

# Die Kunst der Nachhaltigkeit



**Titel: Corinna Kraus-Naujeck, Momentum, 90x90 cm, mixed media, 2016**

Unter dem Schein ästhetisch gestalteter Oberfläche ist „Momentum“ fokussiert auf die aktuelle Spannung in Europa, seine Problematik und Auswirkung auf Menschen unterschiedlicher Herkunft in neuer Umgebung und zeigt die Empfindsamkeit und Durchsichtigkeit des Individuums als Momentaufnahme.

---

Wankendorfer  
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG  
Kirchhofallee 21–23, 24103 Kiel

---

Wankendorfer  
Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH  
Feldschmiede 52, 25524 Itzehoe

# Inhalt

---

02	Vorwort
04	„Die Kunst der Nachhaltigkeit“
06	Unsere Geschäftsstellen
07	Verwaltungsbestand und Mitglieder
08	Unternehmensgrundsätze
09	Unsere Anspruchsgruppen und Interessenvertretungen
10	„Für die Menschen im Land“
11	Unsere Mitarbeiter
12	Mitarbeiterförderung

## Ökonomie

15	Modernisierung im Eigenbestand
18	Energetische Gebäudesanierung in der Wohnungseigentumsverwaltung
20	Nachhaltige Energie für Schleswig-Holstein
22	Bezahlbares Wohnen – ein hohes Gut Zukunftsfähige Stadtentwicklung
23	Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden
24	Innovative Neubauprojekte
26	Bundesweite Aufmerksamkeit für das Kieler Modell

## Ökologie

29	Energie aus der Nachbarschaft: Biogasanlage Preetz
31	Nachhaltige Energieversorgung durch Blockheizkraftwerke
32	Umweltfreundlich und emissionsarm: Elektromobilität
34	Auf ökologischem Sparkurs – auch mit intelligenter Technik

## Soziales

37	Wohnraum für alle
38	Zum Wohle unserer Mitglieder
40	Wohnen mit Betreuung
41	Verantwortung für Neubürger
42	Gesellschaftliches Engagement
44	Ausgewählte soziale Aktivitäten
47	Ausblick
48	Impressum
49	Entsprechenserklärung

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

# Vorwort

---

Liebe Leser,

im Mai 2015 haben wir den ersten Nachhaltigkeitsbericht mit dem klaren Versprechen veröffentlicht, zukünftig in regelmäßigen Abständen von zwei Jahren diese nichtfinanzielle Leistungsbewertung des Unternehmens durchzuführen und zu dokumentieren.

Wir freuen uns, Ihnen entsprechend dieser freiwilligen Selbstverpflichtung den zweiten Nachhaltigkeitsbericht zu präsentieren. Wir laden unsere Geschäftspartner, Kunden und Kreditgeber sowie die Politik, Verwaltung und interessierte Öffentlichkeit gleichermaßen dazu ein, sich mit der Lektüre dieses Berichts ein Bild über unsere Nachhaltigkeitsstrategie zu machen.

Die wankendorfer bekennt sich vorbehaltlos zum nachhaltigen unternehmerischen Handeln mit den drei Säulen ökonomische Stabilität, ökologische Verantwortung und soziale Gerechtigkeit. Ihren sichtbaren Ausdruck findet die sogenannte Corporate Social Responsibility in unseren Leitlinien, die der Unternehmensleitung und allen Mitarbeitern als Orientierung dienen.

Um Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen, haben wir erneut die auf einheitliche internationale Standards abgestellte und branchenspezifisch angepasste Entsprechenserklärung an den Rat für Nachhaltige Entwicklung eingereicht, der nach Prüfung der Erklärung das DNK-Anwender-Signet an uns vergeben hat. Die Entsprechenserklärung finden Sie in gedruckter Form auf Seite 47 dieses Berichts.

Die wankendorfer entwickelt ihre Nachhaltigkeitsstrategie stetig fort. „Die Kunst der Nachhaltigkeit“ – so der Titel unseres diesjährigen Berichts – verweist darauf, wie facettenreich und bunt nachhaltiges Wirtschaften aussehen kann. Für die Bebilderung des Berichts haben wir Werke von Künstlern ausgewählt, die im historischen Ansharpark im Kieler Stadtteil Wik arbeiten: Auf dem Gelände des ehemaligen Marinelazarets entwickeln wir derzeit als eine von vier Wohnungsgenossenschaften ein modernes Wohnquartier, das jungen Familien und Senioren, Studenten und Künstlern, Menschen mit und ohne Behinderung ein Zuhause geben wird.

Weitere spannende Themen, wie wir beispielsweise die Kreislaufwirtschaft bemühen, durch Carsharing-Projekte den Individualverkehr reduzieren, im Bauen noch nachhaltiger werden und beim Energieeinkauf auf Ressourceneffizienz achten, beschreiben wir auf den folgenden Seiten.

Gewinnen Sie neue Einblicke in das Selbstverständnis der wankendorfer.

**Bernd Hentschel** Vorstand

**Dr. Ulrik Schlenz** Vorstand



Bernd Hentschel

Dr. Ulrik Schlenz

# „Die Kunst der Nachhaltigkeit“

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG feiert 2017 den 70. Jahrestag ihrer Gründung. Anfangs verfolgten in Zeiten großer (Wohnungs-)Not engagierte Barackenbewohner die Strategie, mit einem gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb den Wohnungsbau in Selbsthilfe wiederaufzunehmen. Eine Erfolgsgeschichte, die mit der Errichtung von insgesamt rund 18.000 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihen- und Einfamilienhäusern Wirklichkeit geworden ist.

Heute wie damals gehen wir die vielfältigen Herausforderungen konsequent an. Während bis in die 1990er Jahre Eigentumsmaßnahmen und Mietwohnungsbau gleichberechtigt umgesetzt wurden, setzen wir seitdem einen Schwerpunkt auf die Errichtung und Vermietung von Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen. Mit 56 Prozent öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau am Gesamtbestand haben wir

zwischenzeitlich unseren eigenen Weg als Partner des Landes Schleswig-Holstein und seiner Kommunen gefunden.

„Für die Menschen im Land“ lautet seit jeher unsere Leitlinie. Für Überzeugungen einstehen, Mut und Verantwortung zeigen, gesellschaftliche Herausforderungen annehmen, nachhaltig in unseren Wohnbestand investieren und den

Ute Diez, wankendorfer, 29 x 42 cm, Schriftzeichnung, 2017



Umweltschutz vorantreiben: Zu diesen Werten haben wir uns freiwillig verpflichtet, diese Aufgaben gehen wir auch an.

Der Schlüssel zu unserem Erfolg liegt unter anderem in unseren motivierten und leistungsfähigen Mitarbeitern: Mit großem Engagement und Fachkompetenz setzen sie unsere Nachhaltigkeitsstrategie um. Den Ausstoß von Kohlendioxid in den Wohnungsbeständen zu reduzieren sowie die ökologischen und ökonomischen Folgen des Klimawandels in der Stadtentwicklung zu bewältigen, gehört zu unseren täglichen Aufgaben.

Wie wir Nachhaltigkeit umsetzen, wird im Kieler Ansharpark sichtbar: Auf dem Gelände des ehemaligen Marinelazarets errichten wir attraktive Mietwohnungen in vier modernen Ge-

bäuden, die sich mit ihrer Größe und Lage harmonisch in die Umgebung einfügen. Eines dieser Gebäude vermieten wir an die Stiftung Drachensee für das selbstbestimmte Wohnen von Menschen mit Behinderung. In der Nachbarschaft steht eines der erhaltenen und grundlegend sanierten Gebäude, das sich im Eigentum der Atelierhausgesellschaft befindet: Es bietet Künstlern die Möglichkeit, kreativ zu arbeiten.

Die Malerin Ute Diez hat für uns das Thema Nachhaltigkeit bildlich umgesetzt: Genossenschaftliche Werte formt sie zu Schriftzeichen, die erst in der Gesamtheit ein Bild ergeben. Diese spielerische Herangehensweise führt uns vor Augen, dass Nachhaltigkeit eine hohe Kunst ist – wir nehmen diese Herausforderung ausdrücklich an!



# Unsere Geschäftsstellen



## Vertriebsgebiet der wankendorfer

Wir sind in 70 Städten und Gemeinden in acht Landkreisen und drei kreisfreien Städten mit unseren eigenen und den von uns verwalteten Wohnanlagen vertreten.

Sie finden uns in den kreisfreien Städten Kiel, Lübeck und Neumünster sowie in den Landkreisen Dithmarschen, Ostholstein, Pinneberg, Plön, Rendsburg-Eckernförde, Schleswig-Flensburg, Segeberg und Steinburg.

Unsere Zentrale

Sechs Stadtbüros

Drei Vermietungs-/Verwaltungsbüros

14 Service-Center

Vier Garten-Center

Ein Bauhof



# Verwaltungsbestand und Mitglieder

Die wankendorfer hat sich im Laufe ihrer Geschichte zu einem bedeutenden Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein entwickelt, dessen Kerngeschäftsfelder in der Bewirtschaftung des eigenen Bestands von rund 8.200 Wohnungen und in der Verwaltung von fremden Immobilien von derzeit knapp über 11.000 Objekten liegen. Ihr Geschäftsgebiet reicht von der Ostsee bis zur Nordsee, von der Eckernförder Bucht bis zum Hamburger Rand. Die wankendorfer ist Ansprechpartner für über 10.000 Mitglieder und zählt so zu den größten Wohnungsgenossenschaften in Deutschland.

## Verwaltungsbestand

am 31.12.2016



eigene  
Mietwohnungen



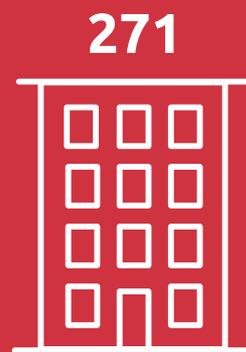
verwaltete fremde  
Wohnungen



Garagen



Stellplätze



Gewerbeobjekte

**Gesamt**

**23.297**

## Mitglieder

am 31.12.2016



**10.403**

# Unternehmensgrundsätze

Welche Leitlinien wir haben und welchen Werten wir folgen, beschreiben wir in unseren Unternehmensgrundsätzen.

Unsere Satzung, die Unternehmensphilosophie, das Unternehmensleitbild, die Geschäftsordnungen für Vorstand und Aufsichtsrat sowie eine Compliance-Richtlinie als Betriebsvereinbarung definieren, wie wir mit Geschäftspartnern, Kunden und miteinander umgehen wollen. Durch einen eigenen Corporate Governance Kodex verpflichten wir uns,

weitreichende Bestimmungen sowie national und international anerkannte Standards einzuhalten. Mit der Veröffentlichung dieses zweiten Nachhaltigkeitsberichts samt Entsprechenserklärung bekennen wir uns dazu, ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung zu übernehmen.



# Unsere Anspruchsgruppen und Interessenvertretungen

Die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Kunden stehen im Mittelpunkt unserer Tätigkeit. Im Kern versteht die Wankendorfer es als ihre Aufgabe, ihre Mitglieder zu fördern, indem sie ihnen vorrangig eine gute und sichere Wohnungsversorgung garantiert und ihre sozialen und kulturellen Belange berücksichtigt.

Die Stärken unseres Unternehmens liegen im Kundennutzen und in der Wettbewerbsfähigkeit. Verantwortung für unsere Gesellschaft zu übernehmen ist ein hohes Gut für unsere Genossenschaft. Seit Jahrzehnten handeln wir gemäß dieser Maxime und stellen unsere Aktivitäten transparent dar. Unsere Anspruchsgruppen haben uns ihr Vertrauen ausgesprochen – das ist ein Wert, dem wir uns verpflichtet fühlen.

Auch aufgrund unserer Rechtsform als Genossenschaft verfügen wir über eine hohe soziale Reputation und sind ein vertrauenswürdiger Geschäftspartner für unsere Mitglieder, Kunden und Auftragnehmer.

Wir streben immer danach, die Wohn- und Lebensqualität in unseren Quartieren zu verbessern. Mit Investitionen der vergangenen und auch der zukünftigen Jahre möchten wir zeitgemäße Gebäude schaf-

fen, die sich durch ein barrierefreies Umfeld sowie geringe Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen auszeichnen. Ein Kriterium ist uns dabei immer besonders wichtig: bezahlbare Mieten. Nicht zuletzt deswegen wirken wir in unserem Umfeld mietpreisregulierend. Shareholder-Value und Wertsteigerung sind nicht das vorrangige Ziel unserer Genossenschaft.

Wir verstehen es nicht nur als unsere Aufgabe, unseren Mietern ein Zuhause zu geben, sondern wir fördern auch Nachbarschaftstreffs, Veranstaltungen und soziale Projekte in den einzelnen Wohnquartieren und unserem gesamten Einzugsgebiet. Unsere Verantwortung sehen wir auch darin, Menschen mit unterschiedlichem sozialen und kulturellen Hintergrund zu integrieren. Um verschiedene Barrieren abzubauen und die gegenseitige Kommunikation zu erleichtern, beschäftigen wir unter anderem auch drei Dolmetscher.



# „Für die Menschen im Land“

So lautet unser Slogan – und so wollen wir auch handeln. Wir möchten mit unserer täglichen Arbeit dazu beitragen, dass sowohl die Menschen, die schon lange in Schleswig-Holstein zu Hause sind, als auch diejenigen, die sich hier ein neues Zuhause aufbauen möchten, eine lebenswerte Zukunft für sich und ihre Familien gestalten können.

