

Nachhaltigkeitsbericht 2014



Auf einen Blick

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG mit den operativ tätigen 100-prozentigen Tochterunternehmen Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH und Lorenzen Hausverwaltung GmbH

Hauptsitz	Kiel, Kirchhofallee 21–23
Dezentrale Büros	10 Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros 9 Service-Center 4 Garten-Center 1 Bauhof
Mitarbeiter Stand 31.12.2014	233 Mitarbeiter
Wohnungsbestand Stand 31.12.2014	8.247 eigene Mietwohnungen 11.138 verwaltete fremde Wohnungen 19.385 Gesamtanzahl Wohnungen
Mitglieder Stand 31.12.2014	10.982 Mitglieder
Vertriebsgebiet	
Kreisfreie Städte	Kiel, Lübeck, Neumünster
Landkreise	Dithmarschen, Ostholstein, Pinneberg, Plön, Rendsburg-Eckernförde, Schleswig-Flensburg, Segeberg, Steinburg

Unternehmensführung



Nicht dargestellt werden die weiteren Tochtergesellschaften Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH und Dr. Faerber Immobilien Verwaltungsgesellschaft mbH Kiel, da diese kein eigenes Personal beschäftigen und nicht selbstständig operativ tätig sind.

Inhalt

Auf einen Blick	2
------------------------------	---

Die Zukunft verantwortungsbewusst gestalten

Vorwort der Unternehmensführung	4
Grußwort des Präsidenten des Landtages Schleswig-Holstein Klaus Schlie	5
Die Zukunft gestalten: eine gemeinsame Herausforderung <i>Gespräch mit Trend- und Zukunftsforscher Matthias Horx</i>	6
Das Organisationsprofil der wankendorfer	8
Die Unternehmensphilosophie und das Selbstverständnis der wankendorfer	12

Bezahlbares Wohnen

Wie sich die wankendorfer an ihren Standorten für dieses Gut einbringt	14
--	----

Ökologie

Projekte und Ergebnisse des umweltbewussten und ressourcenschonenden Handelns der wankendorfer	18
---	----



Soziales

Wie die wankendorfer zur Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität beiträgt	23
---	----



Ökonomie

Wie die wankendorfer ihre gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ziele in Einklang bringt	30
--	----



Einzelbetrachtung

Wie die wankendorfer ihre gesellschaftliche Verantwortung an 13 ausgewählten Standorten wahrnimmt	
Bad Bramstedt	40
Bad Segeberg	40
Eutin	41
Flintbek	41
Itzehoe	41
Kiel	42
Lütjenburg	42
Plön	43
Preetz	43
Schönkirchen	44
Schwentinental	44
Trappenkamp	45
Wahlstedt	45

Gesamtbetrachtung	46
--------------------------------	----

Impressum	47
-----------------	----

Die Zukunft verantwortungsbewusst gestalten

Vorwort der Unternehmensführung



Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

vor Ihnen liegt der erste Nachhaltigkeitsbericht der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und ihrer operativ tätigen Tochterunternehmen. Wir möchten Ihnen darin darlegen, in welcher Weise sich unser Unternehmen seiner gesellschaftlichen Verantwortung stellt und zu einem gedeihlichen Zusammenleben in unseren Städten und Gemeinden beiträgt.

Manches davon wird Ihnen schon bekannt sein, doch blieb bislang auch vieles von dem verborgen, was die wankendorfer als Unternehmensverbund in die Gemeinschaft einbringt. Darüber und welche Motive hinter unserem Handeln stehen, erfahren Sie auf den folgenden Seiten mehr.

Der Begriff Nachhaltigkeit ist zum Schlagwort geworden. Für ein Unternehmen bedeutet Nachhaltigkeit, Umweltgesichtspunkte gleichberechtigt mit sozialen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen und zukunftsfähig zu wirtschaften. Das Ziel: den nachfolgenden Generationen ein intaktes Umfeld in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht zu hinterlassen.

Als Wohnungsunternehmen und insbesondere durch unsere Rechtsform als Genossenschaft sind wir wie kaum eine andere Branche mit dem Leben unserer Mieter und ihrer Wohn- und Lebensqualität verbunden. In ihrem Wohnviertel, in ihrer Stadt oder Gemeinde sind wir zu Hause. Die Aufgaben, die die wankendorfer wahrnimmt, reichen weit in das gesellschaftliche Gefüge einer Kommune hinein; auch das möchten wir Ihnen in diesem Bericht schildern.

Wir sind überzeugt davon, dass die Politik zwar die Rahmenbedingungen für unser Zusammenleben in Städten und Gemeinden festlegt, dass ein harmonisches Miteinander aber nur funktionieren kann, wenn sich jeder an seinem Platz und nach seinen Möglichkeiten in unsere Gesellschaft einbringt. Nach dieser Maxime handeln wir mit Freude und Engagement –

Für die Menschen im Land

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender

Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Grußwort des Präsidenten des Landtages Schleswig-Holstein



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Schleswig-Holsteinische Landesverfassung vom 2. Dezember 2014 hat als einen ihrer Grundsätze das nachhaltige Handeln im Interesse gegenwärtiger wie künftiger Generationen dem eigentlichen Verfassungstext vorangestellt. Auch die „wankendorfer“ bekennt sich zu diesem Prinzip, denn mit ihrem Nachhaltigkeitsbericht legt sie – als eines von leider noch sehr wenigen Unternehmen in unserem Land – nicht allein Rechenschaft über Geleistetes ab, sondern sie blickt weit über den Tag und das Jahr hinaus.

Wer so offen, sensibel und auch selbstkritisch mit seiner geleisteten Arbeit umgeht, wie es mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht eindrucksvoll unter Beweis gestellt wird, der schafft Vertrauen. Und dieses Vertrauen ist die Basis für eine nunmehr über 65-jährige Erfolgsgeschichte der Wankendorfer Baugenossenschaft.

„Für die Menschen im Land“ – das ist ihre selbstgewählte Leitlinie. Menschen Wohnraum zu bieten, ist mehr als vier Wände und ein Dach bereitzuhalten. Wohnraum bereitzustellen heißt, Menschen eine Heimat zu geben, ihren Lebensplänen Zukunft und Raum zu bieten. Als starke Gemeinschaft auf genossenschaftlicher Basis hat die „wankendorfer“ Projekte angestoßen und verwirklicht, die ihre Mitglieder mit allen ihren Bedürfnissen ernst nimmt und die ein lebenswertes Wohnumfeld schaffen, das „Heimat“ im besten Sinne ist: Ein Ort zum Wohlfühlen, ein Ort des sozialen Miteinanders, ein Ort, an dem man gerne lebt – das ist Nachhaltigkeit in bester Form.

Klaus Schlie

Präsident des Landtages Schleswig-Holstein

Die Zukunft gestalten: eine gemeinsame Verantwortung

Gespräch mit Trend- und Zukunftsforscher Matthias Horx

Demografie, Migration, Umweltbewusstsein und Technisierung sind nur einige Trends, die als externe Einflüsse unser Handeln bestimmen. Auf welche gesellschaftlichen Strömungen sich ein Wohnungsunternehmen einstellen sollte, damit es auch in Zukunft erfolgreich ist, darüber haben wir uns mit Matthias Horx unterhalten. Matthias Horx ist Trend- und Zukunftsforscher sowie Gründer des „Zukunftsinstituts“ mit Sitz in Frankfurt am Main. Das Zukunftsinstitut berät zahlreiche Institutionen und Unternehmen in der Prognostik zukünftiger Entwicklungen und Trends.



Was verstehen Sie unter Corporate Social Responsibility (CSR)?

→ Das Bewusstsein eines Unternehmens, auf welche Weise es mit der Umwelt, der Gesellschaft, den Mitarbeitern UND DER ZUKUNFT verbunden ist. Das Kernwort lautet „Verantwortung“: In einer vernetzten Welt können Unternehmen nicht mehr nur für ihre eigenen Interessen arbeiten. Wir alle sind in ein Netzwerk von Bedeutungen und Verbindungen eingebunden, die weit über den direkten Kundenkreis hinausgehen. Aber das heißt nicht, dass wir überall nur Restriktionen einhalten müssen. Eine Denkweise, die die eigene Tätigkeit als „aktive Verbundenheit“ begreift, kann äußerst produktiv und kreativ sein.

Worin besteht die besondere Herausforderung der Wohnungsbranche in Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung unserer Städte und Lebensumfelder?

→ Da kann man sich an den Megatrends orientieren, mit denen in der Zukunftsforschung gearbeitet wird. Zum Beispiel der Megatrend Alterung. Oder die steigende Individualität und Mobilität der Menschen, die sich in anderen Wohnformen ausdrücken wird. Der Megatrend Stadt führt dazu, dass mehr Menschen in die Städte ziehen, was neue Konzepte verdichteten Wohnbaus nötig macht. Auf dem Land hingegen kommt es vielerorts zu Bevölkerungsverlust – dort muss man intelligente Schrumpfungslösungen einsetzen, um Infrastrukturen zu bewahren. Wichtig auch der Megatrend Konnektivität – das Internet bestimmt zunehmend unser Leben, eine Wohnung ohne WLAN-Anschluss ist kaum noch denkbar.

Es entsteht ein größerer Bedarf nach „Work-Life-Balance“ – viele Menschen haben heute zu Hause beispielsweise ein Wohnbüro. Die Gesellschaft wird bunter, älter und mobiler, auch kulturell vielfältiger, und daran müssen wir unsere Wohnformen anpassen. Nicht nur im Sinne von „barrierearmen Wohnungen“, sondern auch im Sinne von Alterspotenzialen. 70-Jährige sind heute oft überdurchschnittlich mobil. Wir werden eben nicht nur älter, sondern wir bleiben gleichzeitig im Durchschnitt auch länger fit.

Was kann eine Wohnungsbaugenossenschaft konkret tun, um in diesem Kontext einen nachhaltigen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten – und welchen?

→ Es geht im Kern um zukunftsfähige Architektur. Und die ist energieeffizient, flexibel und „grün“ in einem humanen Sinn. Ebenso wichtig wie die Mauern eines Hauses ist inzwischen die Umgebung, die Grünfläche. In Zukunft werden mehr Siedlungen mit Ökostrom und ohne Autos entstehen, Holz kehrt als Material in den Wohnbau zurück. Design spielt eine zunehmend wichtige Rolle, und damit ist das „Service-Design“ gemeint: also der Zugang zu Läden, Behörden, Schulen und Dienstleistungen, die das Leben erleichtern.

Funktionieren diese Ideen auch in einem eher ländlichen und dezentralen Bundesland wie Schleswig-Holstein?

→ Warum nicht? Es gibt ja auch in manchen Flächenländern interessante verdichtete Wohngebiete. Und das Land ist vielerorts ja gar nicht mehr so „platt“, weil man als Landbewohner heute an die „große, weite Welt“ angeschlossen ist – via Internet und erhöhter Mobilität.

Wie kann die energetische und barriere-reduzierende Modernisierung von Wohneinheiten gelingen, wenn zugleich die Bezahlbarkeit des Wohnens für die unterschiedlichsten Haushaltskonstellationen gesichert werden muss?

→ Das ist vor allem eine Frage der Kreativität und Flexibilität. Menschenfreundliche Architektur muss nicht teuer sein. Und in der Barrierefreiheit kann man geschickte Lösungen einsetzen, die sich modular erweitern lassen. Man muss nicht in jeder Wohnung einen Treppenlift haben, aber man baut die Treppe schon so, dass man einen Treppenlift bei Bedarf einbauen kann. Man kann das Bad so gestalten, dass darin eine Dusche für Menschen mit Einschränkungen „aufgerüstet“ werden kann.

Wichtig sind nicht nur bauliche Maßnahmen, sondern auch soziale Fragen: Wie wirken wir der sozialen Isolation von Älteren entgegen? Wie können wir ÖPNV-Anbindungen für ländliche Regionen erhalten oder ausbauen?

Vielleicht gibt es hier auch Möglichkeiten, die man noch nicht in Betracht gezogen hat. Das Internet bietet ja die Möglichkeit der „shareconomy“, und das heißt, dass man kooperative Bedürfnisse besser organisieren kann. Vielleicht ließe sich – ein Beispiel – ein netzwerkgestütztes Mitfahrssystem organisieren, in dem diejenigen, die in einer Gemeinde mobil sind, Mobilitätsdienstleistungen anbieten. Es muss ja nicht jeder ein Auto haben. Außerdem lassen sich auch neue Taxidienste einrichten, in denen nicht EINE Fahrt unternommen wird, sondern Sammeltaxis flexibel reagieren können. Solche Kooperationen führen oft auch dazu, dass Menschen sich besser kennenlernen.

Eine weitere Frage: Wie wirken wir der Entvölkerung von Dörfern entgegen? Nicht selten gelingt es ja, einen neuen „Dorfkern“ zu schaffen, entweder durch eine Institution oder ein Siedlungsprojekt, das eine Ausstrahlung hat, oder durch eine tolle Dorfkernsanierung, die auch wieder Läden und Gewerbe anzieht. Es kommt auch sehr auf die Kommunalpolitik an, ob dort mit den jeweiligen lokalen Ressourcen kreativ umgegangen wird. Die Vorteile einer geringen Siedlungsdichte sind ja mehr Natur und günstigere Baugründe. Manchmal kann auch schon ein kleiner Laden oder ein Café plötzlich wieder einen Kommunikationskern bieten. Es gibt viele Beispiele dafür, wie man Landflucht wieder rückgängig machen konnte – und immer waren es Menschen, die sich zusammengetan haben, und die Initiative ergriffen.

Noch eine wichtige Frage: Wie können wir Integrationsaufgaben erfolgreicher lösen? Wir sind in ein gesellschaftliches Netzwerk von Bedeutungen und Verbindungen eingebunden, in dem die eigene Tätigkeit als „aktive Verbundenheit“ gegenüber dem institutionellen Umfeld begriffen wird. Ein wahrhaft kreatives Unternehmen entwickelt seine Vorhaben aus Dialogen zwischen den gesellschaftlichen Gruppen – indem es genau zuhört und dann Vorschläge macht, die einen breiten Konsens erzielen können. Auf diese Weise entwickeln sich auch neue Wege des Zusammenlebens, wie die „Cohousing“-Projekte, die es in vielen Regionen gibt, wo alle Generationen in einer neuen, ökologischen Nachbarschaft zusammenleben. Ein genossenschaftlicher Lebensstil kehrt hier zurück, der das Dorfleben in der modernen Welt neu erfindet.

Stehen diese Erwartungen und Bedürfnisse an eine Wohnungsbaugenossenschaft einerseits und solides, verantwortliches Wirtschaften andererseits im Widerspruch zueinander?

→ Nein, denn es ist ja die Aufgabe jeder Firma, Knappheiten zu lösen. Und die Aufgabe einer Wohnungsbaugenossenschaft ist es, preisgünstigen Wohnbau mit hoher Qualität zu errichten.

Wie kann „moralisches Wirtschaften“ gelingen?

→ Ich finde den Begriff der Kreativität wichtiger. Kreativität heißt, dass man immer wieder die Normen hinterfragt, nach neuen Gestaltungen sucht, nach Lösungen, auf die bisher noch keiner gekommen ist. Nur so entsteht Zukunft, entsteht Fortschritt. Das Moralische ist das Kreative!

Das Organisationsprofil der wankendorfer

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH sowie der Lorenzen Hausverwaltung GmbH die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Schleswig-Holstein. Seit 1947 baut und verwaltet die wankendorfer zeitgemäßen Wohnraum für ihre Mitglieder. Damit trägt sie zur Gestaltung der Städte und Gemeinden in ihrer Region bei und ist ein verlässlicher und kompetenter Partner für die Menschen im Land.

Heute bewirtschaften wir 19.385 Wohnungen in 72 Städten und Gemeinden, zwischen Nord- und Ostsee, zwischen Eckernförde und Hamburg. Davon zählen 8.247 Wohnungen zu unserem eigenen Bestand sowie knapp 11.200 Wohneinheiten zur Verwaltung für Fremdeigentümer. 233 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind täglich für unsere Mitglieder, Mieter und Kunden im Einsatz.

Über die Jahre sind wir kontinuierlich gewachsen und tief in unserer Region verwurzelt. Durch unsere genossenschaftliche Rechtsform sind wir seit unserem Bestehen zu nachhaltigem Handeln verpflichtet. Mit unseren Partnern aus Wirtschaft und Verwaltung agieren wir verantwortungsbewusst und tragen damit zum Wohle der Menschen in unserem Einzugsbereich bei.

