Nachhaltigkeitsbericht 2018

wankendorfer
Für die Menschen im Land

In guten Händen

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

Inhalt

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

Vorwort

Liebe Leser,

2015 haben wir damit begonnen, regelmäßig alle zwei Jahre einen aktuellen Nachhaltigkeitsbericht unseres Unternehmens zu veröffentlichen. Nun ist es wieder an der Zeit: Mit dem dritten Nachhaltigkeitsbericht innerhalb von vier Jahren legt die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG erneut ihr Engagement und ihre Leitlinien für die Nachhaltigkeit vor. Die Erkenntnis daraus: Wir entwickeln uns stetig weiter.

Ohne wirtschaftliche Kraft werden wir die zukünftigen Herausforderungen jedoch nicht meistern können. Mit Bodenständigkeit, Verantwortungsbewusstsein und dem Mut, auch neue und unbekannte Wege zu gehen, schaffen wir stabile Grundlagen und bringen das Unternehmen kontinuierlich voran.

So haben wir beispielsweise einen klaren strategischen Plan, um die Treibhausgasemission unserer Gebäude und Fahrzeuge entsprechend der Eigenverpflichtung der Europäischen Union bis 2050 um 80 Prozent gegenüber 1990 zu senken. Damit unterstützen wir den Weg zu einer klimaneutralen Gesellschaft und Volkswirtschaft. Mit Blick auf die nahe Zukunft arbeiten wir derzeit auch daran, durch Wassereinsparung und Abfallreduzierung bzw. -trennung unseren Beitrag zur Ressourceneffizienz zu leisten.

In vielerlei Hinsicht sorgen wir für eine bessere Lebensqualität der Menschen in unserem Geschäftsgebiet. Denn wir möchten nicht nur bezahlbaren Wohnraum anbieten, sondern darüber hinaus mit unserem Engagement in vielen Bereichen zeigen, dass uns eines wichtig ist: Die Menschen sollen das beruhigende Gefühl haben, bei uns in guten Händen zu sein! Deshalb haben wir für den vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht auch genau dieses Motto gewählt.

Unsere Mitarbeiter geben tagtäglich ihr Bestes, um dieses Ziel zu erreichen. Wir geben ihnen dafür ein Arbeitsumfeld, das sie dabei bestmöglich unterstützt, in dem sie sich beruflich und persönlich weiterentwickeln können und in dem jeder Einzelne aufgrund flacher Hierarchien etwas bewegen kann.

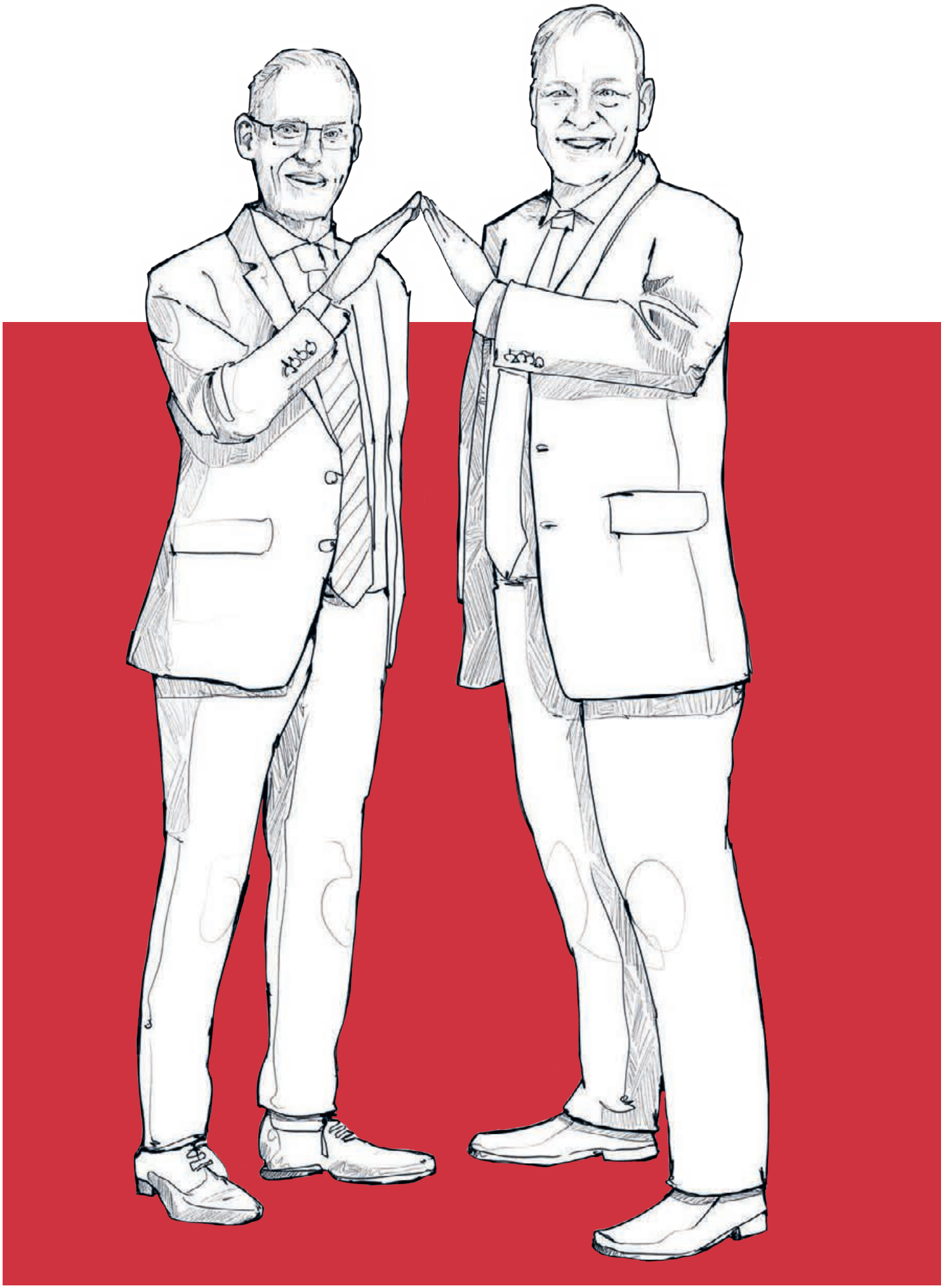
Unsere Eigentümerstruktur und die genossenschaftliche Rechtsform ermöglichen uns ein hohes Maß an Selbstständigkeit und Eigenverantwortlichkeit. Deshalb können wir verwirklichen, worauf es ökonomisch, ökologisch und gesellschaftlich ankommt. Hierfür sind wir dankbar und auf unsere Leistungen auch ein wenig stolz. Warum das so ist, möchten wir Ihnen in diesem Nachhaltigkeitsbericht anhand einiger Beispiele zeigen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Mit herzlichen Grüßen

Bernd Hentschel Vorstand

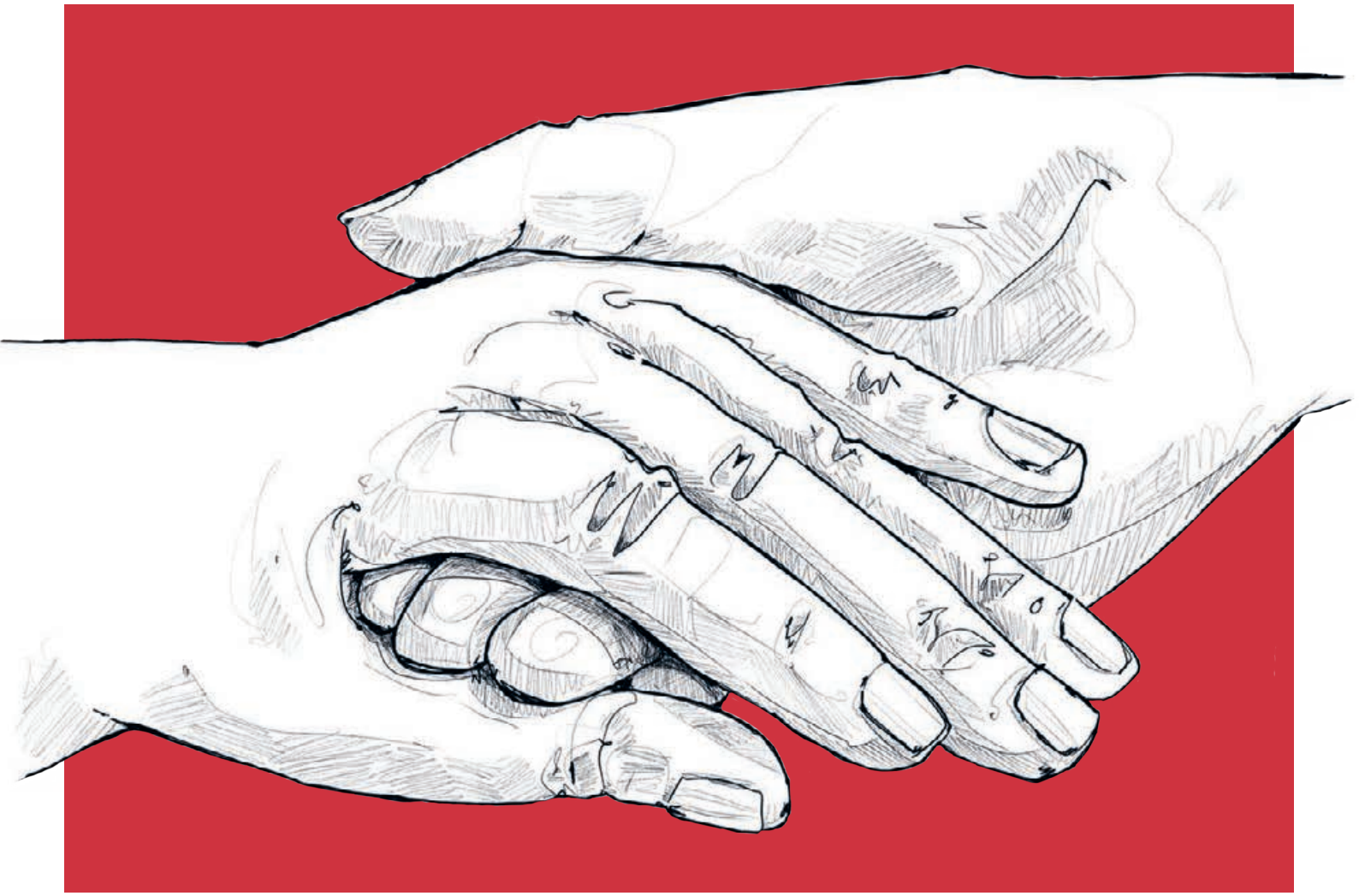
Dr. Ulrik Schlenz Vorstand



In guten Händen

Wir sind für Sie da. Und das meinen wir nicht nur, sondern setzen diesen Anspruch, den wir als Genossenschaft an uns selber haben, auch in die Praxis um. Denn wir bekennen uns ausdrücklich zur Nachhaltigkeit und richten unser Handeln nicht nur am Jetzt und Heute, sondern langfristig aus. Wesentliche Eckpunkte, an denen wir uns orientieren und messen, sind für uns, dass wir bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitstellen, Maßnahmen zum Schutz der Umwelt ergreifen, energieeffizient planen und agieren, die regionale Wirtschaft stärken und eine soziale Verantwortung für die Gesellschaft übernehmen. Aufgrund unserer sozialen Verantwortung haben wir in 2018 ein weiteres Joint Venture gegründet: einen ambulanten Pflegedienst mit einem umfassenden und qualitativ hochwertigen Angebot, mit dem wir Menschen unterstützen, die unsere Hilfe und Pflege benötigen.

Wir möchten, dass Sie – unsere Mitglieder, Mieter und alle, die mit uns in Kontakt stehen – sich bei uns in guten Händen fühlen. Für den diesjährigen Nachhaltigkeitsbericht haben wir daher auch Hände als Leitmotiv gewählt.



Auf einen Blick

Dörte Schönthier ist Assistentin des Vorstands der wankendorfer und seit 2015 zertifizierte Managerin für Corporate Social Responsibility (CSR). In letzterer Funktion ist sie Ansprechpartnerin für alle Belange der Genossenschaft rund um das Thema Nachhaltigkeit.

Bei ihren Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen legt die wankendorfer besonderen Wert auf einen guten energetischen Standard. So berät Frank Petersen, Mitarbeiter der Abteilung Technik und zertifizierter Energieberater, u.a. die von uns verwalteten Eigentümergemeinschaften über den Umfang und die Förderungsmöglichkeiten bei energetischen Modernisierungen.