An vielen Standorten im Land Schleswig-Holstein haben wir die Rolle der einstigen kommunalen Wohnungsunternehmen übernommen. Als Genossenschaft genießen wir das Vertrauen der Kommunen und sind häufig gefragt, wenn es in den Städten und Gemeinden um die institutionelle Begleitung der Thematik Wohnen geht. Gleichzeitig fühlen wir uns in besonderem Maße unserer gesellschaftlichen Verantwortung verpflichtet. Daher haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, die Mietpreise so moderat zu entwickeln, dass wir für große Teile der Bevölkerung bezahlbaren, zeitgemäßen Wohnraum anbieten können.

Unsere gesellschaftliche Verantwortung ist in Zeiten, in denen tausende Flüchtlinge nach Schleswig-Holstein gekom-

men sind und hier Schutz suchen, besonders gefordert. Mit innovativen und praxisorientierten Lösungen und einer umfassenden Strategie zur Unterbringung von Flüchtlingen sowohl im Bestand als auch im gesondert errichteten Neubau (Kieler Modell), die bundesweit Aufmerksamkeit erreicht hat, haben wir auf angespannte lokale Wohnungsmärkte reagiert.

Durch unsere dezentrale Struktur mit neun Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros, 14 Service- und vier Garten-Centern sowie einem Bauhof können wir schnell und flexibel agieren sowie unseren Mitgliedern und Kunden die Möglichkeit zu persönlichen Gesprächen geben.



Die wankendorfer zählt zu den größten Wohnungsunternehmen Norddeutschlands.

# Unsere Mitarbeiter

Das Engagement unserer Mitarbeiter sowie ihre Qualifikation und Motivation bilden eine wesentliche Grundlage für unseren Erfolg.

Ende 2016 waren im wankendorfer Unternehmensverbund insgesamt 244 Mitarbeiter tätig. Durch unsere Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. werden sie auf der Grundlage von tariflichen Regelungen entlohnt und erhalten Urlaubs- und Weihnachtsgeld sowie weitere soziale Leistungen.

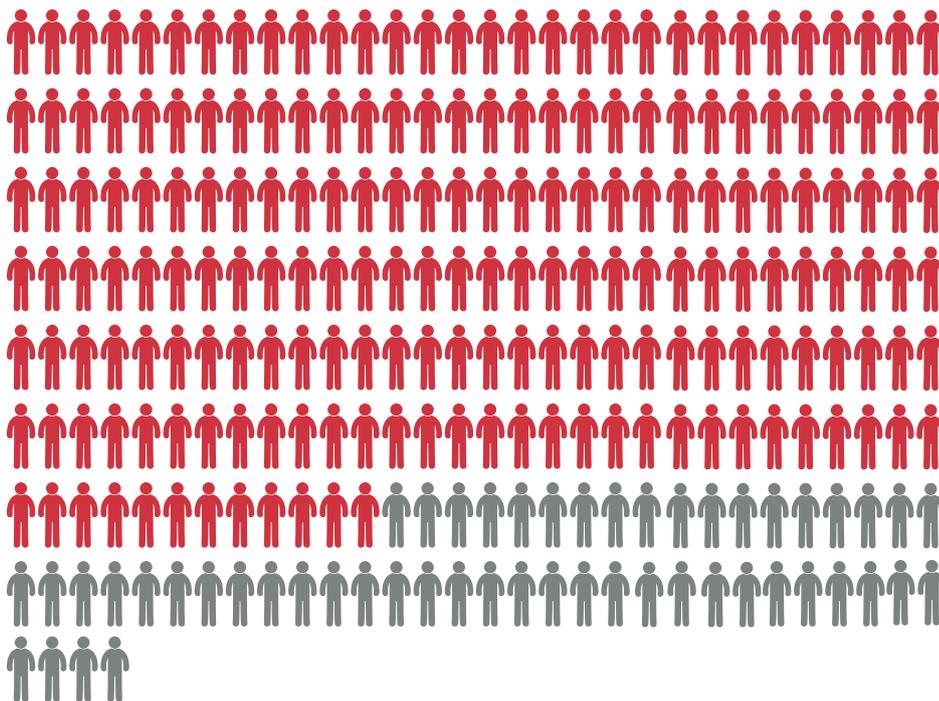
Die nachhaltige Unternehmensführung verantwortet der Vorstand. Ein vom Vorstand benannter CSR-Beauftragter unter den Mitarbeitern übernimmt die operationalen Aufgaben innerhalb der Nachhaltigkeitsstrategie. Die einzelnen Abteilungsleiter sind dafür verantwortlich, dass die beschlossenen Maßnahmen zum Erreichen der Nachhaltigkeitssziele umgesetzt werden. Der Compliance-Beauftragte achtet darauf, dass die unternehmensintern vereinbarten Verhaltensgrundsätze und die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Neben wohnungswirtschaftlichen und handwerklichen Qualifikationen sind bei uns Berufe aus vielfältigen Bereichen gefragt. Seit dem großen Zustrom flüchtender Menschen beschäftigen wir auch drei Migranten als Dolmetscher, die mit ihren arabischen, persischen, englischen und deutschen Sprachkenntnissen Ansprechpartner für unsere Kunden mit Migrationshintergrund sind.

Derzeit bilden wir über unseren eigenen Bedarf hinaus 20 junge Menschen zu Immobilienkaufleuten aus.

Fünf Mitarbeiter mit einem Grad der Behinderung von 50 und mehr sind bei uns beschäftigt.

Das Durchschnittsalter beträgt 46 Jahre, die Betriebszugehörigkeit im Schnitt elf Jahre.



**244** Mitarbeiter bei der wankendorfer

**192** Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

**52** Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH

# Mitarbeiterförderung

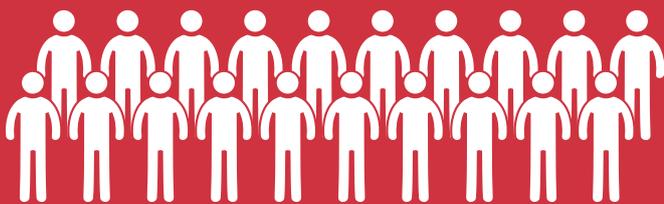
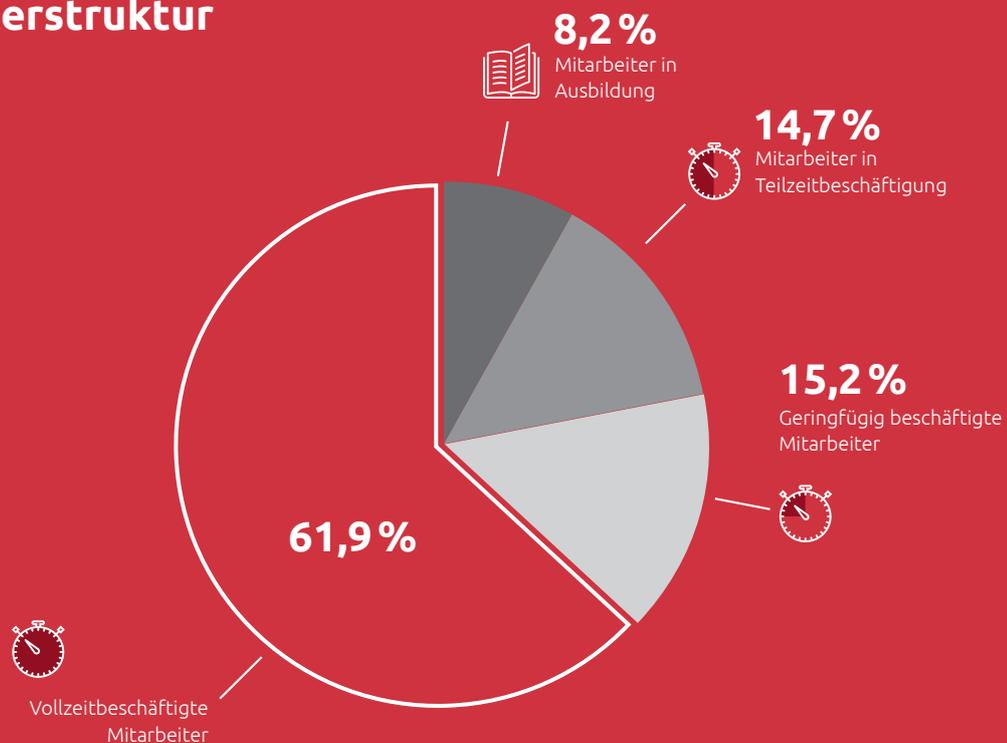
Als Arbeitgeber sind wir immer bestrebt, jedes Mitglied im Team unseres Unternehmensverbunds zu unterstützen und seinen individuellen Ansprüchen und Lebenssituationen gerecht zu werden.

Durch gleitende Arbeitszeiten und Telearbeitsplätze ermöglichen wir unserem Team, Familie und Beruf zu vereinen. Mit Maßnahmen der Aus-, Fort- und Weiterbildung fördern wir

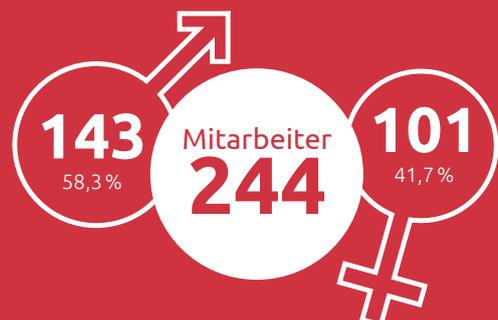
die berufliche Entfaltung unserer Mitarbeiter. Auf der folgenden Seite stellen wir Ihnen unsere Maßnahmen vor.

## Mitarbeiterstruktur

am 31.12.2016



**20** Auszubildende





### Mitarbeiterförderung: Kieler Immobilien Dialog

Junge und künftige Führungskräfte der Wohnungswirtschaft tauschen sich hier mit renommierten Experten aus Immobilienwirtschaft, Wissenschaft und Politik aus. Die wankendorfer schätzt daran besonders, dass die Teilnehmer den gesellschaftlichen Zusammenhang unternehmerischen Handelns erkennen und lernen, langfristige Strategien zu entwickeln. Unser im vergangenen Herbst in den Ruhestand getretener Vorstandsvorsitzender Helmut Knüpp beantwortete beim Kieler Immobilien Dialog am 8. Juli 2016 Fragen zum Thema „Ethik und Compliance“.

### Motivation von Azubis: Lerninsel Juist

In diesem einwöchigen Sommercamp werden junge Leute für spannende Aufgabenbereiche in der Wohnungswirtschaft sensibilisiert. Viele lernen hier zum ersten Mal Management außerhalb des eigenen Unternehmens kennen. Bei der wankendorfer ist die Teilnahme Belohnung und Ansporn zugleich, denn nur die Jahrgangsbesten reisen nach Juist.



### Gemeinsam in Führung gehen: Young Leader Network

Wer nach einem guten Ausbildungsabschluss zum Immobilienkaufmann und den ersten ein bis zwei Jahren Berufspraxis in einer Wohnungsgenossenschaft die nächste Stufe der Karriereleiter erklimmen will, hat die Chance, sich dafür im Young Leader Network zu qualifizieren. Die wankendorfer gehört zu den Initiatoren des Projekts, aus dem bereits acht Führungskräfte des Unternehmens hervorgegangen sind.



# Ökonomie

---

Die wankendorfer geht stets verantwortungsbewusst und sensibel mit den zwangsläufigen Konflikten zwischen ökologischen und ökonomischen Interessen um. Spätestens seit den 1990er Jahren befindet sich die Genossenschaft im Veränderungsprozess: auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit und somit zur Sicherung unserer Lebensgrundlagen. Durch umfassende energetische Modernisierungen unserer Wohnobjekte reduzieren wir den Energieverbrauch der Gebäude und damit einhergehend den Ausstoß von Kohlendioxid.

---

## Modernisierung im Eigenbestand

---

Seit Anfang der 1990er Jahre setzt die wankendorfer systematisch und sukzessiv Modernisierungsmaßnahmen an ihren Wohnanlagen um. Bis zum Ende des Jahres 2016 wurden insgesamt 4.083 eigene Wohnungen energetisch modernisiert.

Diese Maßnahmen haben zur Folge, dass für die Mieter niedrigere Heizkosten entstehen. So sparen wir bei 3.871 der 4.083 modernisierten Wohnungen über 14 Millionen Kilowattstunden pro Jahr ein. Diese Differenz ermitteln wir nachweislich durch den Vergleich des witterungsbereinigten Verbrauchs vor und nach der Modernisierungsmaßnahme. Gleichzeitig gelangen weniger umweltschädliche Emissionen in die Atmosphäre: Rund 3.200 Tonnen Kohlendioxid werden jährlich eingespart. Beide Werte – der reduzierte Energieverbrauch und die verminderten Emissionen – liegen tatsächlich noch höher: Für 212 Wohnungen, die in 2015 und 2016 modernisiert worden sind, konnten die Einsparungen noch nicht ermittelt werden.

