



> Einfach QR-Code scannen, auf "Launch" tippen und digitale Inhalte erleben.

> Erwecken Sie die Bilder zum Leben

Die Bilder in unserem Bericht warten darauf, von Ihnen zum Leben erweckt zu werden. Überall dort, wo Sie einen QR-Code finden, haben wir Augmented-Reality-Elemente eingebunden. Um die digitalen Inhalte zu entdecken, brauchen Sie keine App, sondern nur Ihr Smartphone oder Tablet.

Und so funktioniert es:

Scannen Sie einfach mit Ihrer Smartphone-Kamera den QR-Code auf dem jeweiligen Bild. Tippen Sie auf "Launch" und erlauben Sie den Zugriff auf Ihre Kamera. Es öffnet sich automatisch eine Ansicht über die Kamera Ihres Gerätes. Halten Sie das Gerät nun direkt über das Bildmotiv. Sobald Ihr Smartphone oder Tablet das Bild erkannt hat, wird der digitale Inhalt angezeigt. Viel Spaß!

>Inhalt

Vorwort	5
Bericht des Vorstands	6
> Unsere Unternehmensfamilie	10
> Unsere Mitarbeiter	14
> Unsere Mieter & Mitglieder	18
> Vertreterversammlung	22
> Unsere Bautätigkeit	24
> Unser Wohnungsbestand	30
> Unsere Verantwortung	34
Nachhaltigkeit	38
Bericht des Aufsichtsrats	42
Jahresabschluss	44
> Lagebericht	44
> Bilanz	58
> Gewinn- und Verlustrechnung	62
Anhang	64
Standorte	74

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

19.052 8.277



> verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte

> davon im eigenen Bestand



10.027





Beschäftigte

Genossenschaftsmitglieder

Geschäftsstellen



486.817 m² Wohn- und Nutzfläche*

5,81 €/m² durchschnittliche Wohnungsmiete* *eigener Bestand

18.6% Eigenkapitalquote

9,8%

Fluktuationsquote* *eigener Bestand

408 Mio. € Bilanzsumme

2,3 Mio. € Jahresüberschuss 6,6 Mio. € Instandhaltungskosten

18,2 Mio. € Investitionen in Neubau und Modernisierungen

> Transparent, nachhaltig und digital: Unseren Jahresbericht 2021 finden Sie auch online unter wankendorfer.de/jahresbericht

> Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

im Jahr 2022 feiert unsere wankendorfer ihren 75. Geburtstag. Zu diesem Jubiläum schauen wir dankbar und mit großem Respekt zurück auf das, was in dieser Zeit durch das Engagement vieler Mitarbeiter und der zum Teil langjährig in der Genossenschaft wirkenden Vorstände geschaffen und erreicht wurde. Galt es doch nicht weniger als ein Land wieder aufzubauen. Nach einem verheerenden Krieg, der Zerstörung und menschliche Katastrophen hinterlassen hatte, brauchten viele Menschen ein neues Zuhause

Mit der mutigen und zielgerichteten Gründung der Genossenschaft haben sich Menschen auf den Weg gemacht und diese Herausforderung angenommen. In den Jahrzehnten nach der Geburtsstunde bis heute hat sich die wankendorfer in vielen Orten des Landes zu einem wichtigen und verlässlichen Partner bei der Wohnraumversorgung entwickelt.

Heute stehen wir vor neuen Herausforderungen.

Seit dem 24. Februar 2022 gibt es einen durch die russische Regierung zu verantwortenden Krieg in Europa. Das ukrainische Volk kämpft für seine demokratischen Rechte und viele Menschen flüchten vor den Schrecken des Kriegs. Einmal mehr geht es in Europa darum, diesen Menschen Zuflucht und Unterkunft zu geben. Auch die wankendorfer unterstützt hier – wie bereits im Jahr 2015 – nach Kräften.

Bei den anstehenden Aufgaben geht es auch um die Dekarbonisierung unserer Gesellschaft, die deutliche Verringerung klimaschädlicher Emissionen, um die vom Menschen beeinflussten Klimaveränderungen zu reduzieren. Hierbei haben wir uns in Deutschland in internationalen Verträgen zu ${\rm CO_2}$ -Einsparungen verpflichtet, die es jetzt umzusetzen gilt.

Erneut gilt es, mutig nach vorne zu schauen und die Aufgabe zielgerichtet anzugehen. Gleichzeitig müssen wir dabei die Balance halten: zwischen den notwendigen Investitionen für nachhaltiges Wohnen einerseits. Und Mieten, die für die Bewohner unserer Wohnungen im Rahmen der Lebenshaltung darstellbar sind, andererseits.

Dabei gehen wir auch neue Wege, über die wir im vorliegenden Bericht erzählen. Erstmals haben wir unseren Nachhaltigkeitsbericht in unseren Geschäftsbericht integriert. Denn Nachhaltigkeit begreifen wir als einen integralen Teil unseres täglichen Lebens, Arbeitens und Wirtschaftens. Das und die Verantwortung, die wir gegenüber Mitgliedern, Mitarbeitern und der Gesellschaft tragen. So leisten wir unseren Beitrag, dass wir alle gestärkt und zuversichtlich aus dieser unruhigen Zeit in eine lebenswerte Zukunft aufbrechen.

Bevor Sie durch die Themen in diesen Jahresbericht blättern, legen Sie bitte Ihr Smartphone bereit. Auf den Aufmacherseiten der einzelnen Themen finden Sie einen QR-Code. Scannen Sie diesen mit Ihrem Smartphone und lassen Sie unsere Mitarbeiter und Mitglieder selbst zu Wort kommen. Wir wünschen viel Freude und Inspiration dabei und freuen uns schon jetzt auf ein weiteres Jahr der konstruktiven Zusammenarbeit, in dem wir uns gemeinsam für die Menschen im Land und für unsere Zukunft engagieren.

Ihr Vorstand

Thorsten Gleitz

Dr. Ulrik Schlenz

BERICHT DES VORSTANDS

> Gemeinsam anpacken. Zusammen Wege bereiten.

"Paddeln ist wie ein Unternehmen zu führen. Nicht alles geht sofort, nicht alles geht gleichzeitig. Manchmal muss man einen unergründeten Weg fahren, aber letztlich mit einem klaren Kurs ans Ziel gelangen."



Seite an Seite auf nachhaltigem Kurs in die Zukunft

Das Geschäftsjahr 2021 war kein einfaches Fahrwasser. Wir haben es erfolgreich abgeschlossen. Mit konsequentem Kurs Richtung Stabilität und Nachhaltigkeit – und im Bewusstsein, gemeinsam in einem Boot zu sitzen.



Das Jahr 2021 bot kein so leichtes Fahrwasser, wie wir es bei der Bootstour im Herzen des Landes auf dem Brahmsee erlebten. In diesem zweiten Corona-Jahr stand die wankendorfer Unternehmensfamilie einmal mehr vor der Herausforderung, Stabilität und Veränderung auszubalancieren.

Das Gute und Schöne zu bewahren, stets leistungs- und handlungsfähig zu bleiben und dabei neue Ufer anzusteuern. Das haben wir geschafft.

Anfang des Jahres nahm die globale Wirtschaft zwar kräftig Fahrt auf und wirksame Impfstoffe gegen das Corona-Virus machten Hoffnung auf eine weitere Stabilisierung. Ein abgeschwächtes Wirtschaftswachstum, Störungen der globalen Lieferketten, der Fachkräftemangel in vielen Wirtschaftsbereichen und erneute Infektionswellen prägten jedoch die zweite Jahreshälfte. Und viele neue Fragen und Herausforderungen traten zutage.

Die Wohnungsbautätigkeit blieb davon nicht unberührt. Bei unverändert hoher Nachfrage und niedrigen Zinsen stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Deutschland weiter an.

Lieferengpässe beim Baumaterial jedoch ließen die Fertigstellung neuen Wohnraums mit 306.000 Wohnungen auf dem Vorjahresniveau stagnieren: Der jährliche Neubaubedarf von 320.000 Wohnungen wurde wieder nicht gedeckt. Und so bleibt der Neubau ein wichtiges gesellschaftspolitisches Anliegen – gerade beim bezahlbaren Wohnraum.

Auch auf Landesebene, wo die schleswig-holsteinische Landesregierung die Zuschüsse für sozialen Wohnungsbau mit einer Zweckbindung über 35 Jahre nochmals signifikant erhöht hat.

Branchenübergreifend stehen wir vor einer weiteren Herausforderung: der Reduktion von CO₂-Emissonen. Vertraglich vereinbarte Ziele liegen vor uns. Obwohl viele Detailfragen noch ungeklärt, viele gesellschaftspolitische Debatten noch nicht geführt, Folgewirkungen und Zielkonflikte noch nicht austariert sind: Wir haben uns auf den Weg gemacht und den Klimaschutz in unser unternehmerisches Handeln fest integriert. So wie auch unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung ab diesem Jahr ein Bestandteil dieses Berichts ist. Und so wird die Bootsfahrt gleichsam zum Ansporn. Auch kommende Generationen sollen in diesem schönen Land wohnen und die Natur erleben können.

Klarer Kurs auch bei hohen Wellen

Unseren Kurs haben wir unbeirrt fortgesetzt in Richtung Wohnraum, den sich die Menschen auch morgen noch leisten können. In Richtung ${\rm CO_2}$ -Reduktion und unserem langfristigen Ziel entgegen. Dieses heißt die vollständige Klimaneutralität der wankendorfer im Jahr 2045. Unser Anspruch dabei ist es, die Bedürfnisse der Menschen in einen funktionsfähigen und nachhaltigen Einklang zu bringen. Danach haben wir auch 2021 unser genossenschaftliches Handeln ausgerichtet und alle im Blick behalten:

Unsere jungen Mieter, die auch in ihrem Wohnumfeld die Verantwortung für die Zukunft erleben und mitgestalten möchten.

Unsere älteren Mieter, die nach einem langen, arbeitsreichen Lebensweg Respekt und die Fürsorge zurückbekommen und in ihrem gewohnten Lebensumfeld erfahren sollen. Mit benötigten Hilfestellungen und in einer seniorengerechten Wohnung.

Unsere Kunden, die uns ihr wertvolles Eigentum zur Verwaltung oder Bewirtschaftung anvertrauen und es in kompetenten Händen wissen wollen.

Unsere Mitarbeiter, die ihre sinnstiftende Arbeit bei der wankendorfer als einen erfüllenden Teil ihres Lebens empfinden möchten. Und diesen mit all den anderen Lebensbereichen verknüpfen wollen. Und unsere Gesellschaft, für die wir Verantwortung übernehmen und uns aktiv dem Klimawandel entgegenstellen.

Nachhaltig beeindruckend: der Brahmsee im Herzen von Schleswig-Holstein, circa 20 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Kiel





Unser Kerngeschäft, die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestands und die Verwaltung von Eigentum Dritter haben wir neu organisiert. Neue, digitale Arbeitsprozesse haben bei uns Einzug gehalten und unsere räumliche Arbeitsorganisation haben wir noch flexibler gestaltet.

Vor allem aber haben wir auf Basis der im Jahr 2020 begonnenen Detailanalyse der Wohnungsbestände einen konkreten Fahrplan entwickelt. Darin bündeln wir die Maßnahmen, Investitionen und Modernisierungen, die uns unserem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045 näherbringen. Gemäß unserem genossenschaftlichen Denken gehen wir dieses Ziel im Verbund an. Etwa in enger Partnerschaft mit dem Joint Venture Partner GETEC Wärme & Effizienz GmbH. So bauen wir nicht nur nachhaltige Gebäude, sondern stellen eine emissionsarme Wärmeversorgung unserer Wohnungsbestände sicher.

Für eine sichere und lebenswerte Zukunft – mit möglichst vielen Momenten wie denen auf dem Brahmsee.

UNSERE UNTERNEHMENSFAMILIE

> Vertrauen entwickeln. Lebensläufe verbinden.

"Es ist flexibler und unkomplizierter geworden. Durch Homeoffice kann ich näher bei meiner Familie sein."

Swantje Vogt, Abteilung Personal und Ausbildung, Abteilungsleiterin



> Veränderungen als Chancen nutzen

Eine Stärke der wankendorfer ist seit jeher, absehbare Zukunftsherausforderungen frühzeitig zu erkennen und sich auf diese einzustellen. Das haben wir auch 2021 getan und die Weichen für neue Wege gestellt.



Die Organisation und Entwicklung unserer Unternehmensfamilie ist ein dynamischer Prozess. Hierbei gilt es, eine gesunde Balance zu wahren zwischen Bewährtem und Neuem, zwischen Stabilität und Innovation. Und wie in jeder wertegeleiteten Familie stützen sich die Mitglieder gegenseitig. Dazu gehört auch, dass Aufgaben und Organisationsstrukturen umverteilt und an neue Situationen angepasst werden.

Das Jahr 2021 war für die wankendorfer Unternehmensfamilie so ein Jahr der Neuaufstellung.

Neue Wege in der Organisation

Wir haben kleinere, in ihren Aufgabenbereichen klarer abgegrenzte Abteilungen gebildet, um unsere Aufgaben noch effizienter und zielgenauer anzugehen. Die Abteilung Hausbewirtschaftung haben wir in drei neue Bereiche aufgeteilt. Die neu geschaffenen Bereiche sind: Infrastrukturelle und technische Dienstleistungen, der Handwerker, Gärtner, Reinigungskräfte und Bestandstechniker umfasst. Die WEG-Verwaltung, die Buchhaltung und Versammlungsleitung unter einer Führung bündelt. Und der Bereich Vermietung und Wohnservice, der sowohl für die eigenen Bestände als auch für die Bestände Dritter zuständig ist.

Durch die angepasste Aufbauorganisation wollen wir die vorhandenen personellen Ressourcen und das Know-how, insbesondere im Bereich der Gärtner, der eigenen Handwerker und der lokalen Bestandstechniker, gezielt auf die Herausforderungen des eigenen genossenschaftlichen Wohnungsbestandes lenken.

Familienzusammenhalt

Zu der wankendorfer Unternehmensfamilie gehören neben der Wankendorfer Baugenossenschaft vier Tochterunternehmen und verschiedene Beteiligungsgesellschaften. Hier sind alle wichtigen Kompetenzen rund ums Wohnen vereint: von der Vermietung und Verwaltung über Maklerservice bis zur Energieversorgung und Pflege. Somit bieten wir unseren Kunden und Mietern umfassende Leistungen und besten Service.

Um das sichtbarer zu machen und die Wahrnehmung der wankendorfer als gut aufgestellte und feste Größe am Immobilienmarkt zu stärken, haben wir das Erscheinungsbild unserer Unternehmen überarbeitet. Mit neuen Logos, überarbeiteten Broschüren, Flyern und neuen Internetpräsenzen präsentieren sich die Unternehmen der wankendorfer moderner, einheitlicher und mit hohem Wiedererkennungswert. Die neuen Logos unterstreichen sowohl die Kernkompetenzen als auch die Zugehörigkeit zur Unternehmensfamilie. Den Familienzusammenhalt wollen wir künftig nicht nur leben, sondern als Stärke der wankendorfer nach außen tragen.

Gemeinsam für gute Pflege

Mit unserem Tochterunternehmen Providemus GmbH mit Sitz in Kiel stehen wir für die Verbesserung der Lebensqualität von älteren, pflegebedürftigen und demenzkranken Menschen mit und ohne Behinderungen und für ein selbstbestimmtes Leben. Dabei stehen individuelle Pflegeleistungen durch fachlich hochqualifizierte Kräfte im Fokus. Um die Aufgaben der Providemus bestmöglich zu erfüllen und sich auf die Pflege zu konzentrieren, wird das Pflegeteam mit einem Dienstleistungsspektrum aus der Muttergesellschaft unterstützt.