Von den Unternehmen der wankendorfer verwaltete Wohnungen

Stand 31.12.2014

■ Eigene Wohnungen (davon 1.654 verwaltet durch die Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung)

8.247

■ Wohnungseigentumsverwaltung (ohne 119 eigene Wohnungen)

8.682

■ Geschäftsbesorgung für zwei rechtlich selbstständige Genossenschaften

529

■ Gepachtete Verwaltungsbestände

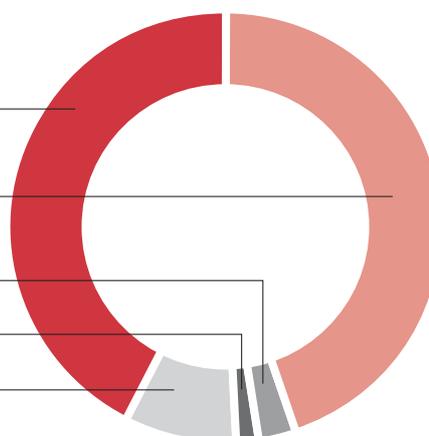
347

■ Verwaltungsbetreuung

1.580

Gesamt

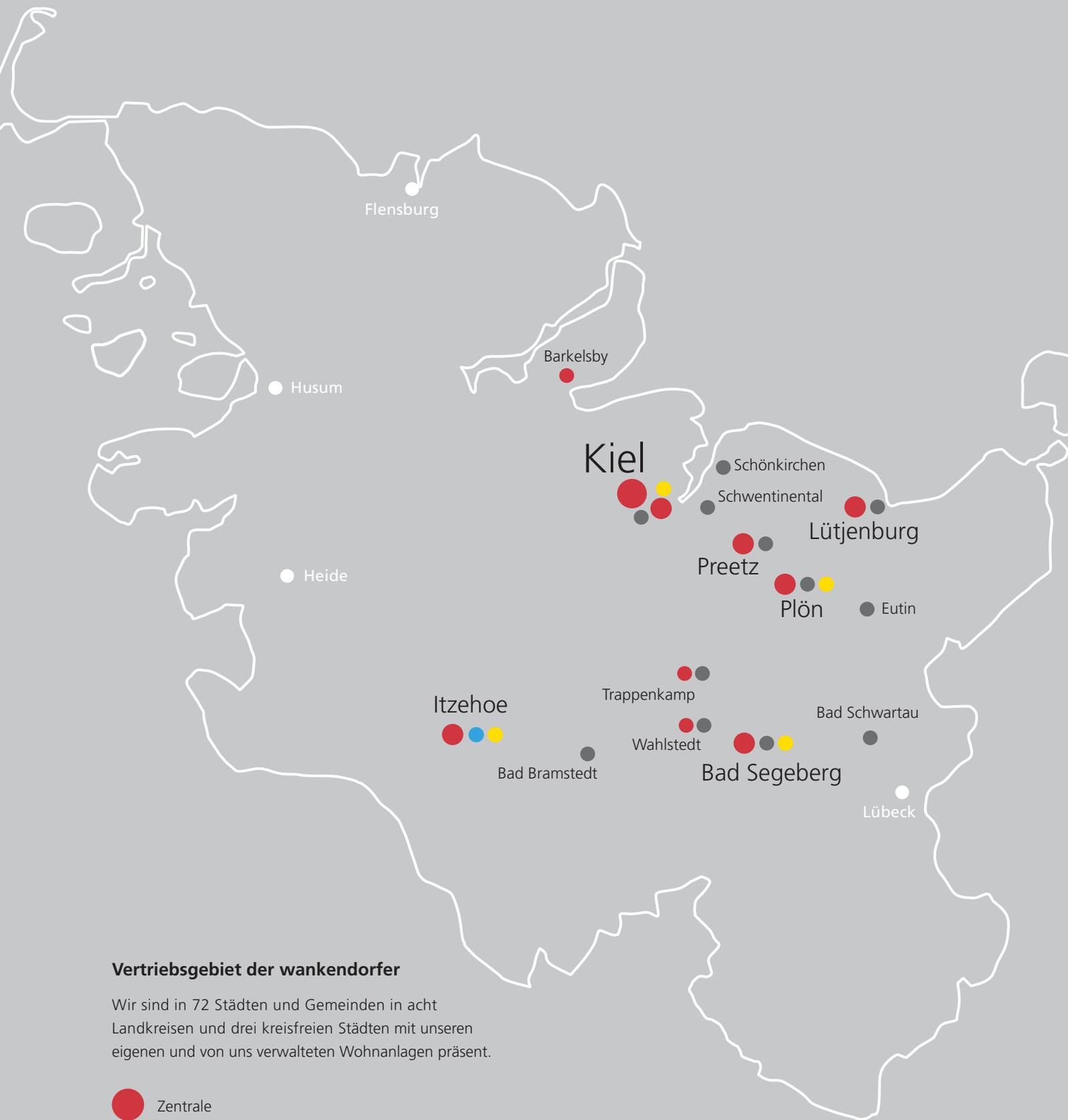
19.385



Markante Leistungen

Außergewöhnlich für eine Wohnungsbaugenossenschaft ist das Geschäftsfeld der Fremdverwaltung. Die wankendorfer betreibt die Immobilienverwaltung für Dritte seit Jahrzehnten erfolgreich und liegt mit ihrem Engagement bundesweit an der Spitze der Genossenschaften.

In der Modernisierung ihrer Wohnungsbestände ist die wankendorfer beispielhaft. Bereits Anfang der 1990er Jahre begann die Wohnungsbaugenossenschaft mit ersten energetischen Sanierungsprogrammen. Bis heute wurden 3.917 Wohnungen aus den 1950er bis 1970er Jahren energetisch modernisiert. Damit haben wir in diesen Baujahren einen hohen Modernisierungsanteil von 56 Prozent in unserem Immobilienbestand erreicht. Diese Quote beträgt im Branchendurchschnitt lediglich circa 33 Prozent.



Vertriebsgebiet der wankendorfer

Wir sind in 72 Städten und Gemeinden in acht Landkreisen und drei kreisfreien Städten mit unseren eigenen und von uns verwalteten Wohnanlagen präsent.

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

Auch die langfristige und nachhaltige Planung von Maßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität unserer Mitglieder und Mieter ist Ausdruck unseres verantwortungsbewussten Wirtschaftens. Wir entwickeln Service-Angebote, gestalten Lebensräume oder Infrastruktur.

Die geografische Ausdehnung der wankendorfer über acht Landkreise Schleswig-Holsteins sowie die drei kreisfreien Städte Kiel, Lübeck und Neumünster ist für eine Wohnungsgenossenschaft untypisch. Dass wir mit unseren Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros sowie den Service- und Garten-Centern stets in der Nähe unserer Mitglieder, Mieter und Kunden sind, ist Ausdruck unserer leistungsfähigen und kundennahen Organisation.

Dezentrale Struktur: kundennah und effizient

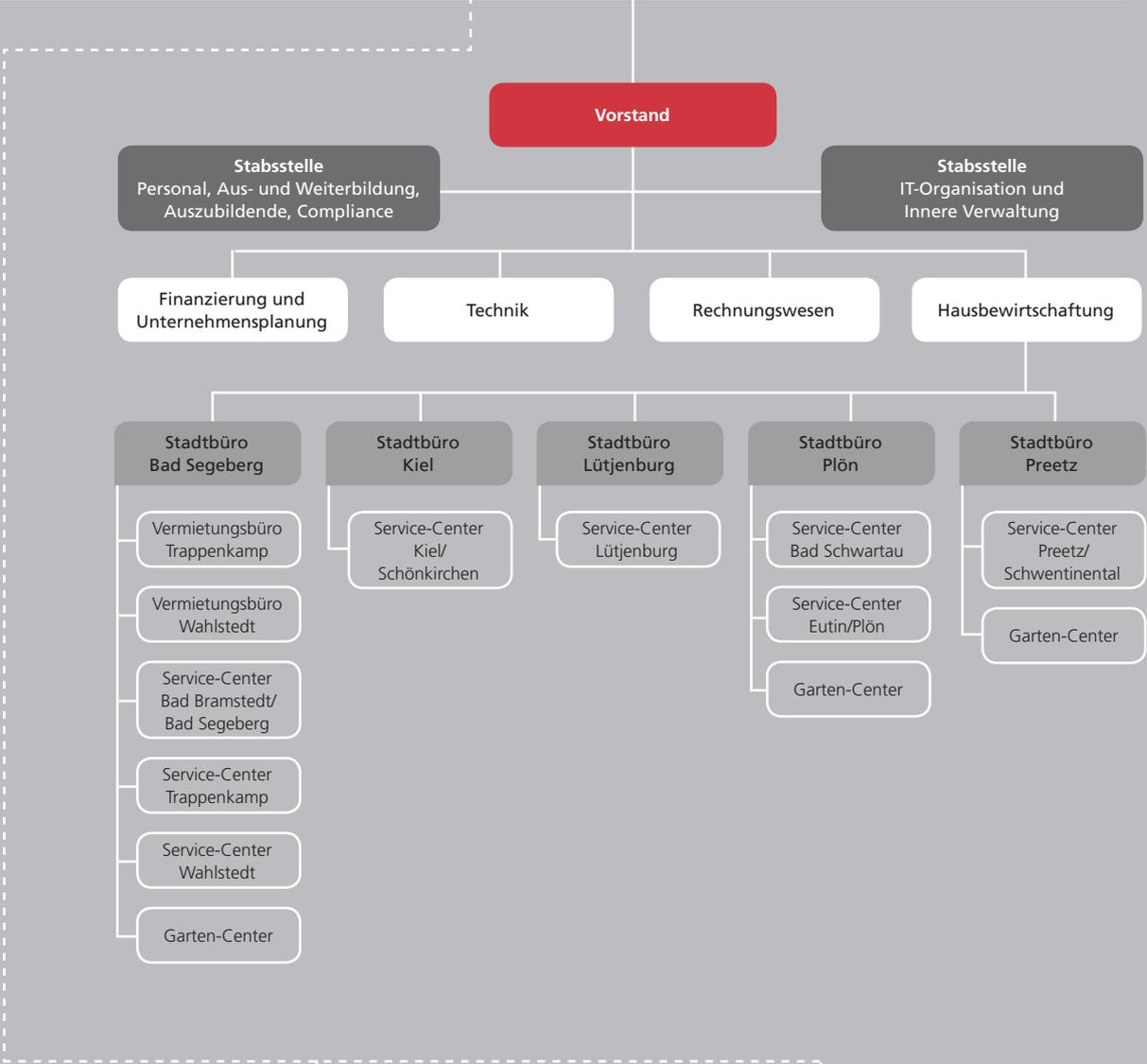
Mit den zehn Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros unseres Unternehmens, neun Service- und vier Garten-Centern sowie einem Bauhof können wir schnell und flexibel agieren. Unsere Zentrale in Kiel versteht sich mit den Fachabteilungen Finanzierung und Unternehmensplanung, Technik, Rechnungswesen und Hausbewirtschaftung als Dienstleister für die Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros. Von unseren 233 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind 30 Personen in Teilzeit für uns tätig. 14 junge Menschen absolvieren ihre Berufsausbildung bei uns und sechs Angestellte bilden sich berufsbegleitend mit Fort- und Weiterbildungsprogrammen weiter. Die Möglichkeit von Elternzeit nutzen vor allem junge Mütter, aber auch die ersten Väter.

Das Team des wankendorfer Unternehmensverbundes

Stand 31.12.2014

Anzahl der Beschäftigten	233
Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG	174
Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH	51
Lorenzen Hausverwaltung GmbH	8
Anzahl der weiblichen Beschäftigten	102
Frauenquote	43,78 %
Anzahl der Auszubildenden	14
Anteil der Auszubildenden	6,01 %
Betriebszugehörigkeit in Jahren (Schnitt)	12
Anzahl der Mitarbeiter in Teilzeit	30
Mitarbeiter in Teilzeit (Anteil)	12,88 %
Anzahl der geringfügig Beschäftigten	44
Geringfügig Beschäftigte (Anteil)	18,88 %
Angestellte in Weiter-/Fortbildungsprogrammen	6

**Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG**



**Wankendorfer
Immobilienverwaltung
für Schleswig-Holstein GmbH**
100 %

- Geschäftsführung**
- Hausbewirtschaftung und Stadtbüro Itzehoe
 - Wohnungseigentumsverwaltung
 - Zinshausverwaltung
 - Technik
 - Bauhof
 - Garten-Center
 - Reinigungsdienst

**Lorenzen
Hausverwaltung GmbH**
100 %

- Geschäftsführung**
- Wohnungseigentumsverwaltung
 - Zinshausverwaltung

Die Unternehmensphilosophie und das Selbstverständnis der wankendorfer

Seit ihrer Gründung im Jahr 1947 ist die wankendorfer aus kleinsten Anfängen einer ländlichen Genossenschaft zu dem bedeutenden Wohnungsunternehmen herangewachsen, das sie heute ist. Doch die Werte, für die die wankendorfer steht, und die Kraft, die sie antreibt, sind stets dieselben geblieben. Die genossenschaftliche Idee ist für das Gesamtunternehmen führend: Die Steigerung der Wohn- und Lebensqualität für ihre Mitglieder und Mieter hat die höchste Priorität.

Dass die wankendorfer einst entstand, um Flüchtlingen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten und ausgebombten Menschen aus Schleswig-Holstein wieder ein Zuhause zu geben, prägt das Unternehmen bis heute und spiegelt sich in seinem Leitsatz wider: „Den Menschen und dem Land verpflichtet.“ Daraus entstand der Claim „Für die Menschen im Land“. Damit meinen wir alle Menschen: die jungen und die alten, die Familien, Paare und Alleinstehenden, die Menschen, die ihr Leben mit Einschränkungen gleich welcher Art meistern, und die, die aus anderen Teilen der Welt nach Schleswig-Holstein kommen.

Genauso wie unsere Partner aus Wirtschaft und Verwaltung können die Menschen darauf vertrauen, dass ihnen bei der wankendorfer mit Respekt, Ehrlichkeit und Fairness begegnet wird und man sich auf unser Unternehmen verlassen kann. Unsere Kernkompetenzen sehen wir in unserer Wandlungs- und Kommunikationsfähigkeit, in unserem qualitativen Anspruch und in der energetischen Modernisierung sowie in der Verbundenheit mit der Region. Weil wir uns diesem Selbstverständnis verpflichtet fühlen, haben wir es in verschiedener Form festgeschrieben: als Leitbild, Compliance-Richtlinie, Entsprechenserklärung des Rats für Nachhaltigkeit und als Corporate Governance Kodex. Die Entsprechenserklärung und die Selbstverpflichtung in Anlehnung an den Corporate Governance Kodex wurden mit wissenschaftlicher Unterstützung individuell auf die wankendorfer abgestimmt und werden ab dem 1. April 2015 Geltung haben.



Trappenkamp versteht sich als „Familiengemeinde im Grünen“ und die wankendorfer trägt dazu bei, dass sich Familien hier wohlfühlen. Zum Beispiel gibt sie der Kita „Pusteblume“ einen monatlichen Zuschuss zum Essensgeld, unterstützt einzelne Projekte wie „Kinderportfolios“ (Erinnerungsbücher der Kinder) und stellt eine Wohnung gänzlich kostenlos für die Kinderkleider-Tauschbörse „Kla-Motte e. V.“ zur Verfügung. In Preetz konnten sich **Kinder als Spezialisten** in die Neuplanung des städtischen Spielplatzes einbringen – ein Projekt, das finanziell von der wankendorfer ermöglicht wurde.



Nachhaltigkeit bedeutet für mich das Denken an folgende Generationen und ein bestmögliches Umsetzen dieser Gedanken, im sozialen, ökologischen und ökonomischen Sinne – einfach mal Tupper anstelle von Plastikbeuteln oder Coffee to go nur im eigenen Becher. Im Berufsalltag achte ich darauf, möglichst wenig Papier zu verbrauchen. Vieles kann direkt am Bildschirm erledigt und muss nicht ausgedruckt werden.



Jule Helm,

Auszubildende, Ausbildungsjahrgang 2012–2015

Das Unternehmensleitbild haben unsere Mitarbeiter für sich selbst entwickelt und definieren darin Sinn, Aufgaben und Ziele des Unternehmens und ihre Rolle als Mitarbeiter. Intern und extern ist uns allen integriertes und aufrichtiges Verhalten wichtig. Deshalb haben wir Compliance-Richtlinien als Betriebsvereinbarung abgeschlossen, die Klarheit im Umgang mit unseren Geschäftspartnern und Kunden sowie im Kollegenkreis schaffen. Ein Mitarbeiter ist als Compliance-Beauftragter zentraler Ansprechpartner und gibt Unterstützung bei der Umsetzung der Richtlinien im Berufsalltag.

Die Compliance-Richtlinien regeln beispielsweise den Umgang mit Geschenken, dienstliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen, Kapitalbeteiligungen und private Vertragsabschlüsse mit Geschäftspartnern der Wankendorfer. So ist das Annehmen und Gewähren von Geldgeschenken ausnahmslos und von Sachgeschenken über einem Wert von 30 Euro untersagt. Dienstliche Geschäfte mit nahe stehenden Personen und private Vertragsabschlüsse mit Geschäftspartnern müssen dem Compliance-Beauftragten ebenso wie Einladungen angezeigt werden etc.

In Zusammenarbeit mit einem Forschungsinstitut der Immobilienwirtschaft haben wir in einer sogenannten DNK-Entsprechenserklärung die ethischen und moralischen Rahmenbedingungen für unser unternehmerisches Handeln definiert. DNK ist das Kürzel für den Deutschen Nachhaltigkeitskodex, den der Rat für Nachhaltige Entwicklung entworfen hat. Mit der DNK-Entsprechenserklärung bekennen wir uns zur Übernahme sozialer und ökologischer Verantwortung und dokumentieren unser Streben nach Transparenz und dem aktiven Austausch mit den Gruppen, mit denen wir im ständigen Dialog stehen. Dazu zählen beispielsweise unsere Mitglieder, Mieter und Kunden, Mitarbeiter und Geschäftsfreunde sowie Kommunen, Vereine und Verbände.

Der Rat für Nachhaltige Entwicklung wurde 2001 von der Bundesregierung ins Leben gerufen. 15 Personen des öffentlichen Lebens haben die Aufgabe, eine nationale Nachhaltigkeitsstrategie zu entwickeln, konkrete Handlungsfelder und Projekte zu benennen sowie das Thema Nachhaltigkeit ins öffentliche Bewusstsein zu rücken.

Für börsennotierte Aktiengesellschaften ist seit 2002 ein sogenannter Corporate Governance Kodex gesetzlich vorgeschrieben. Darin bekennen sich diese Unternehmen dazu, gesetzliche Bestimmungen sowie national und international anerkannte Standards einzuhalten. Zwar gibt es bislang noch keine gesetzliche Vorschrift für unsere Unternehmensform als Genossenschaft, doch halten wir einen Corporate Governance Kodex für die Wankendorfer für sinnvoll. Mit wissenschaftlicher Unterstützung haben wir deshalb einen Corporate Governance Kodex für unser Unternehmen entwickelt. Wir verpflichten uns darin zu einer wertorientierten Unternehmensführung und zu einer transparenten Offenlegung der wirtschaftlichen Situation. Damit wollen wir das in uns gesetzte Vertrauen unserer Mitglieder, Kunden, Geschäftspartner, Mitarbeiter und der Öffentlichkeit rechtfertigen, unsere Verlässlichkeit und Fairness unter Beweis stellen und an Glaubwürdigkeit gewinnen. Wir sind sicher, dass unser Corporate Governance Kodex unser Selbstverständnis und Verantwortungsbewusstsein stärkt und Nachahmer in unserer Branche finden wird.

Unser Unternehmensleitbild und die Compliance-Richtlinie sowie in Kürze auch die DNK-Entsprechenserklärung und der Corporate Governance Kodex können auf unserer Website www.wankendorfer.de eingesehen werden.