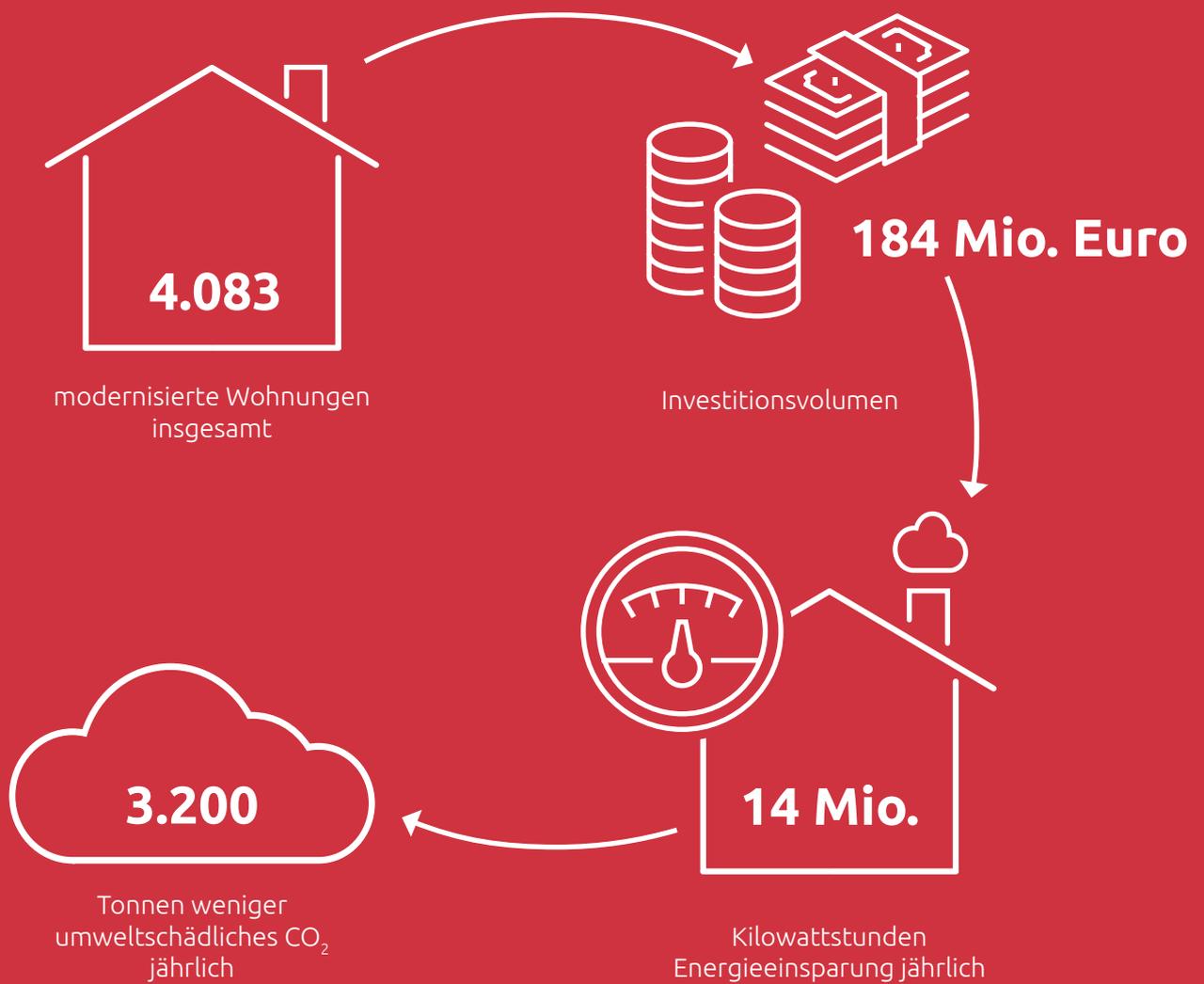
Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die wir in den Jahren 1993 bis 2016 durchgeführt haben, bezogen sich im Wesentlichen auf die Dämmung der Fassaden, obersten Geschossdecken beziehungsweise Dachgeschosse und Kellerdecken. Ferner haben wir Fenster und Heizungsanlagen erneuert. Diese Maßnahmen hatten zum Ergebnis, dass wir in diesen 24 Jahren knapp 70.000 Tonnen Kohlendioxid eingespart haben. Auf den folgenden Seiten stellen wir die Einsparungen tabellarisch und grafisch dar.

## Nachhaltigkeitseffekte in 2016 durch Modernisierung

	Modernisierte Wohnungen	Nicht modernisierte Wohnungen	Gesamtbestand	Summe Einsparung kWh	Summe CO <sub>2</sub> -Einsparung in t
Bad Bramstedt	47	156	203	193.768,88	44,18
Bad Segeberg	277	421	698	896.872,05	204,49
Eutin	333	98	431	1.122.528,04	255,94
Flintbek	77	32	109	32.646,95	7,44
Itzehoe	273	964	1.237	705.788,82	160,92
Kiel	–	144	144	–	–
Lütjenburg	240	205	445	1.230.856,32	280,64
Plön	266	260	526	1.555.115,03	354,57
Preetz	325	486	811	716.947,08	163,46
Schönkirchen	413	43	456	1.476.745,66	336,70
Schwentinental	286	146	432	523.110,97	119,27
Wahlstedt	691	378	1.069	2.124.069,69	484,29
Trappenkamp	609	91	700	2.738.314,26	624,34
Sonstige Orte	246	722	968	710.780,09	162,06
<b>Gesamtbestand</b>	<b>4.083</b>	<b>4.146</b>	<b>8.229</b>	<b>14.027.543,84</b>	<b>3.198,30</b>

## Energiebilanz durch Modernisierung

Stand 31.12.2016



# Energetische Gebäudesanierung in der Wohnungseigentumsverwaltung

---

Die wankendorfer ist seit 1947 als Genossenschaft in Schleswig-Holstein tätig und war entsprechend ihres satzungsmäßigen Auftrags bis Ende der 1990er Jahre im Bauträgergeschäft ebenfalls sehr aktiv. Auch deshalb verwalten wir heute neben unserem eigenen Wohnungsbestand fast 9.000 Eigentumswohnungen in etwa 430 Eigentümergemeinschaften. Wir gehören damit zu den großen Wohnungseigentumsverwaltern im Lande.

Unser umfassendes Immobilien-Know-how, die breite Marktkennntnis und unser etabliertes Netzwerk sind drei wesentliche Gründe, weshalb das Immobilienvermögen unserer Kunden gestützt durch unsere Verwaltung mehr als nur erhalten bleibt. Im Gegensatz zu vielen Wettbewerbern am Markt können wir auf umfassende und langjährige Erfahrungen aus der Modernisierung von über 4.000 eigenen und rund 1.000 fremden Wohnungen in Eigentümergemeinschaften zurückgreifen. Da sich die betreuten Gemeinschaften teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem eigenen Wohnungsbestand befinden, haben sich viele Eigentümer vor einer Modernisierungsentscheidung an unseren Beständen von der Sinnhaftigkeit einer solchen Maßnahme überzeugen können.

In den vergangenen 20 Jahren fand auch und gerade deshalb in erheblichem Umfang eine energetische Gebäudesanierung im Bestand der verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaften statt – vielfach unter Beteiligung unserer eigenen technischen Abteilung. Die Maßnahmen bezogen sich insbesondere auf Dächer, Fassaden, Fenster und Heizanlagen.

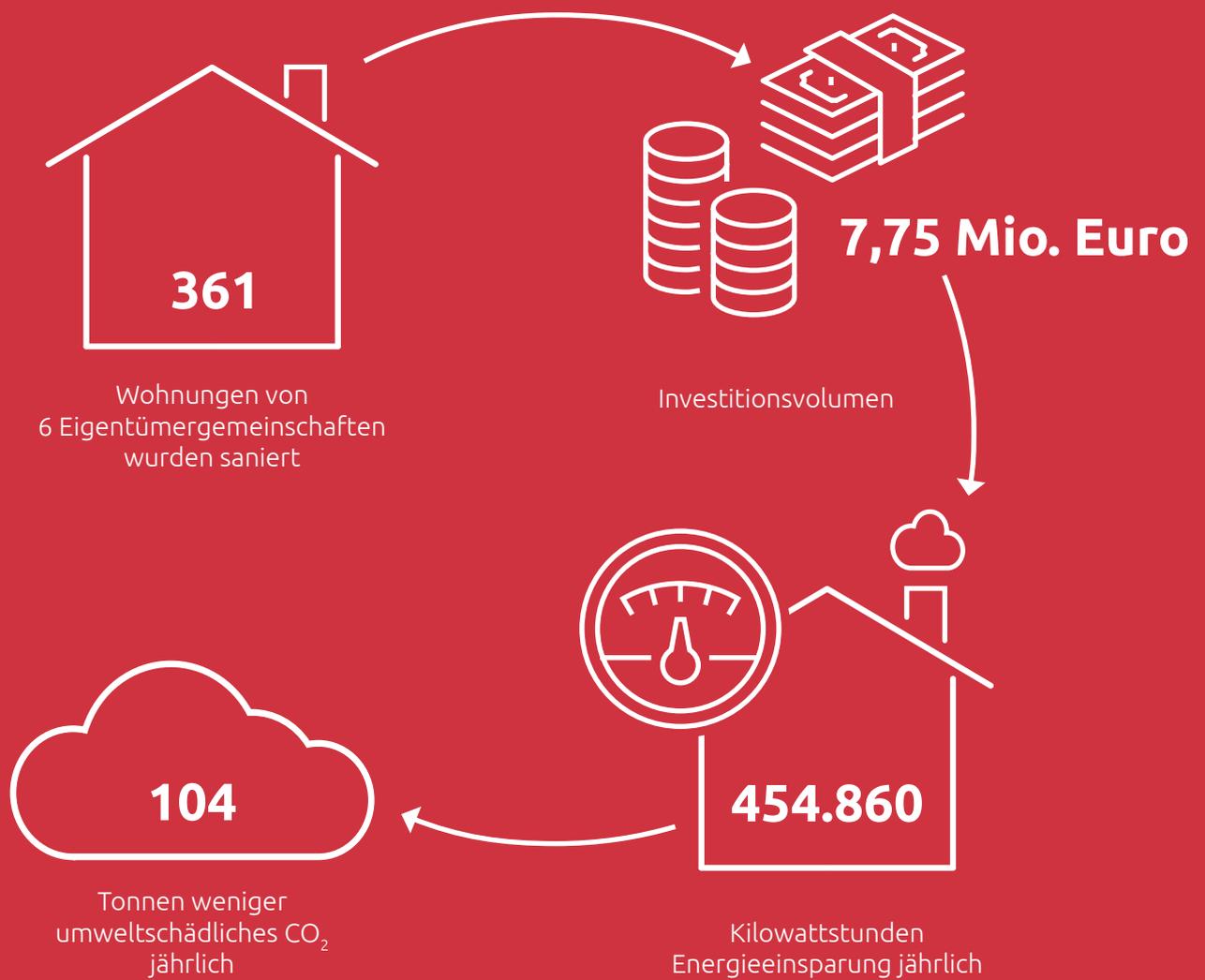
Allein in den vergangenen drei Jahren haben wir sechs Eigentümergemeinschaften mit 361 Wohnungen bei der energetischen Modernisierung begleitet. Drei Maßnahmen wurden direkt unter der Leitung unserer technischen Abteilung umgesetzt. Insgesamt investierten die Eigentümer rund 7,75 Millionen Euro.

Aus dem vorgenannten Sanierungsvolumen lassen sich jedes Jahr rechnerisch Einsparungen aus der Heizenergie von 454.860 Kilowattstunden und 104 Tonnen CO<sub>2</sub> erzielen.

Das kommt nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch den Wohnungseigentümern, die von der damit einhergehenden Wertsteigerung ihrer Immobilien und geringeren Heizkosten profitieren.

## Energiebilanz durch Gebäudesanierung

2014–2016



# Nachhaltige Energie für Schleswig-Holstein

Im Frühjahr 2016 gründete die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG gemeinsam mit der GETEC Wärme & Effizienz AG das Gemeinschaftsunternehmen Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH): Durch eine effizientere Wärmeerzeugung konnten wir bereits in kurzer Zeit wirtschaftliche und ökologische Vorteile erzielen. In einem ersten Schritt stellten wir die Eigenversorgung mit Wärme auf eine gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) um.

## Ausgangssituation

Von unseren 8.229 Wohnungen heizten wir bisher circa 5.100 mit Öl oder Gas und circa 2.900 mit Fernwärme. Für rund 200 Wohnungen erfolgt eine Direktversorgung und -abrechnung durch den Wärmelieferanten. Die Gesamtwärmeleistungen betragen etwa 5,5 Millionen Euro jährlich. Von den rund 450 Heizanlagen waren circa 60 über 25 Jahre alt, und weitere rund 150 Anlagen hatten das Alter von 15 Jahren überschritten. Daraus ergibt sich ein hoher Anteil an Anlagen, die sanierungsbedürftig und durch ineffiziente Wirkungsgrade gekennzeichnet sind.

## Gründung der Energie für Schleswig-Holstein GmbH

Erstes Ziel des neuen Gemeinschaftsunternehmens war, unsere Mietobjekte von der Eigenversorgung auf die gewerbliche Wärmelieferung (Contracting) umzustellen. In diesem Zusammenhang wurde die ESH Eigentümer der Wärmeerzeugungsanlagen in unseren Objekten. Ihre Aufgabe ist es, den Betrieb der Anlagen zu optimieren. So nutzen wir einerseits das umfassende Know-how des Contractors, und andererseits können wir Kosten für die Instandhaltung und die Verwaltung einsparen, weil wir den Betrieb der Heizanlagen ausgelagert haben.

In 2016 wurden bereits 31 Anlagen modernisiert. Diese Maßnahmen waren mit Investitionen von rund 600.000 Euro verbunden, die bei der ESH und nicht bei der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG anfielen.

Die so eingesparten Investitionskosten können wir anderweitig für Neubauten, Modernisierungen oder die Instandhaltung des Gebäudebestands verwenden.

Unsere Mieter wiederum werden nicht mehrbelastet – diesen sogenannten Kostenneutralitätsnachweis gemäß § 556c BGB konnten wir in jedem Einzelfall erbringen.