Effizienter durch Digitalisierung

Im Jahr 2021 haben wir etliche Digitalisierungsprojekte realisiert. So erfolgt der Rechnungs- und Posteingang mit Hilfe eines Dienstleisters elektronisch. Auch die Rechnungsbearbeitung und -freigabe ist im gesamten Unternehmen vollständig digital. Durch die Transparenz der Vorgänge konnten wir auch die Bearbeitungszeiten sichtbar machen und unsere Prozesse weiter optimieren und schneller und effizienter gestalten.

Das unternehmensinterne IT-Know-how haben wir gezielt ausgebaut, indem wir Keyuser etabliert haben, die bei technischen Problemen und Anwenderfragen schnell Unterstützung bieten. Somit federn wir einen Teil der aufkommenden Fragen ab, ohne Software-

anbieter hinzuziehen zu müssen und sichern so eine höhere Unabhängigkeit und Flexibilität in unserer täglichen Arbeit. Um den stetig wachsenden Anforderungen an die IT zu begegnen, ist die wankendorfer 2021 zudem mit ihrer gesamten Serverinfrastruktur in ein leistungsstarkes Rechenzentrum gezogen. So bleiben Datensicherheit und Handlungsfähigkeit stets gewährleistet.

Mobil und flexibel arbeiten

Mobiles Arbeiten ist nicht nur pandemiekonform, sondern ermöglicht eine bessere Organisation von Beruf mit Familienleben und schont Ressourcen. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir alle kaufmännischen und einen Teil der gewerblichen Mitarbeiter mit Notebooks ausgestattet. Je nach persönlicher Situation kann ganz flexibel sowohl im Büro als auch zu Hause gearbeitet werden. Zudem haben wir stationäre Arbeitsplätze so ausgerüstet, dass jeder Büroarbeitsplatz im Unternehmen von allen Mitarbeitern mit ihrem Notebook flexibel nutzbar ist.

Wiebke Zauka, Prokuristin der Toplage Immobilien GmbH, steht für den Maklerservice unserer Unternehmensfamilie. Unsere Mitarbeiter aus der WEG-Verwaltung haben die Belange der Wohneigentumsgemeinschaften fest im Blick.





UNSERE MITARBEITER

> Gemeinsam durchstarten. Nachhaltig vorankommen.

"Nachhaltigkeit bedeutet für mich, dass man nicht nur an unsere Generation denkt, sondern auch an die weiteren Generationen. Ich bin stolz, Teil der wankendorfer zu sein."

Fiona Berge, Auszubildende zur Immobilienkauffrau im 2. Lehrjahr



> Zusammenhalt, Teamgeist, Raum für Individualität

In schwierigen Zeiten zeigt sich, wie gut ein Team wirklich ist. Das wankendorfer Team hat sich wieder einmal bewährt. Ist weiter zusammengewachsen und trotz Abstand näher gerückt. Um zusammen zuversichtlich neue Wege zu gehen.



In Zeiten der Covid-Pandemie, in denen es besonders wichtig ist, einander zu schützen, ist unser Team trotz physischem Abstand weiter zusammengerückt. Wir haben das gegenseitige Verständnis und die Verantwortung füreinander in den Mittelpunkt unseres Miteinanders gestellt. Wesentlich war und ist es für uns, einander genügend Raum für die eigene Meinung zu geben, Verständnis und Toleranz zu pflegen – aber Disziplin bei der Befolgung der im Unternehmen aufgestellten Regeln zu wahren.

Regelmäßige Situationsbewertungen durch die Unternehmensführung gaben Orientierung, genau wie die Unterstützung durch unseren Betriebsarzt. Für Sicherheit sorgten zudem die Ausstattung unserer Mitarbeiter mit Selbsttests und unsere Impfaktionen, sowohl zum Schutz vor Covid-19 als auch vor Influenza. In einer für alle schwierigen Zeit, die von Einschränkung und Isolation geprägt war, konnten wir auch für unsere Mitarbeiter einmal mehr verdeutlichen, dass die wankendorfer den Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Zusammen Neues gestalten

Die Zeiten des reduzierten persönlichen Kontakts haben wir für einige Neuerungen genutzt. Unser Team am Standort Preetz ist in größere Räumlichkeiten umgezogen. Die neue, modern gestaltete Geschäftsstelle befindet sich in der Bahnhofstraße 9a in Preetz. Die Räume sind zentral gelegen und natürlich barrierefrei. Kostenlose Parkplätze stehen unseren Besuchern zur Verfügung. Seit März 2021 können sich Interessierte in ruhiger und ansprechender Atmosphäre über unser

aktuelles Wohnungsangebot informieren und sich zu unseren Dienstleistungen beraten lassen. Doch nicht nur in Preetz, auch in der Zentrale in Kiel hat sich etwas getan. Eingangsbereich und Besprechungsräume wirken nach der von den Mitarbeitern organisierten Neugestaltung moderner und frischer.

Zusammenhalt feiern

Am 17. November war es endlich soweit. Ausgestattet mit einem Sicherheits- und Hygienekonzept startete das Team der wankendorfer in einen aufregenden Tag. Unsere jährliche Arbeitstagung brachte uns nicht nur beruflich weiter, sondern einander näher. Denn bei dieser besonderen Gelegenheit kommen Teams aus allen Standorten zum Austausch zusammen. Nach eingehender Beschäftigung mit dem Geschäft des Jahrs 2021 feierte unsere "Wankiade" Premiere. Im Jahr der Olympischen Spiele ließ es sich die wankendorfer nicht nehmen, ein eigenes Wettkampf-Ereignis zu zelebrieren. Gemessen haben sich die Teilnehmer in Disziplinen wie Tisch-Fußball, Geschicklichkeit an der elektronischen Reaktionswand oder dem Skisimulator.

Doch obwohl wir bei unserer "Wankiade" gegeneinander antraten, ging es dabei stets um das Miteinander. Ein bereicherndes und stärkendes Ereignis, das allen lange im Gedächtnis bleiben wird.

> Zusammen klimafreundlich mobil

In unseren Büros in Kiel, Plön, Preetz und Trappenkamp stehen den Teams E-Fahrzeuge zur Verfügung. In Lütjenburg halten wir für Stadtfahrten ein E-Bike bereit. Das ist gut für die Umwelt und für die Gesundheit



Die neue Geschäftsstelle in Preetz ist hell und einladend gestaltet. Sollen Termine außerhalb des Stadtbüros stattfinden, steht dem Team ein ressourcenschonendes Elektroauto zur Verfügung.





Zusammen für mehr Nachhaltigkeit

Im Frühjahr 2022 starten zwei unserer Auszubildenden mit einer besonderen Fortbildung und lassen sich zu "Energie-Scouts" ausbilden. Das Projekt der Industrie- und Handelskammer zu Kiel hilft klimaengagierten Auszubildenden aus verschiedenen Branchen, mehr Nachhaltigkeit in deren Betriebe zu tragen. In verschiedenen Modulen lernen die jungen Leute, wie sie erfolgreich im Unternehmen kommunizieren, eigene Projekte umsetzen und erhalten ein grundlegendes Verständnis zu den Themen Energie und Energieeffizienz.

Nach den Workshops setzen die Teilnehmer eine eigene Projektarbeit um, bei der eine Energie- oder Ressourceneffizienzmaßnahme oder eine Maßnahme zur CO₂-Einsparung zu erarbeiten ist. Wir freuen uns über die Teilnahme von unseren Auszubildenden an einem Projekt, das sich gleich dreifach lohnt: für die Auszubildenden, für die Umwelt und für die wankendorfer.

UNSERE MIETER & MITGLIEDER

> Wegweisende Verantwortung. Seit 75 Jahren.

"Wir sind die ersten Mieter, die hier in diese Wohnung gezogen sind. Wir haben hier Geburtstag gefeiert, die Kinder haben Geburtstag gefeiert … Es war ein schönes Leben hier."

Olga und Heinz Callondan, Mitglieder und Mieter seit Stunde Null der wankendorfer. Heinz Callondan ist es bis zu seiner letzten gewesen. Er verstarb im März 2022 im Alter von 94 Jahren, wenige Monate nach unseren Aufnahmen. Unser Mitgefühl gilt seiner Frau Olga und seiner Familie.



Leben im Land, eine kleine Zeitreise

Die Geschichte unserer Mitglieder ist die Geschichte des Wohnens im Lande. Vom Grundbedürfnis in der Nachkriegszeit bis zum klimaneutralen Wohnen in absehbarer Zukunft.



Endlich in einer richtigen Wohnung leben

In den Gründungsjahren der wankendorfer waren die Wohnverhältnisse dramatisch. Die Städte waren vom Bombenkrieg gezeichnet und größtenteils zerstört. Schleswig-Holsteiner, die ihr Zuhause verloren hatten, suchten ebenso nach einer Bleibe wie die vielen Geflüchteten und Vertriebenen. Einguartierungen in den noch vorhandenen Häusern, auf den landwirtschaftlichen Höfen und in Behelfsunterkünften waren an der Tagesordnung. Auf engstem Raum war die Privatsphäre oft nur durch einen Vorhang geschützt. Mit Tatkraft und Flan machten sich landauf landab die Menschen daran, neuen Wohnraum zu schaffen. In Eigenleistung errichteten sie neue Gebäude – häufig unter Verwendung der Trümmer aus den Kriegszerstörungen. So auch in Wankendorf, dem Gründungsort unserer Genossenschaft. Hier engagierten sich die Menschen für den Bau der eigenen vier Wände – und bald darauf auch für die Vermietung an andere. An dieses genossenschaftliche Engagement der ersten Stunde erinnert sich Peter Berberich

In jungen Jahren wohnte er selbst in einem Haus der wankendorfer, sein Schwiegervater war eines der Gründungsmitglieder. Bis 1995 war Berberich selbst im Vorstand der Genossenschaft. "Nach dem Krieg waren unsere Wohnverhältnisse auf dem Lande durch den Zustrom von Flüchtlingen und in den Städten durch die Kriegszerstörungen katastrophal. In der Regel mussten sich mehrere Familien eine Wohnung teilen. Jedes Mal, wenn eine Familie eine eigene Wohnung bekam, ging ein Traum in Erfüllung. Heute sollten wir unseren

hohen Lebensstandard mehr wertschätzen, dennoch aber erfordert die gegenwärtige Lage gemeinsame Anstrengungen für die Schaffung von mehr und umweltverträglichem Wohnraum."

Bezahlbar, beguem und bewusst leben

Eine passende und bezahlbare Wohnung am Lebensmittelpunkt zu finden ist heute nicht immer leicht. In Schleswig-Holstein ist das – auch dank der genossenschaftlichen Unternehmen – vielerorts durchaus möglich. Die Mieten der wankendorfer orientieren sich nicht an der Gewinnmaximierung, sondern spiegeln die für den Erhalt und die Entwicklung der Bestände erforderlichen Einnahmen wider. Bedeutende Teile unserer Wohnungsbestände sind dabei mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung finanziert.

Das gibt unseren Mietern Raum und Sicherheit für ihre Lebensplanung – ohne Sorge um die Wohnung. Denn wer einmal Mitglied unserer Genossenschaft ist, hat ein lebenslanges Wohnrecht. Keine drastischen Mietsteigerungen, keine Eigenbedarfskündigung. Das weiß auch Familie Harländer zu schätzen: "Wir leben in einer schönen, modernen Wohnung und das in einem sicheren Mietverhältnis", sagt Melissa Harländer, "auf unsere wankendorfer können wir uns immer verlassen, auch in unsicheren Zeiten."

> Klimaneutralität bis 2045

Die wankendorfer hat das Ziel, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu sein. Unser strategisches Handeln zielt darauf ab, CO₂-Emissionen zu reduzieren ohne dabei die Bedürfnisse unserer Mitglieder, Mieter und Partner aus den Augen zu verlieren.



> Peter Berberich, ehemaliger wankendorfer-Vorstand, sieht die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum als wichtigste Aufgabe. Davon sollen die kommenden Generationen profitieren. So wie unsere noch sehr jungen Mieter, hier auf dem Spielplatz in Trappenkamp.





Im Einklang mit der Umwelt leben

Wohnraum schaffen, den sich die Menschen im Land auch morgen noch leisten können. Und der modern, nachhaltig und bedarfsorientiert ist. Das ist unser Anspruch. Das Wohnen muss sich den Bedürfnissen der Menschen anpassen und dabei die negativen Auswirkungen auf die Umwelt so gering wie möglich halten. Daher haben wir die Weichen gestellt, um unseren Bestand vielseitig, langlebig und nachhaltig zu gestalten, zunehmend barrierefrei und seniorengerecht. Mit unseren engagierten Mitarbeitern, unserem ausgeprägten Teamgeist und unserer gefestigten Unternehmensphilosophie haben wir uns auf den Weg gemacht. Wir sind sicher, dass dieser Weg zum Erfolg führen wird.

Bei unserer Zeitreise gelangen wir bis in das Jahr 2050 und treffen dort eine unserer Mieterinnen, die uns Folgendes berichtet: "Vor dreißig Jahren haben mein Mann und ich uns für die internationalen Klimaziele eingesetzt. Zu unseren Überzeugungen, unserem Lebensstil und unseren Wünschen passte das Angebot der wankendorfer sehr gut. Heute wissen wir, dass wir richtig lagen. Die Genossenschaft hat sich frühzeitig für Klimaneutralität eingesetzt und nachhaltig gebaut. Heute verbrauchen wir in unserer schönen Wohnung wenig Energie, die vor Ort nachhaltig erzeugt wird. So haben wir uns das gewünscht!"

Gemeinsam neue Wege gehen: Die Vertreterversammlung ist das wichtigste Organ, um die Interessen der Mitglieder zu vertreten.

Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

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

Wahlbezirk II

Wahlbezirk III

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

Wahlbezirk IV

Hans-Jürgen GärtnerPreetzWolf-Rüdiger HahnPreetzAngelika HeitmannPreetzVolker LiebichPreetzIrene PetersenPreetzJörg Uwe RoßmannPreetzStadt Preetz,Preetz

Wahlbezirk V

Dr. Heinz-Volker FiekasSchwentinentalKlaus HartwigSchwentinentalBrigitte HohbeinSchwentinentalNiels JensenSchwentinentalPeter SötjeSchwentinental

Wahlbezirk VI

Uwe Bahr......SchönkirchenAnton Boller (ab 06.09.2021).....SchönkirchenHerbert Jazskowski (bis 03.07.2021).....SchönkirchenBrigitte Podlech.....SchönkirchenUwe Potrykus....Schönkirchen

Wahlbezirk VIIHarm Fölster

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 (06.03.2021 bis 31.12.2021)	Wahlstedt
Klaus Narkus	Wahlstedt
Gernot Wild (bis 19.02.2021)	Wahlstedt

Wahlbezirk XI

Erwin Dammeyer (bis 04.12.2020)	Trappenkamp
Marco Dorwo	Trappenkamp
Peter Grube	Trappenkamp
Werner Lorenzi	Trappenkamp
Christa Schulz	Trappenkamp
Frank Fischer (ab 21.06.2021)	Trappenkamp

Wahlbezirk XII

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

Wahlbezirk XIII

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

Wahlbezirk XIV

Hans Voss Holzbau GmbH & Co. KG,	
vertreten durch Klaus Voss	Neumünster
Joachim Harder	Bordesholm
Bent Jensen	Mielkendorf
Karl-Heinz Langer	Bordesholm
Rüdiger Wiese	Flintbek

Amtszeit ab 31.05.2017 bis einschließlich der Vertreterversammlung im Jahr 2022.

UNSERE BAUTÄTIGKEIT

Die Ärmel hochkrempeln. Einen Gang hochschalten.