45.000 Euro

gibt die wankendorfer pro Wohnung für Modernisierungsmaßnahmen aus

90 Prozent

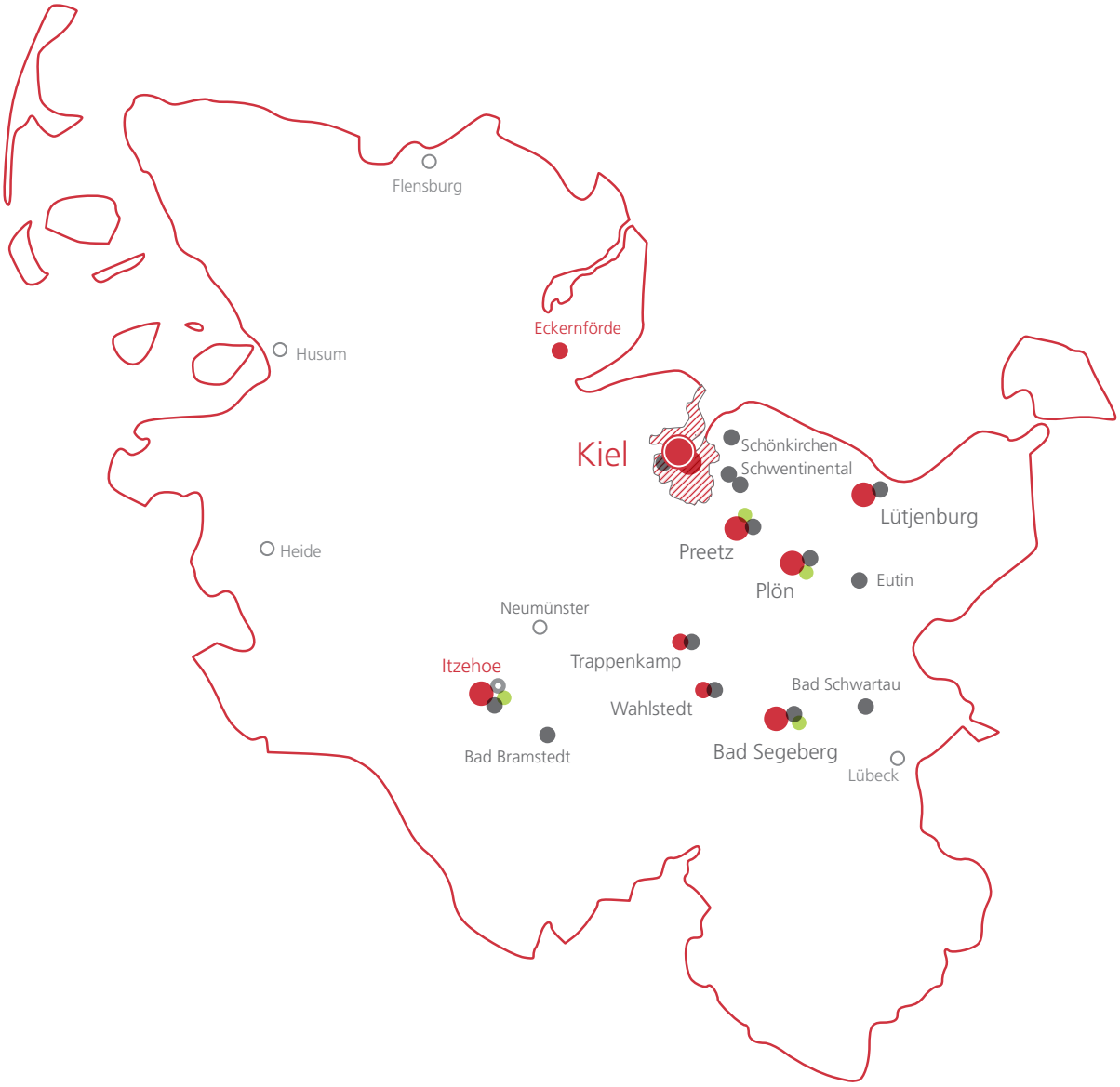
der Genossenschaftsmitglieder sind auch Mieter der wankendorfer

Unter 6 Euro pro m²

Wohnfläche liegen die Mieten bei 78 Prozent des Wohnbestands der wankendorfer

Wir bauen nachhaltig: Am 14. November 2018 wurde uns das „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“ vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. für eines unserer Neubauobjekte in Kiel verliehen. Ronald Otto, Leiter der Abteilung Technik, freut sich mit dem gesamten Team.

Unsere Geschäftsstellen – immer in Ihrer Nähe!



Das kann sich sehen lassen: Unsere eigenen und die von uns verwalteten Wohnanlagen liegen in

- 73 Städten und Gemeinden
- acht Landkreisen (Dithmarschen, Ostholstein, Pinneberg, Plön, Rendsburg-Eckernförde, Schleswig-Flensburg, Segeberg, Steinburg)
- drei kreisfreien Städten (Kiel, Lübeck, Neumünster).

Und damit Sie immer in guten Händen sind und uns bei Bedarf schnell erreichen können, betreiben wir für Sie

- unsere Zentrale
- sechs Stadtbüros
- drei Vermietungs-/Verwaltungsbüros
- 14 Service-Center
- vier Garten-Center
- einen Bauhof.

Verwaltungsbestand und Mitglieder

Verwaltungsbestand

am 31.12.2018

8.291

eigene Mietwohnungen

10.820

verwaltete fremde Wohnungen

Mitglieder

am 31.12.2018

10.221

2.095

davon eigene – 1.086
davon verwaltete – 1.009
Garagen

1.913

davon eigene – 1.176
davon verwaltete – 737
Stellplätze

391

davon eigene – 61
davon verwaltete – 330
Gewerbeobjekte

Gesamt **23.510**

Unsere Leitlinien

Wer wie die wankendorfer eine große regionale Bedeutung hat, wichtiger Wirtschaftsfaktor ist und darüber hinaus ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung übernehmen will, muss verlässlich und transparent sein – sowohl in Bezug auf seine Werte als auch auf sein Handeln. Um dies jederzeit gegenüber Geschäftspartnern, Kunden und im Umgang untereinander gewährleisten zu können, haben wir diverse Leitlinien festgelegt, die als Orientierung und Handlungsmaßstäbe gleichermaßen dienen.

Da sich seit der Aufstellung unseres Leitbilds im Jahr 2004 im Unternehmen und unserem Umfeld wesentliche Veränderungen ergaben, haben wir es im Laufe des Jahres 2017 auf seine Aktualität hin überprüft und teilweise angepasst. Ziel war es dabei, angesichts eines fortschreitenden Wertewandels in der Gesellschaft das Selbstbild und -verständnis im Unternehmen sowie dessen Wertegefüge gemeinsam mit unseren Mitarbeitern zu hinterfragen und – wo nötig – an veränderte Gegebenheiten anzupassen.

Die aktuelle Version unseres Leitbilds finden Sie auf unserer Website unter www.wankendorfer.de/download.html.

Unsere Mitarbeiter

Was wir sind, sind wir durch unsere Mitarbeiter, die neben wohnungswirtschaftlichen und handwerklichen Qualifikationen über das Know-how und die Erfahrung verschiedenster Berufsbereiche verfügen.

Durch unsere Mitgliedschaft im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. entlohnen wir unsere Mitarbeiter auf der Grundlage von tariflichen Regelungen. Sie erhalten Weihnachts- und zusätzliches Urlaubsgeld sowie weitere soziale Leistungen. Selbstverständlich werden bei der wankendorfer Frauen und Männer bei gleicher Tätigkeit auch nach der gleichen Entgeltgruppe bezahlt.

Die nachhaltige Unternehmensführung verantwortet der Vorstand. Unser Corporate Social Responsibility (CSR)-Beauftragter übernimmt die operationalen Aufgaben innerhalb der Nachhaltigkeitsstrategie. Die Abteilungsleiter sind dafür verantwortlich, dass die beschlossenen Maßnahmen zum Erreichen der Nachhaltigkeitssziele umgesetzt werden. Darüber hinaus beschäftigt die wankendorfer einen Compliance-Beauftragten. Dieser achtet darauf, dass alle gesetzlichen Vorgaben und die unternehmensintern vereinbarten Verhaltensgrundsätze eingehalten werden.

Bei der wankendorfer gibt es zudem einen Betriebsrat, genau genommen drei Betriebsräte: einen für den Bereich Bad Segeberg, Eckernförde, Kiel, Lütjenburg, Plön, Preetz, Trappenkamp und Wahlstedt mit sieben Mitgliedern, einen für den Bereich Itzehoe mit fünf Mitgliedern und den Gesamtbetriebsrat, der sich aus jeweils zwei Mitgliedern der beiden Betriebsräte zusammensetzt. In den drei Betriebsräten sind sowohl gewerbliche als auch kaufmännische Mitarbeiter vertreten. Auch von der Betriebszugehörigkeit wird das ganze Spektrum abgebildet – von ganz neuen Mitarbeitern bis hin zu solchen, die schon über 35 Jahre bei der wankendorfer tätig sind.

238 Mitarbeiter bei der wankendorfer insgesamt (einschließlich zwei Vorstände)

davon: 129 Angestellte | 109 gewerblich Beschäftigte

138 männliche Mitarbeiter

46 Jahre Durchschnittsalter

4,2 % Fluktuation bei der wankendorfer

100 weibliche Mitarbeiter

11 Jahre durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

10 % Fluktuation im Bundesdurchschnitt

Mitarbeiterförderung

Die wankendorfer ist ein attraktiver und vielseitiger Arbeitgeber, der gleichermaßen gefragt und geschätzt ist. Wir wirtschaften nachhaltig, handeln verantwortungsbewusst und sind langfristig ausgerichtet. Durch die Rechtsform als eingetragene Genossenschaft haben unsere Mitarbeiter zudem die Sicherheit, dass das Unternehmen nicht veräußert werden kann und nicht auf Gewinnmaximierung zielt.

Brancheninternes Netzwerk für junge und qualifizierte Mitarbeiter aus der Wohnungswirtschaft: Beim „Young Leader Network" vernetzen sich über einen Zwei-Jahres-Zeitraum Nachwuchskräfte, blicken über den Tellerand ihres täglichen Handelns und erweitern ihren Horizont durch Best-Practice-Beispiele anderer Unternehmen – wie 2018 bei der Besichtigung eines Neubaus der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG in Braunschweig.

Die Unternehmenskultur der wankendorfer ist diskriminierungsfrei und von Fairness und Offenheit geprägt. Alle Mitarbeiter haben gleiche Chancen, ungeachtet ihres Geschlechts, ihrer sexuellen Identität, ihres Alters, ihrer Herkunft und eventueller Handicaps – sicherlich auch Gründe für die hohe Motivation, den großen Zusammenhalt untereinander und für die gute Arbeitsatmosphäre. Das Unternehmensleitbild, das gemeinsam erarbeitet wurde, steht nicht nur auf dem Papier, sondern wird tagtäglich gelebt. Auch die Zusammenarbeit zwischen Arbeitgeber und Betriebsrat gestaltet sich stets vertrauensvoll, zielorientiert und ist von gegenseitigem Respekt getragen.

Benefits – auch über die Arbeitszeit hinaus

Für uns ist es selbstverständlich, dass alle Mitarbeiter mit modernen, ergonomisch eingerichteten und den DIN-Vorschriften entsprechenden Arbeitsplätzen und -geräten ausgestattet sind. Auch komplett eingerichtete Teeküchen und das kostenlos zur Verfügung gestellte Angebot an Kaffee, Tee und Kaltgetränken gehören zur Arbeitsplatzumgebung. Arbeitsschutz wird bei der wankendorfer groß geschrieben. Kein Wunder also, dass die Anzahl der Arbeitsunfälle verschwindend gering ist.

Weitere Vorteile, die unsere Mitarbeiter genießen:

- Flexibilität durch Gleitzeit
- Einrichtung von Telearbeitsplätzen (Homeoffice)
- Auf Familien ausgerichtete Beschäftigungsstruktur
- Kindergartenzuschüsse bis zu 100 Euro im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, die monatlich steuer- und sozialversicherungsfrei gezahlt werden
- Betriebliche Gesundheitsvorsorge
- Würdigung persönlicher Ereignisse
- Interne betriebliche Altersversorgung, in die die Mitarbeiter bei Eintritt in das Unternehmen automatisch aufgenommen werden
- Jährliche Erhöhung der Betriebsrenten (das Betriebsrentengesetz sieht eine Überprüfung nur im Drei-Jahres-Rhythmus vor)
- Seit Juni 2003 Zahlung eines Zuschusses von in der Regel 20 Prozent auf den Eigenanteil bei Verträgen über die Entgeltumwandlung zur betrieblichen Altersversorgung – das Betriebsrentenstärkungsgesetz schreibt ab dem 1. Januar 2018 lediglich einen Zuschuss von 15 Prozent vor
- Fortführung des Beschäftigungsverhältnisses auf Wunsch auch nach Erreichen der Regelaltersgrenze in Vollzeit, Teilzeit oder im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses

Berufliche Weiterentwicklung

Getreu dem Motto: „Jedes Unternehmen ist nur so gut wie seine Mitarbeiter" bietet die wankendorfer zahlreiche Perspektiven für die beruflichen Weiterentwicklungen und Fortbildungen, die auf die individuellen Situationen zugeschnitten sind. Sämtliche Kosten werden dabei durch uns übernommen. Zu den Fortbildungsmaßnahmen gehören z. B. Teilnahmen

- am Young-Leader-Network,
- am Kieler Immobilien Dialog,
- an der Sommerakademie der Wohnungswirtschaft,
- am Behördenvolontariat

sowie die Möglichkeit des berufsbegleitenden Bachelor-Studiums.

Daneben gibt es vom Unternehmen geförderte fachspezifische Weiterbildungen z. B. zum Energieberater, CSR-Manager, Bilanzbuchhalter sowie spezielles und regelmäßiges Coaching der Führungskräfte und dergleichen mehr. 2018 hat die wankendorfer in die Fortbildungen ihrer Mitarbeiter rund 57.000 Euro investiert.

Attraktiver Ausbildungsbetrieb

Auch als attraktiver Ausbildungsbetrieb haben wir uns einen Namen gemacht. Am 31. Dezember 2018 befanden sich 18 junge Menschen in der Ausbildung zu Immobilienkaufleuten. Die wankendorfer bildet grundsätzlich über den eigenen Bedarf hinaus aus, um berufliche Perspektiven zu bieten und um ihren Beitrag zur Vorbeugung gegen den drohenden Fachkräftemangel in der Immobilienbranche zu leisten.

Die Kosten für

- sämtliche Lehrbücher, Materialien zur Prüfungsvorbereitung,
- die Unterkunft und Verpflegung in der Landesberufsschule Bad Malente,
- den Fernunterricht des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum,
- die Teilnahme am bis zu zweiwöchigen „Azubitausch" mit einer befreundeten Wohnungsbaugenossenschaft in Hannover,
- die siebentägige Teilnahme an der „Lerninsel Juist",
- die Teilnahme aller Auszubildenden an speziellen weiteren Trainings sowie
- mehrwöchige Auslandspraktika

werden von der wankendorfer getragen – und ein kleines Taschengeld gibt es zusätzlich.

Fünf Azubis haben 2018 ihre Ausbildung zu Immobilienkaufleuten abgeschlossen und wurden in Arbeitsverhältnisse übernommen, davon zwei unbefristet und drei auf eigenen Wunsch befristet. Im Januar 2019 haben fünf Auszubildende ihre Ausbildung zu Immobilienkaufleuten verkürzt; davon übernahmen wir drei in feste Arbeitsverhältnisse und zwei in zunächst befristete.

Übrigens: Wer den Beruf „Immobilienkaufmann/-kauffrau" mit all seinen Facetten kennenlernen möchte, kann dies im Rahmen von Praktika tun. Diese richten sich sowohl an Schüler, die in die Wohnungswirtschaft hineinschnuppern, als auch an Flüchtlinge, die erste Erfahrungen mit dem Berufsalltag in Deutschland machen wollen und denen wir so bei der Integration helfen.

Zusätzlich nehmen wir regelmäßig an Veranstaltungen wie dem „Girls-Day" und der Aktion „Schüler Helfen Leben" teil, bei der Jugend- und Bildungsprojekte in Südosteuropa, Jordanien und Deutschland mit den Themenschwerpunkten Antidiskriminierung, Jugendengagement und die Unterstützung von Geflüchteten gefördert werden.