Bezahlbares Wohnen

Wie sich die wankendorfer an ihren Standorten für dieses Gut einbringt

Wohnen ist ein hohes Gut. In Deutschland wohnen etwas über 40 Prozent der Haushalte in den eigenen vier Wänden, fast 60 Prozent leben in einer Mietwohnung. Deshalb wird die Höhe von Mieten hierzulande besonders aufmerksam verfolgt. In der jüngeren Vergangenheit sind steigende Miet- und Immobilienpreise in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. In attraktiven Lagen einiger deutscher Großstädte sind die Mieten auf ein so hohes Niveau gestiegen, dass sich Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen dort oft keine Wohnung mehr leisten können. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde 2014 die gesetzliche Mietpreisbremse bei Neuvermietungen auf den Weg gebracht. Außerdem haben die Bundesländer die gesetzliche Möglichkeit bekommen, in von ihnen ausgewählten Regionen durch die Einführung sogenannter Kappungsgrenzen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen zu begrenzen. Ein weiteres Gesetz zur Regelung von Mieterhöhungen nach der Modernisierung von Wohnraum soll noch im Jahr 2015 folgen.



An vielen Orten nimmt die wankendorfer die Aufgaben wahr, die ehemals kommunale, öffentlich-rechtliche Wohnungsunternehmen innehatten. Dazu gehört auch eine **moderate Mietpreisbildung**, die selbst nach aufwendigen **Modernisierungen** ihre Spielräume nicht ausschöpft. Die **regionale Verbundenheit** der wankendorfer zeigt sich unter anderem in der guten **Zusammenarbeit mit dem regionalen Handwerk**. Dafür dass selbst kleine Reparaturaufträge für beide Seiten effizient abgewickelt werden können, sorgt das Zentrale Auftragsmanagement der wankendorfer.

“

Nachhaltigkeit ist für mich sowohl privat als auch beruflich ein wichtiges Leitmotiv, weil Nachhaltigkeit auch Zukunftsfähigkeit bedeutet. Mir gefällt, dass wir als wankendorfer allen Menschen ein schönes, zeitgemäßes Zuhause zu erschwinglichen Mieten bieten können und dass wir uns ganz individuell auf jeden einstellen – Familien, Paare und Alleinlebende, Junge und Alte, mit gesundheitlichen Einschränkungen, von hier oder aus der Ferne.



Thomas Buschmann, Stadtbüroleiter Plön

Doch die Lage der Immobilienwirtschaft in Deutschland ist sehr differenziert zu betrachten. So ergab das Jahresgutachten 2013/2014 des Sachverständigenrates zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung unter anderem, dass die Preissteigerungen für Immobilien in der Landeshauptstadt Kiel selbst in den zurückliegenden „guten“ Immobilienjahren lediglich das Niveau der Inflationsrate erreichten. Und damit liegt Kiel im Vergleich zu anderen Städten Deutschlands im gesunden Mittelfeld. Mit anderen Worten: Auch wenn die Kommunen in Schleswig-Holstein die Mietpreisbremse ziehen können – eine Notwendigkeit dazu, etwa weil Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen in die Peripherie verdrängt werden, kann die wankendorfer zumindest in ihrem Tätigkeitsgebiet nicht erkennen.

Vielmehr trägt unser Unternehmen seit vielen Jahren durch eine verantwortungsvolle Mietenpolitik dazu bei, dass das Niveau der Mieten an unseren Standorten nur maßvoll steigt. So üben wir schon wegen unseres satzungsgemäßen Auftrages Zurückhaltung bei der Mietpreisfestlegung, doch unser Handeln geht deutlich darüber hinaus, weil für uns gesellschaftliche Verantwortung vor Gewinnmaximierung steht.

Wir tun das, indem wir bewusst auf mögliche Mieteinnahmen verzichten: Im Schnitt bieten wir unsere Wohnungen rund 10 Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete an, und wir erhöhen unsere Mieten nach Modernisierungen deutlich unter den gesetzlichen Möglichkeiten. Da wir an vielen unserer Standorte Marktführer im Angebot von Mietwohnungen sind, beeinflusst unser Handeln das Mietniveau in den entsprechenden Städten und Gemeinden erheblich.

Zum Immobilienbestand der wankendorfer zählen sowohl öffentlich geförderte und damit preisgebundene Wohnungen als auch frei finanzierte – ohne Preisbindung. Aber auch bei diesen bleiben wir im Durchschnitt unterhalb der möglichen Nettokaltmieten nach der Wohngeldverordnung. Damit sind auch Wohnungen aus dem frei finanzierten Bestand für sozial schwächere Haushalte erschwinglich.

Obwohl die energetische und umfassende Sanierung unserer Wohnanlagen hohe Maßstäbe erfüllt, beschränken wir Mieterhöhungen nach Modernisierungen in der Regel auf einen Betrag, den die Haushalte durch nun mögliche Energieeinsparungen ausgleichen können, sodass für die meisten Mieter die Kosten für das Wohnen insgesamt nicht oder kaum steigen.

Dass die wankendorfer ihre gesellschaftliche Verantwortung ernst nimmt, zeigt sich auch an dem hohen Anteil an Wohnungen, die sie mit öffentlichen Mitteln finanziert hat. Heute unterliegen noch 3.727 von insgesamt 8.247 Wohnungen den Bindungen für Sozialwohnungen; das entspricht einem Anteil von 45 Prozent. Die wankendorfer stellt sich damit der Aufgabe, vielerorts der wichtigste institutionelle Anbieter von Mietwohnungen zu sein und breite Schichten der Bevölkerung mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen. Tendenziell ist eine Zunahme der Haushalte zu verzeichnen, die Anspruch auf eine

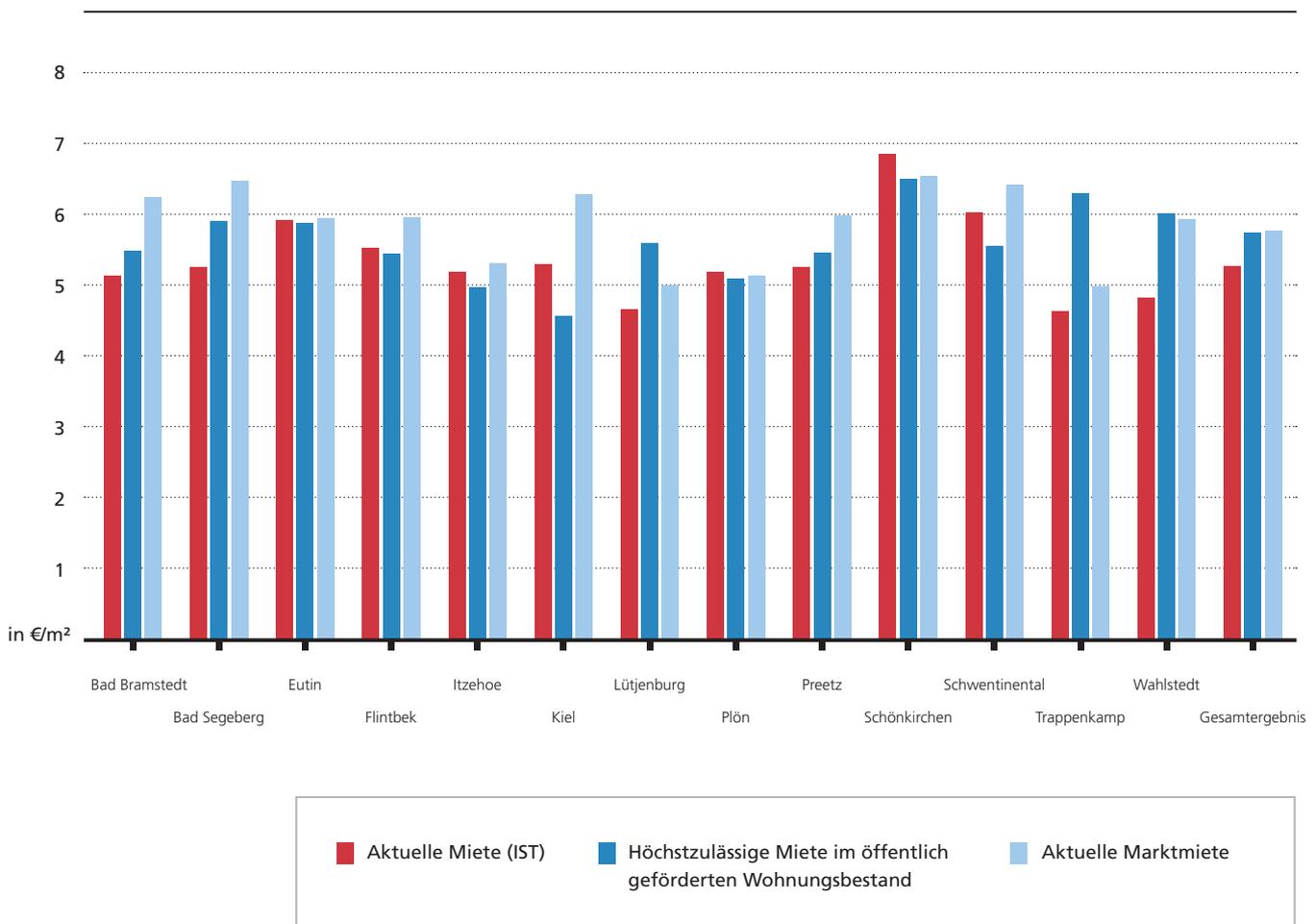
öffentlich geförderte Wohnung haben. Wie hoch die Zahl von Menschen mit geringem Einkommen inzwischen ist, zeigt auch die Tabelle zur Einkommenssituation an 13 ausgewählten Standorten auf Seite 33. Die wankendorfer antwortet auf diese Entwicklung mit einem attraktiven Wohnungsangebot zu erschwinglichen Mieten und engagiert sich mit Herz und Seele insbesondere für ihre Mieter mit niedrigen und mittleren Einkommen.

In vielen Kommunen ist die wankendorfer Substitut für fehlende oder privatisierte öffentlich-rechtliche Wohnungsunternehmen geworden. Sie ist damit viel mehr als ein zuverlässiger Anbieter von zeitgemäßem und preiswertem Wohnraum. Die wankendorfer übernimmt auch viele Aufgaben, die früher von den Unternehmen der Städte und Gemeinden wahrgenommen wurden. Dazu zählt auch, dass wir auf eine gute Durchmischung und damit soziale Stabilität in unseren Wohnquartieren achten. Da sich die Zielgruppen und Bedarfe weiter ausdifferenzieren, stellen wir uns mit vielfältigen Angeboten auf die Dynamik dieser gesellschaftlichen Entwicklung ein. Gleichzeitig sorgen wir mit verschiedensten Maßnahmen für eine Verbesserung des Wohnumfelds und damit für eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität nicht nur für unsere Mieter und Mitglieder, sondern für alle Einwohner einer Kommune.

Die wankendorfer betrachtet die Städte und Gemeinden, in denen sie tätig ist, ganzheitlich, als komplexen, lebendigen Organismus und sie trägt auf verschiedenen Ebenen dazu bei, dass die Menschen in ihrem Ort gern zu Hause sind.

Mietenvergleich an ausgewählten Standorten

SHWoFG, Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz, WoGV, Wohngeldverordnung



Mietverzicht an ausgewählten Standorten

	Anzahl Mietwohnungen	Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	Summe der Wohnungsmieten p.a. günstiger als Marktniveau = Mietverzicht in T€	Summe der Wohnungsmieten p.a. teurer als Marktniveau in T€	Saldo Mietverzicht p.a. im Vergleich zum Marktniveau in T€
Bad Bramstedt	203	47	82	0	82
Bad Segeberg	699	265	389	4	385
Eutin	431	315	109	80	29
Flintbek	109	77	28	0	28
Itzehoe	1.230	161	348	122	225
Kiel	208	–	85	0	85
Lütjenburg	445	240	185	1	184
Plön	526	266	139	77	62
Preetz	811	325	372	17	355
Schönkirchen	457	413	70	131	–62
Schwentinental	432	286	119	86	33
Trappenkamp	701	610	664	3	661
Wahlstedt	1.069	691	856	6	849
Zwischensumme	7.321	3.696	3.446	527	2.916
zzgl. übrige Orte	926	221	422	56	367
Summe	8.247	3.917	3.868	583	3.283

Wertermittlung

Frei finanziert Bestand: Vergleich unserer Bestandsmieten mit den Durchschnittsmieten des Mietengutachtens des IfS (Mietengutachten für das Innenministerium).

Geförderter Bestand: Vergleich unserer Bestandsmieten mit den höchstzulässigen Mieten gemäß Darlehensvertrag (Förderzusage).

Dabei wurde eine dezidierte Berechnung angestellt, indem die Mieten jedes einzelnen Mietverhältnisses den jeweiligen Vergleichsmieten gegenübergestellt wurden.

Der Mietverzicht wurde rein rechnerisch ermittelt. In der Realität können sich Abweichungen ergeben.



Ökologie

Projekte und Ergebnisse des umweltbewussten und ressourcenschonenden Handelns der wankendorfer

Der wankendorfer ist der Erhalt einer intakten Umwelt und die Schonung der natürlichen Ressourcen sehr wichtig. Diese Einstellung spiegelt sich sowohl im unternehmerischen Handeln in eigener Sache wider als auch im darüberhinausgehenden Engagement. So ist die wankendorfer von Beginn an aktives Mitglied im Klimapakt Schleswig-Holstein.

Auf Initiative des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein hat sich darin die organisierte Wohnungswirtschaft des Landes verpflichtet, den Ausstoß klimaschädlichen Kohlendioxids von Wohnungen für Heizung und Warmwasser zum Jahr 2020 um 40 Prozent gegenüber dem Ausgangswert von 1990 zu senken. Die wankendorfer ist hierbei beispielhaft: Mit einer Quote von 56 Prozent in der umfassenden energetischen Sanierung ihres Wohnungsbestandes aus den Baujahren 1950 bis 1979 ist sie landesweit führend. Die Sanierungen bewirken nachweislich eine Einsparung an Heizenergie von über 30 Prozent und eine Senkung des CO₂-Ausstoßes um rund ein Drittel.

Das Spektrum, mit dem die wankendorfer ihren Beitrag zur Schonung von Umwelt und Ressourcen leistet, ist breit. Es reicht von der frühzeitigen und umfassenden energetischen Sanierung von bislang 3.917 Wohnungen über die Nutzung erneuerbarer Energien und die innovative Optimierung der Haustechnik bis hin zu Einzelprojekten wie einer Reihenhausanlage auf einer ökologisch besonders wertvollen Fläche in Eutin, dem Anlegen einer Wildblumenwiese in Schwentinental oder die mietfreie Überlassung von Räumlichkeiten für den NABU in Lütjenburg.



Nachweislich ein großer Beitrag zum Schutz von Umwelt und Ressourcen: die umfassende energetische Sanierung von 3.917 Wohnungen

Unsere Bauerneuerungsmaßnahmen unter energetischen Gesichtspunkten haben wir mit langfristiger Perspektive bereits Anfang der 1990er Jahre begonnen. Für das Jahr 2015 haben wir in Itzehoe und Eutin die Modernisierung von 112 Wohneinheiten vorgesehen. Damit werden wir die energetischen Sanierungen in unserem Wohnungsbestand weitgehend abschließen.

Die wankendorfer setzt sich selbst hohe Maßstäbe bei der Bauerneuerung. Die Auswahl der Wohnanlagen für eine Modernisierung erfolgt über eine systematische Bewertung der Liegenschaften. Wir stellen darin Beurteilungen des Bauzustands, der Ertragskraft und der Nachfrageintensität Prognosen zur erwarteten baulichen Entwicklung und künftigen Nachfrage gegenüber. In der weiteren Konkretisierung der Planungen wägen wir ökologische und ökonomische Aspekte gegeneinander ab, um ein optimales Gleichgewicht zu erzielen. Wie an anderer Stelle dieses Berichts schon erwähnt, ist die wankendorfer häufig an Standorten tätig, die eine Gegenfinanzierung der Modernisierungen über Mieterhöhungen nicht zulassen oder nicht ratsam erscheinen lassen. Deshalb wenden wir in Zusammenarbeit mit externen Beratungsunternehmen ein kaskadenartiges Ausschlussverfahren an, in dem die verschiedenen Alternativen von der technischen Innovation bis zur klassischen Lösung geprüft werden. Grundsätzlich suchen wir für unsere Wohnimmobilien technische Ansätze, die zukunftsorientiert sind und sich mit einem verantwortlichen finanziellen Aufwand für eine möglichst hohe Zahl an Wohnungen realisieren lassen. Technische Pilotprojekte sind deshalb weniger für uns geeignet. In unsere Planungen beziehen wir außerdem Faktoren ein, die sich aus dem örtlichen Umfeld ergeben, wie beispielsweise Fernheizungsgebiete mit Anschluss- und Benutzungszwang. Dieses Vorgehen und die Präsenz an einer Vielzahl von Standorten führen zu individuellen Lösungen. Pro Standort und Objekt erreichen wir im Durchschnitt mehrheitlich die ökologischen Ziele des Unternehmens.

Nachhaltige Energieversorgung durch Blockheizkraftwerke

So besteht bereits seit den frühen 1990er Jahren eine erfolgreiche Kooperation mit den Stadtwerken Schwentimental. Wir haben das dortige Blockheizkraftwerk (BHKW) mit einer wesentlichen Anschubfinanzierung unterstützt. Heute werden nicht nur zahlreiche wankendorfer Wohnanlagen in Schwentimental mit Energie aus dem BHKW versorgt, sondern auch das örtliche Freibad und die nahe gelegene Schule mit Kindergarten profitieren von der günstigen Energieversorgung vor der Haustür. Ganz aktuell ist die Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Itzehoe. Gemeinsam errichten wir ein BHKW im Kamper Weg in Itzehoe. Dort haben wir im vergangenen Jahr 58 Wohnungen modernisiert, die nun mit weiteren 86 Wohnungen an eine Nahwärmeversorgung durch das BHKW angeschlossen werden. Auf diese Weise wird eine Einsparung von jährlich etwa 50 Tonnen schädlichem CO₂ erreicht, was einer Reduzierung von circa 30 Prozent gegenüber der Energieversorgung durch dezentrale Gasthermen entspricht. Wenn



Dass die wankendorfer mit der umfassenden energetischen Sanierung ihrer Wohnanlagen umweltbewusst handelt, ist bekannt. Dabei ist die Vielfalt der ökologischen Aktivitäten des Unternehmens groß: In Lütjenburg arbeitet der **NABU** mietfrei in wankendorfer Räumen; auf vielen Dächern der wankendorfer **Fahrradhäuser** und mit reinen **Wildblumenwiesen** werden kleine Biotop geschaffen. Mithilfe der wankendorfer versorgt ein **Blockheizkraftwerk in Schwentimental** nicht nur ein Wohngebiet, sondern auch das Freibad, die Schule und den Kindergarten gleich mit!

möglich, stellen wir auch an unseren anderen Standorten bisher über Heizkessel versorgte Wohnanlagen auf Nahwärmeversorgung per BHKW oder Gas um. In den kommenden 10 Jahren planen wir die Erneuerung von etwa 50 Heizungsanlagen in unseren Wohnungsbeständen. Und natürlich wird auch bei der wankendorfer regenerative Energie eingesetzt: Im Zuge von Modernisierungen haben wir vielerorts Solarmodule auf die neuen Dächer montiert.