In 2016 sind 236 der insgesamt 293 Anlagen, die mit Öl und Gas beheizt werden, auf die ESH übergegangen. Die Übergabe der verbleibenden 57 Anlagen steht für 2017 an.

Bei den 163 Immobilien, die mit Fernwärme versorgt werden und ebenfalls in das Modell miteinbezogen sind, ist in 2016 der Verkauf von 77 Fernwärmeübergabestationen erfolgt. Die verbleibenden 86 Anlagen werden in 2017 übertragen.

## Nachhaltige Wirkung

Durch die Erneuerung und Modernisierung der Heizanlagen können die CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich verringert werden. Der Kohlendioxid-Ausstoß sämtlicher Anlagen betrug bisher circa 10.500 Tonnen pro Jahr. Durch die geplanten Umbaumaßnahmen der ESH sowie den Wechsel der Primärenergie sollen bis zum Ende der Vertragslaufzeit circa 1.700 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich eingespart werden. Der dann auf circa 8.800 Tonnen im Jahr reduzierte CO<sub>2</sub>-Gesamtausstoß entspräche einer Einsparung von circa 16 Prozent. In 2016 konnten wir die Emissionen bereits um 165 Tonnen Kohlendioxid vermindern.

### Erneuerung der Heizanlagen bei Eigentümergemeinschaften

In 2016 haben wir bei allen rund 430 Eigentümergemeinschaften, die wir verwalten, analysiert, welche Heizanlagen ebenfalls über die ESH erneuert oder optimiert werden könnten: 57 Eigentümergemeinschaften mit rund 1.350 Woh-

nungen haben Heizanlagen, die älter als 25 Jahre sind. Die ESH bietet ihnen deshalb ihr Contracting an. So könnten sie zukünftig auch von effizienteren Anlagen profitieren und zu einer deutlichen Umweltentlastung durch weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen beitragen. Die Gespräche hierzu sollen anlässlich der Eigentümerversammlungen in 2017 geführt werden.

#### So funktioniert Contracting:



# Bezahlbares Wohnen – ein hohes Gut

---

Viele Städte und Gemeinden stehen vor einer großen Herausforderung: Bezahlbarer und barrierearmer Wohnraum fehlt. Dies gilt auch für Kommunen im Geschäftsgebiet der wankendorfer. In Schleswig-Holstein stellt die Investitionsbank Schleswig-Holstein staatliche Förderung für Neubau und Modernisierung bereit. Auch wir als Genossenschaft sind insofern gefragt, durch Inanspruchnahme von Fördermitteln zeitgemäßen und preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Bürger zu schaffen.

## Zukunftsfähige Stadtentwicklung

---

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen – so schreibt es das Baugesetzbuch seit seiner Novellierung in 2013 vor. Als eine weitere Maßnahme wird die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen, Brachflächen und Baulücken empfohlen: Auf die Nutzungsfunktion sowie soziale, ökologische und ökonomische Aspekte ist dabei zu achten.

Sowohl die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG als auch das Tochterunternehmen, die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, haben ihre aktuellen Neubauvorhaben jeweils auf Grundstücken errichtet, die bisher für Wohngebäude beziehungsweise durch öffentliche Einrichtungen genutzt worden sind. Auf die vorhandene Infrastruktur, die gewachsenen Quartiere, bestehende soziale und kulturelle Angebote und die mit der Nachverdichtung einhergehenden kurzen Wege in innerstädtischen Lagen haben wir geachtet und sie für uns genutzt.

In Bad Segeberg und Lütjenburg haben wir Bestandsgebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Bei diesen Vorhaben waren der Abriss und Ersatzneubau wesentlich kostengünstiger, als die Immobilien aufwändig zu sanieren. In Bad Bramstedt nutzen wir eine Freifläche zwischen zwei unserer Objekte, um ein weiteres Bauvorhaben zu errichten.

In Kiel haben wir in der Eckernförder Straße ein altes Laborgebäude abgerissen; im Anscharpark in Kiel-Wik ersetzen wir die seit Jahren nicht mehr genutzten Krankenhausgebäude durch vier zeitgemäße Neubauten. Diese beiden Kieler Neubauvorhaben tragen erheblich zur Aufwertung der Stadtteile durch weitere Quartiersentwicklung bei. Wir realisieren diese Bauprojekte in Kooperation mit weiteren Wohnungsgenossenschaften, um Synergieeffekte bei der Planung und Durchführung zu erzielen.

Eine Wohnanlage in Kronshagen errichten wir gemeinsam mit einem privaten Bauträger. Das Grundstück wurde zuletzt durch eine Kfz-Teile-Handlung, eine Getränkegroßhandlung und einen Box-Club genutzt.



Bei einem Rundgang machte sich der Minister für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Stefan Studt (2. v. r.), ein Bild über das Bauprojekt im Kieler Ansharpark, das vier Genossenschaften gemeinsam realisieren (links); in einem bestehenden Quartier in Kronshagen errichten wir 15 Mietwohnungen (rechts).

## Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden

Bereits kurz nach Gründung der wankendorfer im Jahr 1947 begann eine Zusammenarbeit zwischen den Kommunen und der Genossenschaft, zunächst rund um den Ort Wankendorf im Kreis Plön. Hieraus haben sich im Laufe der Zeit sehr enge Partnerschaften in unserem Geschäftsgebiet ergeben.

Die Gremien der damals noch kleinen Wohnungsgenossenschaft übernahmen schon Verantwortung für die Region, indem in Zeiten der großen Wohnungsnot dem Ruf nach Wohnungsbau in vielen Städten und Gemeinden gefolgt wurde.

Über mehrere Jahrzehnte standen für uns die Entwicklung von Flächen zum Bauland, Verkäufe von parzellierten unbebauten Grundstücken, das Bauträgergeschäft und der eigene Mietwohnungsbau im Vordergrund. Allein im Bauträgergeschäft errichteten wir mehr Wohnungen als heute im eigenen Bestand vorhanden sind. Aktiv war die Genossenschaft auch in der Baubetreuung, wovon mehrere Städte und Gemeinden gerne Gebrauch machten.

Das absolute Vertrauen der Städte und Gemeinden in die wankendorfer zeigte sich auch, als Wohnanlagen oder sogar städtische Wohnungsgesellschaften verkauft werden sollten. Größere kommunale Bestände gingen in die Hände der

wankendorfer über. Ein von den Kommunen sehr gern gesehener Eingriff fand in Trappenkamp und Wahlstedt statt, wo wir mehrere hundert teilweise zerfallene Wohnungen erworben und die Quartiere anschließend revitalisiert haben.

Einen lebendigen Einblick in die bewährten Partnerschaften zeigt auch die aktuelle Herausforderung bei der Unterbringung von Flüchtlingen und Migranten. In rund 500 Wohnungen der wankendorfer, auch in Gebieten mit lokal angespannten Wohnungsmärkten, sind etwa 1.500 Asylbewerber oder anerkannte beziehungsweise geduldete Geflohene untergebracht. Die Kommunen wissen es sehr zu schätzen, dass wir die schwierige Situation der Kommunen nicht zu unserem wirtschaftlichen Vorteil ausnutzen.

Nicht zuletzt engagieren wir uns gesellschaftlich stark in unserer Region. Fast eine halbe Million Euro beträgt inzwischen das jährliche Budget. Und auch das werden wir fortsetzen.

# Innovative Neubauprojekte

---

Für ausgewählte Objekte unseres Neubauprogramms streben wir die Zertifizierung der Nachhaltigkeit an. Wir haben im August 2016 für sechs darauf ausgerichtete Mehrfamilienhäuser aus unserem gesamten Neubauprogramm entsprechende Anträge beim Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. (NaWoh), Berlin, gestellt.

## **Kiel, Anscharpark**

Diese Baumaßnahme besteht aus neun Gebäuden mit einer Tiefgarage und wird von uns gemeinsam mit drei weiteren Genossenschaften errichtet. Die Wankendorfer ist für vier Gebäude einschließlich eines Tiefgaragenanteils verantwortlich: Wir errichten ein Haus mit elf und eins mit 14 Wohnungen; in dem dritten Gebäude schaffen wir im Erdgeschoss Räumlichkeiten für eine Wohngruppe von Studenten mit und ohne Behinderung, in den drei weiteren Geschossen werden sich neun Wohnungen befinden. Das vierte Gebäude wird komplett als Inklusionshaus mit 16 Wohnungen, einem Büro und einem Gemeinschaftsraum erbaut.

## **Kiel, Eckernförder Straße**

Diese Baumaßnahme besteht aus drei Gebäuden mit insgesamt 33 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. Wir haben sie gemeinsam mit einer anderen Genossenschaft errichtet, wobei beide Unternehmen jeweils ein Gebäude selbstständig und das dritte Gebäude gemeinschaftlich nutzen. Der Gemeinschaftsraum, an dem wir zu 50 Prozent beteiligt sind, soll sozialen Veranstaltungen dienen.

## **Kronshagen, Seilerei**

Diese Baumaßnahme besteht aus zwei Gebäuden mit Tiefgarage und wird von uns gemeinsam mit einem Bauträger errichtet. Wir sind hierbei für ein Haus mit 15 Wohnungen einschließlich des Tiefgaragenanteils verantwortlich.

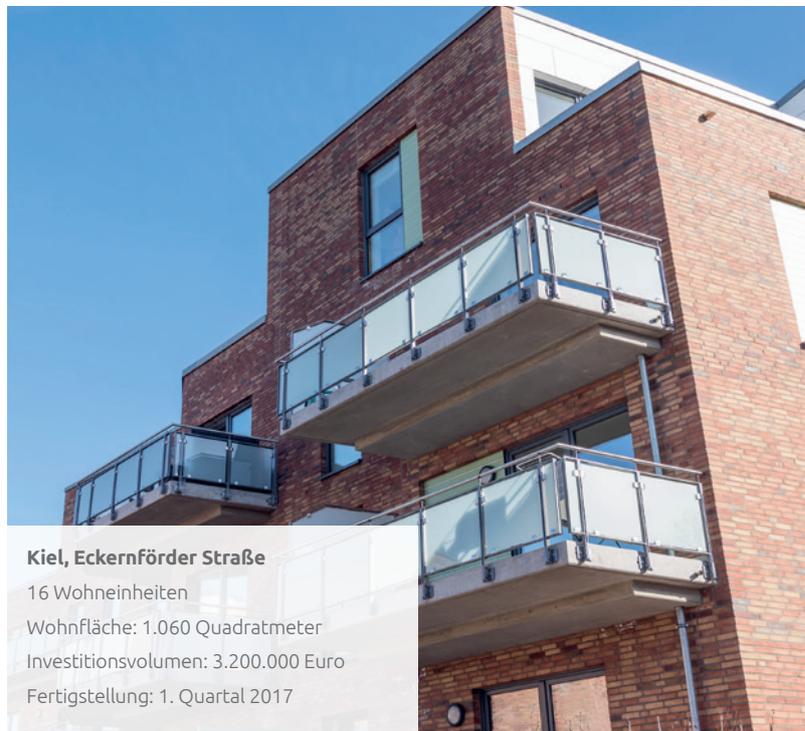
Die Baumaßnahmen im Anscharpark und in Kronshagen sind noch nicht abgeschlossen; über eine mögliche Zertifizierung kann zu diesem Zeitpunkt noch keine Auskunft gegeben werden.

Bei unseren aktuellen Neubauprojekten stellen wir die Zugewungen im Außenbereich wie bei unserer Modernisierung grundsätzlich barrierefrei her. Ferner werden in der Regel Aufzüge installiert. Darüber hinaus werden auch Flure und Türen breiter bemessen, damit sich körperlich eingeschränkte Mieter mit Gehhilfe oder Rollstuhl innerhalb der Gebäude möglichst ungehindert bewegen können. Die Bäder statten wir ausschließlich mit ebenerdigen Duschen aus: Zu hohe Dusch- oder Badewannen stellen bei körperlichen Einschränkungen im Alter eines der größten Hindernisse im täglichen Leben dar. Die Grundrisse planen wir nach Möglichkeit flexibel, damit nachträgliche Änderungen möglich sind, wenn sich die Bedürfnisse der Mieter verändern (siehe Kieler Modell Seite 26).



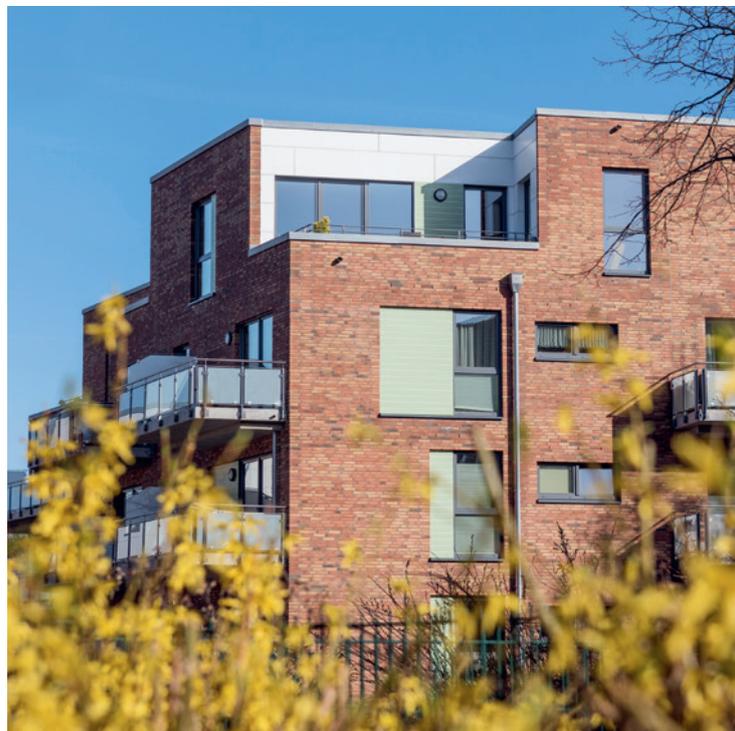
**Kiel, Anscharpark**

50 Wohneinheiten  
 Wohnfläche: 3.529 Quadratmeter  
 Investitionsvolumen: 10.850.000 Euro  
 Fertigstellung: 1. Quartal 2018



**Kiel, Eckernförder Straße**

16 Wohneinheiten  
 Wohnfläche: 1.060 Quadratmeter  
 Investitionsvolumen: 3.200.000 Euro  
 Fertigstellung: 1. Quartal 2017



**Kronshagen, Seilereii**

15 Wohneinheiten  
 Wohnfläche: 908 m<sup>2</sup>  
 Investitionsvolumen: 2.640.800 Euro  
 Fertigstellung: 4. Quartal 2017



# Bundesweite Aufmerksamkeit für das Kieler Modell

Getrieben von der starken Nachfrage der Kommunen nach Wohnraum für Flüchtlinge haben wir uns neben dem üblichen Neubau von Wohnungen auch mit der Erstellung von Gemeinschaftseinrichtungen nach dem sogenannten Kieler Modell beschäftigt.

