00	2.597.242,03	13.391.788,93
Bauvorbereitungskosten	1.469.185,44	687.412,93	0,00	-1.441.327,72	715.270,65
geleistete Anzahlungen	28.563,29	0,00	0,00	-28.563,29	0,00
	548.607.756,19	12.813.965,29	3.024.829,28	0,00	558.396.892,20
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.433.533,65	0,00	0,00	0,00	2.433.533,65
Beteiligungen	979.480,86	201.001,00	0,00	0,00	1.180.481,86
andere Finanzanlagen	33.600,00	750,00	0,00	0,00	34.350,00
	3.446.614,51	201.751,00	0,00	0,00	3.648.365,51
Anlagevermögen insgesamt	553.439.196,05	13.019.782,32	3.194.895,94	0,00	563.264.082,43



Abschreibungen				Buchwerte		
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Stand zum 31.12.2020	Stand zum 31.12.2019	aktivierte Fremdkapitalzinsen 2020
€	€	€	€	€	€	€
490.948,34	127.120,80	170.066,66	448.002,48	395.822,24	518.877,01	0,00
150.000,00	37.500,00	0,00	187.500,00	187.500,00	225.000,00	0,00
640.948,34	164.620,80	170.066,66	635.502,48	583.322,24	743.877,01	0,00
170.234.218,68	8.014.863,54	833.049,81	177.416.032,41	346.909.700,18	354.941.913,17	3.582,22
2.908.080,32	497.812,43	23.600,56	3.382.292,19	7.778.300,44	8.315.832,75	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.281.170,88	1.703.472,47	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	67.697,10	67.697,10	0,00
992.810,60	17.581,45	7.751,37	1.002.640,68	82.563,75	91.086,60	0,00
3.750.049,69	624.459,86	454.048,61	3.920.460,94	2.448.974,05	2.511.549,41	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	13.391.788,93	1.593.296,67	44.043,19
0,00	0,00	0,00	0,00	715.270,65	1.469.185,44	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.563,29	0,00
177.885.159,29	9.154.717,28	1.318.450,35	185.721.426,22	372.675.465,98	370.722.596,90	47.625,41
0,00	0,00	0,00	0,00	2.433.533,65	2.433.533,65	0,00
11.420,55	430,82	0,00	11.851,37	1.168.630,49	968.060,31	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	34.350,00	33.600,00	0,00
11.420,55	430,82	0,00	11.851,37	3.636.514,14	3.435.193,96	0,00
178.537.528,18	9.319.768,90	1.488.517,01	186.368.780,07	376.895.302,36	374.901.667,87	47.625,41





Der Posten „unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 177.877,71 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 12.945,21 € 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 182.150,46 € Forderungen aus Tilgungszuschüssen der KfW Bankengruppe, 159.777,61 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Eigentümergemeinschaften und 152.466,21 € 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	534.013,54 (671.190,02)	77.194,42 (171.124,37)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	37.651,36 (203.304,70)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	126.879,92 (226.487,98)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	103.296,16 (82.041,20)	32.500,00 (39.000,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	436.778,25 (163.884,41)	100.000,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	587.681,29 (813.308,67)	175.660,26 (230.696,21)
Gesamtbetrag	1.826.300,52 (2.160.216,98)	385.354,68 (440.820,58)



In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren in Höhe von 812.500,00 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Miete für Wasserzähler und Rauchwarnmelder, Verwaltungskosten von 672.396,27 € sowie noch ausstehende Rechnungen von 627.000,00 € für Straßenausbaubeiträge (504 T€), erteilte Instandhaltungsaufträge (100 T€) sowie sonstige Kosten (23 T€) 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).

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2021 abzurechnende Betriebskosten von 19.729.134,58 €, Architektenleistungen von 177.877,72 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 5.867,48 €.



D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter „andere aktivierte Eigenleistungen“ sind unter anderem Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung beziehungsweise Planung befindende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 920.910,00 € sowie 47.625,41 € aktivierte Fremdkapitalzinsen und 1.507,19 € öffentliche Grundstücksabgaben für eine Neubaumaßnahme ausgewiesen.

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind bedeutende wirtschaftliche Beiträge aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen (0,2 Mio. €) sowie aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (0,1 Mio. €) enthalten. Lediglich summarisch wirkten dagegen Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieterbelastungen von zusammen 0,9 Mio. €, denen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Geschäftsbauten in Höhe von 0,3 Mio. € resultieren aus einem mittelfristig zum Abriss vorgesehenen Blockheizkraftwerk.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Abrisskosten (0,6 Mio. €) sowie Straßenausbaubeiträge (0,5 Mio. €) enthalten.