Mit intelligenter Haustechnik auf ökologischem Sparkurs

Ein weiterer Schwerpunkt unserer ökologischen Anstrengungen liegt in der Optimierung der gesamten Haustechnik unserer Wohnanlagen. Dazu zählt beispielsweise, ehemals dezentrale Versorgungsanlagen durch zentrale Anlagen zu ersetzen. Außerdem legen wir in allen Modernisierungsobjekten Warmwasserbereitung und Heizung so zusammen, dass sie von derselben Energiequelle gespeist werden und nicht wie in der Vergangenheit üblich, von verschiedenen wie Strom und Gas. Eine nachprüfbar Einsparung der Heizenergie erreichen wir über das Steuerungssystem adapterm, mit dem die Firma Techem den Bestand unserer Wohnanlagen weitgehend ausgestattet hat. adapterm wird an die bestehende Heizungssteuerung angekoppelt und passt die Vorlauftemperatur permanent dem tatsächlichen Wärmebedarf im Gebäude an. Techem garantiert eine Reduzierung der benötigten Heizölmenge um 6 Prozent, bei unseren Prüfungen stellten wir Einsparungen von bis zu 10 Prozent fest. Damit wird gleichzeitig eine Senkung des CO₂-Ausstoßes erzielt.

Energiebilanz im Wohnungsbestand der wankendorfer

Gesamtübersicht 2014



Umweltfreundliche Baustoffe setzen wir unter anderem bei den rund 200 Fahrradhäusern und mehreren hundert Müllstandortplätzen auf den Außenanlagen unserer Wohngebäude ein. Deren Grundkonstruktion besteht aus Lärchenholz oder Stahl, die Verkleidung überwiegend aus unbehandeltem Lärchenholz. Das Lärchenholz ergraut im Laufe der Zeit, bildet so eine eigene natürliche Schutzschicht und fügt sich harmonisch in die Grünanlagen unserer Immobilien ein. Dass auch kleine Veränderungen große ökologische Wirkung haben können, zeigen wir mit der sukzessiven Umstellung unserer Treppenhausbeleuchtung auf Energiesparlampen. Durch den Austausch senken wir den jährlichen Energieverbrauch von rund 6.100 Leuchten von 134.000 kWh auf nur noch 22.000 kWh – gleichzeitig sparen wir damit Kosten in Höhe von fast 25.000 Euro!



Im Nordosten Plöns betreut die wankendorfer 860 Wohnungen. Nun hat sie hier einen Nachbarschaftstreff eingerichtet. Die wankendorfer investierte in den Umbau und die Einrichtung der Räumlichkeiten rund 200.000 Euro. Auf 190 m² entstanden großzügige Tagungs- und Bewegungsräume, eine Gemeinschaftsküche und ein Beratungsbüro. Der **Nachbarschaftstreff OsterKarree** wird seit seiner Eröffnung im September 2014 rege von privaten Initiativen, Vereinen und sozialen Einrichtungen und natürlich auch von der wankendorfer selbst genutzt.



Nachhaltigkeit bedeutet für mich, dass wir mit unseren Neubauaktivitäten, Modernisierungen und Instandsetzungsmaßnahmen für eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Gebäudeinfrastruktur in unseren Städten und Gemeinden sorgen. Wir tragen damit dazu bei, dass sich unsere verschiedenen Kunden und Mieter in ihrem Wohnumfeld zu Hause fühlen.



Christian Felten,
stellvertretender Leiter Abteilung Technik

Unser Ziel: Jeder macht mit!

Unsere Unterstützung: Seminare und Service für unsere Mieter

So wie wir als Unternehmensverbund immer mehr Möglichkeiten nutzen, Umwelt und Ressourcen zu schonen, so möchten wir auch unsere Mitglieder und Mieter zu umweltbewusstem Verhalten motivieren. Deshalb bieten wir ab diesem Jahr Abendseminare dazu an, wie jeder Haushalt mit einfachen Mitteln Energie und damit Geld sparen kann. Unterstützung dabei geben nicht nur die sinkenden Energieverbräuche, die die Modernisierungen mit sich bringen, sondern zum Beispiel auch die wassersparenden Armaturen und Wasserspartasten an den WCs in den sanierten Bädern unserer Wohnungen.

Auch im Bereich Abfallmanagement sind wir aktiv: Verschiedene Firmen betreuen in Bad Segeberg, Preetz, Trappenkamp, Schwentintal und Wahlstedt über 2.500 wankendorfer Wohneinheiten, mit dem Ziel, den Wertstoffanteil aus dem Abfall herauszufiltern und die Restmüllmengen zu senken. So wird der Abfall nachsortiert, werden die Standplätze sauber gehalten, zusätzliche Wertstoffbehälter aufgestellt und die Mieter bei Fragen rund um die Entsorgung beraten. Das alles kostenneutral, denn das Honorar der Firmen bemisst sich an der eingesparten Abfallmenge – und die beträgt pro Haushalt und Woche durchschnittlich rund 16 Liter Restmüll. Sogar bis zu 70 Liter Restmüll kann ein Haushalt wöchentlich vermeiden, wenn sogenannte Abfallschleusen zur Verfügung stehen. Abfallschleusen haben wir derzeit für insgesamt 102 Haushalte in Schwentintal und Trappenkamp bereitgestellt, ab April 2015 für weitere 100 Haushalte in Plön. Ihr Prinzip: Die Mieter werfen ihren Restmüll in Einwurflappen mit 5 Litern oder 20 Litern Fassungsvermögen ein, nachdem sie sich zuvor durch einen personalisierten Clip registriert haben. Damit kann die Abfallmenge jedem Haushalt zugeordnet und berechnet werden – und der macht sich in der Folge mehr Gedanken über Mülltrennung und -vermeidung. Damit reduziert sich die Restmüllmenge fast automatisch.

Unser ökologisches Engagement treibt die schönsten Blüten

Neben diesen größeren Aktivitäten und Projekten freuen wir uns über die besonderen Möglichkeiten, die ökologisch anspruchsvolle Einzelprojekte eröffnen. So hat die wankendorfer in Eutin auf einer ökologisch wertvollen Grundstücksfläche von über 20.000 m² eine Anlage mit insgesamt 56 Reihenhäusern konzipiert, die von 1998 bis 2005 errichtet wurden. Besonders aufwendig wurde hierbei die Regenwasserentwässerung angelegt, sodass der natürliche Wasserkreislauf erhalten werden konnte. Das Regenrückhaltebecken wurde bepflanzt und naturbelassen und bildet damit einen ursprünglichen Lebensraum für Kleintiere, Insekten und Vögel. Die Versorgung der Haushalte mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über ein Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Eutin. 35 dieser Reihenhäuser befinden sich im Eigentum der wankendorfer und sind bei Mietern sehr beliebt. Neben der Erfüllung hoher Umweltauflagen hat die wankendorfer eine Ausgleichsfläche von 1,2 Hektar zur Verfügung gestellt sowie in Abstimmung mit der Stadt Eutin weitere Schutzmaßnahmen für Natur und Landschaft ergriffen.

Die Erhaltung natürlicher Lebensräume ist dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) und Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) ein besonderes Anliegen. Wir unterstützen diese Arbeit in mehrfacher Hinsicht: Zum einen stellen wir Flächen zum Anlegen von Wildblumenwiesen wie beispielsweise in Schwentintal zur Verfügung, zum anderen überlassen wir dem NABU in Lütjenburg mietfrei denkmalgeschützte Räumlichkeiten in einer ehemaligen Bäckerei.



CO₂-Einsparungen

	Anzahl Miet- wohnungen	Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	CO ₂ - Einsparungen bis 2014 in t	CO ₂ - Einsparungen 2014 in t	Einsparungen bis 2014 in T€	Einsparungen 2014 in T€
Bad Bramstedt	203	47	957,9	63,8	198,2	13,2
Bad Segeberg	699	265	1.772,9	291,6	458,4	73,8
Eutin	431	315	2.367,1	208,3	631,2	54,9
Flintbek	109	77	812,9	54,3	168,2	11,2
Itzehoe	1.230	161	*	*	*	*
Kiel	208	–	0	0	0	0
Lütjenburg	445	240	2.331,7	285,3	582,9	70,7
Plön	526	266	4.078,1	292,5	1.104,8	81,9
Preetz	811	325	1.861,0	188,8	473,2	53,1
Schönkirchen	457	413	7.346,9	445,1	2.179,3	129,8
Schwentinental	432	286	1.467,6	95,3	577,5	35,2
Trappenkamp	701	610	10.280,8	715,9	4.347,3	302,7
Wahlstedt	1.069	691	23.157,2	2.111,2	9.792,2	892,8
Zwischensumme	7.321	3.696	56.434,1	4.752,1	20.513,1	1.719,4
zzgl. übrige Orte	926	221	2.884,3	266,2	596,9	55,1
Summe	8.247	3.917	59.318,3	5.018,3	21.110,0	1.774,4

* Erwartet werden aus dem bis 2014 teilweise abgewickelten Modernisierungsprogramm ab 2015 CO₂-Einsparungen von mindestens 110 t und Heizkosteneinsparungen von 70 TEuro pro Jahr.

Annahmen

Die wankendorfer hat das Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH (ifeu) beauftragt, eine Energie- und CO₂-Bilanz für diejenigen Gebäude zu erstellen, die im Zeitraum von 1994 bis 2004 bau- und heizungstechnisch modernisiert wurden. In dem Endbericht des ifeu vom Januar 2006 wurden insgesamt 127 Gebäude untersucht. Hierbei wurden jeweils die Verbräuche vor und nach der Modernisierung vergleichbar gestellt.

Zur Vergleichbarkeit wurden die Verbräuche der unterschiedlichen Energieträger (Heizöl, Gas, Fernwärme, Strom) in Kilowattstunden umgerechnet. Für die Ermittlung der CO₂-Einsparungen wurden die Emissionsfaktoren der unterschiedlichen Energieträger berücksichtigt. Für die Gebäude, die nach 2004 modernisiert wurden, wurden die Berechnungsgrundlagen des ifeu zu Grunde gelegt und die Berechnung der Energie- und CO₂-Bilanz wurde auf dieser Grundlage fortgeführt.

Hinsichtlich der monetären Einsparung wurden als Vergleichspreise für die Energiebeschaffung die jährlich gleichbleibend auf Kilowattbasis umgerechneten Preise zu Grunde gelegt. Diese betragen: Erdgas = 0,0689 Euro/kWh, Heizöl = 0,07036 Euro/kWh, Fernwärme = 0,074 Euro/kWh.



Soziales

Wie die wankendorfer zur Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität beiträgt

Als Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer Genossenschaft ist uns die Leitidee, zum Wohle der Gesellschaft zu handeln, sozusagen in die Wiege gelegt worden. Seit unserer Gründung tragen wir zum Gelingen des Zusammenlebens in den Städten und Gemeinden unseres Vertriebsgebietes bei. Von den Nachkriegsjahren Mitte des letzten Jahrhunderts bis heute haben sich mehrere tiefgreifende Wandel in unserer Gesellschaft vollzogen, denen wir stets aufgeschlossen begegnet sind. Auch wir als Unternehmen haben uns in dieser Zeit gewandelt und sind sowohl hinsichtlich unserer Unternehmensgröße als auch in unserem Wissen und Tun gewachsen. Heute wirken wir aktiv bei der Stadtentwicklung in unseren Kommunen mit und stellen uns auf vielfältige Weise auf den gesellschaftlichen Wandel ein. Unser soziales Engagement spiegelt die dezentrale Struktur der wankendorfer wider: Kein Ort ist wie der andere. Darauf antworten wir mit individuellen Aktivitäten, die dem lokalen Bedarf entsprechen.

Stadtentwicklung – wir gestalten mit

Der bedeutendste Beitrag unseres Handelns in sozialer Hinsicht ist vermutlich der, den wir im Exkurs „Bezahlbares Wohnen“ schildern: Derzeit verzichten wir als Gesamtunternehmen auf Mieteinnahmen in Höhe von 3,9 Mio. Euro pro Jahr. Dieser **Mietverzicht** hat breite Auswirkungen: wankendorfer Wohnungen bleiben auch für sozial schwache Haushalte erschwinglich. Auch Mieter, die Leistungen gemäß Hartz IV oder SGB II beziehen, finden bei uns zeitgemäßen Wohnraum. Die günstigen Mieten wirken sich positiv auf die Fluktuation aus: So wohnen die Menschen im Durchschnitt 10 Jahre bei uns, über 100 Mieter sogar mehr als 50 Jahre.

Da wir an vielen unserer Standorte der größte Anbieter von Mietwohnungen sind, trägt unsere Preispolitik dazu bei, dass der Mietspiegel in der jeweiligen Kommune niedrig bleibt. Das erhöht die Attraktivität der Städte und Gemeinden als Wohnort, auch wenn man hier und dort zum Arbeitsplatz pendeln



75+ – ein wankendorfer Service-Angebot für ältere Mieter

Wer 75 Jahre oder älter ist, kann den wankendorfer Service 75+ nutzen. Darin kann man sich kostenfrei vom Winterdienst befreien lassen und gegen eine geringe Gebühr das Reinigen des Treppenhauses delegieren. Außerdem können sich die Mieter einem Notrufsystem eines örtlichen Kooperationspartners anschließen, was die wankendorfer finanziell unterstützt. Das Rentnerhepaar Almuth und Günter Bogen aus Wahlstedt ist schon seit zehn Jahren bei 75+ dabei.

Sehr geehrter Herr Bogen, Sie und Ihre Frau nutzen das Service-Angebot 75+. Wie kam es dazu?

Wir wurden seinerzeit von der wankendorfer und der AWO angesprochen und dachten uns, warum nicht? Deshalb sind wir quasi von Anfang an seit Februar 2005 dabei.

Welche Service-Leistungen beziehen Sie?

Es wurde eine Vereinbarung über die Treppenhausreinigung und die Schnee- und Eisbeseitigung mit der wankendorfer getroffen. Außerdem haben wir einen Vertrag mit der AWO über das Notruftelefon abgeschlossen. Zum Glück mussten wir das bislang noch nicht in Anspruch nehmen!

Würden Sie das Service-Angebot 75+ weiterempfehlen?

Das Projekt ist eine tolle Entlastung, auch finanziell. Wir müssen uns um die Treppenhausreinigung und den Winterdienst nicht mehr kümmern und insbesondere das Notruftelefon bietet eine enorme Sicherheit. Wir können uns darauf verlassen, im Fall der Fälle Hilfe zu erhalten. Deshalb hat die AWO auch einen Schlüssel für unsere Wohnung erhalten.

Günter Bogen,
Mieter bei der wankendorfer

muss. Und da, wo es sich gut wohnen lässt, herrscht ein buntes und zukunftsorientiertes Leben aller Generationen; Stadt- oder Landflucht haben hier keine Chance!

An einer prosperierenden Entwicklung unserer Standorte haben wir substantielles Interesse. Deshalb engagieren wir uns in **Arbeitskreisen** wie z. B. „Soziale Stadt“, nehmen an „Runden Tischen“ teil, zu denen sich verschiedene Akteure einer Kommune treffen, und sind immer wieder als Podiumsteilnehmer in Veranstaltungen gefragt, wo es um die Zukunft des Zusammenlebens am jeweiligen Ort geht.

Viele Städte und Gemeinden haben ihre kommunalen, öffentlich-rechtlichen Wohnungsunternehmen privatisiert und nun keine Möglichkeit mehr, Antworten auf Fragen wie Segregation, Inklusion, Ghettoisierung, Unterbringung von Flüchtlingen und andere zu finden. Die wankendorfer ist vielerorts **an die Stelle kommunaler Wohnungsanbieter** getreten und sorgt in sehr guter Zusammenarbeit mit der örtlichen Verwaltung, wie zum Beispiel Jobcentern und Sozialämtern, dafür, dass sich schädliche Entwicklungen gar nicht erst ergeben. So hat eine gute **Durchmischung** unserer Immobilienbestände für uns oberste Priorität: Junge und alte Menschen, verschiedene Nationen, sozial Schwache und Normalverdiener, Menschen mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen, Flüchtlinge aus fernen Ländern, Alleinstehende, Paare und Familien – sie alle wohnen bei uns Tür an Tür. Das bereichert das Leben unserer Mieter, genauso wie es eine ausgeglichene Atmosphäre im Wohnviertel gewährleistet.

Manchmal bedarf es noch ein wenig mehr, damit sich die Menschen in ihrer nahen Umgebung wohlfühlen. Auch da helfen wir, wenn wir können. In Plön sorgt ein kleiner **Supermarkt** in einem unserer Wohnquartiere für die tägliche Nahversorgung. Ein Segen für die vielen älteren Menschen, die hier wohnen und ihre Einkäufe gern zu Fuß erledigen. Die wankendorfer sichert dem Supermarkt das Überleben, indem sie jeden Monat etwas zur Miete zuschießt. In Lütjenburg und in Preetz waren die öffentlichen **Spielplätze** in die Jahre gekommen. Die wankendorfer hat es übernommen, diese Spielplätze neu zu gestalten und auszustatten. Nun toben sich nicht nur die wankendorfer Kinder aus der Nachbarschaft darauf aus! Trappenkamp hat sich das Motto gegeben: „Familiengemeinde im Grünen!“ Jedes Projekt wird von der Gemeinde dahingehend überprüft, ob es diesen Maßstab erfüllt. Und die wankendorfer unterstützt das gern: Sie stellt gänzlich kostenfrei eine Wohnung für eine **Kinderkleider-Tauschbörse** zur Verfügung, gibt monatlich einen finanziellen Zuschuss zum Essensgeld in der **Kita Pustelblume** und vermietet Räume zu reduzierter Miete, damit die Gemeinde ein **„Familienbüro“** im Wohnquartier anbieten kann. Durch die Übernahme des kommunalen Wohnungsunternehmens in Lütjenburg wuchs unser Immobilienbestand auch um denkmalgeschützte Gebäude in der Innenstadt. Wir sanierten das historische Bäckerhaus denkmal-



gerecht und stellen es seither dem Naturschutzbund Deutschland, **NABU**, **mietfrei** für seine Projekt- und Informationsarbeit zur Verfügung. Gleich nebenan freut sich die **Lütjenburger Tafel**, dass sie bei der wankendorfer mietfrei die Räume gefunden hat, die sie zur Ausübung ihrer Tätigkeit braucht.