"Unsere nachfolgenden Generationen sehen das, was wir heute gebaut haben. Da muss man schon gucken, dass man es ordentlich macht."

Frank Petersen, Abteilung Technik, Bauleitung



› Bezahlbares und nachhaltiges Wohnen für jedes Alter

Die wankendorfer schafft Wohnraum, den sich die Menschen im Land auch morgen noch leisten können. Dabei gilt es, Kosteneffizienz, Qualität und Umweltschutz in Einklang zu bringen. Und ein an den Bedürfnissen der Menschen orientiertes Angebot bereitzustellen. Dieser Verantwortung stellen wir uns täglich gern.



Buntes Miteinander an der Kieler Hörn

Was wir gemeinsam mit acht regionalen Partnern im September 2020 mit dem Spatenstich begonnen haben, nimmt bereits Gestalt an. Im Herzen der Landeshauptstadt errichten wir ein neues, lebendiges Quartier. Direkt an der Kieler Hörn entsteht ein modernes Viertel mit insgesamt rund 450 Wohnungen und viel Raum für Gewerbe und Gastronomie. Die Wohnungen mit unterschiedlichen Größen und Ausstattungen orientieren sich an den Bedürfnissen der verschiedenen Generationen. Ob jung, alt, Familie oder alleinlebend – das Angebot ist so vielfältig wie die Menschen im Land. Die wankendorfer übernimmt den Bau von 61 Wohnungen in zwei Gebäuden. Davon werden 33 Wohnungen öffentlich gefördert und stehen den künftigen Bewohnern zu den günstigen Fördermieten zur Verfügung. Im ersten Quartal 2023 werden bereits die ersten Mieter einziehen.

Überarbeitung der Energieversorgung aller Neubauprojekte mit ESH

Zum nachhaltigen Bauen gehört eine nachhaltige und CO₂-arme Energieversorgung. Um diese zu optimieren, haben wir unsere bestehenden Energiekonzepte einer gründlichen Analyse unterzogen. Gemeinsam mit unserem Partner, dem Energiedienstleister GETEC, haben wir im Zuge einer Portfolioanalyse Maßnahmen ermittelt, die nach heutigem Stand der Technik größtmögliche CO₂-Einsparungen bei erwartet wirtschaftlich tragbaren Kosten bewirken.

Die für unsere Wirtschaftsplanungen ermittelten Investitionen verteilen sich auf die Bauwerke, getragen von der wankendorfer als Eigentümer, und die Gebäudeheiztechnik, getragen von der Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH) – unserem Joint-Venture mit der GETEC als Energielieferant.

Unsere Hochrechnung der Kosten und ${\rm CO}_2$ -Einspareffekte unter Berücksichtigung der aktuellen Förderkulissen haben wir detailliert bis ins Jahr 2035 projiziert. Und auch der weitere Weg bis 2045 ist in seinen Grundlagen und Elementen beschrieben. So haben wir auf dem Weg zur Klimaneutralität einen Gang hochgeschaltet.

Mehr Wohnraum durch Dachgeschossausbau

Bereits 2020 haben wir unsere Gebäude und Grundstücke hinsichtlich ihres zusätzlichen Wohnflächenpotenzials überprüft. Das Ergebnis: Es besteht das Potenzial, 149 Dachgeschosswohnungen, davon 25 in Verbindung mit Modernisierungsprojekten, zu errichten. Durch den Ausbau von Dachgeschossen in gefragten Quartieren kann so kurzfristig neuer Wohnraum entstehen und die Flächenreserven dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Nun krempeln wir die Ärmel hoch und gehen in die Umsetzung. Natürlich gelten auch für diese zu erschließenden Potenziale für neuen Wohnraum unsere gewohnt hohen Ansprüche. Hell, modern und komfortabel sollen die neuen Wohnungen werden und vielen neuen Mietern langfristig ein Zuhause bieten.

In vielen Quartieren entstehen durch den Ausbau der Dachgeschosse zusätzliche Wohnungen, wie beispielsweise im Ragniter Ring in Preetz. Mit weiteren vom Land geförderten Neubauten, wie in der Hahnenkoppel in Lütjenburg, entsteht moderner, bezahlbarer Wohnraum.





Um das volle Wohnraumpotenzial in den bestehenden Dachgeschossen auszuschöpfen, müssen wir einige Herausforderungen meistern. Für optimale Lichtverhältnisse müssen Gauben aufgesetzt, für hohen Komfort und Wohnqualität Balkone eingebaut und zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Im Zuge der Umbaumaßnahmen werden wir dort, wo es möglich und sinnvoll ist, auch E-Ladepunkte und Fahrradstellplätze zubauen. Bei optimaler Nutzung der Potenziale in den Dachgeschossen können so eine bis zwei neue Wohnungen mit ca. 40 bis 50 m² pro Hauseingang in den identifizierten Objekten entstehen. Dabei ist weder eine Versiegelung neuer Flächen noch eine Veränderung des Erscheinungsbilds unserer Bauwerke nötig.

Der Anfang ist bereits gemacht: 2021 haben wir in Preetz, Ragniter Ring 22–24, im Rahmen unserer Modernisierungsmaßnahme mit dem Ausbau von zwei Dachgeschosswohnungen begonnen. In Kürze starten die Umbaumaßnahmen an weiteren Standorten. Unsere Dreijahresplanung sieht vor, an sieben weiteren Standorten 100 neue Wohnungen innerhalb unserer vorhandenen Bestände bereitzustellen.



> Nachhaltige und CO₂-arme Energieversorung

Zusammen mit unserem Partner GETEC verfolgen wir konsequent die Reduktion von CO₂-Emissionen und haben bereits die Weichen für unsere klimaneutrale Zukunft im Jahr 2045 gestellt.



> Neubauten auf einen Blick

Laboe

Schmetterlingsweg 3 und 5
2 Gebäude
30 Wohnungen
Investitionsvolumen5,7 Mio. €
FertigstellungJuli 2021

Bad Segeberg

Preetz

Lütjenburg

Kieler Hörn

Trappenkamp



> Für die Menschen im Land: alle Bauprojekte der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Stand März 2022

Modernisierungen auf einen Blick

Preetz

Ragniter Ring 22–24

1 Gebäude

20 Wohnungen

2 Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut Investitionsvolumen2,06 Mio. € Fertigstellung Anfang 2022

Bad Bramstedt

Schillerstraße 18–20

1 Gebäude

16 Wohnungen

Preetz

Hohenkamp 1–7 Aukamp 2–4 2 Gebäude 39 Wohnungen

5 Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut Investitionsvolumen5,4 Mio. € Baubeginn Anfang 2022

Schwentinental

Südring 48-50

1 Gebäude

16 Wohnungen

4 Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut

1 Gewerbeeinheit zu einer Wohnung umgebaut Investitionsvolumenca. 1,9 Mio. €

Baubeginn Mitte 2022

Bad Bramstedt

Graf-Stolberg-Straße 71–75

1 Gebäude

18 Wohnungen

Investitionsvolumen ca. 2,0 Mio. €
Baubeginn Mitte 2022

Itzehoe

Liliencronstraße 21–23

2 Gebäude

11 Wohnungen

3 Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut Investitionsvolumenca. 1,5 Mio. €

Baubeginn Mitte 2022

In manchen Fällen muss Altes weichen, bevor Neues entstehen kann. Im Jahr 2021 haben wir je ein Gebäude in Plön und Lütjenburg sowie zwei Gebäude in Bad Bramstedt abgerissen. Die nicht mehr wirtschaftlichen Gebäude machen somit den Weg frei für neue Zukunftsprojekte.



> Wohnen mit Wohlfühlfaktor

Wohnraum ist nach wie vor knapp und wird dringend benötigt. Diesen zu schaffen und zu erhalten ist unsere zentrale Aufgabe, für die sich unser gesamtes Team mit Kompetenz und Leidenschaft engagiert. Unser Anspruch ist dabei kein geringerer als modernen und dabei nachhaltigen Wohnraum mit Wohlfühlfaktor zu schaffen.



> Von der wankendorfer Unternehmensgruppe verwaltete Wohnungen und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2021











Ragniter Ring 20 a

Schmetterlingsweg 3 und 5

Modern, nachhaltig und einfach lebenswert





Modernes, praktisches Design

In unseren Neubauten und Modernisierungen kommen neue Konzepte für die Bäder und Küchen zum Tragen. So bringen wir modernes und praktisches Design mit mehr Wirtschaftlichkeit und Langlebigkeit in Einklang.



Freiraum für den Spieltrieb

Familiengerechter Wohnraum ist für uns mit geeigneten Spielplätzen in der Umgebung verbunden. Eine Bestandsaufnahme sämtlicher Spielplätze hat ergeben, dass einige unserer Spielplätze eine Frischekur brauchen. Die ersten Spielplätze haben wir bereits modernisiert.

Handwerkliche Meisterleistung

Die neue handwerkliche Abteilung "Infrastrukturelle und technische Dienstleistungen" deckt nahezu alle Ausbaugewerke ab. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: 2021 hat unser Handwerker-Service 145 Wohnungen im Rahmen des Mieterwechsels modernisiert und instandgesetzt.



Bunte Blumenpracht

Unsere Wildblumenwiesen bieten nicht nur wichtige neue Lebensräume für die vielen Nützlinge, sondern bereiten mit ihrer Farbenpracht auch unseren Mietern Freude. Mit 80 verschiedenen Arten auf insgesamt 1.500 m².



Wohnraum für Insekten

Viele Wildbienen- und Hummelarten sind vom Aussterben bedroht. Daher schafft die wankendorfer auch für diese Bewohner hochwertigen Wohnraum in Form von Insektenhotels. Zum Beispiel in Schwentinental.



UNSERE VERANTWORTUNG

> Zielpunkt Zukunft. Richtung Nachhaltigkeit.

"Bei uns gilt nicht die Gewinnmaximierung, sondern wir haben die Menschen im Blick. Wir haben uns intensiv mit unserem Immobilienportfolio beschäftigt, wobei insbesondere die CO₂-Reduzierung im Fokus steht."

Jan Wohlert,
Abteilung Finanzierung und Reporting, Abteilungsleiter



Stark machen für das, was stark macht

Ein hochwertiges Zuhause ist vieles, aber nicht alles im Leben. Die wankendorfer engagiert sich daher in vielen Projekten und auf vielen Ebenen für ein starkes Wir-Gefühl in und außerhalb unserer Genossenschaft. Wir machen uns gern stark – für vielfältige Projekte und Initiativen, die stark machen. Ob in Form von Spenden oder in Form abwechslungsreicher Aktivitäten und Angebote an unsere Mieter, Mitglieder und die Menschen im Land.



Für Erinnerungen, die bleiben

Endlich wieder unbeschwert die Gemeinschaft genießen – das konnten die 17 jungen Teilnehmer unseres Kinderferiencamps 2021. Mit einigen Hygieneauflagen, aber immer noch mehr als genug Freiraum für Spiel, Spaß und Kreativität. Diese Ferienzeit verbrachten die Kinder bewusst und unbeschwert, ohne Handy, Computer oder andere Ablenkungen. Dafür mit ganz viel Gemeinschaft und Miteinander. Das Feriencamp stand unter dem Motto "Märchen" und begeisterte die Teilnehmer mit dem Froschkönig und vielen Geschichten aus der Welt von Fabelwesen und Prinzessinnen.

Durchgeführt wurde das Camp durch den Ferienhof am Klint. Die Eltern der Kinder zahlten auch in diesem Jahr nur einen Anteil von 100 Euro pro Kind, den Rest übernahm vollständig die wankendorfer. Besonders eindrucksvoll: Zwei ehemalige Camp-Teilnehmer wurden ins Betreuerteam aufgenommen und übernahmen Verantwortung für die jüngeren Feriencamper. Ein schönes Beispiel für die Nachhaltigkeit des Engagements.

Fürs Zusammenwachsen

Unsere Genossenschaft baut auf einem starken Gemeinschaftsgefühl. Dieses stärken wir unter anderem mit unseren drei Nachbarschaftstreffs. Sie bieten Raum für gemeinsame Aktivitäten wie Musik, Bewegung, Spiel oder sogar Tagungen. Ausgestattet mit Küchen, Präsentationstechnik und vielem mehr laden die Nachbarschaftstreffs zu einem bunten Programm, das teils von den Mitgliedern selbst organisiert wird.

Unser OsterKarree in Plön ist seit langem ein beliebter Ort für vielfältiges Miteinander. Die wankendorfer, soziale und ehrenamtliche Einrichtungen und die Plöner Bürger selbst laden hier zu Veranstaltungen ein.

Im Kieler Stadtteil Suchsdorf ist der Gemeinschaftsraum ein beliebter Anlaufpunkt für alle aus der Nachbarschaft. Ob gemeinsames Singen und Ukulele spielen oder Tagungen des Ortsbeirats, hier ist immer etwas los.

Mit dem Haus 12 im Kieler Anscharpark ist 2021 ein weiterer Nachbarschaftstreff hinzugekommen. Gemeinsam mit den anderen am Anscharpark beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften hat die wankendorfer einen lebendigen Ort der Begegnung für die Menschen im Quartier geschaffen. Und der ist so bunt wie die vielfältige und inklusive Mieterschaft des Anscharparks.

Für freudige Momente

Obwohl sämtliche Aktivitäten auch im Jahr 2021 unter besonderen Auflagen standen, war bei der wankendorfer viel los. Gerade in der Weihnachtszeit galt es, für schöne Momente in einer für viele belastenden Zeit zu sorgen. Vor allem das Erfüllen der Weihnachtswünsche für Kinder der Segeberger Tafel war uns ein besonderes Anliegen, das wir zum fünften Mal umgesetzt haben. Mit den Weihnachtswunschzetteln der Kinder gingen unsere Auszubildenden auf Einkaufstour, packten die Geschenke ein und überreichten sie persönlich. Zu den Weihnachtsaktionen für unsere Mieter gehörten neben unserem Flashmob mit den WeihnachtsWankis und mit unüberhörbarer Unterstützung der Trommelshow Super RabatzKi auch das gemeinsame Backen und Basteln im OsterKarree.

Für ein Zeichen gegen Gewalt

Die Gewalt gegen Frauen und Mädchen hat während der Corona-Pandemie dramatisch zugenommen. Zum Internationalen Tag gegen Gewalt an Frauen und Mädchen am 21. November 2021 machte die Organisation ZONTA International mit Leuchtaktionen in über 100 Städten und Kommunen in Deutschland und vielen Orten weltweit auf diese Menschenrechtsverletzungen aufmerksam und setzte ein Zeichen dagegen. Zahlreiche Kieler Gebäude erstrahlten in leuchtendem Orange, darunter der Rathausturm, das Unihochhaus – und die wankendorfer Unternehmenszentrale.

Auch 2021 hat die wankendorfer viel bewegt: von der Eröffnung des neuen Nachbarschaftstreffs Haus 12 in Kiel über verschiedene Aktionen für unsere Mieter bis zum Feriencamp für unsere jüngsten Mitglieder.