Dem Modell liegt die Idee zugrunde, ein Gebäude zunächst zur Erstnutzung von 50 bis 60 Flüchtlingen zu errichten und es anschließend in 15 Seniorenwohnungen umzuwandeln. Die Phase für die Erstnutzung soll dabei fünf bis zehn Jahre betragen. Für die Nachnutzungsphase nehmen wir den Umbau vor und übernehmen auch die Bewirtschaftung.

Das Kieler Modell ist bereits entsprechend den Vorschriften für geförderten Wohnungsbau von der ARGE-SH Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH vorgeprüft, lässt sich auf verschiedenen Grundstücken umsetzen und ist – mit Ausnahme der Grundstückskosten – vollständig aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein förderfähig.

Alle Neubaumaßnahmen im Rahmen des Kieler Modells haben einen geringen Energieverbrauch und erfüllen mit dem Wärmedämmstandard und Energiebedarf des Gebäudes die EnEV 2014.

Die Grundrissstrukturen sehen jeweils ausreichend Platz für das Zusammenkommen der Bewohnerschaft zu unterschiedlichen Anlässen vor: Begegnungsflächen sind sowohl in der Erstnutzung als dezentrale Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge als auch in der Folgenutzung für Seniorenwohnungen vorhanden.

Wir haben 2016 mit dem Bau des Kieler Modells bereits in Bad Bramstedt, Bad Segeberg und Lütjenburg jeweils in zentralen Lagen begonnen.

## **Bad Bramstedt, Gorch-Fock-Straße**

In der Erstnutzung entsteht eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge mit Gemeinschaftsräumen und -küchen und zwölf Wohngruppen; insgesamt 50 bis 60 Personen können hier untergebracht werden. In der Nachnutzung, die nach Ablauf des fünfjährigen Mietvertrags mit der Stadt Bad Bramstedt vorgesehen ist, kann das Gebäude zu einem Wohnhaus für ältere Menschen mit 15 Wohnungen umgestaltet werden.

## **Bad Segeberg, Theodor-Storm-Straße**

In der Erstnutzung entsteht hier ebenso eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge mit Gemeinschaftsräumen, Gemeinschaftsküchen und zwölf Wohngruppen; insgesamt 50 bis 60 Personen können hier untergebracht werden. In der Nachnutzung, die nach Ablauf des fünfjährigen Mietvertrags mit der Stadt Bad Segeberg vorgesehen ist, kann das Gebäude zu einem Wohnhaus für ältere Menschen mit 15 Wohnungen umgestaltet werden.

## **Lütjenburg, Hindenburgstraße**

Mit Blick auf die gesunkenen Flüchtlingszahlen und der damit für das Amt Lütjenburg als zukünftiger Mieter veränderten Ausgangslage, nun nicht mehr weiteren Wohnraum für Asylbewerber zu benötigen, wurde bei diesem Bauvorhaben bereits im Zuge der Bauerstellung auf die Errichtung von Wohnungen für ältere Menschen gewechselt. Deshalb entstehen nun 15 bezahlbare altengerechte Wohnungen. Eine Fertigstellung ist für Mitte 2017 vorgesehen.



**Bad Segeberg, Theodor-Storm-Straße**

Gemeinschaftsunterkunft für circa 50 bis 60 Personen  
Wohnfläche: 788 Quadratmeter  
Investitionsvolumen: 1.982.000 Euro  
Fertigstellung: 2. Quartal 2017



**Lütjenburg, Hindenburgstraße**

15 Wohneinheiten für Menschen ab 60 Jahre  
Wohnfläche: 781 Quadratmeter  
Investitionsvolumen: 2.153.000 Euro  
Fertigstellung: 3. Quartal 2017



**Bad Bramstedt, Gorch-Fock-Straße**

Gemeinschaftsunterkunft für circa 50 bis 60 Personen  
Wohnfläche: 778 Quadratmeter  
Investitionsvolumen: 2.086.900 Euro  
Fertigstellung: 4. Quartal 2017





**Rainer Gröschl, Nachzügler, 3,00 x 1,50 m, Graphit, Tusche, Kreide und Bleistift auf Papier, 2014 (Ausschnitt)**

Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt einer großformatigen Arbeit der „Ghost-Serie“. Rainer Gröschl arbeitet im Atelierhaus im Ansharpark in den Bereichen Zeichnung, Graphik, Malerei und Architektur. Er hat einen Lehrauftrag für Graphik an der TU Dortmund.

# Ökologie

---

Das klimaschädliche Kohlendioxid, das beim Heizen und der Wassererwärmung ausgestoßen wird, soll bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent zum Ausgangswert von 1990 gesenkt werden. Das besagt der „Klimapakt Wohnen“, den wir gemeinsam mit der schleswig-holsteinischen Wohnungswirtschaft, dem Mieterbund Schleswig-Holstein und dem Innenministerium unterzeichnet haben. Konkret bedeutet das, dass die aktuellen Emissionen um rund 29 Prozent gesenkt werden müssen. Wir verfolgen dieses Ziel, indem wir unter anderem eine nachhaltige Energieversorgung durch Blockheizkraftwerke und innovative Konzepte der Wärmeversorgung mit regenerativer Energie forcieren.

---

## Energie aus der Nachbarschaft: Biogasanlage Preetz

---

Als eines der ersten Projekte hat unser Joint Venture ESH am Standort Preetz ein neues und nachhaltiges Konzept der Wärmeversorgung umgesetzt. Seit 1. November 2016 werden zwei benachbarte Liegenschaften mit insgesamt 80 Wohneinheiten kostenneutral mit regenerativer Energie aus einer Biogasanlage versorgt.

Auf dem Hof Hörnsee wurde bereits 2010 eine private Biogasanlage mit einem Blockheizkraftwerk errichtet, die eine Leistung von 400 Kilowatt elektrisch (kWel) erreicht. Bei den für die Anlage genutzten Substraten handelt es sich um bis zu 70 Prozent Rindergülle – eine äußerst effiziente Methode zur Wärmegewinnung. Mit der Abwärme des Blockheizkraftwerks wurde bis November 2016 ausschließlich der Fermenter beheizt.

Mit dem Bestreben, die kostengünstige Abwärme noch effektiver zu nutzen und benachbarte Gemeinden mit dieser regenerativen Energie zu versorgen, wurde in 2016 in-

nerhalb von sechs Monaten ein Fernwärmenetz mit einer Heizzentrale errichtet. Im ersten Bauabschnitt wurden die Getreidetrocknung und die Werkstatt auf dem Hof Hörnsee sowie zehn Ein- und Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohneinheiten angeschlossen. Im zweiten Bauabschnitt wurden zwei Wohnblocks der wankendorfer mit insgesamt 80 Wohneinheiten ans Netz genommen. Staatssekretärin Dr. Ingrid Nestle vom Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein besuchte am 18. August 2016 den Hof. Im Rahmen ihres Besuchs stellten die Kooperationspartner das Projekt der Öffentlichkeit vor.

Seit Ende November 2016 werden insgesamt 95 Wohneinheiten mit der regenerativen Energie beheizt. Bevor sie auf Fernwärme umgestellt werden konnten, wurde in den Gebäuden Erdgas, Heizöl oder Flüssiggas verheizt. Circa 1.000.000 Kilowattstunden Wärme wurden auf diese Weise mit fossilen

Brennstoffen jährlich erzeugt, was 100.000 Litern Heizöl entspricht. Durch die Umstellung auf die regenerative Energie aus Fernwärme werden nun 260 Tonnen Kohlendioxid eingespart. Die Anlage wird unter klimapolitischen Gesichtspunkten und volkswirtschaftlichen Aspekten als sehr effizient beurteilt.



Die Biogasanlage auf dem Hof Hörnsee in Pohnsdorf bei Preetz versorgt den Hof selbst und umliegende Wohnhäuser mit Wärme aus einhundertprozentig erneuerbarer Energie. Bis zu 70 Prozent Rindergülle werden für die Wärmegewinnung genutzt.

### Ausblick

Die Kooperation mit dem Hof Hörnsee erweist sich als ein eindrucksvoller Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Sie steht stellvertretend für die Aktivitäten um rund 450 Wärmeversorgungsanlagen in Wohnquartieren der wankendorfer, die im Rahmen unserer strategischen Partnerschaft mit der GETEC von der ESH (siehe auch Seite 20–21) übernommen,

analysiert, sukzessive optimiert und modernisiert werden. Bis zum Jahr 2030 sollen über 200 Heizanlagen grundlegend saniert sein. Bereits zu Beginn ihrer Geschäftstätigkeit hat die ESH mit regionalen Fernwärme- und Erdgasversorgern optimierte Lieferverträge abgeschlossen. Durch die verschiedenen Maßnahmen konnten wir in 2016 Kosten einsparen und die Emissionen um 164 Tonnen Kohlendioxid verringern.

# Nachhaltige Energieversorgung durch Blockheizkraftwerke

In einem zusammenhängenden Wohngebiet in Itzehoe errichteten wir in 2015 gemeinsam mit den Stadtwerken Itzehoe ein Blockheizkraftwerk (BHKW) auf einem unserer Gelände. 120 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sind an die Nahwärmeversorgung durch dieses BHKW angeschlossen.



Das Blockheizkraftwerk in Itzehoe beliefert Wohngebäude und Gewerbeeinheiten der wankendorfer bereits seit Frühjahr 2015 mit Wärme.

Allein durch die Umstellung der Heizanlagen von Erdgas beziehungsweise Heizöl auf die kombinierte Strom- und Wärmeerzeugung im Blockheizkraftwerk in Gebäuden mit 120 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten konnten wir den Ausstoß von Kohlendioxid um 120 Tonnen jährlich verringern. Eine weitere Reduzierung um 64 Tonnen jährlich erreichten wir durch die seit 2013 erfolgte energetische Modernisierung von 94 an das BHKW angeschlossene Wohnungen. Insgesamt konnten durch die beiden Maßnahmen insofern 497.000 Kilowattstunden Energie pro Jahr eingespart werden. Das entspricht einer Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 184 Tonnen im Jahr beziehungsweise von rund 47 Prozent.

In den nächsten Jahren planen wir, weitere Heizanlagen in unseren Wohnungsbeständen zu erneuern und weiter bisher über Heizölkessel versorgte Wohnanlagen auf Erdgas umzustellen. Wenn es die Gegebenheiten zulassen, setzen wir auch regenerative Energie ein: Die Möglichkeiten von Nahwärmenetzen und der Einsatz von Blockheizkraftwerken werden bei der Planung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen stets geprüft. Zudem haben wir im Zuge von Modernisierungen vielerorts Solarmodule auf die neuen Dächer montiert.

# Umweltfreundlich und emissionsarm: Elektromobilität

---

Knapp ein Viertel aller Treibhausgasemissionen in Deutschland geht auf den Verkehr zurück. Elektromobilität kann einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen insbesondere im Stadtgebiet leisten. Deshalb gehen wir mit gutem Beispiel voran, indem wir vier Elektroautos und ein E-Bike erworben haben. Selbstverständlich laden wir die Fahrzeuge mit nachhaltig erzeugtem Strom.

E-Fahrzeuge ermöglichen nicht nur eine umweltfreundliche und emissionsarme Mobilität, sondern haben langfristig auch einen wirtschaftlichen Vorteil für unser Unternehmen. Den Übergang in die Elektromobilität können wir dennoch nicht von heute auf morgen realisieren: Trotz ihrer energieeffizienten Vorteile sind Elektrofahrzeuge in der Anschaffung teurer als Autos mit Verbrennungsmotor.

## **Fuhrpark**

Berücksichtigt man die dezentrale Organisation der wankendorfer und die eingeschränkten Reichweiten eines Elektrofahrzeugs von 150 bis 400 Kilometern, bieten sich uns bisher nur wenige Standorte für die Nutzung von E-Fahrzeugen. So statten wir als Pilotprojekt zunächst die Vermietungsbüros in Trappenkamp und Wahlstedt mit jeweils einem Smart-Electric-Drive-Fahrzeug aus. Um einen reibungslosen Betrieb der Fahrzeuge sicherzustellen, errichteten wir Ladestationen in unmittelbarer Nähe zu den Büros.