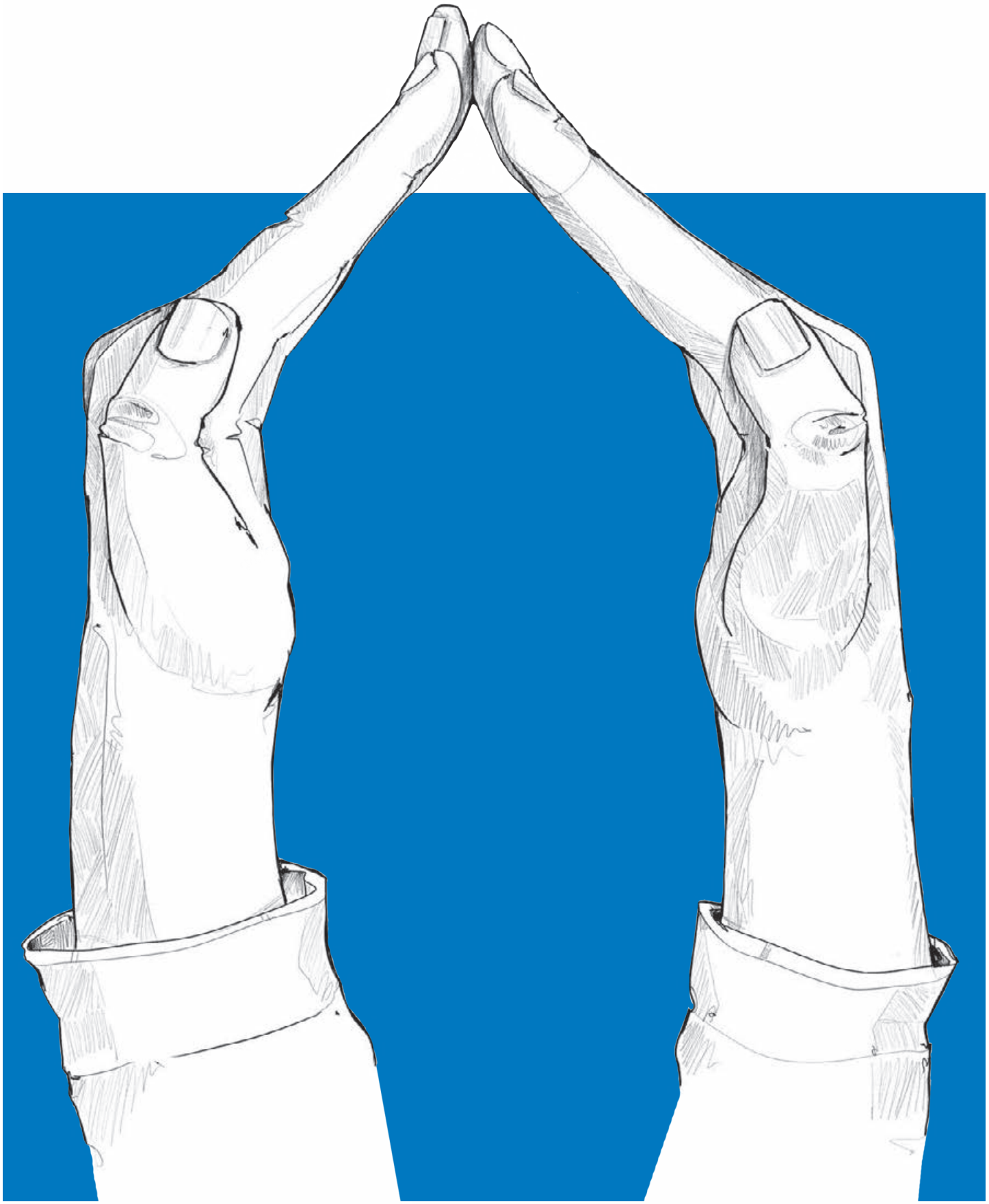
Vielfältigkeit

Unsere Mitarbeiter sind Menschen vieler Nationen, verschiedener Kulturen und mit unterschiedlichsten Charakteren. Ebenso vielfältig wie die Arbeitsfelder – Bauen, Modernisieren, Finanzieren, Vermieten, Verwalten, Pachten, Geschäftsbesorgung für andere Wohnungsbaugenossenschaften, Eigenorganisation des Geschäftsbetriebs etc. – stellen sich auch die Berufsprofile dar. So sind bei der wankendorfer nicht nur ausgebildete Immobilienkaufleute tätig, sondern auch Diplom-Kaufleute, staatlich geprüfte Betriebswirte, Bilanzbuchhalter, Steuer- und ReNo-Fachangestellte, Architekten, Bauzeichner, Bankbetriebswirte, IT-Fachinformatiker, Dolmetscher, Gärtner, Tischler, Maler, Elektriker, Kraftfahrzeugmechaniker, Gas- und Wasserinstallateure, Fliesenleger, Dachdecker, Schlosser sowie Studenten, die sich durch einen Minijob ein kleines Taschengeld hinzuverdienen.

Eines jedoch haben alle Mitarbeiter der wankendorfer gemeinsam: Sie haben Spaß an der Arbeit und sind stolz auf das, was sie tun – für die Menschen im Land.

Welche Bedeutung das „Wohnen“ in Politik und Gesellschaft hat: Zu dieser Fragestellung diskutierten die Teilnehmer und Gesprächspartner des Kieler Immobilien Dialogs 2018, an dem auch ein Mitarbeiter der wankendorfer beteiligt war.

Förderung von Auszubildenden: Jedes Jahr kommen ausgewählte Auszubildende norddeutscher Wohnungsunternehmen zu einem einwöchigen Sommercamp auf Juist zusammen, um im Rahmen der „Lerninsel“, einer Initiative der Aareon Deutschland GmbH und des VNW Veband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V., über zukunftsträchtige, relevante Themen der Branche zu sprechen – darunter stets auch ein Azubi der wankendorfer.



Ökonomie

Keine Frage: Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und ihre Tochtergesellschaften, die Toplage Immobilien GmbH, die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH und die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, sind ein Unternehmensverbund, der wirtschaftlich arbeiten muss. Das hat mit dazu beigetragen, dass wir mittlerweile zu den größten Wohnungsunternehmen im nördlichsten Bundesland mit einem Verwaltungsbestand von rund 19.500 Wohnungen und Gewerbeobjekten gehören.

Doch müssen ökonomische Notwendigkeiten generell ökologisches Handeln und soziales Engagement ausschließen? Wir wissen, dass das nicht der Fall ist. Wirtschaftlichkeit, Umweltbewusstsein und menschliches Miteinander sind drei wichtige Bereiche, die oftmals in einem Spannungsfeld stehen. Mit vorausschauender Planung, durchdachter Organisation und zielgerichtetem Handeln ist es dennoch möglich, wirtschaftlichen Erfolg, ökologische Verantwortung und soziale Zuwendung unter einen Hut zu bekommen. Ein wichtiger Aspekt zur Erreichung dieses harmonischen Dreiklangs: Nachhaltigkeit!

Als Genossenschaft ist die wankendorfer besonders stark mit Land und Leuten verbunden; denn die Mitglieder der Genossenschaft sind unsere Mieter. Es ist unser vordringliches Ziel, das Unternehmen im Sinne und zum Wohle unserer Mitglieder zu führen. Dazu gehören kontinuierliche Investitionen in Verbesserungen und Modernisierungen unseres Objektbestands genauso wie der Ersatz und die Erweiterung unserer Immobilien durch Neubauten. Beides erhöht die durchschnittliche Produktqualität und zeigt den Kern unserer Unternehmensphilosophie: Nachhaltige Unternehmensführung unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten ist die Grundvoraussetzung, um den Wert der wankendorfer langfristig zu steigern – für die Menschen im Land.

Bestandsentwicklung im Jahr 2018

Zukauf

Wohnungen

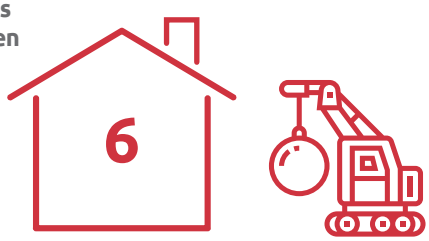
Verkauf

Gewerbeobjekte Wohnungen

fertiggestellter Neubau

Wohnungen Wohnheim

zum Abriss vorgesehen



Gebäude

Stadtentwicklung

Bezahlbarer Wohnraum, umweltschonende und nachhaltige Bebauung, energieeffiziente Technik, innovative Projekte und Modernisierungen, lebendige Gemeinschaften durch Vielfalt, Integration und Inklusion – das sind nur einige der vielfältigen Aspekte, die die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG gemeinsam mit einer ihrer Tochtergesellschaften, der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, bei ihren Baumaßnahmen berücksichtigt und umsetzt.

Projekt Hörn

Die Bebauung des Areals der ehemaligen Germania-Schiffswerft durch die Projektgemeinschaft „Hörnbebauung GbR" ist eines der zentralen Projekte der Stadtentwicklung im Herzen der Landeshauptstadt. Nachdem es über viele Jahre kaum Entwicklungsfortschritte gegeben hat – schon seit 1989 arbeitet die Stadt Kiel an einem Sanierungskonzept für dieses ehemalige Industriegebiet – konnte durch die Projektgemeinschaft in den letzten Jahren ein zielführender Fortschritt mit konkreten Verhandlungserfolgen erreicht werden.

Zur Qualifizierung und Sicherung einer wertigen Architektur auf den jeweiligen Baufeldern wurde gemeinsam mit der Stadt Kiel die Durchführung eines Workshop-Verfahrens vereinbart, das mit einem Kolloquium am 20. März 2019 endete. Bei diesem Verfahren wurden mehrere Architekturbüros ausgewählt, die für die entsprechenden Investoren die Bauvorhaben umsetzen.

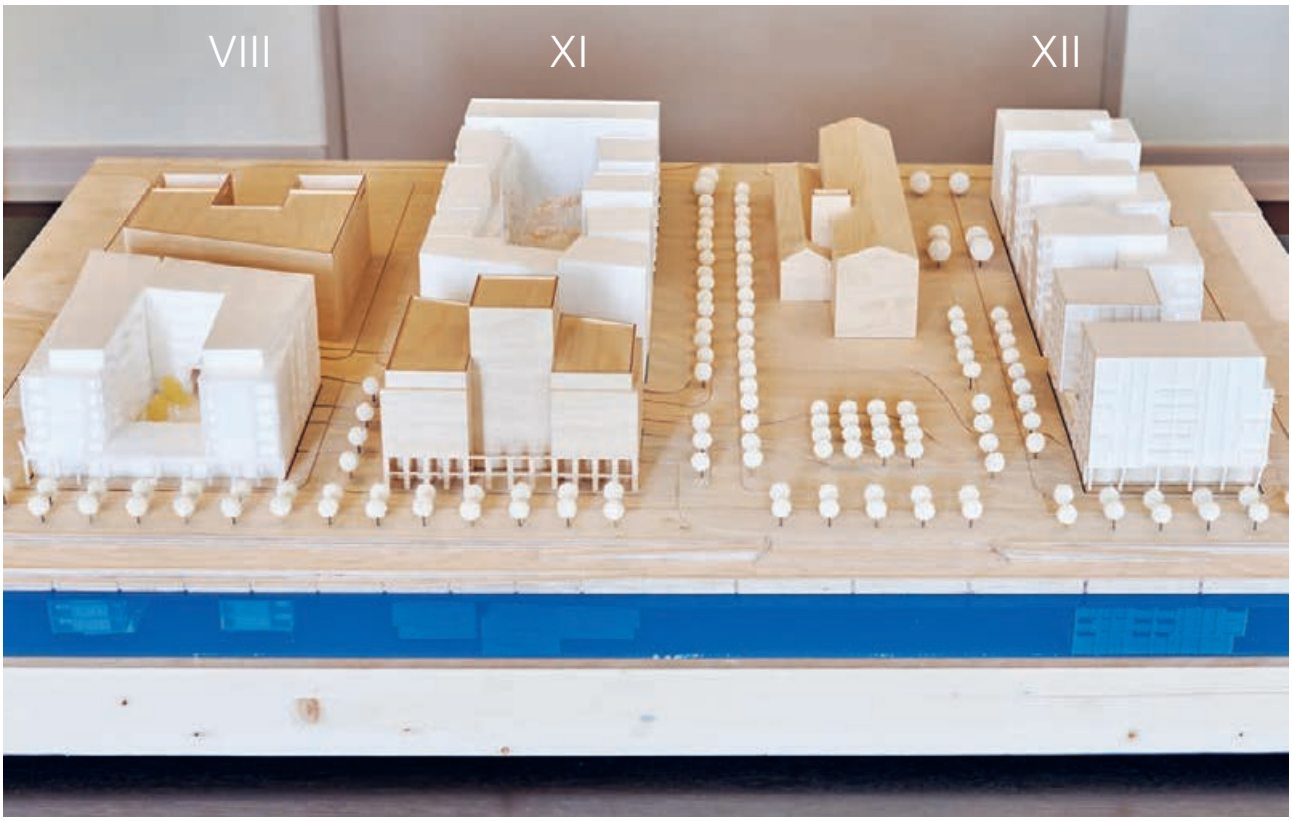
Insgesamt werden auf den drei Baufeldern mit rund 11.000 m² Grundstücksfläche ca. 440 Miet- und Eigentumswohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 28.000 m² und weitere 5.500 m² Gewerbeflächen errichtet. Durch die Mischnutzung soll ein lebendiges und hochwertiges Quartier in zentraler Lage und direkt an der Kieler Förde entstehen. Nach aktuellen Planungen ist mit einem Baubeginn im 1. Quartal 2020 zu rechnen. Die wankendorfer plant in diesem Quartier 50 bis 60 Wohnungen zu errichten, davon rund die Hälfte für Mieter mit geringerem Einkommen. Hinzu kommen eine Tagesförderstätte für Menschen mit hohem Assistenz-Bedarf und Räumlichkeiten für integrative Wohngruppen für Menschen mit und ohne Behinderungen.

Projekt Anscharpark

Die Baumaßnahme Anscharpark, die von uns gemeinsam mit drei weiteren Genossenschaften auf dem ehemaligen Gelände eines Marinelazaretts umgesetzt wurde, besteht aus neun Gebäuden mit einer Tiefgarage. Die wankendorfer ist für vier Gebäude einschließlich eines Tiefgaragenanteils verantwortlich. Neben einem Haus mit 11 und einem mit 14 Wohnungen schafften wir im dritten Gebäude im Erdgeschoss Räumlichkeiten für eine Wohngruppe von Studenten mit und ohne Behinderung. In den drei weiteren Geschossen befinden sich neun Wohnungen. Das vierte Gebäude wurde komplett als Inklusionshaus für die Stiftung Drachensee mit 16 Wohnungen, einem Büro und einem Gemeinschaftsraum gebaut.