> Kennzahlen für Nachhaltigkeit

50%

➤ Übernahmequote Auszubildende

 $1.500 \, \text{m}^2$

> Wildblumenwiesen

109

➤ Spielplätze

	Unternehmen			_	_			
		Einheit	Daten 2021	Daten 2020	Daten 2019	GdW	GRI	DNK
1	Gesamtkapitalrentabilität	%	2,7	2,8	2,8	GdW EF1		7
2	Eigenkapitalrentabilität	%	3,0	2,9	2,9	GdW EF2		7
3	EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	%	6,8	7,1	7,2	GdW EF3		7
4	Umsatzerlöse aus Vermietung	€/m²/mtl.	5,7	5,7	5,6	GdW EF4		7
5	Erlösschmälerungsquote	%	1,8	2,3	2,9	GdW EF5		7
6	Eigenmittelquote	%	18,6	18,4	18,0	GdW EF6		7
7	Verschuldungsintensität 1	€/m²	601,0	595,0	594,0	GdW EF7		7
8	Tilgungskraft	o.D.	1,2	1,3	1,4	GdW EF8		7
9	Zinsdeckung	%	24,7	26,3	26,7	GdW EF9		7
10	Kapitaldienstdeckung	%	53,6	53,7	53,1	GdW EF10		7
11	Mietenmultiplikator	а	10,6	10,6	11,0	GdW EF11		7
12	Wärmeverbrauch des Unternehmens	kWh/a	*	612.663	603.659		302-1	11
13	Energieverbrauch des Unternehmens	kWh/a	*	781.063	767.935	GdW GP1	302-1	11,12
14	Energieintensität des Unternehmens	kWh∕VZÄ⁄a	*	3.281,78	3.310,06	GdW GP2	302-3	11,12
15	CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	kg CO₂/a	*	374.949	377.984	GdW GP4		13
16	CO ₂ -Intensität des Unternehmens	kg CO₂/VZÄ/a	*	1.575,42	1.629,24	GdW GP5	305-4	13
17	Wasserverbrauch des Unternehmens	hl/a	*	802	840	GdW GP6	303-1	11,12
18	Wasserintensität des Unternehmens	hl/VZÄ/a	*	3,37	3,62	GdW GP7	303-1	11,12
19	Papierverbrauch	t/a	4,23	5,81	7,64			

*Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung lagen die Daten noch nicht vor.

> GdW

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

> GRI

Global Reporting Initative

> DNK

Deutscher Nachhaltigkeitskodex



Unsere Kennzahlen für Nachhaltigkeit erheben wir nach den Standards bzw. nach den Kriterien der oben genannten Organisationen. Zusätzlich zu diesem Bericht haben wir eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex verfasst. Diese ist online einsehbar.

Bestand							
	Einheit	Daten 2021	Daten 2020	Daten 2019	GdW	GRI	DNK
Vermietete eigene Wohnungen	Anzahl	8.175	8.054	8.192	GdW MB1	•	7
Öffentlich geförderte Wohnungen	Anzahl	2.741	2.853	3.173			
Leerstandsquote	%	0,5	1,5	1,9	GdW MB3		7
Durchschnittsmiete im Bestand	€/m²/mtl.	5,81	5,68	5,64	GdW MB4		7
Durchschnittsmiete bei Erstvermietung (nur Neubau)	€/m²/mtl.	8,27	_	5,95	GdW MB5		7
Mietenstruktur							
a <5€	%	11,26	13,56	16,78	GdW MB6		7
5,00 bis 5,99 €	%	50,10	55,10	55,24	GdW MB6		7
6,00 bis 6,99 €	%	26,21	21,65	18,63	GdW MB6		7
d 7,00 bis 7,99 €	%	9,50	8,37	7,89	GdW MB6		7
e 8,00 bis 8,99 €	%	1,86	0,56	0,66	GdW MB6		7
9,00 bis 9,99 €	%	0,71	0,37	0,45	GdW MB6		7
g über 10 €	%	0,37	0,38	0,35	GdW MB6		7
Energieintenstität des Gebäudebestands	kWh/m²/a	*	135,6	136,8	GdW BM 5/6	305-3	13
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands	kg CO₂/m²/a	*	28,0	28,4			
CO ₂ Emissionen des Gebäudebestands	t CO ₂ /a	*	1,6	1,7			
Durchschnittliche Wohndauer	a/WE	9,9	9,9	9,7	GdW MB8		7
Mieterfluktuation (Wohnungen)	%	9,8	10,8	11,3	GdW MB9		7
2 Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Bestand	%	6,9	6,7	6,6	GdW BM10		7
3 Spielplätze	Anzahl	109	109	109			
Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	%	51,6	51,7	51,0	GdW BM3		7
5 Wildblumenwiesen	m²	1.500	1.500	1.500			



NACHHALTIGKEIT



	302 laies							
'		Einheit	Daten 2021	Daten 2020	Daten 2019	GdW	GRI	DNK
l	Soziale Kooperationen	Anzahl	12	12	14	GdW QM4	•	18
2	Nachbarschaftstreffs	Anzahl	3	2	2	GdW QM4		18
3	Projekte und Aktionen	Anzahl	13	9	28	GdW QM4		18
1	Mitarbeiter	VZÄ	228	236	232	GdW PE1		14
5	Altersstruktur der Mitarbeiter in Jahren (unter 20 bis über 60, jev	veils 10er-Schrit	te)					
a	< 20	%	1,32	1,26	0,86	GdW PE2		14
b	20–29	%	14,91	15,13	16,81	GdW PE2		14
C	30–39	%	16,67	16,39	16,38	GdW PE2		14
d	40–49	%	21,93	22,27	21,12	GdW PE2		14
e e	50–59	%	29,82	30,25	29,31	GdW PE2		14
f	60–65	%	12,28	10,08	9,48	GdW PE2		14
5g	>65	%	3,07	4,62	6,03	GdW PE2		14

Porconal
Personal

		Einheit	Daten 2021	Daten 2020	Daten 2019	GdW	GRI	DNK
1	Anteil Frauen in der Belegschaft	%	40	41	44	GdW PE3		14
2	Anteil Männer in der Belegschaft	%	60	59	56	GdW PE3		14
3	Mitarbeiter mit Schwerbehindertenstatus	Anzahl	3	2	2	GdW PE4		14
4	Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	12	13	11	GdW PE6		14
5	Teilzeitquote	%	29	28	22	GdW PE7		14
6	Ausbildungsquote (gemessen an Gesamtanzahl der Mitarbeiter)	%	8	6	6	GdW PE8		14
7	Übernahmequote Auszubildende	%	50	50	50	GdW PE9		14
8	Weiterbildungsintensität	d/VZÄ/a	2,4	1,77	2,84	GdW PE10	404-1	16
9	Krankenquote	%	8,5	7,4	6,6	GdW PE11		14
10	Fluktuationsquote	%	12,72	10,5	10,9	GdW PE12	401-1	14
11	Monate in Elternzeit verbracht – Frauen	Monate	26	21	36		401-3	15
12	Monate in Elternzeit verbracht – Männer	Monate	17	15	18		401-3	15
13	Rückkehrquote aus Elternzeit	%	100	100	100		401-3	15
14	Auszubildende	Anzahl	18	14	13			16
15	Arbeitsunfälle	Anzahl	8	14	3			
16	Durchschnittsalter der Mitarbeiter	Jahre	46	48	45			15
17	Anteil Frauen im Aufsichtsrat	%	30	30	33		405-1	15
18	Anteil Frauen in fachlicher und disziplinarischer Führung	%	18,52	10,64	8,7			





0,5 % Leerstandsquote

12 Jahre

> durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

3.285

> Fahrzeuge mit Elektromotor

62

• fertiggestellte Wohneinheiten



Investitionen

		Einheit	Daten 2021	Daten 2020	Daten 2019	GdW	GRI	DNK
1	Fertiggestellte Wohneinheiten	Anzahl	62	0	15			
2	Bauinvestitionen	€	18.200.000	13.202.000	16.500.000			
3	Neubauquote	%	0,75%	0,00%	0,18%	GdW BM1		7
4	Gesamtinvestitionen in Instandhaltung und Modernisierung	€	6.567.000	6.038.000	6.606.000			
5	Gesamt Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität	€/m²/a	13,56	12,55	13,48			
6	Modernisierungsquote	%	0,19	0,42	1,01			



Betriebsfahrzeuge

		Einheit	Daten 2021	Daten 2020	Daten 2019	GdW	GRI	DNK
1	Fahrzeuge im Pool	Anzahl	72	66	61			
2	Fahrzeuge mit Elektromotor	Anzahl	7	5	4			
3	Fahrzeuge mit Hybridmotor	Anzahl	7	4	1			
5	CO ₂ -Emissionen im Fuhrpark	kg CO ₂	117.334	105.863	108.208			
5	Benzin- und Dieselverbrauch des Fuhrparks	in I	92.787	88.033	90.177			11
6	Stellplätze in Fahrradboxen	Anzahl	3.285	3.255	3.240			
7	Ladepunkte für Elektrofahrzeuge	Anzahl	4	4	4			

> Bericht des Aufsichtsrats

Schwerpunkte der Beratungen

Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2021 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft, ihrer Tochtergesellschaften und wesentlichen Beteiligungen umfassend durch den Vorstand unterrichten lassen. Die Unterrichtung erfolgte zuvorderst in fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von der sich eine als Klausurtagung mit der strategischen Ausrichtung der Genossenschaft unter Berücksichtigung der Herausforderungen im Themenbereich Dekarbonisierung der Wohnungsbestände sowie Fragestellungen aus der Personalentwicklung und der Finanzierung des Unternehmens befassten.

Zudem erfolgte eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat über zentrale Kennzahlen des Geschäftsbetriebs der Genossenschaft im Rahmen der Quartalsberichterstattung.

Schwerpunkte der Beratungen waren im Jahr 2021 neben der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung des Unternehmens und Investitionsentscheidungen zur kontinuierlichen Fortführung des Modernisierungs- und Neubauprogrammes die Erörterung der mittel- und langfristigen Portfoliostrategie der Genossenschaft und der damit zusammenhängenden Investitions- und Desinvestitionserfordernisse.

In diesem Zusammenhang erfolgte ebenfalls eine eingehende Beratung über die Ausrichtung des Joint Ventures Energie für Schleswig-Holstein GmbH in der Zusammenarbeit mit der GETEC Wärme & Effizienz GmbH. Dabei wurde für die wankendorfer ein detailliertes Entwicklungskonzept ihrer Immobilienbestände zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2045 von Vorstand und Aufsichtsrat beraten und beschlossen. Der Aufsichtsrat hat in diesem Zusammenhang die neue und umfassende Form der Planungsrechnungen für das Unternehmen ebenso diskutiert und zur Kenntnis genommen, wie auch eine neue Investitionsrichtlinie als Grundlage für die Entscheidung über Investitionsvorhaben.

Für die weitere Ausrichtung des ambulanten Pflegedienstes Providemus GmbH wurde durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, diesen zunächst über ein moderates Wachstum in der Region Kiel im Markt zu stabilisieren.

Für die im Jahr 2022 turnusgemäß stattfindenden Wahlen zur Vertreterversammlung der Genossenschaft hat der Aufsichtsrat in seinen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand die Vorbereitungen begleitet und dabei vor allem die Vorschläge für die Mitglieder des Wahlvorstands an die Vertretersammlung erörtert und den Vorschlag für die Einteilung der Wahlbezirke an den Wahlvorstand beschlossen.

Auf die Einflüsse der im Jahr 2021 fortbestehenden Corona-Pandemie, die keine wesentlichen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft hatten, gingen Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen ebenfalls ein.

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 25. Mai 2021 fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. Der Aufsichtsrat bestätigte den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter und den Schriftführer in ihren Ämtern.

Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 25. Mai 2021 endeten turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Helga Hohnheit, Herrn Ronald Klein-Knott, Herrn Johannes Kux und Herrn Wilfried Sommer. Alle vier wurden im Rahmen der Vertreterversammlung für eine weitere Dreijahresperiode als Mitglied im Aufsichtsgremium bestätigt.

Zum Ende des 31. Januar 2021 ist das Vorstandsmitglied Herr Bernd Hentschel nach mehr als 32-jähriger Betriebszugehörigkeit – davon über 26 Jahre im Vorstand – altersbedingt aus den Diensten der Genossenschaft ausgeschieden. In dieser langen Zeit des beruflichen Wirkens hat er das Profil des Unternehmens maßgeblich geprägt und die wankendorfer als über die Grenzen des Landes Schleswig-Holstein bekannte Genossenschaft ausgerichtet. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Bernd Hentschel für seine äußerst engagierte und sehr erfolgreiche Arbeit für die Wankendorfer Baugenossenschaft und deren Tochtergesellschaften.

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG des Jahres 2021 wurde unter einem strengen Hygienekonzept am 25. Mai 2021 in den Neumünsteraner Holstenhallen durchgeführt.

Nach der Berichterstattung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde durch das Aufsichtsratsmitglied Herrn Jan Kruse der Bericht über das Prüfungsergebnis vorgestellt. Sodann hat die Vertreterversammlung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 festgestellt und stimmte der vom Vorstand und Aufsichtstat vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zu. Weiterhin erteilte die Vertreterversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2020.

Ebenfalls hat die Vertreterversammlung erstmals nach Inkrafttreten der überarbeiteten Satzung den siebenköpfigen Wahlvorstand für die anstehende Vertreterwahl im Jahr 2022 gewählt.

Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 erfolgreichen Leistungen, gerade auch im Hinblick auf die Zukunftsausrichtung der Genossenschaft im Jahr 2021 aus. Ein Dank gilt auch den uns in vertrauensvoller Partnerschaft verbundenen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern.

Kiel, im März 2022





Vorsitzender des Aufsichtsrats Wilfried Sommer



> 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 (im Folgenden wankendorfer, soweit von der Unternehmensgruppe der Genossenschaft und ihrer Tochter- und Beteiligungsunternehmen die Rede ist). 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 2021 war zudem in seinen Rahmenbedingungen auch für die Wankendorfer Baugenossenschaft geprägt durch die andauernde COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden Maßnahmen zu deren Bewältigung. Rein wirtschaftlich waren die Auswirkungen der Pandemie für die Wankendorfer Baugenossenschaft auch in diesem Geschäftsjahr unerheblich. Nach 26 Wohnungsmietverträgen und vier Gewerberaummietverhältnissen im Jahr 2020 war im Geschäftsjahr lediglich ein Vertragsverhältnis von verzögerten Mietzahlungen betroffen. Im Bereich der Betreuung der Wohnungseigentümergemeinschaften konnten wir trotz der auch im Jahr 2021 noch bestehenden Ein-

schränkungen beziehungsweise schwer verfügbaren Versammlungsorte fast 95 Prozent aller Eigentümerversammlungen abhalten. Dieser hohe Wert spiegelt den Wirkungsgrad der getroffenen Maßnahmen zur Bewältigung der Pandemie wider.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten zu versorgen, unter anderem mit angemessenem Wohnraum. Mit Blick auf die sich abzeichnenden Bedarfe hat die wankendorfer verfügbare Wohnungen identifiziert und steht diesbezüglich mit den Kommunen im Dialog.

Strategische Ausrichtung der Genossenschaft

Die im Jahr 2019 durch den Vorstand der Genossenschaft entwickelte und mit dem Aufsichtsrat abgestimmte strategische Ausrichtung des Unternehmens wurde in den nachfolgenden beiden Jahren konsequent weiterentwickelt.

Dabei hat das grundsätzliche Ziel der Genossenschaft, ihren Mitgliedern im Strategiehorizont bis zum Jahr 2035 satzungsgemäßen Wohnraum mit insgesamt nunmehr etwa 8.450 Wohneinheiten in ihrem Geschäftsgebiet zur Verfügung zu stellen, nach wie vor Bestand. Um die strategische Planung weiter zu konkretisieren, wurde die technische Detailanalyse des eigenen Gebäudebestands im Jahr 2021 um eine Datenanalyse der Wärmeversorgung der Liegenschaften ergänzt. Hieraus abgeleitet wurde nicht nur eine aktuelle CO₂-Bilanz des Gebäudebestandes, sondern in Zusammenarbeit mit dem Joint Venture Partner GETEC Wärme & Effizienz GmbH auch einen Klimapfad für das Unternehmen durch Simulationsrechnungen mit den zusammengeführten Daten und Modellierung von Investitionsszenarien erarbeitet. Mit diesem Datenmodell folgt die Genossenschaft einem Dekarbonisierungsfahrplan, der uns bis zum Jahr 2045 das Ziel eines klimaneutralen Eigenbestands erreichen lässt.