Als Wohnungsunternehmen befassen wir uns natürlich in erster Linie mit der Pflege bestehender und dem Bau neuer Wohnanlagen, doch manchmal ist es auch erforderlich, in **Rückbau** zu investieren. Fehlentwicklungen in der Vergangenheit haben mancherorts dazu geführt, dass Wohnimmobilien privater Investoren ohne räumlichen Bezug zum Standort verwahrlosten und zum Schandfleck in ihrem Stadtviertel wurden. Die Folge ihrer negativen Strahlkraft: Die Menschen fühlten sich in ihrer Umgebung nicht mehr wohl, niemand mochte mehr „dahin“ ziehen und das gesamte Quartier drohte in jeder Hinsicht abgewertet zu werden. Deshalb hat die wankendorfer an einigen Standorten marode Wohnimmobilien einzig mit dem Ziel aufgekauft, sie abzureißen, das Grundstück in eine Grünfläche zu verwandeln oder einer anderen neuen Nutzung zuzuführen, um so den Verfall eines ganzen Wohnquartiers zu verhindern. In diesem Verständnis hat die wankendorfer in Bad Segeberg, Lütjenburg, Trappenkamp und Wahlstedt erfolgreich Rückbau betrieben und insgesamt rund 1,3 Mio. Euro dafür investiert.

Gesellschaftlicher Wandel – die wankendorfer ist bereit für Veränderung

Unsere Gesellschaft wird älter, bunter und wir werden weniger. Strömungen, auf die sich die wankendorfer mit ihren Leistungen einstellt. Mit verschiedenen Maßnahmen sorgen wir beispielsweise dafür, dass unsere Mieter bis ins hohe Alter in ihren Wohnungen leben können. Wir gestalten Wohnungen **barrierefrei** um, ersetzen Wannen- durch praktische **Duschbäder** und nehmen weitere **Umbauten** vor, die Menschen mit körperlichen Einschränkungen ein komfortables Leben ermöglichen. Hierbei arbeiten wir gut mit den Krankenkassen zusammen, die sich an den Umbaukosten häufig beteiligen. Unsere Punkthäuser in Preetz, Schönkirchen, Schwentinal und Wahlstedt haben wir durch zusätzliche Aufzüge so ausgestattet, dass unsere Mieter barrierefrei vom Hauseingang in ihre Wohnung gelangen. Ein Komfort, den auch junge Familien mit Kinderwagen zu schätzen wissen!

Wer die Sicherheit einer fachkundigen Betreuung wünscht, ist bei der wankendorfer gut aufgehoben. An vielen Orten arbeiten wir mit sozialen Trägern zusammen, die unseren Mietern die Teilnahme an einem Notrufsystem ermöglichen. An mehreren Standorten bieten wir Mietern, die älter als 75 Jahre sind, Service-Leistungen unseres **Programms „75+“**. Damit kann man sich kostenlos von der Schnee- und Eisbeseitigung befreien lassen, gegen eine geringe Gebühr die Treppenhausreinigung abgeben und einen Zuschuss beanspruchen, wenn man sich einem Notrufsystem eines Kooperationspartners der wankendorfer anschließt. Derzeit nutzen rund 160 Menschen „75+“. Außerdem leben in Kiel-Molfsee, Plön, Preetz und Wankendorf 164 Paare und Einzelpersonen in den 144 Wohnungen unserer **betreuten Wohnanlagen**, die ebenfalls zum Portfolio gehören. Fast wie im eigenen Häuschen wohnen 32 ältere Menschen in wankendorfer Kettenhäusern in Schwentinal. Die individuell und aufwendig gestaltete Anlage besteht aus 25 Einheiten. Die Wohnungen sind ebenerdig, vollständig barrierefrei, etwa 60m² groß und seniorengerecht gestaltet.



Der anerkannten Minderheit der deutschen Sinti und Roma einen Ort zu geben, an dem sie mit mehreren Generationen gemeinsam leben, ihre kulturellen Besonderheiten und ihre Sprache pflegen kann, ist das Ziel von **MARO TEMM**, einem bundesweit einmaligen Wohnprojekt. Die wankendorfer hat die Planung der Reihenhaussiedlung der Genossenschaft MARO TEMM kostenfrei übergeben und die Baumaßnahme betreut. Auch die Geschäftsbesorgung hat die wankendorfer übernommen, ohne hierfür ein Honorar zu berechnen.

Eine Besonderheit gibt es bei der wankendorfer im Kreis Segeberg: Dort ist die wankendorfer Mitglied der **Stiftung Feierabendwohnheime im Kreis Segeberg e.V.** Der Verein organisierte in den Jahren 1957 bis 1983 den Bau von 827 preisgünstigen Wohnungen für ältere Menschen und kümmert sich um die soziale Betreuung ihrer Mieter. Bis heute zeichnet die Stiftung Feierabendwohnheime aus, dass sie ältere Mieter mehrmals im Jahr persönlich besucht, um einfach nur zu „klönen“ oder kleine Sorgen auszuräumen. Die wankendorfer übernimmt Verwaltungsaufgaben und eine führende Rolle im Vereinsvorstand.

Auch andernorts ist die wankendorfer dafür offen, ungewöhnliche Wege zu gehen, um Antworten auf Fragen des gesellschaftlichen Wandels zu finden. So errichtete sie im Jahr 2007 im Auftrag eines sozialen Trägers in Wahlstedt ein Wohnheim für an Demenz erkrankte Menschen. **„Haus Wahlstedt“** ist nach aktuellen Erkenntnissen der Erforschung dieser Krankheit konzipiert, bietet 40 Bewohnern Platz und gilt als vorbildlich. Wenn Mitglieder der wankendorfer für ihre an Demenz erkrankten Angehörigen eine zeitgemäße und fachkundig betriebene Unterbringung suchen, wird ihre Anfrage von Haus Wahlstedt bevorzugt behandelt.

In entsprechend ausgestatteten Wohnungen der wankendorfer fühlen sich auch Frauen und Männer mit körperlichen und geistigen Einschränkungen zu Hause. Durchgängige Barrierefreiheit, elektrisch funktionierende Hauseingangstüren und breitere Türöffnungen in der Wohnung geben **Rollstuhlfahrern** die nötige Bewegungsfreiheit. Die Punkthäuser der wankendorfer sind in dieser Hinsicht beispielhaft. Ein gutes Beispiel in anderer Hinsicht ist unsere langjährige Kooperation mit dem Eiderheim in Flintbek. Hier unterhält die Innere Mission Werkstätten, in denen **Menschen mit geistigen Einschränkungen** tätig sind. Einige von ihnen leben selbstständig in einer eigenen Wohnung bei der wankendorfer und freuen sich, damit die Normalität eines gewöhnlichen Alltags und eine nette Nachbarschaft gewonnen zu haben. Das schätzen auch **betreute Wohngruppen** junger Menschen, die den Weg in einen Beruf finden wollen. Das Theodor-Schäfer-Berufsbildungswerk, Husum, mietet seit vielen Jahren für seine Schützlinge Wohnungen bei der wankendorfer in Trappenkamp.

Die Veränderungen in unserer Gesellschaft stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Wie bei anderen Fragen der Stadtentwicklung nimmt die wankendorfer häufig Aufgaben wie ehemals kommunale Wohnungsunternehmen wahr. An vielen Orten sind wir **Ansprechpartner der Kommunen**, wenn es um Wohnraum für Menschen geht, die eine schwierige persönliche Situation meistern müssen. Immer öfter wird die wankendorfer angesprochen, wenn Wohnraum für **Asylbewerber** gesucht wird. Zurzeit sind es schon über 100 Flüchtlingsfamilien, die in verschiedenen Städten und Gemeinden unseres Vertriebsgebiets in wankendorfer Wohnungen eingezogen sind. Gemeinsam mit den Kommunen arbeiten wir daran, diesen Familien das Einleben in einem fremden Land zu erleichtern. Auch hier achten wir



In Bad Segebergs Südstadt wohnen rund 3.500 Menschen, allein 415 Haushalte, bei der wankendorfer. Klar, dass da Angebote für die fast 700 Kinder und Jugendlichen vor Ort gefragt sind! Die **Fahrradwerkstatt** und das **Haus der Kinder** sind dort ein beliebter Treffpunkt für Jungen und Mädchen geworden. Im Jahr 2013 richtete die Baugenossenschaft die Fahrradwerkstatt direkt gegenüber einer Erdgeschosswohnung ein, die sie der Stadt Bad Segeberg kostenfrei für die Arbeit mit Kindern zur Verfügung stellt.



auf eine gesunde Durchmischung: Wir wählen die Hausgemeinschaften sorgfältig aus, in die eine Asylbewerberfamilie einzieht. Die Nachbarschaft soll stark sein und funktionieren, damit sie die Neuankömmlinge trägt und mit sich zieht. So gewährleisten wir eine **Willkommenskultur** im Kleinen, die sich in die am Ort einfügt.

Besondere Aufmerksamkeit für besondere Projekte

Wie unterschiedlich Maßnahmen sein können, die Wohnquartiere stärken, zeigt die wankendorfer mit ihren besonderen Projekten in Bad Segeberg, Plön und Wahlstedt. Im Sommer 2013 öffneten die **Fahrradwerkstatt** und das **Haus der Kinder** in der Südstadt von Bad Segeberg ihre Pforten. Im Haus der Kinder stellt die wankendorfer der Stadt kostenfrei eine Wohnung für ihre Arbeit mit Kindern zur Verfügung. Auf der Grünfläche davor hat die Genossenschaft für rund 98.000 Euro eine bunte Fahrradwerkstatt errichtet, in der Kinder und Jugendliche ihre Räder „flottmachen“ können. Angebote, die das Leben in diesem Stadtteil deutlich verbessern. Über den kleinen Supermarkt in Plön, dessen Miete die wankendorfer sponsert, haben wir schon berichtet. Ein paar Straßen weiter in diesem Wohngebiet mit 860 von uns betreuten Wohnungen haben wir den **Nachbarschaftstreff OsterKarree** eingerichtet. Der frühere Drogeriemarkt wurde langfristig angemietet, für über 200.000 Euro umgebaut und eingerichtet. Im September 2014 feierten wir mit Plöner Bürgerinnen und Bürgern Eröffnung. Sozialen Institutionen und ehrenamtlichen Organisationen der Stadt stehen nun zwei große Veranstaltungsräume, eine praktische Gemeinschaftsküche und ein Beratungsbüro für vielfältige Aktivitäten zur Verfügung. Für die fachkundige Leitung des OsterKarrees stellte die wankendorfer eine Pädagogin ein. Und natürlich nutzen wir den Nachbarschaftstreff auch selbst für eigene Angebote. In Wahlstedt ist in einer wankendorfer Wohnanlage ein **Beratungszentrum für Kinder, Jugendliche und Eltern** entstanden. Die Genossenschaft stellt dem Jugendamt des Kreises Segeberg hier mietfrei Räume zur Verfügung und ermöglicht so Familien- und Jugendbetreuung, Schulungen, Erziehungs- und Hausaufgabenhilfe mitten im Wohnquartier. Außer dem Jugendamt nutzen die WiegmannHilfen Ambulante Jugendhilfe-Maßnahmen mietfreie Räumlichkeiten für ihr Beratungszentrum für Kinder und Jugendliche. Eine weitere Wohnung in dieser Wohnanlage wird zu reduzierten Konditionen an einen privaten Anbieter von Jugendförderung vermietet.

Internationale Anerkennung erfährt **MARO TEMM**, ein Projekt des Landesverbandes deutscher Sinti und Roma e.V., in Kiel. In einem neuen Wohnquartier entstanden im Jahr 2007 13 unterschiedlich große Wohneinheiten, die die wankendorfer kostenlos plante und mit Förderdarlehen des Landes und der Stadt Kiel für die Genossenschaft MARO TEMM errichtete. Von Anfang an übernahm die wankendorfer die Geschäftsbesorgung von MARO TEMM – seit 2011, ohne Honorar dafür zu berechnen. Mit dem Wohnprojekt wird angestrebt, eine Kultur der gleichberechtigten Teilhabe und Begegnung von Mehrheit und Minderheit zu entwickeln.

Bunte Vielfalt – volles Leben

Zum Spektrum des sozialen Engagements der wankendorfer gehören auch zahlreiche kleinere Projekte und Förderungen, die zum Gelingen eines guten Miteinanders beitragen. Ob wir uns mit Angeboten für Kinder auf den vielen Sommerfesten in unserem Tätigkeitsgebiet beteiligen, junge Sportler mit neuen Trikots oder plakativer Bandenwerbung unterstützen oder mit wankendorfer Mitgliedern zum Theater-treffen der Niederdeutschen Bühnen im Kreis Plön fahren – wann immer ehrenamtlich tätige Menschen etwas dafür tun, den Alltag etwas bunter zu gestalten, sind wir gern hilfreich dabei.

Selbst wenn es um ihren Urlaub geht, können wankendorfer Mitglieder auf ihren Vermieter zählen: Der hat für Schlafbesuch nicht nur in Itzehoe, Plön und Wahlstedt komplett ausgestattete Gästewohnungen eingerichtet, sondern als Genossenschaftsmitglieder können „Wankendorfer“ auch in ganz Deutschland die günstigen Gästewohnungen von befreundeten Wohnungsgenossenschaften nutzen. Zu einem „Hit für Kids“ hat sich das Kinderferiencamp der wankendorfer entwickelt: Jedes Jahr können sich Mitglieder bewerben, um ihren Sprösslingen eine Woche Ferien im Ferienhof Am Klint im Segeberger Forst zu ermöglichen. Die wankendorfer verlost jährlich 20 Reisen an Kinder im Alter von acht bis zwölf Jahren und trägt alle Kosten, bis auf einen Eigenanteil von 100 Euro pro Kind für die Eltern. Für kleines Geld können 20 Mädchen und Jungen so einen unvergesslichen Abenteuerurlaub erleben!

Wahrnehmung gesellschaftlicher Aufgaben

	Anzahl Miet- wohnungen	Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	Asyl- bewerber Haushalte	Inklusion Mieter/ Personen	Schwere persönliche Probleme* Mieter/ Personen	75+ Mieter/ Personen	Wohnen mit Service Haushalte
Bad Bramstedt	203	47	6	–	–	–	–
Bad Segeberg	699	265	4	3	9	43	–
Eutin	431	315	2	4	–	–	–
Flintbek	109	77	2	10	–	–	–
Itzehoe	1.230	161	3	–	–	2	–
Kiel	208	–	–	–	–	11	–
Lütjenburg	445	240	15	8	–	–	–
Plön	526	266	10	8	–	5	23
Preetz	811	325	9	2	–	–	44
Schönkirchen	457	413	–	–	–	24	–
Schwentinental	432	286	–	1	–	–	–
Trappenkamp	701	610	13	4	–	27	–
Wahlstedt	1.069	691	7	3	–	47	–
Zwischensumme	7.321	3.696	71	43	9	159	67
zzgl. übrige Orte	926	221	23	–	–	–	77
Summe	8.247	3.917	94	43	9	159	144

* Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.



„Unterstützung im Quartier“ – glücklich ist die Kommune, die ihren Bürgern so einen Service bereitstellen kann! Mithilfe der wankendorfer ist dies in Wahlstedt gelungen: In einer zentral gelegenen Wohnanlage bieten das **Kreisjugendamt Segeberg** und zwei private Träger Eltern, Kindern und Jugendlichen von der **Hausaufgabenhilfe** bis zur **Erziehungsberatung** alles unter einem Dach. Die Miete der Räume übernimmt die wankendorfer ganz oder zum großen Teil.