Wohnraum nach dem Kieler Modell

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen hat im Auftrag des Innenministeriums das Kieler Modell entwickelt. Hierbei handelt es sich um ein Gebäudekonzept, das die Standards des sozialen Wohnungsbaus erfüllt und zwei Phasen der Nutzung vorsieht: zunächst zur Unterbringung von Flüchtlingen, anschließend als Wohnraum für Familien oder Senioren. Die Wohnanlagen werden auf typisierter Basis gebaut, was von der Planung bis zur Fertigstellung Zeit und Kosten spart. Gleichzeitig können die Häuser individuell an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Für eine Zeit von etwa fünf Jahren mietet die jeweilige Kommune das Objekt für die Flüchtlingsunterbringung an, danach übernimmt die wankendorfer den Umbau und die Bewirtschaftung. Derzeit existieren drei Gebäude nach dem Kieler Modell in Bad Bramstedt, Bad Segeberg und Lütjenburg, die von der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH errichtet wurden.



Modell zum Projekt „Hörnbebauung“ mit den Baufeldern VIII, XI und XII (weiß) sowie den bereits vorhandenen gewerblich genutzten Gebäuden.

Anscharpark in Kiel

Kieler Modell, Hindenburgstraße in Lütjenburg

Modernisierung

Um die Energiebilanz unseres Gebäudebestands zu optimieren, führen wir kontinuierlich Modernisierungsmaßnahmen durch. Das verbessert nicht nur die Attraktivität und den Wert unseres Immobilienportfolios, sondern trägt auch zur nachhaltigen Umweltschonung bei. Bereits vor 30 Jahren hat die wankendorfer ein Bauerneuerungsprogramm gestartet, das auch im Jahr 2018 konsequent fortgesetzt wurde. Obwohl schon 250 Häuser energetisch modernisiert wurden, stehen immer noch rund 140 Gebäude, die vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut wurden und noch nicht saniert sind, im Fokus zukünftiger Energieeinsparungs- und CO_2-Ausstoßminderungsmaßnahmen.

Investitionen für energieeffizientes Wohnen

Anfang des Jahres 2019 konnten wir die umfassende und energetische Modernisierung von vier Gebäuden mit insgesamt 84 Wohneinheiten in Kellinghusen und Plön abschließen. Die Investitionskosten belaufen sich hierfür auf circa 5,2 Mio. Euro – das entspricht rund 900 Euro pro m² Wohnfläche.

2019 wird die wankendorfer im Zuge ihrer Erneuerungsstrategie voraussichtlich 3,9 Mio. Euro investieren, um vier Gebäude mit 56 Wohnungen in Eutin, Schwentinental und Trappenkamp auf den neuesten technischen Stand zu bringen. Nach Abschluss dieser Maßnahmen werden wir insgesamt 4.223 Wohnungen energetisch modernisiert und so rund 195 Mio. Euro in unseren Immobilienbestand investiert haben. Damit bieten wir unseren Mietern nicht nur modernen und nachhaltig konzipierten Wohnraum, sondern auch durch vielfache Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel bezahlbare Mieten.

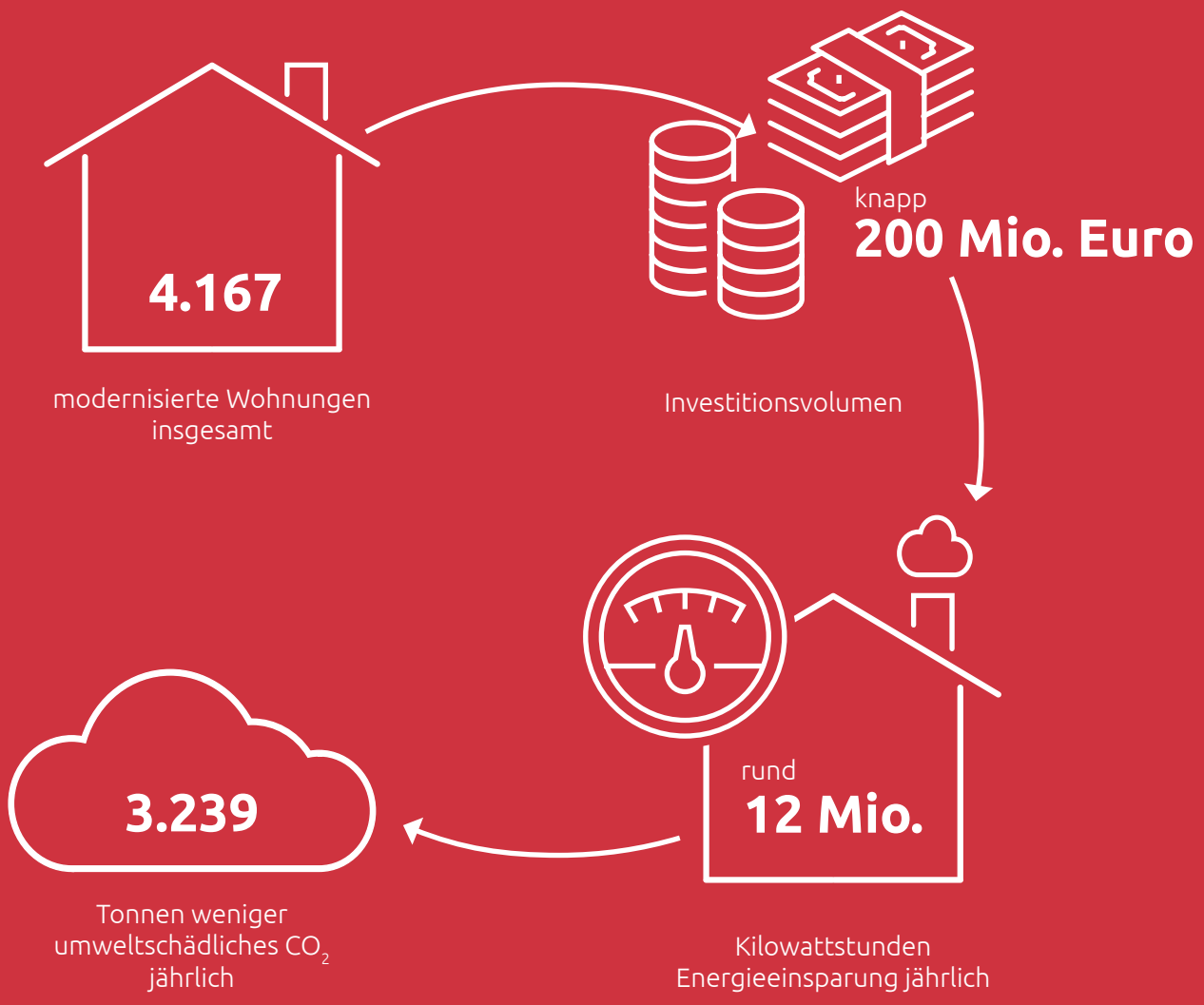
Planung für die Zukunft

Für die Jahre 2020 bis 2022 hat die wankendorfer ein weiteres Modernisierungsbudget von rund 14,8 Mio. Euro eingeplant. In der baulichen Umsetzung sind zukünftig jährlich sogar bis zu zehn Gebäude für die Modernisierung vorgesehen. Ziel ist es, dass spätestens 2050 alle Gebäude den aktuellen Anforderungen an Wärmeschutz entsprechen. Das schließt die 186 Gebäude ein, die bislang lediglich den Standard der ersten Wärmeschutzverordnung haben. Auch sie werden zukünftig gemäß den aktuellen Energieeinsparrichtlinien modernisiert und somit auf einen zeitgemäßen energetischen Stand gebracht.

In 2018 wurde die umfassende energetische Modernisierung eines Quartiers in Itzehoe im Jägermannweg (l.) mit insgesamt 55 Wohnungen abgeschlossen. Die Modernisierung der bis dato freifinanzierten Wohnungen erfolgte mit öffentlichen Mitteln. Aufgrund der staatlichen Wohnraumförderung können die Wohnungen zu einer sehr günstigen Miete in Höhe von 5,20 €/m² angeboten werden. Dagegen beträgt die Miete nach Abschluss der freifinanzierten Modernisierung von zwei Punkthäusern mit jeweils 32 Wohnungen in der Ulmenstraße in Plön (r.) bei Neuvermietungen 6,50 €/m², ebenfalls unterhalb des Marktniveaus.

Energiebilanz durch Modernisierung

Mit unserer aktiven Mitgliedschaft in Branchenverbänden und im Klimapakt Schleswig-Holstein sind wir maßgeblich an der Entwicklung gemeinsamer Strategien des Landes für eine Senkung des Treibhausgasausstoßes beteiligt. Dazu gehört auch ein intensiver und regelmäßiger Erfahrungsaustausch im Bereich Klimaschutz und Emissionen. Die Erkenntnisse lassen wir, wo immer möglich, in die Modernisierung unserer Gebäude einfließen. Das Resultat unserer Maßnahmen spricht für sich:



Stand 30.04.2019

Mietenentwicklung

Die Grundlage für die wirtschaftliche Kraft der wankendorfer ist die Wohnwertmiete. Diese liegt für freifinanzierte und für öffentlich geförderte Wohnungen bei regelmäßiger Instandhaltung bei durchschnittlich 5,56 €/m² Wohnfläche (Stand: Dezember 2018) und damit sogar noch deutlich unter den Bestandsmieten von durchschnittlich 5,81 €/m² Wohnfläche der dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. angehörenden Gesellschaften und Genossenschaften. Trotz der günstigen Mieten gelingt es der wankendorfer, stets ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen, den Objektbestand wertsteigernd zu entwickeln und die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft abzusichern.

Die vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. vertretenen Mitglieder vereinbaren mit durchschnittlich 5,74 €/m² Wohnfläche ebenfalls oft höhere Wohnkosten. Die repräsentative Bestandsmiete in Deutschland beträgt gemäß GdW im Durchschnitt aktuell sogar 7,99 €/m² Wohnfläche.

Unerlässliche Mieterhöhungen

Auch für uns als Genossenschaft mit insgesamt 8.291 eigenen Wohnungen, davon 4.360 öffentlich gefördert, ist eine moderate und sozialverträgliche Mietsteigerung zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit unerlässlich. Zum Ausgleich der eingetretenen Kostensteigerungen hoben wir die Mieten in den letzten drei Jahren jedoch lediglich von 5,37 €/m² Wohnfläche auf 5,56 €/m² Wohnfläche (= 3,5 Prozent) an. Mit Blick auf den Förderauftrag als Genossenschaft haben wir die Möglichkeiten des Markts nicht voll genutzt und nur eine maßvolle Rendite angestrebt. Aktuelle Zahlen zeigen, dass in größeren Städten die Mieten anderer Vermieter durchaus pro Jahr zwischen 3 und 5 Prozent gestiegen sind.

Nach Modernisierungen erhöhen wir die Mieten deutlich unter den gesetzlichen Möglichkeiten. Auf der Grundlage der Kostendeckung begrenzen wir die Modernisierungsmieterhöhung auf monatlich maximal rund 1,00 €/m² Wohnfläche, wobei unsere Mieter durch die energetischen Maßnahmen eine Heizkostenersparnis von ca. 0,30 bis 0,40 €/m² gegenrechnen können.

Die Mieten richten sich auch nach Modernisierungen stets nach dem genossenschaftlichen Wohnwert. Die Weiterentwicklung des Immobilienportfolios wird an allen Standorten, an denen die wankendorfer Wohnungen bewirtschaftet, von der Solidargemeinschaft der Mitglieder getragen, deren Miete auch stets dem genossenschaftlichen Wohnwert entspricht.

Finanzierungsart	Wohnungen	Durchschnittliche Mieten per Dezember 2018
freifinanziert	3.931	5,89 €
öffentlich gefördert ohne Belegungsbindung, jedoch Mietpreisbindung	818	5,32 €
öffentlich gefördert mit Belegungs- und Mietpreisbindung	3.542	5,24 €
Gesamtergebnis	8.291	5,56 €

Nachhaltige Energie für Schleswig-Holstein

2016 gründete die wankendorfer ein Joint Venture mit der GETEC WÄRME & EFFIZIENZ GmbH. Der Name des Gemeinschaftsunternehmens: „Energie für Schleswig-Holstein GmbH“ (ESH). Ziel der gemeinsamen Unternehmung ist die Verbesserung unserer Wirtschaftlichkeit und der Nebenkosten unserer Mieter.

Der erste Schritt des Joint Ventures war es, 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. Auf diese Weise gelang es nicht nur, das umfassende Know-how der GETEC zu nutzen, sondern auch die Kosten für die Instandhaltung und die Verwaltung einzusparen.

Erneuerung veralteter Heizanlagen

Von den rund 450 Heizanlagen waren ca. 60 über 25 Jahre alt. Weitere rund 150 Anlagen hatten das Alter von 15 Jahren überschritten. Im Rahmen der strategischen Partnerschaft haben wir bis Ende 2018 bereits 80 Heizanlagen erneuert und mehrere Bestandsanlagen optimiert. Hierdurch und durch weitere Erneuerungen können zukünftig Energiekosten in nicht unerheblichem Maße eingespart werden. Zum Maßnahmenpaket gehört auch die Optimierung von Lieferverträgen mit regionalen Fernwärme- und Erdgasversorgern.

Ein weiteres positives Ergebnis des Joint Ventures: Der Ausstoß von Kohlendioxid konnte durch den Ersatz der 80 Heizanlagen um 484 Tonnen pro Jahr verringert werden.

Ökologie

Wir möchten die umweltrelevanten Auswirkungen aus unserer Geschäftstätigkeit immer weiter begrenzen und übernehmen dafür durch ressourcen- und umweltschonendes Verhalten gerne ökologische Verantwortung. Eine der daraus resultierenden Maßnahmen ist beispielsweise die Festlegung von Steuerungsgrößen für eine höhere Energieeffizienz und einen geringeren CO_2-Ausstoß für Gebäude und Fahrzeuge.

Auch die Ressource Boden ist, genauso wie Luft und Wasser, nicht vermehrbar. Vor dem Hintergrund zunehmender Urbanisierung und Klimaveränderungen wird ihre Bedeutung für die Artenvielfalt und den Klimaschutz immer wichtiger. Der Flächenverbrauch für Siedlungen und Verkehr hat daher große Auswirkungen auf die Umwelt. Versiegelte Flächen schaden Böden und begünstigen Hochwasser. Bei der wankendorfer beträgt die Summe aller Grundstücksflächen von bebauten und unbebauten Grundstücken ca. 1,3 Mio. m^2. Hiervon sind nur 235.550 m^2 mit Wohngebäuden bebaut. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad der Grundstücke von 19 Prozent. Wir achten stets darauf, soweit wie möglich von zusätzlicher Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen für bauliche Nutzungen abzusehen bzw. diese auf das notwendige Maß zu begrenzen. Falls die Möglichkeit gegeben ist, setzen wir auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und ähnliche Maßnahmen. So haben wir z. B. unsere Neubauten in den vergangenen fünf Jahren auf denselben Grundstücken errichtet, die bereits zuvor für Wohngebäude bzw. für öffentliche Einrichtungen genutzt worden sind.