Die Ergebnisse dieser an den Bedürfnissen zur Wohnraumbereitstellung einerseits und der zielgerichteten Dekarbonisierung der Bestände andererseits ausgerichteten Investitionsstrategie fanden wiederum Eingang in eine Gesamtplanung des Unternehmens, die die Unternehmensentwicklung bis zum Jahr 2035 darstellt. Dabei verfolgt die Wankendorfer Baugenossenschaft auch in der um die Aspekte des Klimaschutzes ergänzten und aktualisierten Strategie weiterhin das Ziel, den Mitgliedern nicht nur im Segment des geförderten Wohnraums, sondern auch bei frei finanzierten Wohnungen einen Großteil ihres Bestandes unterhalb des ortsüblichen Mietniveaus zur Verfügung zu stellen.

Mit dem festgelegten Investitionsprogramm von Modernisierungen, Dachgeschossaufstockungen und Ersatzneubau wird im Planjahr 2035 der Wohnungsbestand der Genossenschaft leicht höher sein als im Jahr 2021 (rund 8.450 gegenüber rund 8.200 Einheiten).

Für das Drittgeschäft, das bei Synergien mit dem Kerngeschäft zum Deckungsbeitrag der Baugenossenschaft beiträgt, ist eine Konzentration auf das WEG-Geschäft und bedeutende Verwaltungsmandate geplant.

Die Eigenkapitalquote des Unternehmens soll, wie bereits in der grundlegenden Strategie des Jahres 2019 festgelegt, im Planungshorizont auf rund 23 Prozent steigen. Gleichzeitig soll die Ertragskraft mit einer Eigenkapitalverzinsung von knapp 5 Prozent deutlich verbessert werden.

Portfoliomanagement

Mit Einrichtung der Stabsstelle für das strategische Portfoliomanagement im Jahr 2020 wurde für den Wohnungsbestand eine strukturierte Zustands-, Markt-, Kennzahlen- und energetische Analyse durchgeführt. Weiterhin wurden die genossenschaftseigenen Liegenschaften auf zusätzliches Wohnflächenpotential im Hinblick auf Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft. Anhand der Analyseergebnisse wurde zunächst für jedes Bestandsobjekt beziehungsweise für jedes Wohnquartier eine individuelle Strategie ermittelt und aus den einzelnen Objekt- beziehungsweise Quartiersstrategien eine Gesamtstrategie für das Portfolio abgeleitet.

Als Ergebnis der Analysen wurden folgende Strategieszenarien für den Wohnungsbestand für den Planungszeitraum 2021 bis 2035 festgehalten:

- Neu- beziehungsweise Ersatzneubau von 1.589 Wohnungen,
- Dachgeschossausbau von 124 zusätzlichen Wohnungen,
- Weiterer Ausbau von 25 Dachgeschosswohnungen in Verbindung mit Modernisierungen,
- Voll- beziehungsweise Teilmodernisierung von 768 Wohnungen.

Klimapfad

Da für den Neubau (inklusive Ersatzneubau) bereits mit der Erstellung der Gebäudehülle und der Konzeption der Wärmeversorgung eine "klimaneutrale Lösung" angestrebt wird, wurde bei der Strategieentwicklung zur Realisierung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes bis zum Jahr 2045 im Kernbestand der Baugenossenschaft ein besonderes Augenmerk auf die strategischen Cluster "halten" und "modernisieren" gerichtet. Gemeinsam mit dem Joint Venture Partner GETEC Wärme & Effizienz GmbH wurde im Jahr 2021 eine CO₂-Minderungsstrategie simuliert und ein entsprechender Klimapfad erarbeitet.

Im Rahmen einer Simulation wird ein breites Spektrum von CO₂-Minderungsmaßnahmen mit deren jeweiligen Kosten für die einzelnen Gebäude im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2045 so kombiniert, dass insgesamt der unter den gegebenen unternehmensindividuellen Bedingungen optimale Dekarbonisierungspfad für den Gebäudebestand erreicht wird. Grundlage hierfür bilden heute bekannte Maßnahmen und Technologien mit ihren heutigen (im Zeitablauf indexierten) Kosten.

Als CO₂-Minderungsmaßnahmen wurden:

- energetische Sanierungen an der Gebäudehülle,
- Maßnahmen zur Modernisierung oder Umrüstung von technischen Anlagen,
- Maßnahmen zur technischen Optimierung (zum Beispiel hydraulischer Abgleich)
- sowie Tarifwechsel bei der Energielieferung (zum Beispiel Wechsel zu Ökostrom)

betrachtet.

Nach der Zusammenführung der Investitionserfordernisse dieser strategischen Cluster mit denjenigen für den (Ersatz-)Neubau ergeben sich die erforderlichen Gesamtinvestitionen im Zeitablauf.

LAGEBERICHT

Langfristplanung

Um aus den Ergebnissen der Objektstrategien und den $\mathrm{CO_2}$ -Minderungsmaßnahmen im Kernbestand eine umfassende Planung für den Betrachtungszeitraum vom Jahr 2022 bis Ende 2035 (als "Vision 2035") abzuleiten, wurden die, aus den Strategieszenarien resultierenden Maßnahmen und Effekte (unter anderem Investitions- und Finanzierungsbedarf, voraussichtliche Instandhaltungsaufwendungen, erwartete Erträge aus punktuellen Verkäufen, Abschreibungen aus Abrissaktivitäten und die erwartete Mietertragsentwicklung) um Planannahmen zur Entwicklung der weiteren Parameter ergänzt und in eine Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung überführt.

Für die Entwicklung der Gesamtstrategie waren dabei das Erreichen der Klimaziele, die Zukunftsfähigkeit des Bestands, "bezahlbares" Wohnen für die Mitglieder und die wirtschaftliche Tragfähigkeit in Einklang zu bringen.

Hierzu wurde das WIFIP-Tool (strategischer Wirtschafts- und Finanzplan) vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. angeschafft und im Unternehmensplanungsprozess als neues Planungsinstrument eingeführt.

Mit dem aktuell festgelegten Strategiepfad wird die Wankendorfer Baugenossenschaft in der Langfristplanung bis 2035 für den Neubau und Ersatzneubau durchschnittlich 22,4 Mio. € sowie durchschnittlich 6,9 Mio. € pro Jahr für bausubstanzielle und energetische Modernisierung investieren. Die Dachgeschossausbauten sind im Planungszeitraum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 11,1 Mio. € bis zum Jahr 2035 eingeplant.

Auf dem Weg zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand im Jahr 2045 sollen die jährlichen CO_2 -Emissionen nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen als Etappenziel zwischen 13–17 kg CO_2 je m² Wohnfläche im Jahr 2035 liegen (bei aktuellen Emissionen von rund 25 kg CO_2 je m² Wohnfläche).

Rückblick 2021 und Ausblick 2022

Als bedeutender Quartiersentwickler gestaltet die Wankendorfer Baugenossenschaft ihren eigenen Wohnungsbestand in enger Abstimmung mit den Kommunen. Dabei gilt es, die örtlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen sowie die wirtschaftlichen Erfordernisse der Genossenschaft 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 bewährten 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 2021 wurden die ersten beiden Vorhaben in der Südstadt von Bad Segeberg und in einem Wahlstedter Quartier fortgeführt und bis Jahresende 2021 zusammen 140 Wohnungen leergezogen.

Fertiggestellt werden konnten im Jahr 2021 Neubauvorhaben in Itzehoe (19 Wohnungen in der Wilhelm-Biel-Straße) und Laboe (30 Wohnungen im Neubaugebiet Krützkrög). Von den in Bad Segeberg in der Geschwister-Scholl-Straße geplanten 39 Wohnungen wurden im Jahr 2021 13 Wohnungen (davon 7 öffentlich gefördert) bezugsfertig erstellt. Der Neubau von 61 Wohnungen an der Kieler Hörn wurde plangemäß fortgeführt.

Für das Jahr 2022 ist die Fertigstellung von 15 weiteren öffentlich geförderten Wohnungen in Lütjenburg und 30 Wohnungen in Preetz, davon 20 öffentlich gefördert, geplant. Ebenfalls werden weitere 26 Wohnungen in Bad Segeberg (davon 14 gefördert) fertiggestellt. Darüber hinaus werden aktuell weitere 22 Wohnungen in Preetz sowie 16 Wohnungen in Bad Bramstedt modernisiert. Die Modernisierungen sollen ebenfalls im Jahr 2022 abgeschlossen werden.

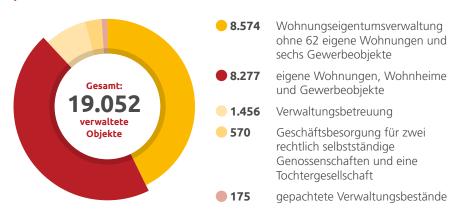
2. Wirtschaftsbericht

2.1 Entwicklung des Kerngeschäfts der Genossenschaft

Entwicklung des Verwaltungsbestands im Berichtsjahr

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2021 bewirtschaftete die Wankendorfer Baugenossenschaft in 33 Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein einen eigenen Wohnungsbestand von 8.218 Wohnungen (Vorjahr 8.177) und 57 eigenen Gewerbeobjekten. Die Erhöhung des Bestands resultiert im Wesentlichen aus dem Neubau von insgesamt 62 Wohnungen (19 Itzehoe, 30 Laboe, 13 Bad Segeberg). Dem steht der Abriss von 21 Wohnungen in Plön gegenüber. Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über den Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte.

Eigene sowie verwaltete Wohnungen, Wohnheime und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2021



Kennzahlen

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

	Ist 2021	Plan 2021 (Stand 9/2020)	Ist 2020
Investitionsvolumen	18.200 T€	33.241 T€	13.202 T€
Eigenkapitalquote	18,6 %	17,7 %	18,4 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	34.287 T€	34.290 T€	33.751 T€
Instandhaltungs- aufwendungen	6.567 T€	7.930 T€	6.038 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	7.822 T€	8.174 T€	8.222 T€
Jahresüberschuss	2.263 T€	2.217 T€	2.163 T€

Das Investitionsvolumen hat im Berichtsjahr nicht die geplante Summe erreicht, vor allem ausgelöst durch nicht vorhersehbare Verzögerungen bei Bauvorhaben. Ebenfalls geringer als geplant fielen die Instandhaltungsaufwendungen aus. Angesichts der neuen Portfoliostrategie wurden für das Jahr 2021 geplante Maßnahmen zurückgestellt.

Entwicklung des Vermietungsgeschäfts

Die Mieteinnahmen der Wankendorfer Baugenossenschaft (ohne Pachtobjekte) haben sich gegenüber dem Vorjahr von 32.921 T€ auf 33.500 T€ im Jahr 2021 weiter erhöht.

Von den eigenen Wohnungen der Genossenschaft sind nach der Berücksichtigung von 2021 ausgelaufenen Bindungen bei 112 Wohnungen am Jahresultimo noch 2.741 Wohnungen beziehungsweise rund 33 Prozent öffentlich gefördert und unterliegen damit Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete dieser geförderten Wohnungen beträgt im Dezember 2021 pro m² Wohnfläche 5,64 € und liegt damit um 2,0 Prozent über dem Vorjahreswert. Das Mietniveau der frei finanzierten Wohnungen ist im Vorjahresvergleich ebenfalls um 2,1 Prozent gestiegen. Betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² in diesem Bereich im Dezember 2020 noch 5,77 €, so ist diese nunmehr auf 5,89 € gestiegen. Die Steigerung der durchschnittlichen Miete im Gesamtbestand im genannten Zeitraum vollzog sich von 5,68 € je m² auf 5,81 € je m².

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum Vorjahr nochmals angestiegen. In der Landeshauptstadt Kiel und dem unmittelbaren Umland besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage, aber auch an den übrigen Standorten der Genossenschaft ist eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Die Fluktuationsrate verminderte sich auf rund 9,8 Prozent im Vorjahresvergleich (10,8 Prozent) auch nur geringfügig. Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag 31. Dezember 2021, bereinigt um abrissbedingte Leerstände, mit rund 0,5 Prozent gegenüber dem Vorjahresstichtag (1,5 Prozent) noch einmal deutlich verringert. Anschlussvermietungen nach der Herrichtung von renovierungsbedürftigen Wohnungen bleiben bei Kapazitätsengpässen von Handwerksleistungen eine Herausforderung, konnten aber in vielen Fällen im Südwesten des Geschäftsgebiets durch die Nutzung der Kapazitäten des Bauhofs rasch erfolgen.

<



Entwicklung des Verwaltungsgeschäfts

Ein weiteres Kerngeschäft der Wankendorfer Baugenossenschaft, neben der Bewirtschaftung der eigenen Objekte im Einklang mit ihrem satzungsgemäßen Auftrag, bleibt das Geschäft der Verwaltung fremder Immobilien. Die Diversifizierung zwischen der Bewirtschaftung des Eigenbestands und der mit vielen Synergien zur Eigenbestandsbewirtschaftung erfolgende Dienstleistung ist ein weiteres Handlungsfeld für die positive Entwicklung des Unternehmens. In diesem Zusammenhang fokussiert sich die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrem Angebot im Wesentlichen auf die Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften, kommunalen Wohnungsbeständen, Zinshäusern sowie zwei Genossenschaften, die uns die Geschäftsbesorgung übertragen haben.

Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2021 auf 10.343 Wohnungen und 257 Gewerbeobjekte. Mit diesem Verwaltungsbestand erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 4,5 Mio. €.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für Dritte werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft einerseits für die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG 530 Wohnungen (Vorjahr 530) und 9 Gewerbeobjekte (Vorjahr 11, Abriss von zwei Gewerbeobjekten in 2021) 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 2021 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 verlief im Jahr

2021 erneut sehr positiv und konnte mit einem erreichten Umsatz von 164 T€ aus der Maklertätigkeit und einer Gewinnabführung von 48 T€ die jeweiligen Planungen (Umsatz 157 T€ und Gewinn 32 T€) für das Jahr 2021 übertreffen. Dabei wurden 16 Wohnungsverkäufe sowie 26 Wohnungs- und 3 Gewerbevermietungen vermittelt.

Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH

Das Geschäft der Gesellschaft verlief auch im Jahr 2021 erfolgreich und alle angestrebten Ziele wurden erreicht. Mit ihrer strategischen Beteiligung an der Martens & Prahl Versicherungskontor GmbH, Hamburg, und der Organisation der gesetzlich vorgeschriebenen Legionellenprüfungen für die Muttergesellschaft und Dritte erwirtschaftete die Gesellschaft 2021 eine Ergebnisabführung von 75 T€ (Vorjahr 91 T€ inklusive eines Einmaleffekts bei den Beteiligungserträgen).

Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Im Jahr 2016 wurde die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft, etabliert. Ziel war es seinerzeit, sich für die Unterbringung von Flüchtlingen auch mit Neubauvorhaben zu engagieren, ohne dabei durch das zusätzliche Investitionsvolumen die Eigenkapitalquote der Muttergesellschaft zu belasten. Obgleich zwischenzeitlich der Bedarf für diese nach dem sogenannten Kieler Modell errichteten Gemeinschaftsunterkünfte deutlich zurückging, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der Wankendorfer Baugenossenschaft zu Beginn des Jahrs 2020 entschlossen, die Gesellschaft fortzuführen, um etwaig entstehende Neubaubedarfe für derartige Unterkünfte auch zukünftig sicherstellen zu können. Diese Entscheidung erfährt angesichts des Kriegs in der Ukraine im Frühjahr 2022 eine bedrückende Bestätigung.