Unter „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ wird ein Ertrag in Höhe von 324,08 € anrechenbarer Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag 2018 aus dem bisher durch das Finanzamt unterbliebenen Ansatz an den Einkünften einer Beteiligung ausgewiesen.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich für die Kapitaldienstverpflichtung der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH in Höhe von 511.923,00 €. 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 92.388,07 €) 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 (ESH) bestehen gegenüber vier Energieversorgungsunternehmen unterschiedlich befristete harte Patronatserklärungen. Zum 31. Dezember 2020 waren uns Verbindlichkeiten der ESH daraus in Höhe von 8.808,03 € bekannt.
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 sechs Jahre fällig sind (Angabe 2021: 722.324,59 €)	3.614.768,04 €
aus Großmodernisierung und Neubau zu erwartende Ausgaben	rd. 23.695.610,00 €
zugesagte bzw. beabsichtigte Aufnahme von Fremdmitteln	rd. 20.282.570,00 €





Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	286.404.423,62 (288.577.934,65)	11.762.308,65 (11.024.432,40)	274.642.114,97 (277.553.502,25)	235.808.484,19 (239.687.802,79)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.601.777,54 (4.918.088,15)	238.333,66 (243.480,87)	4.363.443,88 (4.674.607,28)	3.481.113,85 (3.743.439,81)
erhaltene Anzahlungen	19.912.879,78 (19.497.746,87)	19.912.879,78 (19.497.746,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	574.509,11 (617.509,84)	311.553,29 (348.456,41)	262.955,82 (269.053,43)	262.955,82 (269.053,43)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	4.922,68 (37.381,88)	4.922,68 (37.381,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.229.924,45 (1.510.808,09)	971.156,46 (1.232.298,82)	258.767,99 (278.509,27)	0,00 (15.969,40)
sonstige Verbindlichkeiten	401.210,22 (506.122,60)	401.210,22 (317.753,01)	0,00 (188.369,59)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	313.129.647,40 (315.665.592,08)	33.602.364,74 (32.701.550,26)	279.527.282,66 (282.964.041,82)	239.552.553,86 (243.716.265,43)

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 2020
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	90.728,77
Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel	100,0	1.860.969,06	1.912.352,90	30.679,45
Toplage Immobilien GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	73.311,47
Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel (ESH)	50,0	203.500,00	65.215,24*	21.849,11*
Providemus GmbH	62,5	250.000,00	-14.428,86**	-178.393,36**
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	122.782,54	372.285,45	10.798,88

* Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lag der Jahresabschluss 2020 der Energie für Schleswig-Holstein GmbH noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen.

** Die Angaben im Vorjahr basierten auf den Zahlen des Jahresabschlusses 2018, da der Jahresabschluss 2019 zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht vorlag. Zum 31.12.2019 betrugen das Eigenkapital 63.964,50 € und das Jahresergebnis 2019 -211.945,37 €. Die negativen Jahresergebnisse 2018 bis 2020 sind auf Anlaufverluste im Zuge der Gründung des Unternehmens im Jahr 2018 zurückzuführen.



Davon gesichert	Art der Sicherung
€	
286.404.423,62 (288.577.934,65)	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen* (Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*)
4.531.402,21 (4.841.045,68)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
0,00 (0,00)	
359.452,03 (372.425,12)	Bürgschaft (Bürgschaft)
0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	
291.295.277,86 (293.791.405,45)	

* Davon 285.916.000,98 € (im Vorjahr: 287.754.965,31 €) durch Grundpfandrechte und 488.422,64 € (im Vorjahr: 822.969,34 €) durch Sicherungsübereignung (Fuhr- und Gerätepark)



Die Jahresergebnisse 2020 der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, 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.

Das Stammkapital der Providemus GmbH wurde mit notarieller Urkunde vom 06.04.2020 um 100.000,00 € (100.000 Geschäftsanteile) erhöht. Die Einzahlung der Kapitalerhöhung wurde von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG am 09.04.2020 geleistet. Damit wurde der prozentuale Anteil am Kapital der Providemus GmbH von 50,0 Prozent auf 62,5 Prozent erhöht. Mit Anteilskaufvertrag vom 18.12.2020 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG mit Wirkung zum 01.01.2021 alle Geschäftsanteile der Stiftung Drachensee an der Providemus GmbH erworben und ist somit alleinige Gesellschafterin.

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 64,7 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2038. Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG durch den Einsatz von derivativen Finanzierungsinstrumenten (Swaps) in gleicher Höhe; damit wird im Ergebnis ein fester Zinssatz für die betroffenen Darlehen über die gesamte Laufzeit erreicht und es ist durch die hohe Flexibilität in der Ausgestaltung der Verträge eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft gegeben.



Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus den negativen Marktwerten von 9,7 Mio. € am 31. Dezember 2020 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	66	29
Technische Mitarbeiter/-innen	6	2
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	75	12
	147	43

Hinzu kommen 12 Auszubildende und 28 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

8. Mitgliederbewegung:

Anfang 2020	10.165
Zugang	666
Abgang	778
Ende 2020	10.053
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um:	114.041,28 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um:	128.400,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	12.014.600,00 €

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

10. Mitglieder des Vorstands:

Thorsten Gleitz, hauptamtlich (ab 01.04.2020)
Bernd Hentschel, hauptamtlich (bis 31.01.2021)
Dr. Ulrik Schlenz, hauptamtlich



11. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Sommer (Vorsitzender)	Irini Aliwanoglou
Thomas Clausen	Helga Hohnheit
Ronald Klein-Knott	Manfred Kowalewski
Jan Kruse	Johannes Kux
Peter Moll (ab 19.11.2020)	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.

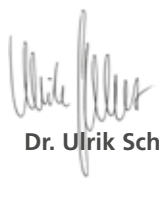
G. Gewinnverwendungsvorschlag

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss von 2.163.258,35 € in die gesetzliche Rücklage 220.000,00 € und in andere Ergebnismrücklagen 1.700.000,00 € eingestellt. Dabei hat der Aufsichtsrat gemäß § 40 (4) der Satzung der Zuführung in Höhe von 1.081.629,17 € in die Ergebnismrücklagen bereits zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag (247.074,32 €), die Zuführung von 838.370,83 in die anderen Ergebnismrücklagen, die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von zwei Prozent (= 240.890,07 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 249.442,60 € auf neue Rechnung zu genehmigen.

Kiel, 26. Februar 2021

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

	
Thorsten Gleitz	Dr. Ulrik Schlenz



Zentrale

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

Stadtbüros

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

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

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

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

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

Preetz
Bahnhofstraße 9a
24211 Preetz
Telefon 04342 80006-0
preetz@wankendorfer.de



Vermietungsbüros

Trappenkamp

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

Wahlstedt

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

Verwaltungsbüro

Eckernförde

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

Handwerker- und Reinigungs-Service

Itzehoe

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

Garten-Service

Bad Segeberg

Neuland 2
23795 Bad Segeberg
Telefon 04551 968655

Itzehoe

Dorfstraße 6
25524 Itzehoe
Telefon 04821 734345

Kiel

Industriestraße 8
24211 Preetz
Telefon 04342 3080301

Plön

Behler Weg 17
24306 Plön
Telefon 04522 7447967

Hausmeister-Service

Bad Bramstedt

Schillerstraße 16
24576 Bad Bramstedt
Telefon 04192 897165

Bad Schwartau

Schmiedekoppel 15
23611 Bad Schwartau
Telefon 0451 2900105

Bad Segeberg

Neuland 2
23795 Bad Segeberg
Telefon 04551 968655

Eutin

Beuthiner Straße 4
23701 Eutin
Telefon 04521 78475

Itzehoe

Feldschmiede 52
25524 Itzehoe
Telefon 04821 6773-0

Kiel

Kirchhofallee 21–23
24103 Kiel
Telefon 0431 2005-276

Lütjenburg

Oberstraße 7
24321 Lütjenburg
Telefon 04381 40449-50

Plön

Schillener Straße 5
24306 Plön
Telefon 04522 760320

Preetz

Hufenweg 11
24211 Preetz
Telefon 04342 719825

Schönkirchen

Anschützstraße 33a
24232 Schönkirchen
Telefon 0431 2099925

Schwentinental

Ortsteil Klausdorf

Südtring 36
24222 Schwentinental
Telefon 0431 7992620

Schwentinental

Ortsteil Raisdorf

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

Trappenkamp

Am Markt 8
24610 Trappenkamp
Telefon 04323 8040-11

Wahlstedt

Neumünsterstraße 4
23812 Wahlstedt
Telefon 04554 7028-10

Nachbarschaftstreff OsterKarree Plön

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

Toplage Immobilien GmbH

Kirchhofallee 21–23
24103 Kiel
Telefon 0431 92078
info@toplage-immobilien.de

Providemus GmbH

Preetzer Straße 265
24147 Kiel
Telefon 0431 2005-444
info@providemus-pflege.de

Herausgeber

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
wankendorfer.de

Idee, Konzeption und Gestaltung

New Communication GmbH & Co. KG
Werbe- und Marketingagentur
new-communication.de

Druck

A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH
ac-ehlers.de

Fotos

© Timo Wilke, timowilke.de: Seite 4–5, 6–7, 8–9, 12–13, 14–15, 16–17,
18, 20, 22–23, 26–27; © Bevis Nickel, bevisphoto.de: Seite 31 (Aufsichtsrat);
© Julia Petersen, fotografie-julia-petersen.de: Seite 25 (2/Spatenstich);
© gettyimages.com: Seite 32–33, Tang Ming Tung; © istockphoto.com:
Seite 1, temmuzcan; © wankendorfer: Seite 21, 24, 25 (1/Richtfest)



Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/10690-2101-1002



› Die wankendorfer Familie auf einen Blick