Nutzung regenerativer Energien

Biogasanlage Pohnsdorf

Südöstlich von Kiel setzte die wankendorfer ein Nahwärmekonzept mit nahezu 100 Prozent regenerativer Energie um. Seit November 2016 beziehen zwei Gebäude der wankendorfer mit 80 Wohneinheiten saubere und günstige Wärme aus der Biogasanlage der Bioenergie Hof Hörnsee GmbH & Co. KG. Allein durch diese Umstellung auf Fernwärme sparen wir jährlich 187,5 Tonnen Kohlendioxid ein.

Die Anlage wird ausschließlich mit erneuerbaren Energien aus Biogas oder Holzhackschnitzel betrieben. Von Seiten des Betreibers ist eine Erweiterung des Wärmenetzes geplant, so dass dann bis zu fünf weitere Gebäude mit 101 Wohnungen unseres Bestands über die Biogasanlage Preetz versorgt werden können.

Blockheizkraftwerk Laboe

Derzeit wird in Laboe, Krützkrög, ein neues Baugebiet für ca. 200 Wohnungen erschlossen und bebaut. 30 davon wird die wankendorfer errichten. Die Energie für Schleswig-Holstein GmbH, an der die wankendorfer zu 50 Prozent beteiligt ist, hat den Zuschlag erhalten, alle Wohnungen mit Nahwärme zu versorgen. Zu diesem Zweck ist geplant, eine Heizzentrale auf einem angrenzenden Grundstück der wankendorfer zu errichten. Die Wärmeerzeugung erfolgt über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) und

einen Gas-Spitzenlastkessel. Zudem sollen im Jahr 2020 zusätzlich 48 benachbarte Bestandswohnungen der Genossenschaft an das BHKW angeschlossen werden.

Solarthermie

Gemäß der EU-Richtlinie zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen (Erneuerbare-Energien-Richtlinie – EERL) soll der Anteil regenerativer Energien am Gesamtenergiemix der Europäischen Union bis 2030 auf 32 Prozent gesteigert werden. Diese Vorgabe berücksichtigen wir bei unseren Planungen – sowohl bei Bestandserneuerungen als auch bei Neubauten.

Um den Anteil erneuerbarer Energien in unserem Wohnungsbestand zu erhöhen, greifen wir bei unseren Neubau- und Modernisierungsaktivitäten auch auf den Einsatz von Solarthermie zurück. So haben wir auf 17 Dächern bereits 225 Solarkollektoren mit einer Fläche von rund 442 m^2 zur Unterstützung der Heizung und zur Warmwasserbereitung installiert.

Ökostrom

Nicht nur in unserer Unternehmenszentrale in Kiel, sondern auch in über 90 Prozent des eigenen Immobilienbestands haben wir den Wechsel von konventionellem Hausstrom auf Ökostrom bereits vollzogen. Auf diese Weise konnten wir allein im Jahr 2018 den Ausstoß von rund 900 Tonnen umweltschädlichen Kohlendioxid vermeiden. Das entspricht der Einsparung von ca. 2,1 Millionen Kilowattstunden konventionellen Hausstroms.

Biogasanlage Pohnsdorf

Klimapakt Wohnen

Das klimaschädliche Kohlendioxid, das beim Heizen und bei der Wassererwärmung ausgestoßen wird, soll bis zum Jahr 2020 um 29 Prozent zum Ausgangswert von 1990 gesenkt werden. Das besagt der „Klimapakt Wohnen“, den das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, der Mieterbund Schleswig-Holstein, die schleswig-holsteinische Wohnungswirtschaft und damit auch die wankendorfer unterzeichnet haben.

Umfangreiche energetische Sanierungen

Seit den 1990er Jahren haben wir durch umfangreiche energetische Sanierungen unserer Wohnobjekte den Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen deutlich gesenkt. Eine Gegenüberstellung des Energieverbrauchs der Jahre 1990 und 2016 ergab dabei unter Berücksichtigung der für das Jahr ermittelten Klimafaktoren* eine Verringerung der Energieverbrauchswerte um rund 16 Prozent. Aus den erfassten Verbrauchswerten wurden in der Folge unter Berücksichtigung der jeweiligen Heizungsart die jährlich verursachten CO_2-Emissionen ermittelt und einander gegenübergestellt. Das Ergebnis: eine Reduktion um 18 Prozent.

Intensivierung der Maßnahmen

Nun gilt es in Anlehnung an die definierten Handlungsfelder des Klimapakts die Investitionen in Wärmedämmung und die Nutzung erneuerbarer Energien wie Sonne, Wind, Wasserkraft oder Biomasse im Interesse der Energieeffizienz weiter zu intensivieren. Zudem bedarf es auch einer Sensibilisierung der Wohnungsnutzer hinsichtlich ihrer Nutzungsgewohnheiten. Deshalb hat die wankendorfer 2018 beispielsweise in Zusammenarbeit mit der Techem Energy Services GmbH allen ihren Mietern ein Online-Portal zur Einsichtnahme in die jeweiligen Energieverbräuche der Räume einer Wohnung zur Verfügung gestellt. Dieses ist nur möglich, weil wir unseren Gesamtbestand in 2018 auf eine zeitgemäße und innovative Fernablesung umgestellt haben.

Dach mit Solarthermie in Preetz, Berliner Ring 11 und 11a

* Der Einfluss der Witterung und des Klimas auf den Energieverbrauch wird mittels eines sogenannten Klimafaktors erfasst, der sowohl die Temperaturverhältnisse während eines Berechnungszeitraums als auch die klimatischen Verhältnisse in Deutschland berücksichtigt. Durch die Anwendung des Klimafaktors können die Energieverbrauchskennwerte verschiedener Berechnungszeiträume und von Gebäuden in verschiedenen klimatischen Regionen Deutschlands (zumindest überschlägig) verglichen werden.

Mobilität

CO_2-Emissionen haben vielfältige Ursachen. Eine wesentliche Quelle ist dabei der öffentliche Straßenverkehr. Knapp ein Viertel des Kohlendioxidausstoßes geht in Deutschland auf den Verkehr zurück. Grund genug also für die wankendorfer, ein Mobilitätskonzept zur Verringerung der CO_2-Emissionen zu entwickeln und umzusetzen.

Fuhr- und Maschinenpark

Der Fuhr- und Maschinenpark der wankendorfer setzte sich am 31. Dezember 2018 aus 22 PKW, 44 Nutzfahrzeugen und 26 Traktoren zusammen. Vier der PKW sind neu angeschaffte Elektrofahrzeuge. Die Fahrzeuge und Maschinen werden in der Regel alle fünf bis sechs Jahre (PKW und Nutzfahrzeuge) bzw. acht Jahre (Traktoren) ersetzt, um durch neueste Motorentechnik den Treibstoffverbrauch und CO_2-Ausstoß zu senken. Allein in den Jahren 2015 bis 2018 wurde der Fuhr- und Maschinenpark zu 92 Prozent erneuert. Wir ermitteln regelmäßig die Kilometer- und Betriebsstundenstände unserer Fahrzeuge und Maschinen und errechnen daraus die Treibstoffverbräuche und CO_2-Emissionen. Für das Jahr 2018 ergab die Berechnung anhand der Verbräuche rund 121 Tonnen CO_2-Emissionen.

Ziele des Mobilitätskonzepts

Um den Verbrauch und somit den CO_2-Ausstoß durch unsere Verkehrsaktivitäten zu verringern, haben wir ein Mobilitätskonzept entwickelt. Zu den dort festgeschriebenen Maßnahmen gehören:

- Ermittlung von Einsparpotenzialen beim Treibstoffverbrauch und bei den CO_2-Emissionen
- Optimierung der Auslastung der einzelnen Fahrzeuge und Maschinen
- Reduzierung des Fuhrparks
- Ersatz von nicht effizienten Fahrzeugen und Maschinen durch Carsharing, Miete und/oder Nutzung des ÖPNV
- Ersatz von nicht wirtschaftlichen und/oder umweltfreundlichen Fahrzeugen und Maschinen durch modernere
- Anschaffung von Elektro-/Hybridfahrzeugen und -maschinen, sofern dies möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist
- Festlegung einer Obergrenze für den CO_2-Ausstoß von PKW und Nutzfahrzeugen
- Streckenoptimierung durch eine sinnvolle Streckenplanung beispielsweise im Garten- und Winterdienst
- Bildung von Fahrgemeinschaften

Neben den CO_2-Minderungsaspekten benötigen Fahrzeuge und Maschinen Stellflächen (Garagen/Stellplätze). Diese führen zu Flächenversiegelungen und Bewirtschaftungskosten. Eine Verringerung des Fuhr- und Maschinenparks spart daher auch wertvolle Flächen und Geld.

Carsharing

Als Alternative für Fahrten in unternehmenseigenen Fahrzeugen können die in der Zentrale in Kiel tätigen Mitarbeiter nun auch auf das Carsharing-Angebot von „Stattauto" zurückgreifen. Innerhalb des Stadtgebiets stehen, verteilt auf 24 Standorte, rund 60 Fahrzeuge zur Verfügung. Vom Kleinwagen bis zum 9-Sitzer kann für jeden Anlass das passende Fahrzeug ausgewählt werden. Die Kosten berechnen sich aus der Kombination aus Fahrzeuggröße, Nutzungsdauer und gefahrenen Kilometern. Im Rahmen der Betreuung von Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen an den Standorten Kiel, Plön und Preetz wird das Angebot von Stattauto insbesondere von unserer Dolmetscherin wahrgenommen. Auch für längere Fahrten innerhalb unseres Einzugsgebiets in Schleswig-Holstein wird Carsharing von uns genutzt. So haben die Mitarbeiter der wankendorfer im Jahr 2018 insgesamt rund 14.000 Kilometer mit den Fahrzeugen von Stattauto zurückgelegt. Ein weiterer umweltschonender Aspekt: Der Anbieter stellt mit seiner Flotte immer mehr Elektrofahrzeuge zur Verfügung. Mit Blick auf den Klimaschutz plant die wankendorfer, die Nutzung von Carsharing zu intensivieren und nach Möglichkeit den Pool an Firmenfahrzeugen weiter zu reduzieren.

Carsharing statt Firmenwagen: Dolmetscherin Maryam Taheri greift auf den großen Auto-Pool des lokalen Anbieters „Stattauto“ zurück.

E-Mobilität wird bei der wankendorfer gelebt: Der Leiter des Kieler Stadtbüros, Marcel Vieille, ist mit dem E-Bike auf dem Weg zum nächsten Termin.

E-Bike

Kurze Wege erfordern nicht notwendigerweise ein Auto. Durch die Anschaffung eines E-Bikes haben wir die ökologisch sinnvolle Nutzung des Carsharings und der eigenen Elektrofahrzeuge ergänzt. Die Besonderheit des angeschafften E-Bikes, das erst seit Frühjahr 2017 auf dem Markt ist, liegt in dem ganz aus Bambus bestehenden Fahrradrahmen. Vertrieben werden die speziellen E-Bikes vom Kieler Start-Up Unternehmen „my Boo GmbH“, dessen Intention es ist, ein ökologisches und sozial nachhaltiges Produkt anzubieten.

Mit dem Yonso-Projekt in Ghana fanden die innovativen Gründer den passenden Partner. Vom Kaufpreis der Räder fließt ein Teil des Geldes in die Ausbildung weiterer Bambusrad-Mechaniker. Weiterhin ermöglicht das Projekt, dass bedürftigen Frauen faire Mikrokredite angeboten werden können. Last but not least werden rund 100 Schulstipendien pro Jahr finanziert. Für ihre Arbeit wurde die my Boo GmbH vom Deutschen Nachhaltigkeitspreis in die Top 3 der Kategorie „Unternehmenspartnerschaften“ gewählt und vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) als Preisträger im Jahr 2018 ausgezeichnet.

Abfallmanagement und Wasserverbrauch

Laut einer aktuellen Studie des Statistischen Bundesamts stieg die Menge des Haushaltsmülls von 458 kg pro Einwohner im Jahr 2000 auf 565 kg pro Einwohner im Jahr 2016. Gleichzeitig erhöhte sich aber auch der verwertete Anteil. Wurden im Jahr 2000 nur etwa 51 Prozent verwertet, waren es 2016 bereits 95 Prozent, davon 69 Prozent mit stofflicher Verwertung. Eine positive Tendenz, die die wankendorfer mit ihren Abfallmanagement-Maßnahmen fördern möchte.

Ziel der Maßnahmen

Mit unserem Abfallmanagement, das wir seit 2010 mit verschiedenen Dienstleistern aktiv betreiben, möchten wir die Kreislaufwirtschaft verbessern und CO_2-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 4.900 der 8.291 Haushalte an das Abfallmanagement angebunden.

Die wankendorfer war 2010 eines der ersten Unternehmen in Schleswig-Holstein, das ein Konzept zu einem verursachergerechtem Abfallmanagement umgesetzt hat: Dr. Bernd Buchholz (Mitte), Schleswig-Holsteins Minister für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, informierte sich bei uns über das von der Musterknaben eG angebotene Abfallmanagement. Auf großes Interesse stießen hier unter anderem die Müllschleusen in unserem Wohnquartier in Plön, das 100 Wohnungen umfasst. Hier erreichen wir Einsparungen bei den Müllgebühren um mehr als 75 Prozent. Statt 100 Liter Restmüll müssen nur noch 18 Liter pro Woche entsorgt werden.

Konventionelles Abfallmanagement

Im Rahmen des konventionellen Abfallmanagements beraten wir die angebundenen Haushalte persönlich und in mehreren Landessprachen, um sie für die Abfalltrennung zu sensibilisieren. Darüber hinaus lassen wir die Restmülltonnen von spezialisierten Dienstleistern einer Sichtprüfung unterziehen, falsche Befüllungen korrigieren, den Standplatz reinigen und die Fehlbefüller – beginnend bei der Vorsortierung – beraten. Begleitend geben wir mindestens einmal im Jahr aktuelle Informationen in mehreren Sprachen zur Abfalltrennung und Abfallvermeidung heraus.

Verbrauchsorientiertes Abfallmanagement

In elf ausgewählten Liegenschaften in Plön, Schwentinental und Trappenkamp betreiben wir zusätzlich ein verbrauchsorientiertes Abfallmanagement. Hier wird bei jedem angebundenen Haushalt die individuell verursachte Müllmenge mittels moderner Müllschleusen erfasst. So kann die tatsächlich verursachte Müllmenge für die Berechnung der Betriebskosten herangezogen werden. Diese Kostenverteilung schafft eine höhere Gerechtigkeit und erhöht die Motivation, Abfall zu trennen und einzusparen.