In unserer Zentrale nutzten wir bislang vier Dienstfahrzeuge mit konventionellem Verbrennungsmotor; unsere Mitarbeiter benötigten die Autos hauptsächlich für Kurzstreckenfahrten innerhalb der Stadt, aber auch für Fahrten mit einem Streckenumfang größer 100 Kilometer. Wir haben drei Fahrzeuge des Firmenpools bereits veräußert und den Erlös in vier Fahrzeuge mit umweltschonendem Elektromotor investiert.

## **Carsharing**

In 2016 sind wir eine Vereinbarung zur Nutzung von Carsharing eingegangen; in Kiel können wir bei dem Anbieter Statt-Auto eG auf 60 Fahrzeuge, darunter auch einige E-Fahrzeuge, an 24 Standorten zugreifen. Dieses Konzept hat sich zu einem festen Bestandteil unserer Mitarbeitermobilität entwickelt. Wir nutzen Carsharing inzwischen fast täglich in Bad Segeberg und Kiel, sodass wir rund 1.500 Dienstkilometer pro Monat mittels Leihfahrzeugen zurücklegen.

## **E-Bike**

Ein E-Bike rundet unseren Fuhrpark ab. Wir haben für Stadtfahrten ein Modell erworben, dessen Fahrradrahmen komplett aus Bambus besteht. Anbieter dieses innovativen Modells ist das Start-up-Unternehmen my Boo aus Kiel, das ökologisch und sozial nachhaltige Produkte unterstützt: Vom Kaufpreis der Räder fließt ein Teil des Geldes in die Ausbildung von Bambusrad-Mechanikern in Ghana zurück. Faire Mikrokredite für bedürftige Frauen und die Finanzierung von Schulstipendien werden außerdem von den Erlösen finanziert.



Unseren Mitarbeitern stellen wir vier Elektrofahrzeuge und ein E-Bike für ihre Dienstfahrten zur Verfügung. Bei dem Fahrrad handelt es sich um das erste Bambuspedelec mit integriertem Mittelmotor weltweit – erhältlich bei dem Kieler Start-up-Unternehmen my Boo.

### Nutzfahrzeuge

Zu Beginn des Jahres 2015 trafen wir die Entscheidung, unsere Nutzfahrzeuge vollständig zu erneuern. Neben den wirtschaftlichen Faktoren legten wir auch Wert darauf, dass die Fahrzeuge mit technisch modernen und sparsamen Motoren ausgestattet sind und dass sie möglichst wenig Kohlendioxid ausstoßen. Ferner haben wir die Wünsche unserer Mitarbeiter berücksichtigt.

Im Dezember 2015 schafften wir 44 neue Fahrzeuge an, die über die Abgasnorm 5 und einen Dieselpartikelfilter verfügen.

Bei einer realistischen durchschnittlichen Fahrstrecke von 12.000 Kilometern pro Fahrzeug im Jahr ergab sich durch die technisch moderneren Motoren der Neufahrzeuge eine Kraftstoffeinsparung von rund 3.300 Litern jährlich. Zudem verringerte sich der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um rund zehn Tonnen pro Jahr.

Die Kommunalmaschinen in den Garten-Centern wurden 2015 größtenteils erneuert: Die 29 neuen Fahrzeuge sind auf dem aktuellsten technischen Stand und reduzieren insofern ebenso den Treibstoffverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.



Durch die technisch moderneren Motoren unserer 44 neuen Nutzfahrzeuge sparen wir rund 3.300 Liter Kraftstoff jährlich ein – Mitarbeiter und Umwelt freuen sich darüber.

# Auf ökologischem Sparkurs – auch mit intelligenter Technik

An allen Standorten versuchen wir täglich in unseren unterschiedlichen Arbeits- und Aufgabebereichen einen nachhaltigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz zu leisten.

## Umrüstung der Beleuchtung auf LED-Technik

In den Treppenhäusern unserer Wohngebäude waren alle Beleuchtungskörper grundsätzlich mit 60-Watt-Glühlampen ausgestattet. Um den Energieverbrauch zu senken, haben wir 2015 begonnen, diese Leuchtmittel sukzessive gegen 7,5-Watt-LED-Glühbirnen auszutauschen.

In den Geschäftsräumen unserer Firmenzentrale sowie in unseren Stadt-, Vermietungs- und Verwaltungsbüros haben wir die Leuchtmittel auf eine mögliche Umstellung auf LED-Technik untersucht. In unserer Hauptstelle sind inzwischen fast alle Lampen mit LED-Technik beziehungsweise Energiesparleuchten ausgestattet. Manche Lampen können nur dann auf LED-Technik umgestellt werden, wenn der gesamte Beleuchtungskörper erneuert wird. Hier erfolgt der Austausch sukzessive.

Konkret sind am Geschäftssitz allein in 2016 insgesamt 118 Lampen auf LED-Technik umgerüstet worden. Daraus ergibt sich eine Energieeinsparung von 1.855 Kilowattstunden im Jahr. In den Nebenstellen haben wir 131 Lampen auf LED-Technik umgerüstet. Die jährliche Energieeinsparung beträgt hier knapp 5.000 Kilowattstunden.

## Ökostrom

Den Wechsel von konventionellem Hausstrom auf Ökostrom haben wir für die Zentrale in Kiel und einen Teil des eigenen Bestands in 2016 vollzogen und für die verbleibenden Objekte zwischenzeitlich eingeleitet.

## Massive Bauweise

Eine aktuelle Analyse, die die Ökobilanz der gängigen massiven Baustoffe Stahlbeton, Mauerwerk und Holz untersucht hat, hat ergeben, dass diese Stoffe mit Blick auf den Primär-

energieeinsatz für die Herstellung, die Nutzungsphase, die Instandhaltung und den Rückbau dicht beieinanderliegen. Ähnlich ausgeglichen verhält es sich mit den Indikatoren des Treibhaus- und des Versauerungspotenzials. Dieses Ergebnis bekräftigt uns in unserer Herangehensweise, dass wir unsere Gebäude nach wie vor als massive Konstruktionen in Mauerwerk und Beton planen und bauen.

## Pflege von Grün- und Außenanlagen

Die wankendorfer setzt insgesamt 40 hauptamtlich tätige Mitarbeiter für die Pflege von Grün- und Außenanlagen in vier Garten-Centern in Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel und Plön ein. Neben der Pflege der eigenen Liegenschaften betreuen diese Mitarbeiter auch fremde Objekte wie Wohnungseigentümergeinschaften, sofern das gewünscht ist. In der Winterzeit sind die Gärtner gemeinsam mit den Kollegen aus den Service-Centern für Winterdienstarbeiten verantwortlich.

Aus den meisten Grünabfällen wird bei entsprechenden Entsorgungsfachbetrieben oder Kompostanlagen Kompost erzeugt. Einige Gartenabfälle werden auch direkt vor Ort verwertet. So wird beispielsweise Rasenschnitt gemulcht: Das anfallende Schnittgut verbleibt auf der Rasenfläche, zersetzt sich selbst und fügt sich wieder in die Grasnarbe ein. So bleiben die im Schnittgut enthaltenen Nährstoffe auf der Fläche und belasten nicht das Grundwasser.

Beim Gehölzrückschnitt in der Wintersaison werden Äste und Zweige vor Ort mithilfe eines Buschholzhackers geschreddert. Das Volumen des Busches wird so reduziert, Abfuhr- und Verwertungskosten bei der Deponie entfallen.



40 hauptamtlich tätige Mitarbeiter sind für die Pflege von Grün- und Außenanlagen im Einsatz.

### Winterdienst

Als Streugut setzen wir abstumpfende Mittel wie Sand, Split und Granulat ein, die umweltschonend und später wieder leicht zu beseitigen sind. Nur bei extremen Wetterlagen wird Salz in einer geringen Menge im Verhältnis 1:10 dem Streugut beigemischt.

### Abfallmanagement

Mit unserem Abfallmanagement, das wir seit 2010 mit verschiedenen Dienstleistern aktiv betreiben, möchten wir die Kreislaufwirtschaft verbessern und CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren. Natürliche Ressourcen sollen verstärkt geschont werden, der Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Entsorgung von Abfällen sichergestellt und das Recycling sowie die sonstige stoffliche Verwertung gefördert werden. Mittlerweile sind rund 2.650 unserer Haushalte an das Abfallmanagement angebunden.

### Konventionelles Abfallmanagement

Zu Beginn der Dienstleistung beraten wir die einbezogenen Haushalte und sensibilisieren sie für das Thema. Wir stellen den Mietern intelligente Sammelsysteme vor und versuchen sie zu motivieren, bereits in der Wohnung die tägliche Vorsortierung durchzuplanen und letztlich eine verbesserte Abfalltrennung an den Müllplätzen umzusetzen. Mindestens einmal im Jahr geben wir aktuelle Informationen in mehreren Sprachen zur Abfalltrennung und Abfallvermeidung heraus.

Im zweiten Schritt fahren externe Dienstleister die angebundnen Müllstandorte bedarfsgerecht zwischen drei und sechs Mal die Woche an, um die Restmüll- und Wertstoffgefäße einer Sichtprüfung zu unterziehen; sie entfernen Sperrgut oder grobstückige Wertstoffe, korrigieren Fehlbefüllungen und reinigen den Standplatz. Durch die gezielte Nachsortierung der Restmülltonne in die angebundnen Rücknahmesysteme für Biomüll, Kunststoff und Papier steigern wir die Quote der Wiederverwertung.

### Verbrauchsorientiertes Abfallmanagement

In ausgewählten Liegenschaften in Plön, Schwentinal und Trappenkamp betreiben wir zusätzlich ein verbrauchsorientiertes Abfallmanagement: Hier wird bei jedem angebundnen Haushalt die individuell verursachte Müllmenge mittels moderner Systeme wie Müllschleusen erfasst. Dadurch liegt die tatsächliche Menge den Betriebskosten mit zugrunde. Während früher eine Verteilung der Müllgebühren ausschließlich auf Basis der Wohnfläche erfolgte, wird nun auch die tatsächlich verursachte Müllmenge berücksichtigt. Diese Kostenverteilung schafft eine höhere Gerechtigkeit – und erhöht die Motivation, Abfall zu trennen und einzusparen.

**Maike Mastaglio, ohne Titel, 230 x 190 cm, Öl auf Acrylglas**

In ihren Malereien verschränkt und verbindet Maike Mastaglio Figuren untereinander, sodass eine abstrakte Komposition aus der Gemeinschaft entsteht und diese verbildlicht.



# Soziales

Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, unserer sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, indem wir flächendeckend Wohnungen für sozial schwächere Haushalte am Markt bereithalten und gleichzeitig für sozial ausgewogene, kulturell durchmischte Nachbarschaften sorgen.

## Wohnraum für alle

Wir analysieren seit Jahren die Belegung unserer Wohnungsbestände, um genau zu wissen, welche Mieterstrukturen in den Wohnanlagen zu Hause sind.

Bei den Auswertungen beschäftigen wir uns auch mit der Frage, wie viele Mieter beispielsweise auf ein Transfereinkommen angewiesen sind. Nur so können wir in Erfahrung bringen, welche Wohnungen von Mietern mit niedrigem Einkommen, kinderreichen Familien oder älteren Menschen genutzt werden. Diese Informationen sind für uns unabdingbar, um eine nachhaltige und zielgerichtete Bestandsentwicklung zu steuern.

Hierfür binden wir dann das Modell der öffentlichen Förderung des Landes Schleswig-Holstein in unsere Strategie mit ein. So können wir Wohnungen unter Einbeziehung zins-

günstiger Landesdarlehen errichten und modernisieren. Zudem halten wir an vielen Stellen im Land im frei finanzierten, nicht zweckgebundenen Wohnungsbestand die Mieten gezielt auf einem Niveau, das unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

Damit eine Modernisierung nicht zu unerwünschten Effekten wie etwa einem signifikanten Anstieg der Miete führt, streben wir keine Gewinnmaximierung an. Für uns gilt immer, die Wirtschaftlichkeit zu garantieren, aber nicht die Rendite zu erhöhen. So ermöglichen wir es auch sozial schwächeren Haushalten, in zeitgemäßen Wohnungen zu leben.

### Mieterstruktur

8.229 Wohneinheiten	gesamt	100 %
4.618 Wohneinheiten	öffentlich gefördert	56 %
3.611 Wohneinheiten	frei finanziert	44 %
1.286 Wohneinheiten	Mieter berechtigt zum Bezug von Sozialwohnungen	16 %
2.325 Wohneinheiten	Mieter mit höherem Einkommen	28 %

### Erläuterungen

Insgesamt verfügen wir über 8.229 eigene Wohnungen.

- 4.618 Wohnungen unterliegen einer Belegungs- und/oder Mietbindung. Dies entspricht rund 56 Prozent unseres Gesamtbestands. In diesen Objekten wohnen überwiegend Menschen mit geringem Einkommen beziehungsweise Empfänger von Transferleistungen.
- 3.611 Wohnungen sind frei finanziert. Dies entspricht rund 44 Prozent unseres Bestands. Ihre Bewohner haben oft ein Einkommen, das den

Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung nicht zulässt. Dennoch verfügen Mieter von 1.286 dieser Wohneinheiten über ein geringes Einkommen oder beziehen Transferleistungen, sodass sie einen Wohnberechtigungsschein erhalten würden.

Daraus resultiert, dass in 72 Prozent unserer Wohneinheiten Mieter mit geringem Einkommen beziehungsweise Transferleistungsempfänger leben.