Soziale Aktivitäten

Bad Segeberg	Haus für Kinder	Der Stadt Bad Segeberg wird kostenfrei eine Wohnung für die Arbeit mit Kindern in der Südstadt zur Verfügung gestellt.
	Fahrradwerkstatt	Gegenüber dem „Haus für Kinder“ errichtete die wankendorfer eine Fahrradwerkstatt, in der Jugendliche ihre Räder instand halten können.
	Stiftung Feierabendwohnheime	Die Stiftung bietet alten Menschen kleine Wohnungen zu günstigen Mieten mit sozialer Betreuung. Sie geht auf die Anfangsjahre der Genossenschaft zurück, als dringend Raum für Flüchtlinge geschaffen werden musste.
Itzehoe	Kinderfest mit Spaß- und Spielmeile	Veranstaltung eines Kinderfestes mit Seifenkistenrennen und verschiedenen Akteuren aus Itzehoe.
Kiel	MARO TEMM	Errichtung und Betreuung einer Wohnanlage einer Genossenschaft von deutschen Sinti und Roma. Das Projekt MARO TEMM gilt als international beispielgebend.
Lütjenburg	NABU-Infozentrum	Mietfrei zur Verfügung gestellte Räume für den Naturschutzbund Deutschland im historischen Bäckerhaus, das denkmalgerecht saniert wurde. Der NABU kann dort auch Gruppenarbeiten anbieten sowie die angrenzende Rasenfläche für Projektarbeiten nutzen.
	Lütjenburger Tafel	Mietfrei zur Verfügung gestellte Räume für die Lütjenburger Tafel.
	Abenteuerspielplatz	Neugestaltung und Ausstattung eines öffentlichen Abenteuerspielplatzes.
Plön	Supermarkt	Mietsponsoring für einen Supermarkt in einem Wohnquartier, um die dortige Nahversorgung sicherzustellen.
	Nachbarschaftstreff	Betrieb des Nachbarschaftstreffs OsterKarree. Umfassende Ausstattung mit zwei großen Veranstaltungsräumen, Beratungsbüro und Gemeinschaftsküche, fachkundige Leitung durch festangestellte Pädagogin. Nutzung für Aktivitäten ehrenamtlicher privater und institutioneller Vereine und Organisationen.
Preetz	Spielplatz	Neugestaltung und Ausstattung des städtischen Spielplatzes.
Trappenkamp	Tauschbörse	Der Kinderkleider-Tauschbörse „Kla-Motte e.V.“ wurden kostenfreie Räume im Quartier zur Verfügung gestellt. Die wankendorfer trägt die Kosten für Miete, Heiz- und Betriebskosten.
	Familienbüro	Vermietung von Räumen an die Stadt zu reduzierter Miete, damit sie ein „Familienbüro“ im Quartier anbieten kann.
	Kita Pustebume	Monatlicher Zuschuss zum Essensgeld. Übernahme der Startkosten für „Kinderportfolios“ (persönliche Erinnerungsbücher) für jedes Kind.
	WiegmannHilfen	Vermietung eines Gewerbeobjekts in zentraler Lage zu einer symbolischen Miete von 100 Euro für die Einrichtung eines Beratungszentrums für Schulkinder und Jugendliche.
Wahlstedt	Jugendamt Segeberg	Mietfreie Räume für das Jugendamt des Kreises Segeberg, das hier Familien- und Jugendbetreuung, Schulungen, Erziehungs- und Hausaufgabenhilfe anbieten kann.
	WiegmannHilfen	Mietfreie Räume zur Einrichtung eines Beratungszentrums für Schulkinder und Jugendliche.
	Jugendförderung	Vermietung einer Wohnung zu reduzierten Konditionen an einen privaten Anbieter von Jugendförderung.
	Beratungszentrum	Alle drei genannten Projekte wohnen unter einem Dach in einer Wohnanlage der wankendorfer. Dadurch ist eine optimale Vernetzung für Anbieter und Nutzer der Leistungen sichergestellt.
Gesamtes Vertriebsgebiet	Gästewohnungen	Angebot von möblierten und voll ausgestatteten Gästewohnungen für „Schlafbesuch“ von Mietern/Mitgliedern und Mitgliedern anderer Wohnungsgenossenschaften.
	Kinderferienecamp	Organisation einer Ferienwoche für Kinder von Mietern/Mitgliedern im Klinthof, Heidmühlen, größtenteils gesponsert von der wankendorfer.
	Feste und Sponsoring	Teilnahme an verschiedenen Stadtfesten und finanzielle Unterstützung verschiedener sozialer Aktivitäten sowie ehrenamtlicher sportlicher Projekte.

Ökonomie

Wie die wankendorfer ihre gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ziele in Einklang bringt

Die wankendorfer ist mit derzeit 19.385 vom gesamten Unternehmensverbund betreuten Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen mit Sitz in Schleswig-Holstein. Wir sind mit unseren Wohnanlagen zwischen Nord- und Ostsee, Eckernförde und dem Hamburger Rand präsent. Dass wir einmal diese Position im nördlichsten Bundesland erreichen würden, war bei der Gründung der kleinen Genossenschaft in Wankendorf im Jahr 1947 nicht vorherzusehen. In den fast sieben Jahrzehnten ihres Bestehens ist die wankendorfer kontinuierlich gewachsen und hat auch negative Konjunkturlinien erfolgreich gemeistert. Dies ist das Ergebnis ihrer stets langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie mit soliden wirt-



Lebensfreude schenken, das zählt zu den schönsten Aufgaben, auch für die wankendorfer! Sie unterstützt eine **große Vielfalt sportlicher Projekte**, wie zum Beispiel die Basketballer „Eagles“ in Itzehoe, den Handballnachwuchs des „THW“ in Kiel oder eine Vorausscheidung zur Tischtennisolympiade behinderter Sportler in Preetz. Beim **Kinderferiencamp** können 20 Kinder von wankendorfer Mietern eine tolle Abenteuerwoche auf einem Ferienhof verbringen. Die Genossenschaft übernimmt den großen Teil der Kosten. Wer mitfährt, wird unter den Bewerbern ausgelost.



schaftlichen Zielen, bei der die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung seit jeher eine hohe Bedeutung hat.

Dieses Handeln hat uns in die Lage versetzt, allein in den vergangenen zehn Jahren rund 100 Mio. Euro in die Bauerneuerung und energetische Modernisierung unserer Immobilien zu investieren. Jährlich beträgt das Investitionsvolumen in die Instandhaltung unserer Wohnanlagen etwa 4,5 Mio. Euro, wobei wir hier künftig mit einem Anstieg um etwa 200.000 Euro pro Jahr rechnen. Gleichzeitig konnten wir unsere Eigenkapitalquote von 11,3 Prozent Ende 2004 auf derzeit 16,6 Prozent erhöhen und streben für die kommenden Jahre eine weitere Steigerung auf rund 20 Prozent an.

Vom ausgewiesenen Eigenkapital der wankendorfer stammt nur der geringere Anteil aus den Geschäftsguthaben der Mitglieder. Dabei handelt es sich um die Genossenschaftsanteile, die unsere Mieter bei Abschluss eines Mietvertrages mit uns erwerben und die mit einer jährlichen Dividende von 4 Prozent ausgestattet sind. Hier hat sich der Gesamtbetrag in den vergangenen zehn Jahren kaum erhöht. Die Steigerung des Eigenkapitals ist vielmehr auf die Rücklagenpolitik der wankendorfer zurückzuführen. Das Rücklagenkapital hat sich durch Gewinnthesaurierungen auf 50,5 Mio. Euro entwickelt. Neben den Geschäftsguthaben bildet dieses Rücklagenkapital das eigentliche Rückgrat unseres Unternehmens.

Auch bei der Finanzierung der unternehmerischen Tätigkeit haben für uns die Wahrung einer unabhängigen Position und die Strategie einer langfristigen Unternehmensentwicklung hohe Priorität. Eine solide Finanzierung über Eigenkapital und gut gesichertes Fremdkapital bilden dabei die wichtigsten Säulen. Unsere Rechtsform als Genossenschaft, die einen Verkauf des Unternehmens im Ergebnis verhindert, tut ein Übriges, um den wankendorfer Unternehmensverbund zu stärken.

Im Jahr 2014 erzielte die wankendorfer als Unternehmensverbund Umsatzerlöse in Höhe von 53 Mio. Euro. Das Investitionsvolumen für Neubau und Modernisierungen beträgt seit vielen Jahren zwischen 8 und 10 Mio. Euro jährlich, wovon wir auch in Zukunft ausgehen. Da unsere Modernisierungsprogramme weitgehend abgeschlossen sind, werden wir hierfür künftig jährlich nur noch etwa 1 Mio. Euro aufwenden und rund 7 Mio. Euro in den Neubau investieren.

Hinzu kommen circa 4,5 Mio. Euro für Instandhaltungsmaßnahmen, wobei sich dieser Betrag in den kommenden Jahren sukzessive erhöhen wird. Bislang wurden Instandhaltungsaufwendungen häufig durch Investitionen in Modernisierungen ersetzt.

Wirtschaftliche Kennzahlen des Unternehmensverbundes zum 31.12.2014

(voraussichtliche Werte)

Umsatzerlöse	53 Mio. €
Operatives Ergebnis (EBIT)	12 Mio. €
Operativer Gewinn (EBITDA)	20 Mio. €
Jahresergebnis nach Steuern	2 Mio. €
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	11 Mio. €
Anlagevermögen	361 Mio. €
Eigenkapital	64 Mio. €
Eigenkapitalrentabilität	4 %
Gesamtkapitalrentabilität	3 %
Bilanzsumme	386 Mio. €
Jahressollmiete der vermieteten Wohnungen*	30 Mio. €
Umsatzerlöse aus der Vermietung	5,24 €/m ² mtl.
Mitglieder	10.982
Mitarbeiter zum 31.12.2014	233

*ohne 18 Mio. Euro Vorauszahlungen auf Heiz- und Betriebskosten

Ausgewogene Mietenpolitik zum Wohle der Gesellschaft

Wir blicken mit Zufriedenheit auf diese wirtschaftlichen Ergebnisse, wohl wissend, dass unser Jahresumsatz höher ausfallen könnte und wir die Eigenkapitalquote von 20 Prozent schon erreicht haben könnten. Wie wir unter dem Kapitel „Bezahlbares Wohnen“, Position 3 dieses Berichts, ausführen, stimmen wir unsere wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Intentionen schon seit Jahrzehnten sorgfältig aufeinander ab. Häufig stellen wir unsere wirtschaftlichen Ziele gegenüber ihren möglichen negativen gesellschaftlichen Auswirkungen zurück und beeinflussen durch dieses unternehmerische Handeln die soziale Entwicklung an unseren Standorten positiv. Diese Auffassung drückt sich unter anderem in unserer Mietpolitik aus. Zum einen legen wir unsere Mieten in vielen Städten und Gemeinden unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete fest (siehe S. 16), zum anderen nutzen wir die Spielräume zur Mieterhöhung nach Modernisierung bei weitem nicht aus. Inklusive der im Jahr 2014 sanierten Wohnanlagen verzichten wir in unserem modernisierten Bestand von 3.917 Wohnungen auf Mieteinnahmen in Höhe von 3.868 Mio. Euro pro Jahr. Die Folge: Diese Kommunen sind als Wohnstandort attraktiv; die Menschen leben und bleiben gerne dort und sichern damit die Prosperität ihrer Stadt oder Gemeinde.

Dass die Höhe der Mieten in unserem Tätigkeitsgebiet äußerst differenziert und preissensibel zu betrachten ist, belegen nicht nur unsere eigenen Erfahrungen, sondern das zeigt auch der Blick auf Auswertungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK). Wir haben dazu Werte zur Haushalts- und Einkommensstruktur an den 13 von uns ausgewählten Standorten dem jeweiligen Bundesdurchschnitt gegenübergestellt.

GfK: Haushaltsstruktur

	Einwohner	Haushalte	Singlehaushalte in %	Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder in %	Mehrpersonenhaushalte mit Kindern in %	Ausländerhaushalte in %	Haushaltsvorstand 60 Jahre und älter in %	Haushaltsvorstand Ø-Alter
Bad Bramstedt	13.835	6.180	31	36	33	7	34	47,94
Bad Segeberg	15.713	7.972	40	32	28	3	38	48,69
Eutin	16.933	8.038	39	34	27	3	40	49,19
Flintbek	7.335	3.358	34	35	31	2	40	49,53
Itzehoe	32.405	17.776	45	29	26	6	37	48,37
Kiel	242.041	137.979	49	28	23	10	30	46,42
Lütjenburg	5.326	2.731	39	30	31	3	40	49,31
Plön	8.686	4.547	52	30	18	4	27	48,51
Preetz	15.782	8.097	41	31	28	4	40	49,31
Schönkirchen	6.229	2.951	39	35	26	3	38	49,21
Schwentinental	13.511	6.677	41	32	27	2	44	50,21
Trappenkamp	5.001	2.259	34	35	32	6	36	48,29
Wahlstedt	9.210	4.202	36	35	29	5	36	48,62
Bundesweit			37	30	33	8	36	48,60

Anzahl Einwohner und Haushalte: Zensus 2011, Strukturdaten: GfK



Bei den Daten zur Haushaltsstruktur ergeben sich keine nennenswerten Abweichungen zwischen den wankendorfer Standorten und dem bundesweiten Vergleich. Singlehaushalte, Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder und Familien sowie das Alter der Haushaltsvorstände entsprechen weitgehend dem Bundesdurchschnitt. Lediglich beim Anteil der Ausländerhaushalte ergeben sich Unterschiede: In der Landeshauptstadt Kiel übertrifft er mit 10 Prozent zwar den bundesweiten Wert von 8 Prozent, ansonsten bewegt sich der Anteil jedoch meistens zwischen 2 und 3 Prozent, selbst im multinationalen Trappenkamp klettert der Wert nur auf 6 Prozent.

GfK: Einkommensstruktur

	Einwohner	Haushalte	Haushalts-einkommen bis unter 1.100 € in %	Haushalts-einkommen 1.100 € bis unter 1.500 € in %	Haushalts-einkommen 1.500 € bis unter 2.000 € in %	Haushalts-einkommen 2.000 € bis unter 2.600 € in %	Haushalts-einkommen 2.600 € bis unter 4.000 € in %	Haushalts-einkommen mehr als 4.000 € in %
Bad Bramstedt	13.835	6.180	12	13	19	18	24	15
Bad Segeberg	15.713	7.972	9	10	16	20	30	15
Eutin	16.933	8.038	13	14	18	19	22	14
Flintbek	7.335	3.358	4	6	11	16	29	35
Itzehoe	32.405	17.776	19	18	19	16	18	10
Kiel	242.041	137.979	23	20	18	13	16	10
Lütjenburg	5.326	2.731	28	19	20	15	10	7
Plön	8.686	4.547	26	18	16	13	15	12
Preetz	15.782	8.097	13	15	20	17	19	16
Schönkirchen	6.229	2.951	7	8	13	18	28	27
Schwentinental	13.511	6.677	6	7	11	16	32	29
Trappenkamp	5.001	2.259	22	16	17	14	19	12
Wahlstedt	9.210	4.202	11	12	21	22	25	8
Bundesweit			14	12	15	14	23	19

Anzahl Einwohner und Haushalte: Zensus 2011, Strukturdaten: GfK

Beim Blick auf die Verteilung der Haushaltseinkommen wird deutlich, dass die wankendorfer Standorte differenziert zu betrachten sind und warum vielerorts Zurückhaltung bei der Festlegung von Mieten angeraten ist. So handelt es sich beispielsweise bei Flintbek, Schönkirchen und Schwentinental um durchaus wohlhabende Kommunen, in denen der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von 2.600 Euro und mehr über und der Anteil der Haushalte mit einem Monatseinkommen von weniger als 1.500 Euro unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Doch in den Städten Itzehoe, Lütjenburg, Plön und Trappenkamp sowie in Kiel ist genau das Gegenteil der Fall: Hier befindet sich der Anteil der Haushalte mit geringem Monatseinkommen deutlich über dem Bundesdurchschnitt, während Haushalte mit hohem Monatseinkommen rar gesät sind.

In der gutbürgerlichen Mitte, mit schwach ausgeprägten Anteilen an ausgesprochen armen und wohlhabenden Haushalten, haben sich unsere Standorte in Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Eutin und Wahlstedt eingerichtet. Und auch an unseren wohlhabenden Standorten darf die Statistik nicht täuschen: Wer es sich leisten kann, wohnt hier im eigenen Häuschen. Nur wer „zu wenig“ verdient, lebt in einer Mietwohnung. Unsere Mietpreispolitik verlangt daher genaue Kenntnisse des örtlichen Marktes, Augenmaß und Fingerspitzengefühl – eine Herausforderung, der wir uns mit einer umsichtigen Unternehmensstrategie jedes Jahr aufs Neue stellen.



Für mich bedeutet Nachhaltigkeit, die Finanzierung unserer Wohnimmobilien so zu organisieren, dass wir damit die Grundlage für unsere langfristig günstig kalkulierten Mieten sichern können.



Klaus Friederichsen,
Finanzierung und Unternehmensplanung

Kundennähe zeigt sich bei der wankendorfer in vielen Facetten

Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt, sind wir vielerorts der größte institutionelle Anbieter von Wohnraum. Diese Sonderstellung führt jedoch keineswegs zu unternehmerischen Höhenflügen, sondern ist vielmehr mit einem hohen Maß an die Übernahme von Verantwortung in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde verbunden. Unsere Aufgabe ist es, breite Schichten der Bevölkerung mit zeitgemäßem Wohnraum zu versorgen und häufig die Funktionen früherer kommunaler, öffentlich-rechtlicher Wohnungsanbieter zu übernehmen. Wir wollen dabei Menschen aller Einkommensgruppen erreichen, eine Durchmischung im Mietwohnungsbau erhalten und einer Segregation entgegenwirken. Unser Wettbewerb stellt sich weniger in Form anderer Anbieter dar als vielmehr in möglichen Fortzügen der Mieter oder Umzügen ins eigene Heim. Auch deshalb ist es uns so wichtig, dass unsere Wohnungen beispielhaft in der energetischen Sanierung, komfortabel in der Ausstattung und zeitgemäß in ihrer Architektur sind.

Durch ihre zu Beginn der 1990er Jahre eingeschlagene Strategie der Bauerneuerung verfügt die wankendorfer heute, wo die Modernisierungsprogramme weitgehend abgeschlossen sind, über ein vielfältiges Wohnungsangebot. Dabei wurden auch immer wieder Vorschläge von Mietern realisiert, deren Anregungen wir durch Gesprächsrunden in unsere Planungen einbeziehen. Ein breites Spektrum an speziellen Angeboten und Services, zum Beispiel für ältere Menschen, sowie vielfältige Tätigkeiten der Service- und Garten-Center tragen dazu bei, dass die wankendorfer ihre gute Wettbewerbsposition erfolgreich am Markt behaupten kann.

Gut für uns, gut für die Region: die Zusammenarbeit mit dem regionalen Handwerk

Unser Bekenntnis zur regionalen Verbundenheit zeigt sich auch in unserer engen Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung sowie Service. Oft verbinden uns und unsere Geschäftspartner aus der Region langjährige Kooperationen. Wir können uns darauf verlassen, dass diese Unternehmen dieselben ethischen und moralischen Grundsätze beachten wie wir und dass sie in unserem Sinne handeln. Vertrauen ist die Basis unserer Zusammenarbeit, aus der beide Seiten viele Vorteile ziehen. Bei allen gemeinsamen Projekten haben unsere Geschäftspartner und wir stets die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität für unsere Mitglieder, Mieter und Kunden im Fokus.

Die regionalen Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bieten uns ein gleichbleibend hohes Qualitätsniveau, stellen sich flexibel auf unsere Anforderungen ein und arbeiten mit uns an der ständigen Optimierung unserer Arbeit sowie an der Entwicklung von Innovationen. Ihre Zuverlässigkeit bei der Einhaltung von Terminen und ihr umsichtiger Umgang mit unseren Mietern, beispielsweise bei Modernisierungen, sind beispielhaft. Wir freuen uns, auf diese Weise zum Erhalt von Arbeitsplätzen und zum Wachstum der mittelständischen Wirtschaft in Schleswig-Holstein beitragen zu können.