Garten- und Grünabfälle

Verteilt auf insgesamt vier Garten-Center in Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel und Plön setzt die wankendorfer zusammen insgesamt 40 hauptamtlich tätige Mitarbeiter für die Pflege von Grün- und Außenanlagen ein. Außerhalb der Vegetationszeiten stellen die Gärtner zudem gemeinsam mit den anderen gewerblichen Mitarbeitern (Hauswarte und Handwerker) die termingerechte Durchführung von Winterdienstarbeiten sicher.

Die meisten anfallenden Grünabfälle werden zu verschiedenen Entsorgungsfachbetrieben bzw. zu Kompostanlagen gefahren. Diese dienen dann zur Erzeugung von Kompost und als Grundlage von verschiedenen weiter veredelten Erden. Bestimmte Gartenabfälle werden auch direkt vor Ort verwertet. So werden z. B. der Rasenschnitt und auch Gehölzrückschnitte regelmäßig gemulcht. Da die Nährstoffe in organischer Form im Schnittgut gespeichert sind, werden sie nicht ausgewaschen und können das Grundwasser nicht belasten. Zusätzlich entfallen auf diese Weise Abfuhr- und Verwertungskosten bei der Deponie.

Die wankendorfer verzichtet in ihren Garten-Centern auf den Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln. Wild- und Unkräuter werden mechanisch oder thermisch entfernt. Im Bereich der Kleinmaschinen (Heckenscheren, Fadenmäher, Laubpuster etc.) erfolgt in den Garten-Centern sukzessive eine Umstellung von Geräten mit Verbrennungsmotor auf Geräte mit Batterie-/Akkubetrieb. Die Geräte sind leicht, leise und für die im Bereich der Grünpflege tätigen Mitarbeiter selbst bei langen Schichten auf Komfort ausgelegt. Sie benötigen keinen Kraftstoff mehr, reduzieren den CO_2-Ausstoß und verursachen nur geringe Betriebskosten.

Winterdienst

Beim Einsatz von Streugut werden ausschließlich abstumpfende Mittel wie Sand, Split oder Granulat verwendet, die umweltschonend und später wieder leicht zu beseitigen sind. Nur bei extremen Wetterlagen wird Salz dem Streugut in geringen Mengen im Verhältnis 1:10 beigemischt.

Wasserverbrauch

Pro Jahr werden in den rund 8.300 Haushalten der wankendorfer im Durchschnitt 402 Millionen Liter Wasser verbraucht. Wenn man diese Summe auf den einzelnen Haushalt herunterrechnet, entspricht das einem jährlichen Wasserverbrauch von 48.450 Litern.

Da sich die wankendorfer der Nachhaltigkeit verpflichtet sieht, hat sie einen Informationsflyer verfasst, in dem sie ihren Mietern wertvolle Anregungen gibt, wie sie ihren Wasserverbrauch senken und somit nicht nur Energie, sondern auch Kosten sparen können.

Energiesparende Technik und schadstoffarme Materialien

Die wankendorfer hat sich umweltschonendes, nachhaltiges Planen und Handeln auf die Fahnen geschrieben. Hierzu gehört natürlich auch die Verwendung von moderner, energiesparender Technik und schadstoff- und emissionsarmen Materialien. Die Verleihung des NaWoh-Qualitätssiegels 2018 zeigt uns, dass wir dabei auf dem richtigen Weg sind.

Umrüstung auf LED-Technik

Die wankendorfer stellt seit geraumer Zeit die Beleuchtung ihres Gebäudebestands auf die energiesparende und umweltfreundliche LED-Technik um. Bei sämtlichen Verwaltungsgebäuden ist diese Umstellung bereits Mitte 2018 abgeschlossen worden. Daraus ergibt sich in unserer Zentrale eine Energieeinsparung von rund 1.900 Kilowattstunden pro Jahr, in den Nebenstellen ca. 5.000 Kilowattstunden pro Jahr.

Seit 2016 verwenden wir bei Neubauten und Modernisierungsobjekten grundsätzlich LED-Leuchtmittel. Im eigenen Wohnungsbestand wird die Außen- und Wegebeleuchtung sowie die Beleuchtung der Allgemeinräume, Treppenhäuser und Flure sukzessive auf LED-Technik umgestellt, wenn vorhandene Leuchtmittel zu erneuern sind. Bis Ende 2018 sind in ca. 60 Prozent unseres Wohnungsbestands die Leuchtmittel auf LED umgestellt worden.

Vorsprung durch Nachhaltigkeit: Ronald Otto, Abteilungsleiter Technik der wankendorfer, überprüft bei den Bauvorhaben, in welchem Umfang moderne und energiesparende Technik eingesetzt werden kann.

Einfach ausgezeichnet: Für dieses Neubauprojekt in Kiel erhielt die wankendorfer das „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“.

NaWoh-Qualitätssiegel

Am 14. November 2018 wurde der wankendorfer das „Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau“ für das Neubauobjekt in Kiel, Eckernförder Straße 421b, vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V. beim GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. in Berlin verliehen. Bewertet wurden die Wohnqualität, die technische, ökologische und ökonomische Qualität sowie die Prozessqualität.

Um auch bei künftigen Neubauten und Modernisierungen die Nachhaltigkeit der Gebäude zu gewährleisten, werden wir die gewonnenen Erkenntnisse bezüglich der technischen Ausstattung und der gewählten schadstoff- und emissionsarmen Materialien für Rohbau und Ausbau auch bei weiteren Objekten anwenden. Derzeit arbeiten wir daran, nach dem Architektenhaus das NahWo-Qualitätssiegel nunmehr auch für ein in serieller Bauweise errichtetes Gebäude in Lütjenburg, Hindenburgstraße 1, zu erhalten.

Umgang mit Schadstoffen

Bei Verdachtsfällen auf asbesthaltige Baustoffe bei Wohnungsrenovierungen oder Modernisierungsmaßnahmen im Bereich von Bodenbelägen, Klebern oder Putzen lassen wir diese Baustoffe durch ein dafür geeignetes Labor untersuchen. Falls tatsächlich asbesthaltige Stoffe vorhanden sind, wird ein hierfür zertifiziertes Unternehmen mit der Beseitigung und Sanierung unter Beachtung der entsprechenden Schutzbestimmungen beauftragt.

Bei Schimmelpilzbefall in den Wohnungen ermitteln wir zunächst die Ursache. In den meisten Fällen liegt trotz umfassender Aufklärung im Rahmen des Mietvertragsabschlusses ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieter vor. Ist dies der Fall, erfolgt anschließend eine auf den konkreten Fall bezogene individuelle Beratung der Bewohner. Zusätzlich lassen wir den Schimmelpilz unverzüglich durch ein von uns beauftragtes, fachkundiges Unternehmen beseitigen. Sollte der Schimmelpilzbefall auf bauliche Mängel, wie z. B. Wärmebrücken zurückzuführen sein, beseitigen wir den Schimmel und die Ursache der Schimmelbildung durch das Anbringen von geeigneten Wärmedämmungen.

Digitalisierung

Elektronische Medien statt Papier: Das ist der Grundgedanke, den die wankendorfer bei der Digitalisierung von Schriftverkehr, Bestandsdatenmanagement, Auftragsabwicklungen etc. verfolgt. Die Umstellungen wirken sich nicht nur nachhaltig auf den Baumbestand und den Kohlendioxidausstoß aus, sondern machen viele Arbeitsprozesse auch deutlich effizienter und schneller.

E-Post

Durch die Anbindung an das E-Postsystem der Deutschen Post sparen wir Papier bei der Erstellung von Geschäftsbriefen und reduzieren den CO_2-Ausstoß, der normalerweise bei der Zustellung der Schreiben entsteht. Für Kunden, die nicht über einen E-Posteingang verfügen, erfolgt die Zustellung weiterhin analog. Die Einführung des E-Postsystems wurde im März 2019 abgeschlossen. Von den insgesamt rund 100.000 Briefen, die die wankendorfer jährlich versendet, konnten seitdem ca. 7.000 Briefe über das E-Postsystem verschickt werden. Bis Ende 2019 werden voraussichtlich weitere 30.000 Briefe digital über das System ihre Empfänger erreichen.

Kundenportal

Der Startschuss für das Kundenportal, dessen Realisierung bereits mit einem Dienstleister vertraglich vereinbart ist, fällt im September 2019. Ungefähr ein Jahr später sollen Mieter, Mitglieder und Eigentümer ihre Zugangsdaten für den Login erhalten. Derartige Projekte in anderen Unternehmen haben gezeigt, dass die Nutzungsrate zunächst relativ niedrig ist, sich dann aber bereits in den ersten zwei bis drei Jahren deutlich erhöhen wird. Mit der fortlaufenden Steigerung der Nutzungsrate kann auch das E-Postsystem nach und nach ersetzt werden, da die Benutzer nicht nur ihre digitale Akte – alle Mietverträge wurden in 2018 digital archiviert – mit dem gesamten Schriftverkehr online einsehen, sondern über diesen Weg auch mit der wankendorfer kommunizieren können.

Elektronische Auftragsdaten- und Rechnungsverarbeitung

Bereits seit dem Jahr 2002 übermittelt die wankendorfer einen großen Teil der Instandhaltungsaufträge in elektronischer Form an die Auftragnehmer. Seit 2014 werden auch Wartungsaufträge an die teilnehmenden Handwerksunternehmen versendet. Auch die spätere Rechnungsstellung erfolgt in diesen Fällen in digitaler Form ohne Papierversand. Ab Juni 2019 werden ca. 170 Handwerksbetriebe über die Schnittstelle mit der wankendorfer verbunden sein. Zudem arbeiten wir auch intern bei der Auftragsvergabe an die eigenen Handwerker, Hauswarte und Gärtner mit diesem Programm.

Für die Anbindung der kommunalen Versorgungsbetriebe sowie weiterer Hauptgeschäftspartner, die der wankendorfer ohne eine wiederkehrende Beauftragung laufend Leistungen in Rechnung stellen, ist seit Februar 2019 eine weitere Schnittstelle mit EU-weitem Standard im Einsatz. Ab Januar 2021 kann auf diese Weise mindestens die Hälfte der durchschnittlich 85.000 Rechnungen im Jahr elektronisch übertragen werden. Durch diese Maßnahme werden erhebliche Ressourcen an Büromaterialien und Arbeitskraft eingespart sowie der CO_2-Ausstoß deutlich reduziert.

Mobiles Bestandsdatenmanagement

Mithilfe des mobilen Bestandsdatenmanagements können die Mitarbeiter der wankendorfer ab Januar 2020 einzelne Ausstattungsmerkmale der Mietobjekte sowie bedeutende technische Bestandteile der Gebäude vor Ort über ein Tablet einsehen und gegebenenfalls erfassen. Die Daten werden anschließend in eine Datenbank übertragen. Neben den technischen Bestandteilen wird somit auch eine exakte Dokumentation über das Jahr der Installation, das Fabrikat usw. geführt. Bei einem auftretenden Defekt können dem beauftragten Handwerksunternehmen somit wertvolle Informationen mitgeteilt werden, die eine zusätzliche Anfahrt aufgrund der beim Ersteinsatz eventuell nicht verfügbaren Ersatzteile überflüssig machen.

Kundenkontaktmanagement (KKM)

Das KKM ist eine Art Ticketsystem, mit dem standardisierte Geschäftsprozesse im eingesetzten ERP-System „SAP®/Blue Eagle" abgebildet werden können. Es stellt somit das Bindeglied zwischen dem Kundenportal und den Mitarbeitern der wankendorfer dar. Eine Schadensmeldung, die Anforderung einer Mietbescheinigung oder eine Anfrage bzw. Nachricht jeglicher Art, die der Kunde über das Portal sendet, gelangt auf diese Weise in digitaler Form zum verantwortlichen Sachbearbeiter. Dieser leitet über das System die weiteren erforderlichen Arbeitsschritte ein und übermittelt dem Kunden die Bearbeitungsbestätigung, das gewünschte Formular etc. Auf diese Weise wird auf beiden Seiten Papier sowie CO_2 eingespart.

Seit Mai 2019 nutzen wir das Tool intern bei Mieterwechseln mit ca. 100 Vorgängen im Monat sowie für Verkehrssicherungsbegehungen der eigenen sowie der von uns verwalteten Wohn- und Spielplatzanlagen mit rund 4.500 Prüfpunkten im Monat. Die Protokollierung erfolgt in beiden Fällen mit Hilfe von Tablets, sodass keinerlei Papier verbraucht wird.

Weniger Papierverbrauch schützt die Umwelt: Julian Stuhr, Projektkoordinator Digitalisierung, Mitarbeiter der Abteilung Finanzierung/ Unternehmensplanung, hat bei der wankendorfer die Digitalisierung im Blick.

Soziales

Soziale Verantwortung kann auf vielfältige Art übernommen werden – eine Verantwortung, der sich die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG seit ihrer Gründung im Jahr 1947 gerne stellt. Wir reden nicht nur über „Corporate Social Responsibility“, sondern handeln entsprechend.

Nicht umsonst lautet unser Leitsatz „Für die Menschen im Land“. Wir zeigen gesellschaftliches Engagement in den verschiedensten Bereichen. Doch nur über einen kleinen Teil unserer sozialen Aktivitäten wird in den Medien berichtet. Der weitaus größere Teil unseres Engagements bleibt der Öffentlichkeit oftmals verborgen. Selbstverständlich übernehmen wir zunächst einmal Verantwortung für unsere Mitglieder und Mieter. Zahlreiche Projekte und Maßnahmen, die an unseren Standorten realisiert werden, haben das Ziel, die Wohn- und Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Doch auch über die Landesgrenzen hinaus engagiert sich die wankendorfer. In finanzieller Hinsicht geht es da mal um kleinere, mal um größere Summen. Der Wert für die Menschen, denen diese Projekte und Hilfsmaßnahmen zugutekommen, ist oftmals unbezahlbar. Gerade dann, wenn die Aktivitäten nachhaltige Ergebnisse zur Lebensverbesserung der Betroffenen erzielen.

Soziale Kälte und eine ausschließlich auf Profitmaximierung fokussierte Unternehmenspolitik sind nicht Sache der wankendorfer. Sie ist vielmehr dem Wohl ihrer Mitglieder und dem Gemeinwohl verpflichtet. In diesem Sinne werden wir auch weiterhin im Rahmen unserer Aktivitäten soziale Verantwortung übernehmen. Für die uns gegebenen Möglichkeiten sind wir dankbar und auf das Erreichte auch ein wenig stolz.