Zwischen der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH und der Wankendorfer Baugenossenschaft wurde unter anderem mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 19. November 2020 ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, nachdem die ursprünglich für die Tochtergesellschaft bestehende Thesaurierungsverpflichtung mit Zustimmung der Investitionsbank Schleswig-Holstein entfallen war.

Die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH hat sich mit den drei in ihrem Eigentum stehenden Objekten im Jahr 2021 weiter stabil entwickelt. Das

Ergebnis fiel im Vorjahresvergleich insbesondere durch die aufgrund der Tax-Compliance erstmals extern vergebenen Erstellung der Steuererklärungen etwas geringer aus als in der Planung erwartet. Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug 12 T€ (Vorjahr 31 T€) und wurde aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags an die Muttergesellschaft abgeführt.

2.3 Beteiligungen

Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH)

Das Joint Venture der Wankendorfer Baugenossenschaft und der GETEC Wärme & Effizienz GmbH hat im Jahr 2021 die stabile Entwicklung des Vorjahres fortgesetzt und die Geschäftsführung erwartet nach Jahresüberschüssen von 21,8 T€ im Jahr 2019 und 22 T€ im Jahr 2020 im dritten Jahr In Folge ein positives Jahresergebnis. Neben der Bewirtschaftung der an die ESH übertragenen und von ihr im Zuge der Modernisierung bereits erneuerten Anlagen lag der Schwerpunkt der Arbeit des Jahrs 2021 in der Datenbereitstellung und -auswertung für eine Strategie der Dekarbonisierung des Gebäudebestandes Wankendorfer Baugenossenschaft.

Ausgehend von einer für die spezifischen Quartiere und Gebäude der Genossenschaft abgeleiteten Vorgehensweise zu Modernisierung und Neubau wird auch die ESH ihre ursprüngliche Strategie, die für einen Großteil alter Heizungsanlagen einen Ersatz von dezentralen Ölheizungen durch moderne Gasbrennwertanlagen vorsah, modifizieren und anpassen müssen. Dabei wird jeweils in Kombination mit den vorhandenen oder durch Modernisierung erreichbaren Maßnahmen am Gebäude die verfügbare und geeignete Technologie zum Einsatz gelangen, die dem Dekarbonisierungsziel des genossenschaftlichen Gebäudebestands einerseits und dem Ziel einer Kostenminimierung (im Sinne der sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung) andererseits Rechnung trägt. Diese Strategieanpassung der ESH und die Aufstellung der dazu gehörigen Businesspläne erfolgen nach der Erstellung der Gebäudestrategie der Wankendorfer Baugenossenschaft nun im Jahr 2022.

Im November 2021 wurden die Mehrheitsanteile der GETEC Gruppe, zu der der Joint Venture Partner GETEC Wärme & Effizienz GmbH gehört, vom schwedischen Finanzinvestor EQT an den zur JP Morgan Gruppe gehörenden Infrastructure Investment Fund (IIF) veräußert. Hierüber und über die erwarteten Auswirkungen auf die Entwicklung der

GETEC Gruppe hat der CEO der GETEC Wärme & Effizienz GmbH (und gleichzeitig in der GETEC Gruppe für das Deutschlandgeschäft zuständige) Michael Lowak, Vorstand und Aufsichtsrat der Wankendorfer Baugenossenschaft, im Rahmen einer Klausurtagung umfassend unterrichtet. Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft fanden sich hierbei noch einmal in ihrer Einschätzung zur Wichtigkeit der Zusammenarbeit zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft und Energieunternehmen bestätigt.

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 2021 konnten sowohl die Umsätze kontinuierlich als auch der Bekanntheitsgrad von Providemus durch gezielte Marketingmaßnahmen gesteigert werden. Nach Ausscheiden der Stiftung Drachensee aus der Gesellschaft wurde der Pflegedienst in die Markenfamilie der wankendorfer mit neuem Logo und überarbeitetem Außenauftritt integriert.

Die erwirtschafteten Umsätze im Jahr 2021 reichten noch nicht aus, um die Kosten vollständig zu decken. Im Jahr 2021 ist ein Fehlbetrag in Höhe von 39,6 T€ entstanden. Dieser Fehlbetrag liegt in etwa auf dem Niveau des erwarteten Ergebnisses (-31,2 T€) aus der überarbeiteten Wirtschaftsplanung des Jahres 2021. Gründe für die Abweichung sind circa 20 T€ weniger Umsatz als geplant, 14 T€ höhere Verwaltungskosten, die im Wesentlichen aufgrund von Einmaleffekten aus der Integration entstanden sind, und gegenläufig 25 T€ geringeren Personalkosten.

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

LAGEBERICHT

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 2021 war wie in den Vorjahren sehr erfolgreich.

Im Mai 2021 hat der Bundesrat dem Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (kurz: TKMoG) zugestimmt. Darin wurde eine grundlegende Überarbeitung des Telekommunikationsgesetzes (kurz: TKG) zum 1. Dezember 2021 beschlossen. Derzeit können Vermieter die Kosten für Kabel-TV über die Nebenkosten auf den Mieter umlegen (Nebenkostenprivileg).

In der TKG-Novelle wird der Ausbau der Glasfaser-Gebäudeinfrastruktur forciert. Vermieter sollen künftig nicht mehr die Nebenkosten für den Fernsehempfang, sondern für die Glasfaserbereitstellung umlegen können. Doch mit Inkrafttreten des Gesetzes gehen nicht gleich die beabsichtigten Änderungen einher; bis zum 30. Juni 2024 gilt die Übergangsfrist für das Nebenkostenprivileg. Erst ab 1. Juli 2024 können Mieter dann selbst entscheiden, welchen Kabelanbieter sie nutzen wollen oder ob sie ganz auf einen Fernsehanschluss verzichten möchten.

Mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit bei Kabel-TV-Kosten entfällt die Möglichkeit, kostengünstige Sammelverträge abzuschließen. Dadurch entstehen unter Umständen Mehrkosten für die Mieter.

Zudem differenziert die neue Regelung nicht. Der Glasfaserausbau ist in Deutschland begrüßenswert, jedoch benötigt nicht jeder schnelles Internet. Insbesondere die ältere Klientel, die "traditionellen Fernsehzuschauer", bevorzugen das klassische und kostengünstige Fernsehprogramm. Derzeit gibt es noch viele offene Punkte, die vor allem die Umsetzung des Gesetzes betreffen und somit Einfluss auf das Geschäftsmodell der WoWi Media GmbH & Co. KG haben können.

2.4 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft2.4.1 Ertragslage

Die Wankendorfer Baugenossenschaft konnte das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich abschließen und hat die in ihrer Planung festgelegten wesentlichen Ziele vollständig erreicht. Im Einzelnen haben die Geschäftsbereiche wie folgt zum Ergebnis beigetragen:

Nach der im Jahr 2021 abgeschlossenen Veränderung der Aufbauorganisation ist im Geschäftsjahr die Verteilung der Verwaltungsgemeinkosten nach dementsprechend veränderten Verteilungsregeln erfolgt.

Die Ertragsstruktur der Genossenschaft wird wie in den Vorjahren weiterhin geprägt vom Kerngeschäft Hausbewirtschaftung.

	2021	2020	Verände- rung
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	4.798,6	4.802,3	-3,7
Grundstücksbevorratung	-39,7	-56,0	16,3
Bau- und Verkaufstätigkeit	-664,4	-217,1	-447,3
Dienstleistungen	-175,3	-222,7	47,4
sonstiger Geschäftsbetrieb	-1.403,8	-1.416,3	12,5
Betriebsergebnis	2.515,4	2.890,2	-374,8
neutrales Ergebnis	-252,5	-727,2	474,7
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.262,9	2.163,0	99,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,3	-0,3
Jahresüberschuss	2.262,9	2.163,3	99,6

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 in diesem Geschäftsfeld Umsatzerlöse und weitere Erträge von zusammen 4,5 Mio. € erwirtschaftet. Bei Verwaltungskosten von 4,4 Mio. € und Fremdkosten von 0,3 Mio. € wurde ein Unterschuss von 0,2 Mio. € ermittelt.

Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind als nachhaltige positive Effekte vor allem Beteiligungserträge und Gewinnabführungen in Höhe von 683 T€ (Vorjahr 751 T€) enthalten. Wesentliche Aufwandspositionen sind hier vor allem die wegen der veränderten Aufbauorganisation diesem Bereich zugeordneten Verwaltungsgemeinkosten (1.445 T€) die Zinsen für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen (666 T€) und die Kosten für IT-Projekte (207 T€).

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Abrisskosten (344 T€) und außerplanmäßigen Abschreibungen (168 T€). Gegenläufig wirkten sich unter anderem die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 221 T€ aus.

2.4.2 Vermögenslage

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) betrug zum Jahresende 2021 rund 385,4 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 7,7 Mio. € erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens waren vor allem Neubau- und Modernisierungskosten in Höhe von 15,5 Mio. €, der Erwerb von drei Teilgrundstücken (0,2 Mio. €) sowie die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,7 Mio. €), immateriellen Vermögensgegenständen (0,2 Mio. €) und Finanzanlagen (0,2 Mio. €). Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 9,2 Mio. € verminderten den Wert des Anlagevermögens.

Vermögens- und Kapitalst	ruktur				
Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12. 20	31.12. 2020	
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	385.426,3	94,5	377.760,7	94,4	7.665,6
Umlaufvermögen langfristig	875,1	0,2	943,3	0,2	-68,2
Umlaufvermögen kurzfristig Verkaufsgrundstücke	161,0	0,0	161,0	0,0	0,0
unfertige Leistungen und sonstige Posten	21.783,8	5,3	21.530,5	5,4	253,3
Bilanzsumme	408.246,2	100,0	400.395,5	100,0	7.850,7
Kapitalstruktur	31.12.20	21	31.12. 20	209	Verände- rung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	75.799,6	18,6	73.800,2	18,4	1.999,4
langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	294.387,9	72,1	290.522,1	72,6	3.865,8
Pensionsrückstellungen	9.649,5	2,4	9.251,9	2,3	397,6
sonstige Rückstellungen	94,7	0,0	105,9	0,0	-11,2
kurzfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	28.314,5	6,9	26.715,4	6,7	1.599,1

-

LAGEBERICHT

Die Eigenkapitalquote der Wankendorfer Baugenossenschaft hat sich bei einem bilanziellen Eigenkapital von 75,8 Mio. € mit 18,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr (18,4 Prozent) erneut leicht verbessert. 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 2021 292,5 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahreswert (288,6 Mio. €) durch den Saldo aus Kreditvalutierungen von 14,2 Mio. € im Zuge von Investitionen in den Wohnungsbestand und planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 10,3 Mio. € erhöht.

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 105,4 Mio. € (Vorjahr 100,6 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2068 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag im Jahr 2021 bei 1,35 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 56,8 Mio. €, deren Zinsänderungsrisiken durch derivate 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 6,4 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 für 2022 eine langfristige Nachfinanzierung in Höhe von 6,0 Mio. € berücksichtigt.

2.4.3 Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2021 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 Geschäftsjahrs 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 herauszurechnen, die der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt im Jahr 2021 17,5 Mio. € (Vorjahr 10,9 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 18,0 Mio. € (Vorjahr 18,2 Mio. €). Diesen stehen andererseits Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen gegenüber, die mit 14,2 Mio. € (Vorjahr 7,7 Mio. €) aus der Investitionstätigkeit der vergangenen beiden Jahre resultieren. Der mit Kontokorrentverbindlichkeiten saldierte stichtagsbezogene Finanzmittelbedarf zum Jahresende 2021 betrug 2,7 Mio. € und wurde über die Kreditlinien bei Geschäftsbanken finanziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Wankendorfer Baugenossenschaft war im gesamten Berichtszeitraum unter Inanspruchnahme von Kontokorrentkreditlinien gegeben. Auch für

Kapitalflussrechnung	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.262,9	2.163,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.161,1	9.319,8
Zunahme langfristiger Rückstellungen	386,4	436,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	31,5	28,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,8	-176,2
Cashflow nach DVFA/SG	11.836,1	11.772,5
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	18.187,0	20.379,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.523,2	-10.887,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.073,0	-11.003,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-2.409,2	-1.511,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-327,2	1.184,5
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	-2.736,4	-327,2

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 bei aktuell fünf Kreditinstituten gesichert. Diese gewähren bis auf weiteres allgemeine Kreditlinien von insgesamt 12,1 Mio. € in Form von Kontokorrentlinien und Geldmarktdarlehen.

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 Kredit-

linien 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 bis Ende 2022 auslaufende Konditionsvereinbarungen wesentlicher Darlehen wurden Forwardvereinbarungen abgeschlossen. Ferner konnten bereits für im Jahr 2023 auslaufende Konditionsvereinbarungen Forwardvereinbarungen in Höhe von 2,7 Mio. € abgeschlossen werden.

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht 3.1 Risikobericht

Die Wankendorfer Baugenossenschaft verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete, nachhaltige und risikoaverse Geschäftspolitik. Die regional begrenzten Aktivitäten werden mit dem in der Entwicklung der Genossenschaft erworbenen Know-how bei der Planung und Steuerung ihrer Geschäftsfelder entwickelt und auf diese Weise eine grundlegende Minimierung der Geschäftsrisiken erreicht. Eine Aufnahme neuer Geschäftsfelder, die den satzungsgemäßen Zweck der Genossenschaft unterstützen, erfolgt erst dann, wenn ausreichendes Know-how bei den Mitarbeitern der Genossenschaft im Zuge der Personalentwicklung aufgebaut oder durch externe Unterstützung akquiriert wurde. Als weiteres Instrument zur risikominimierenden Bearbeitung neuer Geschäftsfelder werden Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) mit in den jeweiligen Tätigkeitsfeldern erfahrenen Partnern genutzt.

Für die stetige Entwicklung des Know-hows im Kerngeschäft der Genossenschaft spielt die dauerhafte Qualifizierung der Mitarbeiter im Zuge von Ausbildungs- und Fortbildungsprogrammen, Seminaren und Schulungen eine zentrale Rolle. Durch die eigene Ausbildungstätigkeit und die Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes, das sich mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbaren lässt, begegnet das Unternehmen darüber hinaus dem Risiko des Fachkräftemangels. Bislang konnten – auch in Phasen der Reorganisation von Unternehmensstrukturen – vakante Positionen in den verschiedenen Arbeitsfeldern stets rasch durch eigenes Personal oder Neueinstellungen besetzt werden.

Ein zentraler Bereich der Beobachtung zur Abwendung sich abzeichnender Risiken ist der Mietwohnungsmarkt in den regionalen Teilmärkten der Genossenschaft. Neben der Marktbeobachtung durch das qualifizierte Personal der Genossenschaft und die unmittelbare Handlungsverantwortung und -kompetenz in den regionalen Teams setzt die Wankendorfer Baugenossenschaft auch digital unterstützte Markt- und Standortanalysen zur Risikoerkennung ein. Mit dem Programm QUIS® des Hamburger Wohnungsberatungsunternehmens Analyse & Konzepte werden so zum Beispiel auf der Ebene der einzelnen Liegenschaften und Quartiere Erkenntnisse über die Marktentwicklung gewonnen, die sowohl in die operative Steuerung als auch die strategische Entwicklung der Genossenschaft im Zuge ihrer Investitionsentscheidungen einfließen. Auf diese Weise gelingt eine Früherkennung zur etwaig negativen Entwicklung von Erfolgsparametern wie Leerstandsquoten und Mietenentwicklung im Kerngeschäft gleichermaßen, wie eine aus absehbaren Trends vermeidbare Entscheidung zu regional falsch ausgerichteten Investitionen.