Die Umsätze, die die wankendorfer allein mit Betrieben der Handwerkskammerbezirke Flensburg, Lübeck und weiteren Bezirken ihres Tätigkeitsgebietes jährlich realisiert, betragen insgesamt über 16 Mio. Euro. Sie setzen sich aus Investitionen in eigene und fremde Objekte zusammen.



Umsätze mit dem regionalen Handwerk im Jahr 2014*

Kammerbezirke	Eigene Objekte	Fremde Objekte
Lübeck	6.600 T€	4.800 T€
Weitere Bezirke	1.270 T€	1.057 T€
Flensburg	2.200 T€	686 T€
Gesamt	10.070 T€	6.543 T€

* Werte abgeleitet aus den vorliegenden Daten zu 2013.

Effektiv und transparent: technische Innovationen aus unserem Hause

Ehrgeizige wirtschaftliche Unternehmensziele zu erreichen, ohne alle Spielräume zu Mieterhöhungen auszuschöpfen, kann nur gelingen, indem man die Prozesse der täglichen Arbeit immer wieder infrage stellt, um Möglichkeiten zur Effizienzsteigerung zu erkennen und zu nutzen. Wenn dabei auch noch der Service für die Mitglieder, Mieter und Kunden verbessert werden kann, umso besser!

Die wankendorfer hat in den vergangenen Jahren die Neuregelungen mehrerer Workflows eingeführt, mit denen sie sowohl eine Steigerung der Effizienz als auch eine Erhöhung der Kundenorientierung erreicht. Beispielhaft möchten wir in diesem CSR-Bericht auf das computergestützte Facility-Management für Wohnimmobilien, das Zentrale Auftragsmanagement und die telefonische Erreichbarkeit eingehen.

In Anlehnung an das für Gewerbeimmobilien bestehende Facility-Management entwickelte die wankendorfer in Zusammenarbeit mit der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel und dem spezialisierten IT-Unternehmen EnergieSystemeNord GmbH aus Schwentinental ein computergestütztes Facility-Management für Wohnimmobilien. Es entstand ein umfassendes Managementsystem, mit dem verschiedenste Prozesse von Hauswartarbeiten über die Überwachung von Verkehrssicherungspflichten bis hin zur Wartung technischer Anlagen geregelt werden und mit dem das Zusammenspiel zahlreicher Akteure vom Mieter über Handwerksbetriebe bis hin zur Buchhaltung transparent und effizient gestaltet wird. Durch die neu geordneten Prozesse vermeiden wir Reibungsverluste wie Mehrfacharbeiten, vergebliche Fahrten und Kontaktversuche, Unterschiede bei Wohnungsabnahmen, unklare Briefings für handwerkliche Arbeiten und vieles mehr. Auf diese Weise sparen wir nicht nur Energie im herkömmlichen Sinne, sondern auch Arbeitsenergie unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Handwerksbetriebe, die freie Kapazitäten für andere Arbeiten erhalten. Unsere Mieter dagegen freuen sich über die verbesserte Betreuung ihrer Wohnanlage, unsere Kunden über die Transparenz und Zuverlässigkeit unserer Arbeit für ihre Immobilien und wir als Unternehmensverbund können spürbare Kosteneinsparungen verzeichnen.



vorher



nacher



vorher



nacher

Die wankendorfer ist bestrebt, auch das Wohnumfeld ihrer Mieter ansprechend zu gestalten. So realisiert sie bei Modernisierungen nicht nur technische Verbesserungen, sondern schafft mit zeitgemäßer Architektur auch eine **neue Atmosphäre ganzer Quartiere**. Um das zu erreichen, muss manchmal auch ein Schandfleck verschwinden: An mehreren Standorten kaufte die wankendorfer marode Immobilien von Investoren ohne räumlichen Bezug zum Standort auf, um sie zu modernisieren oder nur um sie abzureißen und die Grundstücke anschließend einer neuen Nutzung zuzuführen.



Herr Schafer, als Mitarbeiter bei der wankendorfer und frisch gebackener Vater stehen Sie vor einer echten Herausforderung: Vollzeitbeschäftigung einerseits und unabhkömmlicher Papa für die kleine Tochter andererseits. Bei der wankendorfer können Sie Gebrauch von der Elternzeit machen.

Was hat Sie dazu ermutigt, in Elternzeit zu gehen?

Es ist der Wunsch jedes jungen Vaters, seinen Nachwuchs beim Aufwachsen zu begleiten. Als in Vollzeit Beschäftigter muss man sich „Inseln“ schaffen, um daran teilhaben zu können. So eine Insel ist für mich die Elternzeit.

Durch die Digitalisierung in der Kommunikation verliert man ja ohnehin nie so ganz die Verbindung zum Unternehmen. Mit flexibler Arbeitszeit- und Arbeitsplatzgestaltung unterstützt mich die wankendorfer, die Elternzeit optimal zu gestalten und den Wiedereinstieg ins laufende Geschäft zu erleichtern. Positive Beispiele im Bekanntenkreis haben mir gezeigt, dass das Modell Elternzeit für Väter klappen kann.

Ich entschied mich „Ja!“ zur Elternzeit zu sagen, mich dabei jedoch auf einen Zeitraum von zweimal einen Monat zu beschränken. Damit erreiche ich ein ausgeglichenes Maß zwischen dem Wunsch, Zeit mit der Familie zu verbringen, und dem nach beruflicher Selbstverwirklichung.



Gibt es dadurch für Sie eine Veränderung in Ihrer Karriere- oder Berufsplanung?

Ich gehe davon aus, dass sich meine Elternzeit nicht negativ auf meine Karriere- und Berufsplanung auswirkt. Glücklicherweise kann auch meine Lebenspartnerin berufliche Belange zunächst zurückstellen und sich ganz um unseren Nachwuchs kümmern. Ich kann mich dadurch auch weiterhin auf mein berufliches Fortkommen konzentrieren.

Nach einem Jahr wird meine Lebenspartnerin wieder ins Berufsleben einsteigen und weitere familiäre Aufgaben werden auf mich zukommen. Das sollte aber klappen. Und: Schließlich kann jeder seinen Teil dazu beitragen, dass das Modell Elternzeit für Väter ein Erfolg wird!

Daniel Schafer,
stellvertretender Leiter Abteilung
Finanzierung und Unternehmensplanung

Intelligente Prozesse verbessern unseren Service

Ein bedeutender Bereich innerhalb des Facility-Managements für Wohnimmobilien ist das Zentrale Auftragsmanagement, kurz ZAM genannt. Wenn unsere Mieter einen tropfenden Wasserhahn oder ein klemmendes Fenster repariert haben möchten, rufen sie nun die zentrale Schadensannahme an oder schicken eine E-Mail – und melden sich nicht wie früher bei ihrem Hausmeister oder Stadtbüro. An der zentralen Stelle in unserer Verwaltung in Kiel wird der Reparaturauftrag erfasst und innerhalb weniger Stunden an das interne Service-Center oder einen externen Handwerksbetrieb weitergegeben. Dieser setzt sich innerhalb von 24 Stunden direkt mit dem Mieter in Verbindung und vereinbart einen Reparaturtermin, möglichst innerhalb der nächsten 2 Tage. Am Tag der Reparatur loggt sich der Handwerker per Technischem Betriebsmanager (TBM) und individuellem Barcode an jeder Wohnanlage ein, erledigt, was zu tun ist, und loggt sich anschließend wieder aus. Im selben Moment weiß man bei der wankendorfer, dass wieder alles in Ordnung ist und welche Leistung der Handwerksbetrieb in Rechnung stellt. Mit den Handwerksfirmen, die am ZAM teilnehmen, sind zuvor feste Konditionen vereinbart worden, zu denen nun die Rechnung innerhalb von 5 Tagen beglichen wird. Die Konditionen sind scharf kalkuliert, der jeweilige Betrieb kann sich jedoch auf schnelle und unproblematische Zahlung und einen gewissen Jahresumsatz verlassen – auch in Zeiten, in denen es der Baubranche einmal nicht so gut geht wie heute. Der Nutzen für die Handwerksunternehmen und die wankendorfer zeigt sich in den Zahlen: 2014 konnten so



rund 7.700 Kleinaufträge mit einem Durchschnittswert von 190 Euro denkbar „schlank“ abgewickelt werden. Die Mieter profitieren auf ihre Weise: Sie übermitteln ihr Anliegen sofort an die richtige Adresse, stimmen direkt mit dem Handwerker einen ihnen genehmen Termin ab und der gemeldete Schaden wird in kürzester Zeit behoben.

Mit dem gleichen System steuern wir auch die Tätigkeit unserer Garten-Center im eigenen und fremden Bestand. Der TBM zeigt den Garten-Teams pro Wohnanlage genau an, was wie oft zu tun ist, zum Beispiel Rasen mähen oder Hecke schneiden. Auch sie loggen sich bei jedem Arbeitseinsatz ein, geben an, was erledigt wurde, und loggen sich wieder aus. So sind alle Stellen bei der wankendorfer jederzeit richtig informiert und können Mietern und Kunden bei Bedarf qualifiziert Auskunft geben. Diese Transparenz bewirkt eine nachweisliche Verbesserung der Planung, Dokumentation und Abrechnung der Leistungen der wankendorfer Garten-Center.

Auch in der telefonischen Erreichbarkeit ist es uns gelungen, unseren Service zu verbessern und gleichzeitig Kosten zu senken. Jeder Anruf, der in unseren Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros eingeht, wird persönlich entgegengenommen. Entweder der gewünschte wankendorfer Mitarbeiter ist bei einem eingehenden Anruf am anderen Ende der Leitung oder jemand aus dem Callcenter-Team, das extern zugeschaltet wird. Denn ist der wankendorfer Mitarbeiter anderweitig im Gespräch, trifft der Anrufer nicht auf ein Besetztzeichen, sondern sein Anruf wird im Callcenter angenommen. Von dort informiert man per E-Mail den jeweiligen wankendorfer Ansprechpartner, der sich dann noch am gleichen Tag oder spätestens am Vormittag des Folgetages mit dem Anrufer in Verbindung setzt.

Das Herz der wankendorfer: ihr engagiertes Team

Im wankendorfer Unternehmensverbund sind derzeit 233 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Etwas über die Hälfte von ihnen ist im gewerblichen Bereich, knapp die Hälfte im angestellten Sektor tätig. Viele kommen aus klassischen Berufen unserer Branche wie Immobilienkaufleute, Architekten oder Gärtner, doch das Spektrum sowohl der kaufmännischen als auch der handwerklichen Abschlüsse, die sie einbringen, ist wesentlich breiter. Beispielsweise sind Bankbetriebswirte und IT-Fachinformatiker genauso für die wankendorfer aktiv wie Elektriker und Zimmerermeister. Die Mischung aus geradlinigen Berufswegen und Quereinstiegen belebt durch die verschiedenen Sicht- und Herangehensweisen den Berufsalltag und fördert eine dynamische Entwicklung. Eine durchschnittliche Betriebszugehörigkeit von über 12 Jahren zeigt, dass das Betriebsklima bei der wankendorfer stimmt und die vier Säulen der Personalpolitik des Unternehmens tragen: eine qualifizierte und umfassende Ausbildung, eine ständige Weiterbildung mit interessanten Perspektiven im eigenen Unternehmen und in der Branche, die Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sowie der Blick „über den Tellerrand“ im Bestreben, jeden Tag noch ein kleines Stückchen besser zu werden.



Ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, stellt die wankendorfer mit vielfältigen Angeboten für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unter Beweis. Von der **qualifizierten Ausbildung** über **Weiterbildungsangebote** bis hin zur **persönlichen Karriereplanung** stellt sich das Unternehmen individuell auf den Einzelnen ein. Der Blick über den Tellerrand im Young Leader Network, Kieler Immobilien Dialog oder bei der Lerninsel Juist ist dabei genauso selbstverständlich wie die Einrichtung von **Telearbeitsplätzen** zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf.



Nachdem ein Pilotprojekt mit einem 2010 eingerichteten Telearbeitsplatz erfolgreich gelaufen ist, hat die wankendorfer eine Betriebsvereinbarung über die Einführung von Telearbeit beschlossen. Darin ist geregelt, wie ein Teil der beruflichen Arbeit im Homeoffice erfolgen kann. Die Vereinbarung gilt für festangestellte Mitarbeiter, die, insbesondere zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, ihre Tätigkeit zeitweise von zu Hause aus erledigen möchten. Telearbeit ist bei geeigneten Aufgaben für maximal zwei Drittel der Wochenarbeitszeit möglich. Ein Rechtsanspruch auf Telearbeit besteht nicht.

Anja Strelow ist stellvertretende Stadtbüroleiterin in Plön und seit 2012 Mutter eines kleinen Sohnes. Sie ist in Vollzeit für die wankendorfer tätig. Seit Juni 2013 arbeitet sie 10 der wöchentlich 40 Stunden von zu Hause aus und ist 6 Stunden täglich im Stadtbüro, 2 Stunden im Homeoffice zu erreichen.

Frau Strelow, wie hilft Ihnen das Homeoffice bei der Bewältigung Ihres Alltags?

Durch die Nutzung des Homeoffice ist es mir überhaupt erst möglich geworden, in Vollzeit bei der wankendorfer tätig zu sein. Die angebotenen Betreuungszeiten für meinen Sohn in der städtischen Kinderkrippe sind für einen 8-Stunden-Arbeitstag mit Pausen- und Fahrzeiten zwischen Arbeitsplatz und Wohnort nämlich nicht ausreichend.

Aber nun kann ich meine Berufstätigkeit und das Familienleben mit Noah flexibel gestalten. Durch die fest vereinbarten Arbeitsstunden pro Tag im Büro ist die zeitgerechte Bearbeitung der Vorgänge, der aktuelle Informationsfluss interner und externer Angelegenheiten sowie die regelmäßige Erreichbarkeit für die Kunden gewährleistet. Durch das Homeoffice kann ich Beruf und Familie erfolgreich und zur Zufriedenheit aller Beteiligten miteinander vereinbaren.

Anja Strelow,
stellvertretende Stadtbüroleiterin Plön

Als Arbeitgeber verhält sich die wankendorfer experimentierfreudig und entwickelt gemeinsam mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern individuelle Lösungswege, um ein ausgewogenes Verhältnis von Berufs- und Privatleben herzustellen. Ein wichtiges Anliegen ist ihr dabei die bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Die Betriebsvereinbarung zur Einrichtung von Telearbeitsplätzen ist Ausdruck ihrer Anstrengungen, insbesondere Frauen die Möglichkeit zu bieten, in jeder Lebensphase einen ihrer Qualifikation entsprechenden Arbeitsplatz mit einer verbindlichen Karriereplanung zu bekleiden. Außerdem führen gleitende Arbeitszeit und Teilzeitarbeitsmodelle bei den Arbeitnehmern zu mehr zeitlicher Flexibilität. Offen zeigt sich die wankendorfer auch gegenüber dem ehrenamtlichen Engagement ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, das sie durch individuelle zeitliche Regelungen unterstützt.

Bei frisch gebackenen Eltern ermuntert die wankendorfer auch die jungen Väter, von Elternzeit Gebrauch zu machen, denn negative Auswirkungen auf ihre Karriereplanung müssen sie nicht befürchten. Eltern nicht schulpflichtiger Kinder erhalten gegen den Nachweis von Betreuungskosten einen monatlichen finanziellen Zuschuss, der steuer- und sozialversicherungsfrei ist.

Lebenslanges Lernen: Ausbildung, Weiterbildung, Spezialisierung

Um dem zunehmend spürbaren Fachkräftemangel und der nachweislichen Überalterung der Beschäftigten, insbesondere in der Immobilienbranche, erfolgreich zu begegnen, verhält sich die wankendorfer flexibel hinsichtlich der individuellen Arbeitsplatzgestaltung und eröffnet ihrem Team außerdem ein vielfältiges Angebot zum lebenslangen Lernen. Ausbildung, Weiterbildung und Spezialisierung stehen dabei im Fokus.

Die Ausbildungsplätze bei der wankendorfer sind begehrt. Denn nur etwa ein Drittel der organisierten Wohnungswirtschaft in Deutschland bildet überhaupt aus. Die wankendorfer tut dies schon seit Jahrzehnten über ihren eigenen Bedarf hinaus, zugunsten der eigenen Branche. Doch nicht nur diese Tatsache zieht junge Menschen an. Das breite Betätigungsfeld der wankendorfer mit der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, der Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien für Dritte und Aktivitäten als Makler ist spannend; das große Vertriebsgebiet zwischen Nord- und Ostsee wirkt vielversprechend. Wer bei der wankendorfer zur Immobilienfachkraft ausgebildet wird, lernt alle Facetten des Berufes kennen. Und schon bei der klassischen Ausbildung bietet die wankendorfer durch den zusätzlichen Besuch des Berufskollegs des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) weit mehr als Standard. Das Ergebnis: wankendorfer Auszubildende erreichen bei ihren IHK-Abschlüssen schon seit mehr als zehn Jahren überdurchschnittlich gute Noten!



Zurzeit bildet die wankendorfer 14 junge Frauen und Männer aus, das sind 12,2 Prozent der kaufmännischen Angestellten. Die Ausbildung zu handwerklichen und gewerblichen Berufen wird derzeit nicht angeboten.

Über ein berufsbegleitendes Studium am EBZ können sich die jungen Menschen zum Bachelor of Arts Real Estate und anschließend zum Masterabschluss weiterqualifizieren. Den Besten des jeweiligen Ausbildungsjahres ermöglicht die wankendorfer diese Studien im „Distance Learning“ zu großzügigen Konditionen. Neben diesen etablierten Abschlüssen kann man bei der wankendorfer mit vielfältigen Trainings sein Wissen erweitern. Jedes Jahr erhält zum Beispiel derjenige Auszubildende die Chance, an der „Lerninsel Juist“ teilzunehmen, der besonders gute Noten an der Berufsschule erreicht. Nach der Ausbildung können junge Berufstätige beispielsweise am „Kieler Immobilien Dialog“ teilnehmen, ein Behördenvolontariat absolvieren oder die Julius-Brecht-Sommerakademie besuchen. Für künftige Führungskräfte hat die wankendorfer 2009 das „Young Leader Network“ ins Leben gerufen. In Zusammenarbeit mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und weiteren Wohnungsbaugenossenschaften werden hier die Leistungsträger von morgen über einen Zeitraum von zwei Jahren auf ihre künftigen Aufgaben vorbereitet. Bei der wankendorfer wartet oft schon der nächste Karriereschritt auf die Absolventen. Auch wer sich spezialisieren möchte, hat dazu bei der wankendorfer gute Möglichkeiten: Sie unterstützt die Spezialisierung zum Bilanzbuchhalter IHK und EBZ sowohl zeitlich als auch finanziell.