Zum Wohle unserer Mitglieder

Als die wankendorfer 1947 gegründet wurde, war es das Ziel der Genossenschaft, ihre Mitglieder mit preiswertem Wohnraum zu versorgen. Dieser sogenannte Förderauftrag ist in unserer Satzung an vorderster Stelle verankert. An unserem Auftrag, Wohnraum für jedermann zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, hat sich bis heute nichts geändert. Unsere Strategie orientiert sich seit über 70 Jahren an sozialen Grundsätzen, die immer wieder zeitgemäß übersetzt werden.

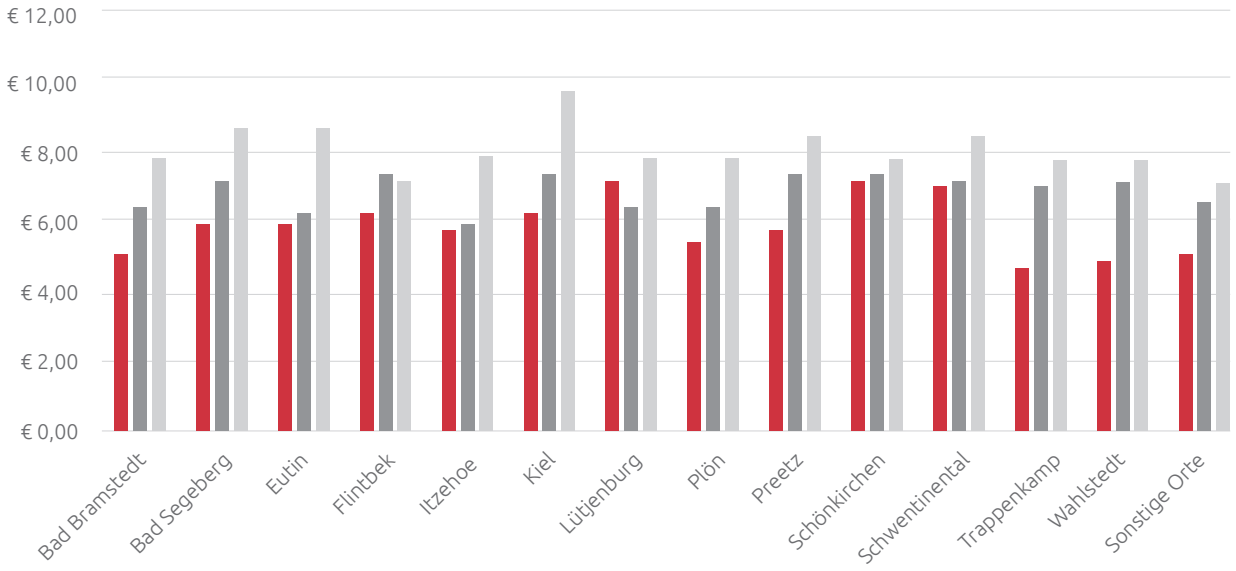
Die Situation auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und wachstumsstärkeren Regionen in den vergangenen Jahren durch sektoral starke Bevölkerungszunahme und fortschreitende Singularisierung zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Dies zeigt sich in der erhöhten Wohnungsnachfrage sowie den gestiegenen Bau- und Wohnkosten.

Unsere durchschnittlichen Mieten liegen im Segment der freifinanzierten Objekte unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie im Segment der öffentlich geförderten Objekte unterhalb der Höchstmiete nach der Regionalstufe. Im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung ist die zulässige Miete für geförderte Wohnungen in Schleswig-Holstein je nach Region unterschiedlich hoch. Die Regionen sind den Regionalstufen I bis IV zugeordnet. Bei der Zuordnung wurden bestimmte Kriterien zum Wohnungsmarkt, zur Wohngeldberechtigung, zur Infrastruktur, zur Landesplanung etc. berücksichtigt. Bei den geförderten Wohnungen der wankendorfer liegen die Wohnwertmieten in der Regel unterhalb der jeweiligen Regionalstufe. Hinzu kommt, dass die Objekte beider Segmente zusätzlich unter dem durchschnittlichen Höchstbetrag nach der Wohngeldverordnung liegen.

Auch die Mieten für unsere Neubauten, Mietreihenhäuser und besonderen Wohnformen, wie beispielsweise dem betreuten Wohnen mit barrierearmer oder barrierefreier Gestaltung der Zugänge über Rampen, Sonderausstattung im Bereich Bad und WC, Türvorrichtungen, rollstuhlgerechten Grundrissen etc., für die aufgrund der Ausstattung ein entsprechend höherer Wohnwert anzusetzen ist, liegen unterhalb des Marktniveaus.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Höhe der Wohnwertmieten der wankendorfer getrennt nach freifinanzierten und mit Mitteln des öffentlichen Landeshaushalts finanzierten Objekten grafisch dargestellt.

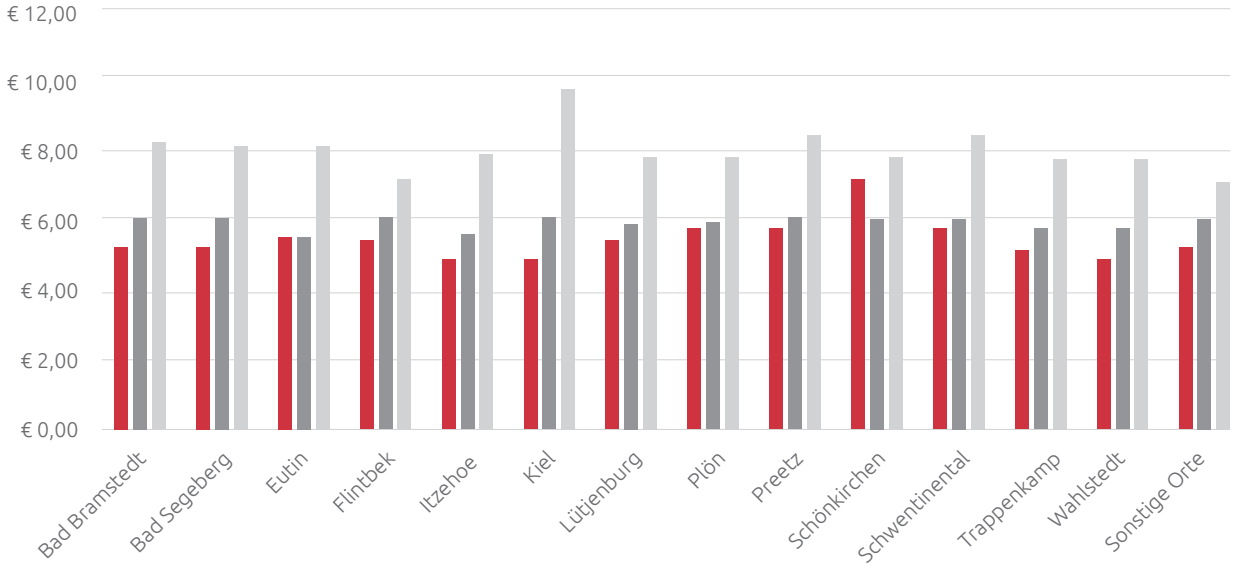
Durchschnittliche Wohnwertmiete für freifinanzierte Wohnungen* der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zum 31.12.2018 in €/m² Wohnfläche



- Mittelwert der Wohnwertmiete
- Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Mittelwert des Höchstbetrags gemäß Wohngeldverordnung

* Mietreihenhäuser, Neubauten, betreutes Wohnen sind nicht berücksichtigt

Durchschnittliche Wohnwertmiete für öffentlich geförderte Wohnungen* der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zum 31.12.2018 in €/m² Wohnfläche



- Mittelwert der Wohnwertmiete (öffentlich gefördert)
- Mittelwert der Höchstmiete laut Regionalstufe
- Mittelwert des Höchstbetrags gemäß Wohngeldverordnung

* Mietreihenhäuser, Neubauten, betreutes Wohnen sind nicht berücksichtigt

Providemus GmbH – neues Joint Venture für ambulante Pflegedienste

Nie zuvor haben Menschen, statistisch betrachtet, so lange gelebt wie heute. Derzeit werden Frauen im Durchschnitt bereits knapp 83 Jahre und Männer 78 Jahre alt. Das ist allein seit 1970 eine Zunahme von etwa zehn Jahren – und die Lebenserwartung steigt weiter an.

Veränderte Anforderungen an die Wohnraumgestaltung

Bis zum Jahr 2060 wird die Anzahl der Menschen mit einem Alter über 65 Jahre nochmals deutlich anwachsen. Experten rechnen in dieser Altersgruppe mit einem Anstieg von jetzt 17 Mio. auf dann 22 bis 23 Mio. Menschen. Die Zahl der sogenannten Hochbetagten (Menschen über 80 Jahre) soll sich von derzeit etwa 4,4 Mio. auf 9 Mio. Menschen im Jahr 2060 mehr als verdoppeln.

Diese demografischen Veränderungen ziehen neue Anforderungen an die Wohnraumgestaltung nach sich. Die Nachfrage nach Betreuung, Pflege und altengerechtem Wohnraum wird sich weiter erhöhen. Hinzu kommt eine steigende Altersarmut. Mit Blick auf die Entwicklung der Renten und das damit sinkende verfügbare Haushaltseinkommen der älteren Bevölkerungsschichten ist davon auszugehen, dass eine stationäre Betreuung und Pflege für viele Menschen nicht mehr finanzierbar sein wird.

Selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter

Die wankendorfer hat deshalb nach einer Möglichkeit gesucht, ihren Mieterinnen und Mietern ein selbstbestimmtes und möglichst selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter oder gar bis ans Lebensende im angestammten Wohnumfeld zu ermöglichen. Mit der Gründung einer Ambulanten Pflegedienste GmbH im Rahmen eines Joint Ventures mit dem erfahrenen Partner „Stiftung Drachensee" aus der Sozialwirtschaft war die Lösung gefunden. Eine Lösung, die unserer gesellschaftlichen und genossenschaftlichen Verpflichtung in Bezug auf die Förderung unserer Mitglieder bis ins hohe Alter entspricht.

Breit gefächertes Leistungsangebot

Im Fokus der Arbeit des neu gegründeten Pflegedienstes „Providemus" stehen der Erhalt und die Verbesserung der Lebensqualität von älteren, pflegebedürftigen und demenzkranken Menschen mit und ohne Behinderungen – und zwar im eigenen Wohnumfeld. Dafür werden Leistungen eines ambulanten Pflegedienstes mit besonderer Qualität erbracht. Ziel ist ein möglichst langer Verbleib im bestehenden Wohnumfeld und die Teilhabe an der Gesellschaft. Der ambulante Pflegedienst ist aber auch offen für alle Menschen mit einem Leistungsanspruch in den jeweiligen Einzugsbereichen.

Operativ ist die Providemus seit dem 1. April 2019 zunächst nur in Kiel tätig. Weitere ausgewählte Standorte wie Plön, Preetz, Schönkirchen und Schwentinental sollen bald folgen. Das Angebotsspektrum umfasst alle Leistungen aus dem Rahmenvertrag ambulanter Pflegedienste sowie darüber hinaus bezahlbare personenorientierte Unterstützungen. So sollen spezifische Leistungen, die sich an den Bedarfssituationen der Menschen orientieren, zukünftig angeboten, organisiert und vermittelt werden. Hierzu gehören zum Beispiel haushaltsnahe Dienstleistungen, Betreuungsleistungen, Kompetenzentwicklung und -erhaltung für ältere Menschen sowie Leistungen zum Erhalt und zur Teilnahme an der Nachbarschaftskultur. Das Geschäftsmodell soll durch die besondere Qualität der angebotenen Leistungen, mehr Zeit für die betreuten Personen als bei anderen Pflegediensten sowie durch das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis überzeugen. Eine Gewinnabführung an die Joint-Venture-Partner ist nicht vorgesehen. Überschüsse aus der Geschäftstätigkeit dienen der Verbesserung der Pflegequalität und der Rücklagenbildung.

Mit diesem Team ist die Providemus GmbH am 1.4.2019 gestartet (v. l.): Gesa Falkenhagen (Pflegefachkraft), Gabriele Dedow (Pflegedienstleitung) und Maren Lege (stellvertretende Pflegedienstleitung).

Infos zu Providemus

Name der Gesellschaft:
Providemus GmbH

Rechtsform:
Gesellschaft mit beschränkter Haftung mit einem jeweiligen 50–prozentigen Anteil der Gesellschafter

Einlage:
150.000 Euro pro Gesellschafter

Geschäftsführung:
Eva Haas (Stiftung Drachensee) und Bernd Hentschel (wankendorfer)

Der Name der Gesellschaft ist lateinisch und bedeutet „Wir sorgen für …“.

Alternative Betreuungs- und Wohnkonzepte

Service 75+

Für Menschen, die über 75 Jahre alt sind, können Mieterpflichten wie die Treppenhausreinigung oder die Schnee- und Eisbeseitigung im Winter über ihre Leistungsfähigkeit hinausgehen.

Aus diesem Grund bietet die wankendorfer zu günstigen Konditionen den Service 75+ an, der betagte Mieter von diesen anstrengenden und nicht mehr leistbaren Pflichten befreit. An ihrer Stelle übernehmen beauftragte Dienstleister die Arbeiten. Den Service 75+ bieten wir in Bad Segeberg, Itzehoe, Kiel, Plön, Schönkirchen, Trappenkamp und Wahlstedt an. Zum Ende des Jahres 2018 haben rund 240 Mieter dieses Angebot in Anspruch genommen – Tendenz weiter steigend. Dem Bedarf folgend werden wir sukzessive weitere Standorte an den Service 75+ anbinden.

Für Senioren, die sich mehr Sicherheit in den eigenen vier Wänden wünschen, stellt die wankendorfer in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt ein Hausnotrufsystem zur Verfügung, das an 365 Tagen im Jahr rund um die Uhr zur Verfügung steht und in Notsituationen zuverlässige und schnelle Hilfe bietet. Die Inanspruchnahme dieser Dienstleistung wird von der wankendorfer je nach Dauer der Mietzeit unterschiedlich stark finanziell unterstützt.

Projekt Anscharpark

Im März 2018 zogen Bewohner mit Behinderungen aus ihrer Wohngemeinschaft in einem Haus der Stiftung Drachensee in den Anscharpark um, wo sie nun selbstbestimmt in eigenen Wohnungen leben. Durch den Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit von 20 Jahren engagieren sich die wankendorfer und die Stiftung Drachensee langfristig in dem integrativen Projekt, damit Menschen mit Behinderungen zum Teil der vielfältigen Gemeinschaft im Anscharpark werden.

Die Stiftung Drachensee ist eine der größten Institutionen für Menschen mit Behinderungen in Schleswig-Holstein. Sie setzt sich bürgerschaftlich, gemeinnützig und nachhaltig für die Interessen von Menschen mit Behinderungen ein.