# Zum Wohle unserer Mitglieder

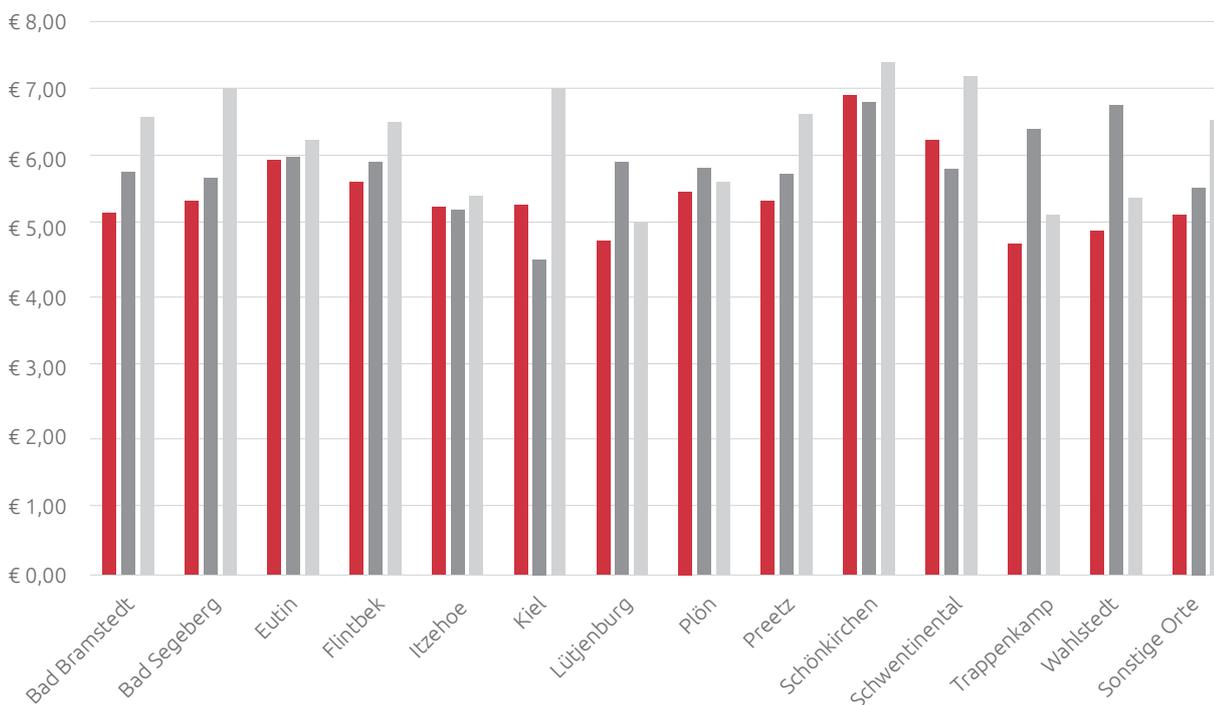
Die Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens bildet die Grundvoraussetzung dafür, dass wir alle Mitglieder entsprechend unseren Grundsätzen fördern können. Die günstigen Mieten, fortlaufende Bestandsmodernisierung und der Neubau, der den zeitgemäßen und vielfältigen Wohnungsbestand ergänzt, sind wichtige Bausteine unserer Mitgliederförderung.

## Unser Mietniveau

Durch unsere günstigen Mieten und die moderate Mietpreisentwicklung wirken wir an vielen Standorten in Schleswig-Holstein regulierend auf das Mietpreisgefüge ein. Im Vorjahresvergleich haben sich die Nettokaltmieten unserer öffent-

lich geförderten Wohnungen von durchschnittlich 5,08 auf 5,11 Euro/qm Ende 2016 erhöht. Im Segment der frei finanzierten Wohnungen stiegen die Nettokaltmieten von 5,60 auf 5,71 Euro/qm. Dies entspricht einer durchschnittlichen Mietsteigerung für beide Bereiche in Höhe von 1,57 Prozent.

## Mietenvergleich in unseren Standorten (Dezember 2016)



■ Mittelwert der aktuellen Nettokaltmieten (pro qm monatlich) aller eigenen Wohnungen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

■ Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmieten (pro qm monatlich) gemäß Mietenmonitoring des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. aus dem Jahr 2016

■ Mittelwert aller höchstzulässigen Nettokaltmieten (pro qm monatlich) aller eigenen Wohnungen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG mit Mietbindungen (öffentlich gefördert)

Unsere Wohnungsmieten liegen in vielen Städten und Gemeinden um rund zehn Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. In der Summe bedeutet das, dass wir jährlich auf einen Betrag in Höhe von circa 4,3 Millionen Euro verzichten. Bei dieser Betrachtung wurden im freifinanzierten Bestand unsere Sollmieten mit den Durchschnittsmieten des Mietensmonitorings des Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. verglichen. Bei den Sozialwohnungen wurden die höchstzulässigen Mieten gemäß den Förderzusagen in Ansatz gebracht.

### Ausgewogene Mietpolitik

Bei den Sozialwohnungen bestand für uns in 2016 die Möglichkeit, das aktuell niedrige Zinsniveau dazu zu nutzen, die Finanzierungsmittel des Landes Schleswig-Holstein abzulösen und die mit der öffentlichen Förderung einhergehenden Zweckbindungen vorzeitig zu beenden. Ein Wechsel auf Kapitalmarktmittel und eine in diesem Zusammenhang grundsätzlich mögliche deutliche Mietsteigerung hätte allerdings eine Abkehr von unserer bisherigen Strategie bedeutet. Insofern entschieden wir uns bewusst dazu, Darlehen mit einem Vertragskapital in Höhe von circa 115 Millionen Euro bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein zu verlängern und die damit verbundenen Miet- und Belegungsbindungen weiterhin bewusst in die Mietpreisstrategie einzubinden.

Als ein weiteres Instrument zur Sicherung des ausgewogenen Mietniveaus haben wir 2016 – unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktgegebenheiten – für jede Wohnung „Angebotsmieten“ definiert. So behalten wir bei Neuvermietungen die Mieten unterhalb des Marktniveaus bei. Diese Maßnahme entspricht unserem genossenschaftlichen Selbstverständnis, eine verantwortungsvolle und moderate Mietpolitik zu verfolgen.

Auch erhöhen wir unsere Mieten nach Modernisierung deutlich unter den gesetzlichen Möglichkeiten. Aufgrund der umfassenden energetischen Maßnahmen können die Mietsteigerungen durch die mit der Modernisierung verbundenen Energieeinsparungen fast vollständig ausgeglichen werden; man bezeichnet diesen Effekt als „Warmmietenneutralität“.

### Optimierung der Nebenkosten

Bei den Nebenkosten, der sogenannten zweiten Miete, auf die wir grundsätzlich nur einen indirekten Einfluss haben, versuchen wir, durch ein aktives Betriebskostenmanagement Optimierungspotenziale zu heben und damit die Zusatzausgaben der Mieter vergleichsweise gering zu halten. So lagen unsere durchschnittlichen Betriebskosten in 2015 bei 2,13 Euro/qm und die durchschnittlichen Heizkosten bei 1,08 Euro/qm. Im Vergleich: Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbund e. V. mussten Mieter 2014 in Deutschland im Durchschnitt 2,17 Euro/qm für Betriebskosten monatlich zahlen. Die Kosten für Heizung und Warmwasser lagen im selben Jahr im Durchschnitt monatlich bei 1,39 Euro/qm. Das sind knapp zehn Prozent mehr (konkret: 0,35 Euro/qm) als bei der wankendorfer 2015. Um weitere Vorteile zu erzielen, gründeten wir das Gemeinschaftsunternehmen Energie für Schleswig-Holstein GmbH (siehe Seite 20–21).



**Maïke Mastaglio, Tête 2, 100x 70 cm, Öl auf Papier.**

Die den Umräum bildenden Farbflächen leitet Maïke Mastaglio aus den Figuren ab, indem sie deren Formen aufgreift und beispielsweise verschiebt oder verlängert und verbindet.

# Wohnen mit Betreuung

Die meisten Menschen legen Wert auf ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden – ganz gleich, ob sie fit oder gesundheitlich eingeschränkt sind. Zusätzlich möchten viele nicht auf Sicherheit, Hilfe und Service verzichten.

## Service 75+

Wer bei der wankendorfer wohnt und über 75 Jahre alt ist, kann sich für wenig Geld von lästigen Pflichten wie Treppenhausreinigung oder Schnee- und Eisbeseitigung befreien lassen und zu günstigen Konditionen einen Pflegeservice bestellen. Den Service 75+ bieten wir in Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Plön, Schönkirchen, Trappenkamp und Wahlstedt an.

## Suchtprobleme und Obdachlosigkeit

Für Menschen, die mit Suchtproblemen zu kämpfen haben oder die von Obdachlosigkeit bedroht sind, ermöglichen wir an ausgewählten Standorten den Wiedereinstieg in eine selbstständige Lebensführung, indem wir ihnen unter professioneller Begleitung Wohnraum bereitstellen.

## Inklusion

Jeder soll das Recht haben, in den eigenen vier Wänden zu leben. Die meisten Menschen mit Behinderung sind nur in einigen Bereichen des täglichen Lebens und zu bestimmten Zeiten auf Hilfe angewiesen.

Es ist unser Ziel, dass Menschen mit Behinderung so selbstbestimmt wie möglich leben und arbeiten können. Zu diesem Zweck haben wir in unserem Bestand 64 Wohnungen entsprechend hergerichtet.

Gemäß der Maxime „Wechsel aus dem Zimmer in die eigene Wohnung“ errichten wir im Kieler Anscharpark ein ambulantes Wohnungsangebot für Menschen mit Behinderung (siehe Seite 24). Auch Räumlichkeiten für eine Wohngruppe von fünf Studenten mit und ohne Behinderung werden hier geschaffen.

## Asylbewerber

Wir haben den Kommunen aus unserem Geschäftsbereich rund 500 Wohnungen bereitgestellt, um etwa 1.500 Flüchtlingen dezentral und außerhalb von Gemeinschaftsunterkünften ein neues Zuhause zu geben. In diesem Zusammenhang beschäftigen wir drei Dolmetscher, die die Asylbewerber betreuen.



Zwischen dem Eiderheim, der Wohn- und Werkstätte für behinderte Menschen, und der wankendorfer besteht seit langer Zeit eine Kooperation: Mit einer am individuellen Bedarf ausgerichteten Unterstützung wird den Menschen ermöglicht, in einer größtmöglichen Unabhängigkeit und Selbstständigkeit zu leben – sei es in der Wohnanlage, in Wohngruppen oder ambulant betreut in der eigenen Wohnung, wie beispielsweise in einer Wohnung der wankendorfer.

# Verantwortung für Neubürger

---

Um dem großen Zustrom von Flüchtlingen mit Lösungen zu begegnen und Möglichkeiten der Unterbringung zu schaffen, haben wir frühzeitig eine umfassende Strategie entwickelt. Diese beinhaltet einen Mustermietvertrag, der inzwischen zur Anmietung von Wohnungen und zur Unterbringung von Asylbewerbern und Migranten bundesweit eingesetzt wird.

Diesen Mietvertrag haben wir gemeinsam mit dem Städteverband Schleswig-Holstein, mit Amtsdirektoren und Bürgermeistern einiger Kommunen aus unserem Einzugsgebiet, dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten und der Investitionsbank Schleswig-Holstein aufgesetzt. Der Vertrag sieht vor, dass die Kommunen einen Gewerberaummietvertrag mit der wankendorfer abschließen und anschließend Asylbewerber in die gemieteten Wohnungen einweisen. Inzwischen wird der Mustermietvertrag auch über die Landesgrenzen Schleswig-Holsteins hinaus eingesetzt, beispielsweise von Haus & Grund – Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V.

Zur Unterbringung der Flüchtlinge haben wir den Kommunen verbindlich zugesagt, dass wir ihnen jede zehnte frei werdende Wohnung – und zwar auch in nachgefragten Gebieten – überlassen. Damit wollten wir das deutliche Signal an die Kommunen senden, dass die wankendorfer als ihr Partner an ihrer Seite steht, um Lösungen für die Unterbringung von Flüchtlingen zu finden.

Um die Quartiere und Nachbarschaften trotz der guten sozialen Begleitung nicht zu überfordern, haben wir flankierend dazu eine Belegungsgrenze von in der Regel fünf Prozent des Wohnungsbestands je Standort festgelegt. In Städten und Gemeinden, in denen wir über Objekte verfügen, die wegen vorgesehener Abrissmaßnahmen nur noch eine befristete Standzeit haben, galt eine höhere Belegungsgrenze. So war es beispielweise in Plön möglich, ein bereits fast vollständig leergezogenes Mehrfamilienhaus mit 33 Wohnungen durch gezielte Instandsetzungsmaßnahmen zu revitalisieren und für einen Zeitraum von fünf Jahren der Stadt an die Hand zu geben.

Insgesamt haben wir rund 790.000 Euro in Bad Segeberg, Bornhöved, Itzehoe, Plön und Wahlstedt investiert, um die Wohnungen bedarfsgerecht zur Verfügung stellen zu können.

Um eine Gegenfinanzierung für solche größeren Investitionen zu erhalten, haben wir mit einigen Kommunen Vereinbarungen getroffen, die eine befristete Anmietung der Wohnungen über einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren vorsehen. Dabei fließen 30 Prozent der Mieteinnahmen in die Sozialarbeit der Genossenschaft – beispielsweise für drei Dolmetscher und zusätzliche Hauswarte. Weitere 20 Prozent der Mieteinnahmen dienen zur Deckung der Revitalisierungskosten. Mit dem verbleibenden Anteil von 50 Prozent sollen die üblichen Bewirtschaftungskosten gedeckt werden.