Weiterbildungskonzept

Formale Aktivitäten und zertifizierte Ausbildungsgänge	Immobilienfachwirt	Bachelor	Master	Bilanzbuchhalter IHK	Bilanzbuchhalter EBZ
Fortzahlung Bezüge	•	•	•	•	•
Kostenübernahme Lehrmittel, Prüfung	•	•	•	•	•
Übernahme Fahrtkosten	•	•	•	•	•
Freistellung für Unterricht und Prüfung	•	•	•	•	•
Verzicht des Arbeitnehmers auf Vergütung von Mehrarbeitsstunden	•	•	•	•	•
Verzicht des Arbeitnehmers auf 10 Urlaubstage von insgesamt 30 Tagen pro Jahr		•	•		
Keine Kündigung durch den Arbeitnehmer innerhalb von 2 Jahren nach Abschluss	•	•	•	•	•
Anteilige Kostenübernahme durch den Arbeitnehmer bei Nichteinhaltung der 2 Jahre	•	•	•	•	•

Branchen- und unternehmensspezifische Weiterbildungsaktivitäten

Young Leader Network	2 Mitarbeiter pro Jahr
Lerninsel Juist	1 Auszubildender pro Jahr
Kieler Immobilien Dialog	1 Mitarbeiter pro Jahr
Julius-Brecht-Sommerakademie	1 Mitarbeiter pro Jahr
Behördenvolontariat	1 Mitarbeiter alle 2 Jahre

Die wankendorfer als Arbeitgeber ist bestrebt, mit all diesen Möglichkeiten und Maßnahmen die Unterstützung zu schaffen, die jedes Mitglied im großen Team des Unternehmensverbundes braucht, um seine berufliche Kraft zu entfalten. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter soll ein harmonisches Gleichgewicht von Berufs- und Privatleben herstellen und der Arbeit mit Freude nachgehen können. Das Engagement ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ihre Qualifikation und Motivation bilden eine wesentliche Grundlage für den Erfolg der wankendorfer.

Einzelbetrachtung

Wie die wankendorfer ihre gesellschaftliche Verantwortung an 13 ausgewählten Standorten wahrnimmt

Bad Bramstedt

	Anzahl Mietwohnungen	203
	Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	47
	CO ₂ -Einsparungen bis 2014	957,9 t
	CO ₂ -Einsparungen 2014	63,8 t
	Einsparungen bis 2014	198,2 T€
	Einsparungen 2014	13,2 T€
	Summe pro Jahr:	
	Mieten günstiger als Marktniveau	82 T€
	Mieten teurer als Marktniveau	0 T€
	Asylbewerber	6 Haushalte
	Inklusionsfälle	–
	Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
	Wohnen mit Service	–

Bad Segeberg

	Anzahl Mietwohnungen	699
	Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	265
	CO ₂ -Einsparungen bis 2014	1.772,9 t
	CO ₂ -Einsparungen 2014	291,6 t
	Einsparungen bis 2014	458,4 T€
	Einsparungen 2014	73,8 T€
	Summe pro Jahr:	
	Mieten günstiger als Marktniveau	389 T€
	Mieten teurer als Marktniveau	4 T€
	Asylbewerber	4 Haushalte
	Inklusionsfälle	3 Personen
	Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	9 Personen
	75+	43 Personen*
	Wohnen mit Service	–
	Haus für Kinder	Kostenfreie Wohnung für die Arbeit mit Kindern in Bad Segeberg.
	Fahrradwerkstatt	Fahrradwerkstatt für Jugendliche gegenüber dem Haus für Kinder.
	Stiftung Feierabendwohnheime	Die Stiftung bietet alten Menschen kleine Wohnungen zu günstigen Mieten mit sozialer Betreuung.

* Der Service 75+ wird derzeit an den Standorten Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Plön, Schönkirchen, Trappenkamp und Wahlstedt angeboten.

Eutin

Anzahl Mietwohnungen	431
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	315
 CO ₂ -Einsparungen bis 2014	2.367,1 t
CO ₂ -Einsparungen 2014	208,3 t
Einsparungen bis 2014	631,2 T€
Einsparungen 2014	54,9 T€
 Summe pro Jahr:	
Mieten günstiger als Marktniveau	109 T€
Mieten teurer als Marktniveau	80 T€
 Asylbewerber	2 Haushalte
Inklusionsfälle	4 Personen
Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
Wohnen mit Service	–

Flintbek

Anzahl Mietwohnungen	109
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	77
 CO ₂ -Einsparungen bis 2014	812,9 t
CO ₂ -Einsparungen 2014	54,3 t
Einsparungen bis 2014	168,2 T€
Einsparungen 2014	11,2 T€
 Summe pro Jahr:	
Mieten günstiger als Marktniveau	28 T€
Mieten teurer als Marktniveau	0 T€
 Asylbewerber	2 Haushalte
Inklusionsfälle	10 Personen
Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
Wohnen mit Service	–

Itzehoe

Anzahl Mietwohnungen	1.230
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	161
 CO ₂ -Einsparungen bis 2014	**
CO ₂ -Einsparungen 2014	**
Einsparungen bis 2014	**
Einsparungen 2014	**
 Summe pro Jahr:	
Mieten günstiger als Marktniveau	348 T€
Mieten teurer als Marktniveau	122 T€
 Asylbewerber	3 Haushalte
Inklusionsfälle	–
Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
75+	2 Personen*
Wohnen mit Service	–
Kinderfest mit Spaß- und Spielmeile	Kinderfest mit Seifenkistenrennen und verschiedenen Akteuren aus Itzehoe.

Kiel

Anzahl Mietwohnungen		inkl. Molfsee 208
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert		–
 CO ₂ -Einsparungen bis 2014		0
 CO ₂ -Einsparungen 2014		0
 Einsparungen bis 2014		0
 Einsparungen 2014		0
 Summe pro Jahr:		
 Mieten günstiger als Marktniveau		85 T€
 Mieten teurer als Marktniveau		0 T€
 Asylbewerber		–
 Inklusionsfälle		–
 Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.		–
 75+		11 Personen*
 Wohnen mit Service		–
 MARO TEMM	Errichtung und Betreuung einer Wohnanlage für deutsche Sinti und Roma.	

Lütjenburg

Anzahl Mietwohnungen		445
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert		240
 CO ₂ -Einsparungen bis 2014		2.331,7 t
 CO ₂ -Einsparungen 2014		285,3 t
 Einsparungen bis 2014		582,9 T€
 Einsparungen 2014		70,7 T€
 Summe pro Jahr:		
 Mieten günstiger als Marktniveau		185 T€
 Mieten teurer als Marktniveau		1 T€
 Asylbewerber		15 Haushalte
 Inklusionsfälle		8 Personen
 Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.		–
 Wohnen mit Service		–
 NABU-Infozentrum	Mietfreie Räume für den Naturschutzbund Deutschland im historischen Bäckerhaus.	
 Lütjenburger Tafel	Mietfrei zur Verfügung gestellte Räume für die Lütjenburger Tafel.	
 Abenteuerspielplatz	Neugestaltung und Ausstattung eines öffentlichen Abenteuerspielplatzes.	

* Der Service 75+ wird derzeit an den Standorten Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Plön, Schönkirchen, Trappenkamp und Wahlstedt angeboten.

** Erwartet werden aus dem bis 2014 teilweise abgewickelten Modernisierungsprogramm ab 2015 CO₂-Einsparungen von mindestens 60t und Heizkosteneinsparungen von 18 TEuro pro Jahr.

Plön

Anzahl Mietwohnungen	526
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	266



CO ₂ -Einsparungen bis 2014	4.078,1 t
CO ₂ -Einsparungen 2014	292,5 t
Einsparungen bis 2014	1.104,8 T€
Einsparungen 2014	81,9 T€



Summe pro Jahr:	
Mieten günstiger als Marktniveau	139 T€
Mieten teurer als Marktniveau	77 T€



Asylbewerber	10 Haushalte
Inklusionsfälle	8 Personen
Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
75+	5 Personen*
Wohnen mit Service	23 Haushalte
Supermarkt	Mietsponsoring eines Supermarkts für die Nahversorgung in einem Wohnquartier.
Nachbarschaftstreff	Betreiben des Nachbarschaftstreffs OsterKarree mit pädagogischer Leitung.

Preetz

Anzahl Mietwohnungen	811
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	325



CO ₂ -Einsparungen bis 2014	1.861,0 t
CO ₂ -Einsparungen 2014	188,8 t
Einsparungen bis 2014	473,2 T€
Einsparungen 2014	53,1 T€



Summe pro Jahr:	
Mieten günstiger als Marktniveau	372 T€
Mieten teurer als Marktniveau	17 T€



Asylbewerber	9 Haushalte
Inklusionsfälle	2 Personen
Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
Wohnen mit Service	44 Haushalte
Spielplatz	Neugestaltung und Ausstattung des städtischen Spielplatzes.

Schönkirchen

	Anzahl Mietwohnungen	457
	Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	413
	CO ₂ -Einsparungen bis 2014	7.346,9 t
	CO ₂ -Einsparungen 2014	445,1 t
	Einsparungen bis 2014	2.179,3 T€
	Einsparungen 2014	129,8 T€
	Summe pro Jahr:	
	Mieten günstiger als Marktniveau	70 T€
	Mieten teurer als Marktniveau	131 T€
	Asylbewerber	–
	Inklusionsfälle	–
	Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
	75+	24 Personen*
	Wohnen mit Service	–

Schwentinental

	Anzahl Mietwohnungen	432
	Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	286
	CO ₂ -Einsparungen bis 2014	1.467,6 t
	CO ₂ -Einsparungen 2014	95,3 t
	Einsparungen bis 2014	577,5 T€
	Einsparungen 2014	35,2 T€
	Summe pro Jahr:	
	Mieten günstiger als Marktniveau	119 T€
	Mieten teurer als Marktniveau	86 T€
	Asylbewerber	–
	Inklusionsfälle	1 Person
	Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
	Wohnen mit Service	–

* Der Service 75+ wird derzeit an den Standorten Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Plön, Schönkirchen, Trappenkamp und Wahlstedt angeboten.

Trappenkamp

Anzahl Mietwohnungen	701
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	610



CO ₂ -Einsparungen bis 2014	10.280,8 t
CO ₂ -Einsparungen 2014	715,9 t
Einsparungen bis 2014	4.347,3 T€
Einsparungen 2014	302,7 T€



Summe pro Jahr:	
Mieten günstiger als Marktniveau	664 T€
Mieten teurer als Marktniveau	3 T€



Asylbewerber	13 Haushalte
Inklusionsfälle	4 Personen
Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
75+	27 Personen*
Wohnen mit Service	–
Tauschbörse	Kostenfreie Räume für die Kinderkleider-Tauschbörse „Kla-Motte e. V.“
Familienbüro	Räume zu reduzierter Miete für ein „Familienbüro“ der Gemeinde.
Kita Pustebume	Monatlicher Zuschuss zum Essensgeld und Sponsoring von Einzelprojekten.
WiegmannHilfen	Räume zu reduzierter Miete für ein Beratungszentrum für Kinder und Jugendliche.

Wahlstedt

Anzahl Mietwohnungen	1.069
Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	691



CO ₂ -Einsparungen bis 2014	23.157,2 t
CO ₂ -Einsparungen 2014	2.111,2 t
Einsparungen bis 2014	9.792,2 T€
Einsparungen 2014	892,8 T€



Summe pro Jahr:	
Mieten günstiger als Marktniveau	856 T€
Mieten teurer als Marktniveau	6 T€



Asylbewerber	7 Haushalte
Inklusionsfälle	3 Mieter
Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	–
75+	47 Personen*
Wohnen mit Service	–
Jugendamt Segeberg	Mietfreie Räume für ein Beratungsbüro des Jugendamts Kreis Segeberg.
WiegmannHilfen	Mietfreie Räume für ein Beratungszentrum für Schulkinder und Jugendliche.
Jugendförderung	Räume zu reduzierter Miete für privaten Anbieter von Jugendförderung.
Beratungszentrum	Alle drei genannten Projekte können ihren Service unter einem Dach anbieten.

Gesamtbetrachtung

Vorgenannte und alle übrigen Standorte

	Anzahl Mietwohnungen	8.247
	Davon wegen nicht mehr zeitgemäßer Beschaffenheit modernisiert	3.917
	CO ₂ -Einsparungen bis 2014	59.318,3 t
	CO ₂ -Einsparungen 2014	5.018,3 t
	Einsparungen bis 2014	21.110,0 T€
	Einsparungen 2014	1.774,4 T€
	Summe pro Jahr:	
	Mieten günstiger als Marktniveau	3.868 T€
	Mieten teurer als Marktniveau	583 T€
	Asylbewerber	94 Haushalte
	Inklusionsfälle	43 Personen
	Schwere persönliche Probleme Suchterkrankungen, drohende Obdachlosigkeit usw.	9 Personen
	75+	159 Personen*
	Wohnen mit Service	144 Haushalte

* Der Service 75+ wird derzeit an den Standorten Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Plön, Schönkirchen, Trappenkamp und Wahlstedt angeboten.

Soziale Einzelaktivitäten an allen Standorten

In ihrem gesamten Vertriebsgebiet trägt die wankendorfer mit Projekten wie diesen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in ihren Städten und Gemeinden bei.

	Gesamtes Vertriebsgebiet	Gästewohnungen	Möblierte und voll ausgestattete Gästewohnungen für Schlafbesuch von Mitgliedern/Mietern und für Mitglieder anderer Wohnungsgenossenschaften.
		Kinderferiencamp	Teilnahme an der Ferienwoche für Kinder von Mietern/Mitgliedern im Klinthof, Heidmühlen, größtenteils gesponsert von der wankendorfer.
		Feste und Sponsoring	Teilnahme an verschiedenen Stadtfesten und finanzielle Unterstützung verschiedener sozialer Aktivitäten und ehrenamtlicher sportlicher Projekte.

Soziale Einzelaktivitäten

Bad Segeberg	Haus für Kinder	Kostenfreie Wohnung für die Arbeit mit Kindern in Bad Segeberg.
	Fahrradwerkstatt	Fahrradwerkstatt für Jugendliche gegenüber dem Haus für Kinder.
	Stiftung Feierabendwohnheime	Die Stiftung bietet alten Menschen kleine Wohnungen zu günstigen Mieten mit sozialer Betreuung.
Itzehoe	Kinderfest mit Spaß- und Spielmeile	Kinderfest mit Seifenkistenrennen und verschiedenen Akteuren aus Itzehoe.
Kiel	MARO TEMM	Errichtung und Betreuung einer Wohnanlage für deutsche Sinti und Roma.
Lütjenburg	NABU-Infozentrum	Mietfreie Räume für den Naturschutzbund Deutschland im historischen Bäckerhaus.
	Lütjenburger Tafel	Mietfrei zur Verfügung gestellte Räume für die Lütjenburger Tafel.
	Abenteuerspielplatz	Neugestaltung und Ausstattung eines öffentlichen Abenteuerspielplatzes.
Plön	Supermarkt	Mietsponsoring eines Supermarkts für die Nahversorgung in einem Wohnquartier.
	Nachbarschaftstreff	Betreiben des Nachbarschaftstreffs OsterKarree mit pädagogischer Leitung.
Preetz	Spielplatz	Neugestaltung und Ausstattung des städtischen Spielplatzes.
Trappenkamp	Tauschbörse	Kostenfreie Räume für die Kinderkleider-Tauschbörse „Kla-Motte e.V.“.
	Familienbüro	Räume zu reduzierter Miete für ein „Familienbüro“ der Gemeinde.
	Kita Pustebblume	Monatlicher Zuschuss zum Essensgeld und Sponsoring von Einzelprojekten.
	WiegmannHilfen	Räume zu reduzierter Miete für ein Beratungszentrum für Kinder und Jugendliche.
Wahlstedt	Jugendamt Segeberg	Mietfreie Räume für ein Beratungsbüro des Jugendamts Kreis Segeberg.
	WiegmannHilfen	Mietfreie Räume für ein Beratungszentrum für Schulkinder und Jugendliche.
	Jugendförderung	Räume zu reduzierter Miete für privaten Anbieter von Jugendförderung.
	Beratungszentrum	Alle drei genannten Projekte können ihren Service unter einem Dach anbieten.

Impressum

Herausgeber: Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG, Kiel

Wissenschaftliche Beratung: InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum

Redaktionelle Leitung, Text: KnüppKonzepte, Heyke Knüpp, Kiel

Gestaltung: Lürssen Brügmann Werbeagentur GmbH, Neumünster

Druck: DruckZentrum Neumünster GmbH, Neumünster

Fotos: geschaeftsfotos.de, Neumünster,

außer: Aareon Deutschland GmbH: Seite 37, 3. v. l. | Dirk Masbaum, Hamburg: Seite 12, 1. v. l.; Seite 14, 2. v. l.; Seite 25, 1.–3. v. l.; Seite 28; Seite 37, 4. v. l. | fotolia.com © Bianka Hagge: Seite 19, 3. v. l. | Hugo Hamann: Seite 20, 1., 2. und 4. v. l. | Matthias Horx, Trend- und Zukunftsforscher (www.horx.com), Foto: Klaus Vyhnaek: Seite 6 | Kabel Deutschland GmbH: Seite 37, 2. v. l. | Preetzer TSV, Denny Braun: Seite 30, 3. v. l. | Schleswig-Holsteinischer Landtag: Seite 5 | Stadtwerke Schwentinental © naxus.de: Seite 19, 4. v. l. | THW Kiel Nachwuchs-Leistungshandball GmbH: Seite 30, 2. v. l. | wankendorfer: Seite 12, 4. v. l.; Seite 19, 1. v. l.; Seite 20, 3. v. l.; Seite 25, 4. v. l.; Seite 30, 1. v. l.; Seite 35, 1.–3. v. l.; Seite 37, 1. v. l.

Hinweis: Zugunsten der Lesefreundlichkeit der vorliegenden Texte wurde die Formulierungsform des generischen Maskulinums gewählt – diese schließt männliche und weibliche Personen gleichermaßen ein.





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