Die Organisationsstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten in den jeweiligen Teams und bei den Führungskräften ist ein zentrales Element der Risikobeherrschung. Hier hat die Baugenossenschaft im Jahr 2021 durch Etablierung einer neuen Aufbauorganisation eine weitere Fokussierung der Mitarbeiter auf die festgelegten Arbeitsbereiche erreicht. So wurde unter anderem eine Verantwortungstrennung für das Geschäftsfeld der Betreuung von Wohnungseigentümergemeinschaften von demjenigen der Betreuung des Eigenbestands (inklusive der im Rahmen der Vermietung anvertrauten Drittbestände) etabliert. Neu geschaffen wurde ein Verantwortungsbereich für infrastrukturelle Dienstleistungen, der die in der Genossenschaft durch den eigenen Bauhof erbrachten Leistungen ebenso koordiniert wie den Einsatz der im Unternehmen beschäftigten Gärtner.

Prozesse, Organisations- und Arbeitsanweisungen sind für die einzelnen Verantwortungsbereiche beschrieben und werden im Zuge der weiteren Digitalisierung der Genossenschaft an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst, wobei neben der Effizienz vor allem die Aspekte der Prozesssicherheit bei der Gestaltung der Arbeitsausführung eine zentrale Rolle spielen.

Der Risikosteuerung des Kreditportfolios kommt bei der Kapitalstruktur der Baugenossenschaft eine große Bedeutung zu. Hier nutzt das Unternehmen branchenüblich langfristige Darlehen, die im Zuge der Immobilienfinanzierung fast ausschließlich mit bekannten regionalen Geschäftsbanken und der Investitionsbank Schleswig-Holstein (im Zuge der Finanzierung des sozial geförderten Wohnraums) abgeschlossen sind. Zinsänderungsrisiken wird begegnet, indem der Auslauf von Zinsbindungen für das Gesamtportfolio gleichmäßig über den Zeitraum der bestehenden Finanzierungen verteilt ist. Darüber hinaus werden im Zuge der Kapitalmarktbeobachtung und im Dialog mit Finanzmarktexperten von Banken und Beratungsunternehmen die Möglichkeiten von frühzeitigen Prolongationen im Zuge von vorteilhaft erscheinenden Marktsituationen ebenso genutzt wie derivative Finanzinstrumente. Die Kapitaldienstfähigkeit des Unternehmens wird wie auch die Liquiditätsentwicklung laufend überwacht. Zur Aufrechterhaltung der kurzfristigen Handlungsfähigkeit auch bei unvorhergesehenen Belastungen sind aus Sicht des Vorstands ausreichende Kontokorrentlinien vorhanden.

Für die Abwendung beziehungsweise Minimierung von Kapazitäts- und Kostenrisiken bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten greift die Genossenschaft vor allem auf regionale und langjährig bekannte Unternehmen aus Handwerk und Bauindustrie zurück. Hierdurch ist es bislang gelungen, auch in konjunkturell schwierigen Phasen die notwendigen Kapazitäten zu akquirieren und Kostenrisiken zu begrenzen.

Der langfristigen Ausrichtung des Gebäudebestands bei Vermeidung einer Fehlausrichtung des eigenen Portfolios wird durch eine gezielte Steuerung und langfristige Planung des Eigenbestands entgegengewirkt. Hierzu wurde bereits im Jahr 2020 ein eigener, neuer Verantwortungsbereich in der Genossenschaft geschaffen. Bereits im ersten Jahr der Tätigkeit hat das Portfoliomanagement eine umfassende Bestandsanalyse aller Liegenschaften der Wankendorfer Baugenossenschaft koordiniert und hieraus mit dem Vorstand eine Strategie für die Entwicklung der einzelnen sogenannten Gebäude-Cluster entwickelt. Dabei wurde der Gebäudebestand detailliert im Hinblick auf Altersstruktur und Zustand der Gebäudesubstanz analysiert und in einen zukünftigen Investitionspfad eingeordnet.

In Orientierung an der Klimaschutzgesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland und den damit einhergehenden absehbaren Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft hat sich die Wankendorfer Baugenossenschaft im Jahr 2021 intensiv mit der Planung des Wegs zur Klimaneutralität ihrer Bestände befasst. Hierzu wurde einerseits im Rahmen der Mitgliedschaft der Genossenschaft in der Initiative Wohnen 2050 (klimapolitisches Bündnis von Akteuren der Wohnungswirtschaft) eine

Ermittlung der CO₂-Emissionen des Unternehmens im Rahmen einer Bestandsaufnahme vorgenommen. Auf der Grundlage der umfassenden Bestandsanalyse aus dem Jahr 2020 und der im Joint Venture Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH mit dem Joint Venture Partner GETEC Wärme & Effizienz GmbH) verfügbaren Verbrauchsdaten für die Wärmeversorgung sowie den technischen Informationen zu den Wärmeversorgungsanlagen wurden diese Daten im Rahmen einer Betrachtung der einzelnen Wohngebäude verifiziert. In Zusammenarbeit zwischen Wankendorfer Baugenossenschaft und ESH mit der EWUS GmbH wurde ferner in einem Simulationsmodell unter Berücksichtigung von Maßnahmen am Gebäude und bei der Heiztechnik ein detaillierter Klimapfad zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2045 und die damit verbundenen Investitionserfordernisse ermittelt. In einer Gesamtplanung von Modernisierungen und Ersatzneubau wurden die sich hieraus ergebenden Informationen mit den weiteren ökonomischen Plandaten des Unternehmens im Planungsinstrument WIFIP in einer Detailplanung zusammengeführt; zunächst für den Planungshorizont bis zum Jahr 2035.

Hieraus ergibt sich für die Genossenschaft eine – auf dem heutigen Stand der Technik basierende und an den wirtschaftlichen Gegebenheiten ausgerichtete – Strategie für die Einhaltung der Klimaziele unter Berücksichtigung des satzungsgemäßen Auftrags einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Baugenossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Im Rahmen der Risikoberichterstattung ist zu erwähnen, dass die auch im Jahr 2021 anhaltende Corona-Pandemie zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs der Genossenschaft geführt haben und durch die ergriffenen Maßnahmen (unter anderem Hygienemaßnahmen, zeitweise Schließungen der Geschäftsstellen für spontanen Besucherverkehr, erweiterte Möglichkeit des mobilen Arbeitens und eigene Impfaktionen) die Risiken minimiert wurden.

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

An der grundlegenden Marktsituation einer in vielen Regionen das Angebot übersteigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sowie eines vermehrten Bedarfs von altersgerechten und barrierearmen Wohnungen hat sich auch im Jahr 2021 nichts geändert. Dies bleibt auch für die absehbare Zukunft zu vermuten, da das Thema Wohnen (gerade auch in Verbindung mit dem Thema Klimaschutz) in den Landtagswahlen des Jahres 2021 und dem Bundestagswahlkampf eine wichtige Bedeutung einnahm.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft ist mit ihrem Geschäftsmodell grundsätzlich, aber auch mit den durch sie bereits getroffenen Vorbereitungen zur Ausrichtung ihres Geschäftes auch im speziellen gut aufgestellt, um dieser auch in ihrem Geschäftsgebiet steigenden Nachfrage mit entsprechendem Wohnraumangebot zu begegnen.

In den vergangenen Jahren konnte die Baugenossenschaft durch ihr Engagement in verschiedenen Modellprojekten (zum Beispiel Kieler Modell für Flüchtlingsunterbringung) und Kooperationsmodellen (zum Beispiel Anscharpark GbR, Hörn GbR) einerseits Erfahrungen sammeln, aber sich andererseits auch als verlässlicher und kompetenter Partner etablieren. Hieraus erwachsen Chancen, im Geschäftsgebiet auch über das geplante Entwicklungsszenario des eigenen Bestands hinaus an weiteren Projekten zu partizipieren, in dem die Wankendorfer Baugenossenschaft als geeigneter Partner für Bauprojekte in Betracht gezogen wird. Dies umso mehr als eine Erfahrung und Kompetenz nicht allein für die Entwicklung der Gebäude in Quartieren, sondern mit dem Joint Venture ESH auch für eine entsprechende Wärmeversorgungsstrategie besteht.

Als weitere – im Rahmen der langfristigen Planungen zum Teil bereits antizipierte – Chance wird durch das Unternehmen auch die Möglichkeit der Nachverdichtung in ihren Quartieren im Zuge des Ersatzneubaus betrachtet. Vor allem die in den Nachkriegsjahren sehr großzügig auf den Grundstücksflächen errichteten Quartiere bieten hier Chancen, trotz einer zeitgemäßen und an den Bedürfnissen der Bewohner orientierten Freiraumgestaltung, mehr Wohnraum zu schaffen, als es bislang dort gab. In den Planungen des Unternehmens wurde hierbei – gerade im Hinblick auf die Anzahl der Geschosse der neu entstehenden Gebäude – eher konservativ geplant. Bei anhaltend hohem Wohnraumbedarf kann es hier auch durch kommunal weniger restriktive Vorgaben zu mehr neuem Wohnungsbestand als bislang geplant kommen.

3.3 Prognosebericht

Mit den 2021 fortgesetzten und weiter detaillierteren Maßnahmen zur Umsetzung der grundlegenden Strategie bis zum Jahr 2035 besitzt die Wankendorfer Baugenossenschaft einen klaren Plan für die Ziele des Unternehmens in den kommenden rund 15 Jahren. Hierzu wurden erstmals für alle Geschäftsfelder Planungsrechnungen mit einer neuen Planungssoftware für einen langfristigen Zeitraum erstellt, in denen alle Aufwands- und Ertragspositionen sowie die Investitionsvolumina und deren Auswirkungen auf die Bilanzentwicklung betrachtet wurden. Diese werden zukünftig im Rahmen einer Gegenstromplanung von Vorstand und den einzelnen Unternehmenseinheiten rollierend fortgeschrieben und an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst. Dabei wird zwischen einer das Folgejahr und die beiden darauffolgenden Jahre umfassenden Mittelfristplanung und einer zunächst bis zum Jahr 2035 reichenden Langfrist-

planung unterschieden. Letztere erhebt den Anspruch, die Unternehmensrealität in den betrachteten Parametern zwar ebenso genau planerisch abzubilden wie die Mittelfristplanung, unterliegt aber naturgemäß aufgrund des langen Planungszeitraums einem höheren Maß der Unsicherheit.

Die auf diese Weise für den Zeitraum 2022 bis 2024 erstellte Mittelfristplanung zeigt, dass mit den eingeleiteten und geplanten Maßnahmen die Ertragskraft des Unternehmens kontinuierlich gesteigert werden soll und im Jahr 2024 ein Jahresüberschuss von knapp 3,4 Mio. €, bei einer Eigenkapitalverzinsung von rund 3,9 Prozent und einer verbesserten Eigenkapitalquote von circa 19,1 Prozent planerisch erreicht wird. Dabei beabsichtigt die Genossenschaft in diesem Zeitraum etwa 82,7 Mio. € in bereits laufenden und neuen Investitionsvorhaben im Rahmen von Modernisierungen und Neubauprojekten zu investieren. Gleichzeitig soll das Instandhaltungsbudget für den Eigenbestand auf rund 7,55 Mio. € (beziehungsweise rund 15,70 € pro m² Wohnfläche) im letzten Planjahr gesteigert werden.

Für das Jahr 2022 allein beträgt das Investitionsvolumen rund 33,0 Mio. €. Das geplante Jahresergebnis von etwa 4,0 Mio. € im Jahr 2022 wird, bei Sollnettokaltmieten von 35,6 Mio. €, Zinsaufwendungen in Höhe von 7,6 Mio. € und Instandhaltungskosten von 7,2 Mio. €, planerisch von einem außerordentlichen Ergebnis in Höhe von rund 1,3 Mio. € beeinflusst, das im Wesentlichen auf Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen zurückgeht.

In den Planungen für die Folgejahre sind die unterschiedlichen Investitionsmaßnahmen ebenso berücksichtigt wie die sich aus der weiteren Digitalisierung im Unternehmen ergebenden Effizienzsteigerungen in den Arbeitsprozessen. Die geplante moderate Mietenentwicklung ergibt sich aus den im Rahmen der Kostensteigerungen erforderlichen Mietanpassungen und den Rentabilitätserfordernissen der Investitionsvorhaben, stets unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen Verantwortung für ein sozial verantwortbares Wohnen. Die Maßgabe dabei bleibt, dass die Mieten der Baugenossenschaft unterhalb derjenigen des jeweiligen regionalen Teilmarktes liegen.

Absehbaren Kostenentwicklungen (wie zum Beispiel die Steigerung der Tariflöhne im Unternehmen) und Risiken (wie zum Beispiel ein erwarteter Anstieg des Zinsniveaus) wurden mit entsprechend konservativen Planannahmen Rechnung getragen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von Ausmaß und Dauer des Kriegs und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Mit einer klaren Strategie und ausweislich der vorliegenden Planungsrechnungen hat die Wankendorfer Baugenossenschaft eine zielgerichtete und transparente Ausrichtung für die Zukunft. Auf der Grundlage der nachhaltig verbesserten Ertragskraft stärkt das Unternehmen die dauerhaft gesunde Finanzierungsbasis für die Entwicklung der Genossenschaft.

Kiel, 7. März 2022

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Thorsten Gleitz

Dr. Ulrik Schlenz





Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zählt mit ihren operativ tätigen Tochtergesellschaften zu den größten Wohnungsunternehmen im nördlichsten Bundesland.



> Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	321.781,37		396
Firmenwert	150.000,00		187
geleistete Anzahlungen	173.967,35	645.748,72	0
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	357.349.501,93		346.910
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.593.953,86		7.778
Grundstücke ohne Bauten	980.957,43		1.281
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10		68
technische Anlagen und Maschinen	75.896,38		83
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.511.771,11		2.449
Anlagen im Bau	10.973.724,82		13.392
Bauvorbereitungskosten	500.973,25	380.054.475,88	715
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.683.534,65		2.434
Beteiligungen	1.083.293,88		1.168
andere Finanzanlagen	34.350,00	3.801.178,53	34
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		384.501.403,13	376.895

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		384.501.403,13	376.895
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	160.982,68		161
unfertige Leistungen	19.414.458,29		18.341
andere Vorräte	42.411,43	19.617.852,40	47
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	454.640,54		534
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.720,17		38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.237,93		127
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	259.901,02		103
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	101.474,13		437
sonstige Vermögensgegenstände	456.698,65	1.438.672,44	588
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.168.940,47	1.634
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	924.935,64		865
andere Rechnungsabgrenzungsposten	594.357,98	1.519.293,62	625
Bilanzsumme		408.246.162,06	400.395
Treuhandvermögen		52.402,77	56



> Bilanz zum 31.12.2021

Passiva

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	826.644,43		858
der verbleibenden Mitglieder	12.014.900,28		11.997
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.250,00	12.843.794,71	11
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.955,29 €			(10)
Kapitalrücklage		4.498.477,55	4.498
Ergebnisrücklagen			
gesetzliche Rücklage	7.890.000,00		7.660
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 230.000,00 €			(220)
andere Ergebnisrücklagen	49.985.000,00	57.875.000,00	48.285
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.700.000,00 €			(1.700)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	249.442,60		247
Jahresüberschuss	2.262.902,29		2.163
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.930.000,00	582.344,89	1.920
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		75.799.617,15	73.799

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		75.799.617,15	73.799
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	9.649.487,00		9.252
sonstige Rückstellungen	2.229.009,46	11.878.496,46	2.226
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	292.582.200,00		286.404
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.114.181,61		4.602
erhaltene Anzahlungen	20.073.526,47		19.913
Verbindlichkeiten aus Vermietung	498.831,77		575
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.017,23		5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.340.001,00		1.230
sonstige Verbindlichkeiten	149.341,78	318.759.099,86	401
davon aus Steuern: 0 €			(97)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 31.830,09 €			(27)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.808.948,59	1.988
Bilanzsumme		408.246.162,06	400.395
Treuhandverbindlichkeiten		52.402,77	56



> Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	52.640.197,78		52.310
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.000,00		0
c) aus Betreuungstätigkeit	2.864.799,58		2.861
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.583.764,27	57.091.761,63	1.848
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.073.562,40	-303
andere aktivierte Eigenleistungen		435.983,69	970
sonstige betriebliche Erträge		1.627.729,83	1.682
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	23.553.644,29		22.114
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,51		0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	271.848,08	23.825.492,88	272
Rohergebnis		36.403.544,67	36.982
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.338.748,27		9.405
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.148.305,80	11.487.054,07	2.122
davon für Altersversorgung: 311.862,87 €			(357)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.155.278,43	9.319
sonstige betriebliche Aufwendungen		4.439.010,63	4.632
Übertrag		11.322.201,54	11.504

		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		11.322.201,54	11.504
Erträge aus Beteiligungen	548.127,30		556
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	135.247,22		195
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	376,00		0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.053,49	689.804,01	5
davon aus verbundenen Unternehmen: 3.560,00 €			(2)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	9.168,61		0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.560.983,00	8.570.151,61	8.966
davon aus Aufzinsungen: 666.481,00 €			(673)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.441.853,94	3.294
sonstige Steuern		1.178.951,65	1.131
Jahresüberschuss		2.262.902,29	2.163
Gewinnvortrag		249.442,60	247
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.930.000,00	1.920
Bilanzgewinn		582.344,89	490



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 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (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 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 übernehmende Heiz- und Betriebskosten Rechnung getragen.