Für eine lebendige Gemeinschaft im Anscharpark und eine neue Lebensqualität für Menschen mit Behinderungen: Am 1. März 2018 übergab die wankendorfer 16 Wohnungen an die Stiftung Drachensee. Das Besondere daran ist, dass die neuen Mieter, die bisher in einem Zimmer mit maximal 14 m^2 gewohnt haben, nun ein noch selbstbestimmteres Leben in einer eigenen Wohnung führen können und dort weiterhin die notwendige Unterstützung erhalten, die sie benötigen.

Projekt „Frauen_Wohnen“ – Neubeginn in den eigenen vier Wänden

Frauen, die mit oder ohne Kinder in Frauenhäusern leben, obwohl kein Schutzbedarf mehr besteht, haben erhebliche Probleme, zeitnah bezahlbaren Wohnraum in einer angemessenen Größe für ein eigenständiges Wohnen nach ihrem Aufenthalt im Frauenhaus zu erhalten.

Schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt

Der angespannte Wohnungsmarkt in vielen Regionen Schleswig-Holsteins verschärft diese Problematik. Frauen können nicht aus dem Frauenhaus ausziehen und belegen Plätze, die eigentlich schutzbedürftigen Frauen vorbehalten sind. In Schleswig-Holstein verfügen 16 Frauenhäuser insgesamt über 320 Plätze für Frauen in Not. Zahlen des Ministeriums für Justiz, Europa, Verbraucherschutz und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein besagen, dass in 2018 mehr als 1.560 Frauen – zum Teil mit ihren Kindern – betreut wurden. Im gleichen Betrachtungszeitraum mussten rund 4.700 Frauen und Kinder abgewiesen werden, da die Frauenhäuser über keine freien Kapazitäten verfügten.

Kooperationsvertrag bis Dezember 2028

Deshalb hat die wankendorfer beschlossen, im Rahmen des Projekts „Frauen_Wohnen“ ihren Beitrag zu leisten, um betroffene Frauen mit dem benötigten Wohnraum zu versorgen. Das Projekt mit einer Laufzeit vom 1. November 2017 bis zum 31. Dezember 2022 wird vom Ministerium für Justiz, Europa, Verbraucherschutz und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein gefördert. Die Umsetzung des Projekts obliegt dem Paritätischen Wohlfahrtsverband Schleswig-Holstein e. V. Die wankendorfer hat im Dezember 2018 einen Kooperationsvertrag, der sogar über die Projektlaufzeit hinausgeht (Laufzeit 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2028), abgeschlossen und unterstützt das Projekt durch die Bereitstellung von insgesamt zehn Wohnungen aus dem eigenen Wohnungsbestand für den betroffenen Personenkreis. Die Wohnungen sind mit einer Belegungsbindung von zehn Jahren versehen. Aktuell verteilen sich die ausgewählten Wohnungen auf Bad Segeberg, Itzehoe, Preetz und Schönkirchen.

Gesellschaftliches Engagement

Als Genossenschaft sind wir in erster Linie unseren Mitgliedern und Mietern verpflichtet. Unser gesellschaftliches Engagement geht jedoch weit darüber hinaus. Bereits im Jahr 2004 hatten wir ein jährliches Budget von bis zu 100.000 Euro bereitgestellt, um Menschen, ausgewählte Projekte und Maßnahmen finanziell zu unterstützen. Mittlerweile beläuft sich die Summe, die wir jährlich einbringen, auf 466.000 Euro. Dabei helfen manchmal schon vergleichsweise kleine Beiträge, um nachhaltig Hilfe zu leisten. Das zeigen beispielsweise die folgenden drei Projekte, an denen wir uns – teilweise schon seit vielen Jahren – beteiligen.

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, z. B. beim Bau von Wohnraum und Siedlungen für Not leidende Familien in Afrika, Asien und Lateinamerika.

Sozialraumprojekt AnschützEck
Neue Anlauf- und Beratungsstelle in Schönkirchen: Eine ehemals halb leerstehende Ladenzeile mitten in einem großen Wohngebiet, der sogenannten Anschützsiedlung, die u. a. aus 342 Wohnungen der wankendorfer besteht, wird seit Sommer 2018 als nachbarschaftlicher Treffpunkt genutzt, um alleinstehende Menschen vor Ausgrenzung und Vereinsamung zu schützen. Die wankendorfer bezuschusst das soziale Projekt mit 250 Euro monatlich.

Haus Wahlstedt
Die wankendorfer investierte bereits 2005 in den Neubau eines Wohnheims für Demenzkranke. Seit dem Einzug der 40 Personen mit mittlerer oder stark ausgeprägter Demenzerkrankung in 2006 vermietet die Genossenschaft das Haus an den Betreiber zu günstigen Konditionen. Mitglieder der wankendorfer werden bevorzugt berücksichtigt, wenn sie wegen einer fortgeschrittenen Demenzerkrankung nicht mehr im eigenen Zuhause bleiben können.

Die folgende Übersicht zeigt, in welchen Bereichen und mit welchen finanziellen Mitteln sich die wankendorfer im Jahr 2018 engagiert hat. Gleichzeitig ist in der Tabelle das geplante Ausgabenvolumen für 2019 dargestellt.

Gesellschaftliches Engagement	Istkosten 2018	Budget 2019
Betreuungs- und Serviceangebot 75+ für Mieter		
Treppenhausreinigung	35 T€	39 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; der Wert dieser Leistung wurde bisher nicht ermittelt.		
Hausnotruf	4 T€	4 T€
Summe:	**39 T€**	**43 T€**
Veranstaltungen für Mitglieder und Mieter		
Kinderferiencamp	21 T€	21 T€
Stadt- und Straßenfeste	16 T€	27 T€
Ausflüge mit Mitgliedern	7 T€	13 T€
Niederdeutsches Theaterfest	0 T€	2 T€
Summe:	**44 T€**	**63 T€**
Nachbarschaftstreffs		
OsterKarree, Plön	104 T€	104 T€
Eckernförder Straße 421, Kiel	5 T€	5 T€
Summe:	**109 T€**	**109 T€**
Wert kostenlos bzw. vergünstigt zur Verfügung gestellter Räumlichkeiten		
Haus für Kinder, Bad Segeberg	4 T€	4 T€
Fahrradwerkstatt, Bad Segeberg	8 T€	8 T€
Förderverein Basketball Itzehoe Eagle e. V.	31 T€	19 T€
NABU Umweltberatungsstelle, Lütjenburg	10 T€	10 T€
Kinderkleidertauschbörse Kla-Motte e. V., Trappenkamp	4 T€	4 T€
WieGe sozialräumliche Hilfen, Trappenkamp und Wahlstedt	7 T€	7 T€
Familienbüro Beratungszentrum Bornhöved und Diakonie Altholstein, Trappenkamp	3 T€	3 T€
Landesverein für Innere Mission in Schleswig-Holstein, Wahlstedt	7 T€	7 T€
Sozialpädagogische Hilfen Kreis Segeberg, Wahlstedt	8 T€	8 T€
Summe:	**82 T€**	**70 T€**
Zuschüsse		
Supermarkt nah & frisch, Plön (Mietzuschuss zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung)	4 T€	4 T€
Sozialräumliche Angebote AnschützEck, Schönkirchen (Mietzuschuss)	3 T€	3 T€
Kita Pusteblume, Trappenkamp (Essenszuschuss)	2 T€	2 T€
Summe:	**9 T€**	**9 T€**
Unterstützung der Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG		
Verzicht auf Geschäftsbesorgungsgebühr	**15 T€**	**17 T€**
Unterstützung des Atelierhauses im Anscharpark		
Verzicht auf Geschäftsbesorgungsgebühr	**15 T€**	**17 T€**
Betreuung von Flüchtlingen		
Personal- und Sachkosten für Dolmetscher (Integrationsarbeit)	**110 T€**	**94 T€**
Sponsoring		
Schleswig-Holstein Musik Festival	11 T€	11 T€
Public Viewing Sommertheater	5 T€	5 T€
THW Kiel Junioren	1 T€	2 T€
KielRegion „Nacht der Wissenschaft“	1 T€	1 T€
Förderstiftung des Universitätsklinikums Schleswig-Holstein	10 T€	10 T€
Tag der Schleswig-Holsteiner	1 T€	1 T€
Summe:	**29 T€**	**30 T€**
Spenden	**14 T€**	**14 T€**
Gesamtsumme:	**466 T€**	**466 T€**

Ausgewählte soziale Aktivitäten

10 Jahre Maro-Temm-Siedlung

In Kiel-Gaarden befindet sich die europaweit erste Siedlung von Sinti und Roma namens Maro Temm („Unser Land"/„Unser Platz"), die im Zuge des Rahmenübereinkommens zum Schutz nationaler Minderheiten 2008 verwirklicht wurde. Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf der Förderung der Kinder, die einen Zugang zum deutschen Bildungssystem erhalten.

Neben dem Land Schleswig-Holstein und der Landeshauptstadt Kiel ist die wankendorfer der finanzielle Hauptsponsor der Maro Temm. 2007 haben wir zudem deren Reihenhauszeile mit 13 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum errichtet, die von uns bewirtschaftet wird.

Im August 2018 haben wir gemeinsam das 10-jährige Bestehen der Siedlung mit einem Mieter- und Mitgliederfest gefeiert. Im Rahmen dieser Veranstaltung würdigten Vertreter des Landes Schleswig-Holsteins und der Landeshauptstadt Kiel die erfolgreichen Integrationsbemühungen, die Leistungen der ehrenamtlichen Helfer und die uneigennützigen Förderer des Projekts wie die wankendorfer.

„Pusteblume" in Trappenkamp

Die wankendorfer ist mit 700 Mietwohnungen der größte Wohnungsanbieter in der Gemeinde. In den Genossenschaftswohnungen leben viele Familien mit Kindern aller Altersgruppen – so auch zahlreiche Kleinkinder, die die Kita „Pusteblume" besuchen. Seit 2008 unterstützt die wankendorfer die Einrichtung mit einem monatlichen Beitrag von 150 Euro, damit auch die Kinder ein warmes Mittagessen erhalten, deren Eltern sich den Beitrag für diese Mahlzeit aufgrund finanzieller Probleme nicht leisten können. Darüber hinaus lädt die wankendorfer die Kindergartenkinder jedes Jahr zu einer Weihnachtsmärchenaufführung ein.

Spaß- und Spielmeile

Am 26. August 2018 war es wieder so weit: In Zusammenarbeit mit dem KJR-Kreisjugendring Steinburg veranstaltete die wankendorfer auf ihrem Bauhof die alljährliche Spaß- und Spielmeile.

Den zahlreichen Besuchern wurde ein buntes Programm geboten. So war die wankendorfer beispielsweise mit einer Hüpfburg und einem Schwebebalken vertreten. Das Café wurde vom Jugendspielmannszug Itzehoe betreut, für die musikalische Unterhaltung sorgte das Blasorchester Itzehoe.

Besonderer Höhepunkt der Spaß- und Spielemeile war das Seifenkistenrennen. Bereits am Tag zuvor wurde die Veranstaltung im Rahmen des Weltrekordversuchs für das Guinness-Buch „Größte Distanz, die eine Seifenkiste in acht Stunden geschoben wurde“ mit unserer wankendorfer-Seifenkiste und Flyern beworben. Zum eigentlichen Rennen hatten sich 41 Fahrer angemeldet, die in verschiedenen Altersgruppen gegeneinander antraten. Alle Seifenkisten wurden vor dem Start „TÜV-geprüft“, anschließend wählten die Besucher die „schönste Seifenkiste“. Nur mit dem Weltrekord wurde es leider nichts.

Kinderferiencamp

Bereits zum achten Mal veranstaltete die wankendorfer eine Freizeit für Kinder zwischen acht und zwölf Jahren. Auf einem Ferienhof außerhalb von Kiel nahm sich ein Pädagogenteam viel Zeit für die 24 Teilnehmer, darunter fünf Kinder aus syrischen Flüchtlingsfamilien. Die wankendorfer trägt den Großteil der Kosten in Höhe von rund 20.000 Euro.

„Sommertheater“ im Anscharpark in Kiel

Ausblick

Die gegenwärtigen Schlagzeilen zeigen die aktuellen Herausforderungen, die dringend der Bewältigung bedürfen: Mietpreise, die manchmal selbst von Normalverdienern kaum noch bezahlt werden können. Umweltschädigungen, die junge Menschen um ihre Zukunft fürchten und sie weltweit auf den „Fridays for Future"-Demos auf die Straße gehen lassen. Soziale Kälte und Gleichgültigkeit, die sich in unzähligen Formen äußern.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG und ihre Tochtergesellschaften haben den vielfältigen Handlungsbedarf längst erkannt und ihre Unternehmensstrategie nicht nur durch nachhaltig vorgesehene günstige Mieten danach ausgerichtet.

So möchte die wankendorfer ihren kleinen Beitrag dazu leisten, dass die erforderliche CO_2-Minderung in den Bereichen Wärme sowie Verkehr und damit die verbindlichen sektoralen Klimaschutzziele bis zum Jahr 2030 erreicht werden. Die bisher auf das Jahr 2050 ausgerichtete Strategie für den Gebäudebestand soll deshalb in den nächsten zwei Jahren entsprechend angepasst und das aktuell eingeführte Mobilitätskonzept verschärft werden.

Bei den finanziellen Herausforderungen durch die Umsetzung von Investitionsvorhaben im Kampf gegen den Klimawandel profitiert das Unternehmen von seiner stabilen wirtschaftlichen Kraft, die dennoch permanent verbessert werden soll. Ein wichtiger Treiber ist hier das Digitalisierungsprojekt, das die operativen internen Abläufe kurzfristig wesentlich verschlanken soll und durch das zudem eine kommunikative Vernetzung mit den Anspruchsgruppen erreicht wird.

Stets im Fokus stehen auch weiterhin die Zufriedenheitswerte der Mitglieder, Kunden und Mitarbeiter mit der wankendorfer. Hier ist unser Ziel, diese zukünftig noch weiter zu steigern.

Wir freuen uns darauf, Ihnen in 2021 auch wieder darüber berichten zu dürfen, warum Sie bei der wankendorfer in guten Händen und wie wir auf dem Weg zu einem nachhaltigen Unternehmen erneut einen guten Schritt vorangekommen sind.

Impressum

Herausgeber
Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
www.wankendorfer.de

Idee, Konzeption, Text und Gestaltung
CONTACT GmbH, www.contact-gmbh.com

Druckerei
Druckstudio GmbH, www.druckstudiogruppe.com

Fotos
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Matthias Holländer, Frank Peter, Picasa, Beatrix Richter, Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW), wankendorfer, Timo Wilke

klimaneutral
natureOffice.com | gedruckt

RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC
www.fsc.org
FSC®

wankendorfer

Für die Menschen im Land

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