Wir konnten bis heute den Kommunen aus unserem Geschäftsgebiet rund 500 Wohnungen zur Unterbringung von Asylbewerbern bereitstellen. Das entspricht circa sechs Prozent unseres gesamten eigenen Wohnungsbestands. Etwa 1.500 Flüchtlingen konnte so dezentral außerhalb von Gemeinschaftsunterkünften ein neues Zuhause gegeben werden.

In diesem Zusammenhang haben wir besonders darauf geachtet, unsere Mitglieder über unsere Maßnahmen vorab zu informieren. So vermittelten wir ihnen, dass wir es als unsere gesellschaftliche Verantwortung ansehen, Wohnraum für Flüchtlinge bereitzustellen. Bisher sind grundsätzlich keine Spannungen innerhalb der Hausgemeinschaften aufgetreten, die über das übliche Maß hinausgehen.

# Gesellschaftliches Engagement

Seit wir im Jahr 2004 ein jährliches Budget von bis zu 100.000 Euro für unser gesellschaftliches Engagement vorgesehen hatten, ist viel passiert: Mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein vereinbarte Kooperationsverträge, zunehmende gesellschaftliche Aufgaben in den einzelnen Städten und Gemeinden und kaufvertragliche Verpflichtungen haben dazu beigetragen, dass die ursprünglich ins Auge gefasste Summe nachhaltig deutlich höher ausfällt.



## **DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.**

Seit 47 Jahren fördern wir die Projekte des DESWOS und gehören somit zu seinen treuesten Unterstützern. Als Mitglied und Förderer helfen wir dem Verein dabei, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu überwinden: DESWOS hilft beim Bau von Wohnraum und Siedlungen für Not leidende Familien in Afrika, Asien und Lateinamerika.

## **Maro-Temm-Siedlung**

In Kiel-Gaarden befindet sich die europaweit erste Siedlung von Sinti und Roma, die im Zuge des Rahmenübereinkommens zum Schutz nationaler Minderheiten 2008 verwirklicht wurde und von uns von Anfang an unterstützt wird. Mit dem Quartier ist beabsichtigt, für die Minderheit eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnraumversorgung zu erhalten, die ihr langfristig zu Eigenständigkeit und Eigenverantwortlichkeit verhilft. Ein Augenmerk liegt auf der Förderung ihrer Kinder, denen Zugang zu unserem Bildungssystem verschafft wird. Um die Zukunft der Maro-Temm-Siedlung zu sichern, leisten wir jährlich einen bedeutsamen finanziellen Beitrag.

Trotz hoher Steuereinnahmen, geringer Arbeitslosigkeit und zwischenzeitlich entlasteter Sozialsysteme steigt an vielen Stellen der Leidensdruck, der auch aufgrund zunehmender Differenzierung der Interessen der Gesellschaft hervorgerufen wird. Daher möchten wir keinen Kurswechsel hin zu

weniger gesellschaftlichem Engagement vornehmen. Zudem war es uns bisher stets möglich, die vielfältigen Ausprägungen unserer sozialen Verantwortung positiv zu vernetzen, um aus dem finanziellen Aufwand einen Imagegewinn und Wettbewerbsvorteile zu generieren.

Die folgende Tabelle gibt einen Einblick darüber, welche unterschiedlichen Maßnahmen wir unterstützen und welche finanzielle Dimension sich für uns aus diesem vielfältigen gesellschaftlichen Engagement ergibt:

Gesellschaftliches Engagement	Istkosten 2016	Budget 2017
<b>Betreuungs- und Serviceangebot 75+ für Mieter</b>		
Hausnotruf	4 T€	4 T€
Treppenhausreinigung	31 T€	33 T€
Winterdienst: Unsere Mieter über 75 Jahre können sich an bestimmten Standorten von den mietvertraglichen Pflichten der Schnee- und Eisbeseitigung befreien lassen. Die Schnee- und Eisbeseitigung übernehmen dann unsere Mitarbeiter; <b>der Wert dieser Leistung wurde bisher nicht ermittelt.</b>		
<b>Summe:</b>	<b>35 T€</b>	<b>37 T€</b>
<b>Veranstaltungen für Mitglieder und Mieter</b>		
Kinderferiencamp	20 T€	24 T€
Stadt- und Straßenfeste	14 T€	21 T€
Ausflüge mit Mitgliedern	0 T€	10 T€
Niederdeutsches Theaterfest	0 T€	2 T€
<b>Summe:</b>	<b>34 T€</b>	<b>57 T€</b>
<b>Nachbarschaftstreffs</b>		
OsterKarree, Plön	106 T€	110 T€
Eckernförder Straße, Kiel	0 T€	20 T€
<b>Summe:</b>	<b>106 T€</b>	<b>130 T€</b>
<b>Wert kostenlos zur Verfügung gestellter Räumlichkeiten</b>		
Haus für Kinder, Bad Segeberg	4 T€	4 T€
Fahrradwerkstadt, Bad Segeberg	5 T€	5 T€
NABU Umweltberatungsstelle, Lütjenburg	10 T€	10 T€
AWO Kreisverband Plön e. V., Lütjenburg	5 T€	5 T€
Plöner Tafel e. V., Lütjenburg	2 T€	2 T€
Kinderkleidertauschbörse Kla-Motte e. V., Trappenkamp	4 T€	4 T€
WieGe sozialräumliche Hilfen, Trappenkamp	5 T€	5 T€
Jugendamt Kreis Segeberg, Wahlstedt	8 T€	8 T€
Landesverein für innere Mission in Schleswig-Holstein, Wahlstedt	7 T€	7 T€
WieGe sozialräumliche Hilfen, Wahlstedt	4 T€	4 T€
Förderverein Basketball Itzehoe Eagle e. V.	20 T€	30 T€
<b>Summe:</b>	<b>74 T€</b>	<b>84 T€</b>
<b>Zuschüsse</b>		
Kita Pustebume, Trappenkamp (monatlicher Essenzuschuss)	2 T€	2 T€
Supermarkt nah & frisch, Plön (Mietzuschuss zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung)	4 T€	4 T€
<b>Summe:</b>	<b>6 T€</b>	<b>6 T€</b>
<b>Unterstützung der Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG</b>		
Verzicht auf Geschäftsbesorgungsgebühr	<b>15 T€</b>	<b>15 T€</b>
<b>Betreuung von Flüchtlingen</b>		
Personal- und Sachkosten für Dolmetscher (Integrationsarbeit)	<b>75 T€</b>	<b>80 T€</b>
<b>Sponsoring</b>		
Schleswig-Holstein Musik Festival	10 T€	9 T€
THW Kiel Junioren	2 T€	2 T€
KielRegion „Nacht der Wissenschaft“	1 T€	1 T€
Förderstiftung des Universitätsklinikums Schleswig-Holstein	0 T€	10 T€
<b>Summe:</b>	<b>13 T€</b>	<b>22 T€</b>
<b>Spenden</b>	<b>15 T€</b>	<b>15 T€</b>
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>373 T€</b>	<b>446 T€</b>

# Ausgewählte soziale Aktivitäten

Unser Engagement ist vielfältig: Wir organisieren Veranstaltungen für unsere Mieter oder unterstützen die Veranstaltungen finanziell. Wir stocken unser Budget für beide Nachbarschaftstreffs in unserem Bestand auf und stellen ferner Räumlichkeiten kostenlos zur Verfügung, geben Zuschüsse und sponsern lokale Einrichtungen. Des Weiteren investieren wir in integrative Leistungen und beschäftigen drei Dolmetscher.



## Dolmetscher

Um die Kommunikation mit den Flüchtlingen und Migranten in unseren Wohnungsbeständen zu erleichtern und die Integration zu fördern, beschäftigen wir drei Migranten als Dolmetscher, die über arabische, persische, englische und deutsche Sprachkenntnisse verfügen.



## Gemeinschaftsraum für Kieler

In einem der drei 2017 fertiggestellten Gebäude in der Eckernförder Straße in Kiel befindet sich ein 113 qm großer Gemeinschaftsraum mit Küche und WC-Räumen, den wir interessierten Gruppen, Vereinen und Verbänden kostenfrei zur Verfügung stellen. Die kalkulatorische Miete sowie die Heiz- und Betriebskosten tragen jeweils zur Hälfte wir und die andere Genossenschaft, mit der wir das gesamte Bauvorhaben umsetzen.



## Förderstiftung des Universitätsklinikums Schleswig-Holstein (UKSH)

Das Engagement dieser Förderstiftung entspricht mit ihrer Ausrichtung und überregionalen Bedeutung sehr gut dem Grundgedanken der wankendorfer „Für die Menschen im Land“: Die Stiftung unterstützt die im UKSH angesiedelte Spitzenmedizin durch gezielte Projektförderung, da für diesen wichtigen Bereich das Gesundheitssystem und der Staat perspektivisch immer weniger Mittel zur Verfügung stellen. Seit dem Gründungsjahr 2013 konnte die Förderstiftung bereits 28 Medizinprojekte voranbringen, die sich im Sinne einer „Spitzenmedizin mit Breitenwirkung“ positiv auf die Gesundheitsversorgung im Land auswirkten.





### OsterKarree Plön

Diese Räumlichkeiten mit knapp 190 qm Nutzfläche stellen wir mietfrei zur Verfügung, um den Plöner Bürgern ein buntes Angebot zu geben, das sie kostenfrei oder zu einem kleinen Kostenbeitrag von bis zu fünf Euro annehmen können: Entspannungskurse, Spielertreff und Basteln für Große, Schwimmtreff, Handarbeitsrunden, offene Singgruppen, sozialpädagogische Beratungszeit und vieles mehr finden hier auf unsere Initiative statt. Wir arbeiten auch aktiv in der „Willkommenskultur Plön“ für Flüchtlinge mit: Seit Mai 2015 findet im OsterKarree monatlich ein Frühstück statt, bei dem sich Asylbewerberfamilien und ehrenamtliche Helfer kennenlernen.



### Kinder-Eltern-Jugendhilfe VIA NOVA

Als Ende 2015 die Kinder-Eltern-Jugendhilfe VIA NOVA den Wunsch äußerte, ein Gebäude zur Unterbringung von minderjährigen Flüchtlingskindern anmieten zu wollen, kam uns der Gedanke, ein leerstehendes Gebäude in Itzehoe zu revitalisieren, das eigentlich abgerissen werden sollte. Für die Revitalisierung tätigten wir eine Investition von rund 272.000 Euro. Endet das zunächst auf zehn Jahre ausgelegte Mietverhältnis mit der VIA NOVA, können wir die Räumlichkeiten mit geringem Aufwand in acht abgeschlossene Wohneinheiten umbauen und anderweitig vermieten.

### Kita Pustelume

In Trappenkamp leben circa 5.000 Menschen aus 44 Nationen. Mit 700 Genossenschaftswohnungen sind wir der größte Vermieter in der Gemeinde. In direkter Nachbarschaft zu unserem Wohnungsbestand liegt die Kindertagesstätte Pustelume. Der Kita geben wir monatlich 150 Euro, um auch den Kindern die Teilnahme am gemeinsamen Mittagessen zu ermöglichen, deren Eltern die Kosten dafür nicht tragen können. Zudem laden wir die Kinder grundsätzlich jedes Jahr zur Weihnachtsmärchenaufführung ins „Kleine Theater“ nach Wahlstedt ein und stellen für die Fahrt zwei Busse bereit.



**Benjamin Mastaglio, Komposition in Rot, 150 x 188 cm, Öl auf Papier**

In Benjamin Mastaglios Kompositionen aus geschwungenen Formen und monochromen Farbtönen verdichten sich einzelne Elemente über eine Vielzahl von Beziehungen zu einer lebendigen Einheit.



# Ausblick

---

In den vergangenen Jahren haben die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und ihre Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienverwaltung für Schleswig-Holstein GmbH mit ihren Produkten und Dienstleistungen erfolgreich ökologische und soziale Herausforderungen angenommen und Nachhaltigkeit als wirtschaftliche Chance genutzt.

Beleg für die Transparenz und Vergleichbarkeit nachhaltiger Leistungen sind dieser Nachhaltigkeitsbericht und die beige-fügte, aktuelle Entsprechenserklärung.

Auch zukünftig wollen wir aktiv unseren Beitrag dazu leisten, dass die massiven CO<sub>2</sub>-Emissionen reduziert und der lebensbedrohliche Klimawandel eingeschränkt werden. Mit Fragen der Generationengerechtigkeit, Lebensqualität, Verantwortung und des sozialen Zusammenhalts werden wir uns weiterhin tagtäglich beschäftigen. Ziel unseres Unternehmensverbunds ist es, in den nächsten Jahren noch bewusster und entschlossener für nachhaltiges Wirtschaften einzutreten. Hierfür entwickeln unsere Mitarbeiter im offenen Dialog auf vielen Ebenen untereinander sowie mit der Unternehmensleitung Ideen und prüfen, ob diese Wirklichkeit werden können.

Seien Sie genauso gespannt wie wir auf die Ergebnisse, die wir Ihnen in zwei Jahren mit unserem dritten Nachhaltigkeitsbericht präsentieren werden.

## Impressum

---

### Herausgeber

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG,  
[www.wankendorfer.de](http://www.wankendorfer.de)

### Idee, Konzeption, Text und Gestaltung

CONTACT GmbH, [www.contact-gmbh.com](http://www.contact-gmbh.com)

### Druckerei

Druckstudio GmbH, [www.druckstudiogruppe.com](http://www.druckstudiogruppe.com)

### Fotos

Detlev Blunk, DESWOS, Gemeinde Pohnsdorf,  
Michael Henry, IHK, Carsten Jeschka, Dirk Masbaum,  
Susanne Niebergall, shutterstock, Stadtwerke Itzehoe,  
Kristina Tönnsen, UKSH, Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e.V., Timo Wilke, wankendorfer