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

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

Die "Geldbeschaffungskosten" wurden als Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert und über die Zinsbindungsfristen entsprechend abgeschrieben.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken, Finanzanlagen, Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aktive latente Steuern. Die Berechnung der aktiven latenten Steuern erfolgt mit der voraussichtlichen steuerlichen Belastung nachfolgender Geschäftsjahre auf Grundlage der aktuell gültigen Steuersätze für die Körperschaftsteuer (15 Prozent), den Solidaritätszuschlag (5,5 Prozent der Körperschaftsteuer) und die Gewerbesteuer (15,75 Prozent bei einem Hebesatz von 450 Prozent). Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

"Pensionsrückstellungen" sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens 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 1,87 Prozent zum 31. Dezember 2021 (Vorjahr: 2,3 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 Personalfluktuation mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (1,87 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (1,35 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 660.821.00 €.

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 Erfüllungsbetrags. 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 (1,35 Prozent, Vorjahr 1,60 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 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2021
	0110112021	C	des Geschäftsjahres		3111212021
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	843.824,72	27.502,40	34.472,90	0,00	836.854,22
Firmenwert	375.000,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00
geleistete Anzahlungen	0,00	173.967,35	0,00	0,00	173.967,35
	1.218.824,72	201.469,75	34.472,90	0,00	1.385.821,57
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	524.325.732,59	2.762.989,67	122.596,92	15.632.177,61	542.598.302,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.160.592,63	20.858,61	0,00	0,00	11.181.451,24
Grundstücke ohne Bauten	1.281.170,88	0,00	0,00	-300.213,45	980.957,43
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10	0,00	0,00	0,00	67.697,10
technische Anlagen und Maschinen	1.085.204,43	0,00	0,00	10.276,96	1.095.481,39
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.369.434,99	736.110,43	233.659,97	47.462,48	6.919.347,93
Anlagen im Bau	13.391.788,93	12.688.427,32	0,00	-15.106.491,43	10.973.724,82
Bauvorbereitungskosten	715.270,65	232.333,40	0,00	-283.212,17	664.391,88
	558.396.892,20	16.440.719,43	356.256,89	0,00	574.481.354,74
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.433.533,65	0,00	0,00	250.001,00	2.683.534,65
Beteiligungen	1.180.481,86	170.624,00	0,00	-250.001,00	1.101.104,86
andere Finanzanlagen	34.350,00	0,00	0,00	0,00	34.350,00
	3.648.365,51	170.624,00	0,00	0,00	3.818.989,51
Anlagevermögen insgesamt	563.264.082,43	16.812.813,18	390.729,79	0,00	579.686.165,82

		Buchwerte				Abschreibungen		
en	aktivierte Fremdkapitalzinsen – 2021	Stand zum 31.12.2020	Stand zum 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Umbuchungen	Abgänge Etsjahres	Zugänge des Geschä	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021
€	€	€	€	€	€	€	€	€
24	395.822,24	321.781,37	515.072,85	0,00	0,00	29.560,76	96.631,13	448.002,48
00	187.500,00	150.000,00	225.000,00	0,00	0,00	0,00	37.500,00	187.500,00
00	0,00	173.967,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24	583.322,24	645.748,72	740.072,85	0,00	0,00	29.560,76	134.131,13	635.502,48
18 6.40	346.909.700,18	357.349.501,93	185.248.801,02	0,00	0,00	118.096,92	7.950.865,53	177.416.032,41
44	7.778.300,44	7.593.953,86	3.587.497,38	0,00	0,00	0,00	205.205,19	3.382.292,19
38	1.281.170,88	980.957,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	67.697,10	67.697,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75	82.563,75	75.896,38	1.019.585,01	0,00	0,00	0,00	16.944,33	1.002.640,68
05	2.448.974,05	2.511.771,11	4.407.576,82	0,00	0,00	197.597,74	684.713,62	3.920.460,94
93 48.93	13.391.788,93	10.973.724,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
65	715.270,65	500.973,25	163.418,63	0,00	0,00	0,00	163.418,63	0,00
98 55.34	372.675.465,98	380.054.475,88	194.426.878,86	0,00	0,00	315.694,66	9.021.147,30	185.721.426,22
65	2.433.533,65	2.683.534,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
49	1.168.630,49	1.083.293,88	17.810,98	0,00	3.209,00	0,00	9.168,61	11.851,37
00	34.350,00	34.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14	3.636.514,14	3.801.178,53	17.810,98	0,00	3.209,00	0,00	9.168,61	11.851,37
36 55.34	376.895.302,36	384.501.403,13	195.184.762,69	0,00	3.209,00	345.255,42	9.164.447,04	186.368.780,07

ANHANG

Der Posten "unfertige Leistungen" setzt sich zusammen aus 253.130,59 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 13.344,97 € 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 183.859,32 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Eigentümergemeinschaften, 95.000,00 € Forderungen aus Tilgungszuschüssen der KfW Bankengruppe, 56.548,67 € Ansprüche an Versicherungen und 49.973,04 € Forderungen aus Steuern.

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

In den "sonstigen Rückstellungen" sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren in Höhe von 910.057,19 € für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Miete für Wasserzähler und Rauchwarnmelder, Verwaltungskosten von 607.128,36 €, unterlassene Instandhaltungen (509.070,00 €) sowie noch ausstehende Rechnungen von 153.530,00 €.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	454.640,54 (534.013,54)	51.790,40 (77.194,42)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.720,17 (37.651,36)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	136.237,93 (126.879,92)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	259.901,02 (103.296,16)	126.000,00 (32.500,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	101.474,13 (436.778,25)	0,00 (100.000,00)
sonstige Vermögensgegenstände	456.698,65 (587.681,29)	196.707,26 (175.660,26)
Gesamtbetrag	1.438.672,44 (1.826.300,52)	374.497,66 (385.354,68)

<

"Erhaltene Anzahlungen" betreffen Vorausleistungen für 2022 abzurechnende Betriebskosten von 19.842.135,93 €, Architektenleistungen von 220.974,45 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 10.416,09 €.

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 367.936,40 € sowie 55.342,70 € aktivierte Fremdkapitalzinsen sowie 12.704,59 € eigene Bauleistungen und öffentliche Grundstücksabgaben ausgewiesen.

In den "sonstigen betrieblichen Erträgen" sind bedeutende wirtschaftliche Beiträge aus den Auflösungen von Rückstellung (221 T€) und den Wertberichtigungen (83 T€) sowie aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten (80 T€) enthalten. Lediglich summarisch wirkten dagegen Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieterbelastungen von zusammen 884 T€, denen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten und anderes in Höhe von 168 T€ resultieren aus einer Anpassung der Modernisierungs- und Neubaustrategie des Unternehmens.

In den "sonstigen betrieblichen Aufwendungen" sind Abrisskosten (344 T€) sowie Projektkosten IT-Einführung (207 T€) enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich für die Kapitaldienstverpflichtung der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH in Höhe von 464.671,00 €. Anzeichen einer Inanspruchnahme liegen nicht vor, da die Schuldnerin ihren Verpflichtungen bisher nachgekommen ist.

- 2. Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit 33,20 Prozent an der "Anscharpark GbR" (Kapitalanteil 258.406,54 €) und mit 11,11 Prozent an der "Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR" (Kapitalanteil 118.219,46 €) beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an den GbRs hinaus wird nicht gerechnet.
- Nach Übergang der jeweiligen Energielieferverträge für Gas beziehungsweise Fernwärme zur Versorgung des Immobilienbestands 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 2021 waren uns Verbindlichkeiten der ESH daraus in Höhe von 670.907,83 € für Abrechnungsspitzen 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 (Ausgabe 2022: 714.807,21 €).	3.682.448,04 €
Aus Großmodernisierung und Neubau zu erwartende Ausgaben	rd. 22.021.900,00 €
Zugesagte bzw. beabsichtigte Aufnahme von Fremdmitteln	rd. 19.841.500,00 €

<



Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	292.582.200,00	14.252.739,31	278.329.460,69	236.627.170,06
	(286.404.423,62)	(11.762.308,65)	(274.642.114,97)	(235.808.484,19)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.114.181,61	227.568,18	3.886.613,43	3.092.783,33
	(4.601.777,54)	(238.333,66)	(4.363.443,88)	(3.481.113,85)
erhaltene Anzahlungen	20.073.526,47	20.073.526,47	0,00	0,00
	(19.912.879,78)	(19.912.879,78)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	498.831,77	233.401,44	265.430,33	265.430,33
	(574.509,11)	(311.553,29)	(262.955,82)	(262.955,82)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.017,23	1.017,23	0,00	0,00
	(4.922,68)	(4.922,68)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.340.001,00	863.934,13	476.066,87	17.220,00
	(1.229.924,45)	(971.156,46)	(258.767,99)	(0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	149.341,78	149.341,78	0,00	0,00
	(401.210,22)	(401.210,22)	(0,00)v	(0,00)
Gesamtbetrag	318.759.099,86	35.801.528,54	282.957.571,32	240.002.603,72
	(313.129.647,40)	(33.602.364,74)	(279.527.282,66)	(239.552.553,86)

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 2021
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	74.938,14
Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel	100,0	1.860.969,06	1.912.352,90	11.826,72
Toplage Immobilien GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	48.482,36
Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel (ESH)	50,0	203.500,00	87.182,03*	21.966,79*
Providemus GmbH	100,0	400.000,00	-14.428,86**	-178.393,36*
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	258.406,54	372.285,45	10.798,88***

Davon gesichert	Art der Sicherung
€	
292.582.200,00 (286.404.423,62)	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen* (Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*)
4.114.181,61 (4.531.402,21)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
0,00 (0,00)	
277.666,53 (359.452,03)	Bürgschaft (Bürgschaft)
0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	
296.974.048,14 (291.295.277,86)	

* Davon 292.434.990,66 € (im Vorjahr 285.916.000,98 €) durch Grundpfandrechte und 147.209,34 € (im Vorjahr 488.422,64 €) durch Sicherungsübereignung (Fuhr- und Gerätepark).

- * Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lagen die Jahresabschlüsse 2021 der Energie für Schleswig-Holstein GmbH und der Providemus GmbH noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen.
- ** Die negativen Jahresergebnisse 2018 bis 2020 sind auf Anlaufverluste im Zuge der Gründung des Unternehmens im Jahr 2018 zurückzuführen.
- *** Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lag der Jahresabschluss 2021 der Anscharpark GbR noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen.

Die Jahresergebnisse 2021 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.

Mit Wirkung zum 01. Januar 2021 wurden die Geschäftsanteile der bisherigen Mitgesellschafterin, der Stiftung Drachensee, vollständig zum Kaufpreis von 1,00 € übernommen. Bei einem Stammkapital der Providemus GmbH von 400.000,00 € ist die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG somit alleinige Gesellschafterin.

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 56,8 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2038. Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG durch den Einsatz von derivaten Finanzierungsinstrumenten (Swaps) in gleicher Höhe; damit wird im Ergebnis ein fester Zinssatz für die betroffenen Darlehen über die gesamte Laufzeit erreicht und es ist durch die hohe Flexibilität in der Ausgestaltung der Verträge eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft gegeben.

Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus den negativen Marktwerten von 6,1 Mio. € am 31. Dezember 2021 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Folgen ergeben werden. Auch entstehen an den Laufzeitenden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen. Die ermittelten Marktwerte wurden vollständig anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt.



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

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	64	31
Technische Mitarbeiter/-innen	6	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	74	14
	144	46

Hinzu kommen 15 Auszubildende und 22 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

8. Mitgliederbewegung:

Anfang 2021	10.053
Zugang	744
Abgang	770
Ende 2021	10.027
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um:	17.537,87 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um:	9.900,00€
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	12.024.500,00 €

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
Dr. Ulrik Schlenz, hauptamtlich
Bernd Hentschel, hauptamtlich (bis 31.01.2021)

11. Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

F. Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, zum Beispiel in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger oder der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) niederschlagen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanzund Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

G. Gewinnverwendungsvorschlag

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss von 2.262.902,29 € in die gesetzliche Rücklage 230.000,00 € und in andere Ergebnisrücklagen 1.700.000,00 € eingestellt. Dabei hat der Aufsichtsrat gemäß § 40 (4) der Satzung der Zuführung in Höhe von 1.131.451,14 € in die Ergebnisrücklagen bereits zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag (249.442,60 €), die Zuführung von 798.548,86 € in die anderen Ergebnisrücklagen, die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von zwei Prozent (= 238.822,26 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 343.522,63 € auf neue Rechnung zu genehmigen.

Kiel, 7. März 2022

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand

Thorsten Gleitz

Dr. Ulrik Schlenz



Zentrale

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

○ Geschäftsstellen

inklusive Hausmeister-Service

Bad Segeberg Itzehoe Lütjenburg Plön Preetz

Trappenkamp Wahlstedt

Hausmeister-Service

in separaten Geschäftsräumen

Plön

Preetz

Schönkirchen

Schwentinental (Ortsteil Klausdorf)

Garten-Service

Bad Segeberg Itzehoe Plön

Preetz

■ Handwerker- und Reinigungs-Service

Itzehoe

Nachbarschaftstreffs

Kiel-Suchsdorf Plön

> Impressum

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: S. 5, S. 7, S. 8, S. 9 (Bild 2), S. 11, S. 12, S. 13, S. 15, S. 16, S. 17 (Bild 1), S. 19, S. 20, S. 21 (Bild 1+2), S. 25, S. 26, S. 27 (Bild 2+3), S. 29, S. 30–31, S. 32 (Bild 1), S. 35, S. 36, S. 37 (Bild 1); © bewegtbild.com: S. 17 (Bild 2); © Felix Gyamfi: S. 32 (Bild 2+3); © Bevis Nickel, bevisphoto.de: S. 43; © Michael Staudt, grafikfoto.de: S. 9 (Bild 1) © gettyimages.com: S. 1; © istockphoto.com: S. 2, S. 17 (Bild 3), Seite 21 (Bild 3), S. 27 (Bild 3), S. 33 (Bild 1+2+3+4), S. 37 (Bild 2+3), S. 38–41; © wankendorfer: S. 27 (Bild 1)

Filme

bewegtbild GmbH & Co. KG bewegtbild.com





