

JAHRESBERICHT 2023

Menschen.  
Bauten. Em  tionen.  
2023

## > Die wankendorfer in Zahlen

> **17.049**

verwaltete Wohnungen  
und Gewerbeobjekte

> **8.131**

davon im eigenen Bestand

> **10.000**

Genossenschaftsmitglieder

> **223**

Beschäftigte

> **10**

Geschäftsstellen



**427,2 Mio. €**

Bilanzsumme

**6,1 Mio. €**

Jahresüberschuss

**21,3 %**

Eigenkapitalquote

**16,4 Mio. €**

Investition in Neubau und  
Modernisierungen

**6,4 Mio. €**

Instandhaltungskosten  
(Fremdleistungen Hand-  
werksunternehmen)

**1,3 Mio. €**

Instandhaltungskosten  
(eigene Handwerker)

**6,41 €/m<sup>2</sup>**

durchschnittliche  
Wohnungsmiete\*

**479.505 m<sup>2</sup>**

Wohn- und Nutzfläche\*

**8,3 %**

Fluktuationsquote\*

\*eigener Bestand

## > Jahresbericht 2023

<b>Kennzahlen</b> .....	2
<b>Vorwort</b> .....	4
<b>2023 in Bildern</b> .....	6
<b>Nachhaltigkeit</b> .....	8
<b>Vertreterversammlung</b> .....	12
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	14
<b>Jahresabschluss</b> .....	16
> Lagebericht .....	16
> Bilanz .....	34
> Gewinn- und Verlustrechnung .....	38
> Anhang.....	40
<b>Unternehmensfamilie</b> .....	50
<b>Standorte</b> .....	51

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

## › Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

hinter uns liegt wieder ein herausforderndes Jahr. Der andauernde Krieg in der Ukraine und der Terrorakt gegen Israel, der den Nahostkonflikt wieder aufflammen ließ, bedrücken uns. Unserer Branche bereiten die (wohnungs-)wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland Kopfzerbrechen. Dazu gehören das holprig eingeführte Heizungsgesetz und die fehlende Schwerpunktsetzung im Bereich des Wohnungsbaus seitens der Bundesregierung.

Umso beständiger bleiben wir auf unserem Zukunftskurs. Mit Zuversicht, Leidenschaft und dem Ansporn, das Leben der Menschen im Land ein Stückchen besser zu machen, gehen wir unsere Aufgaben an.

Dabei freut es uns besonders, dass die wankendorfer „Familie“ im vergangenen Jahr gewachsen ist. Mit der Verschmelzung der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft sind neue Wohnungsbestände hinzugekommen. Unsere neuen Mitglieder heißen wir herzlich willkommen.

Angesichts gestiegener Zinsen und Baukosten sowie der veränderten KfW-Förderlandschaft haben wir uns neu orientiert und unser Neubauprogramm mit dem Spatenstich im Herbst 2023 in Trappenkamp wieder aufgenommen. Parallel haben wir durch den Dachgeschossausbau dringend benötigten neuen Wohnraum geschaffen. Dabei haben wir erhebliches Potenzial für mehr Wohnraum innerhalb bestehender Quartiere erschlossen und dieses in hochwertigen, bezahlbaren Wohnraum umgewandelt.

Über diese und weitere Entwicklungen unseres Unternehmens informieren wir Sie in unserem Jahresbericht. Anders als in den Vorjahren fokussieren wir hierin ausschließlich Zahlen, Daten, Fakten und Ergebnisse unseres Unternehmens. Weitere Einblicke, die Sie bisher in unserem Jahresbericht vorgefunden haben, legen wir Ihnen erstmals im digitalen Format vor – scannen Sie sich, wenn Sie mögen, mit dem untenstehenden QR-Code hinein und scrollen Sie sich durch unser digitales „wankendorfer-Haus“.

Nun lassen wir aber die Zahlen für uns sprechen. Wir wünschen Ihnen neben dem Erkenntnisgewinn viel Freude bei Durchsicht und Lektüre – und dass auch Sie mit uns zusammen optimistisch in die Zukunft blicken. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Ihnen.

Ihr Vorstand

  
**Thorsten Gleitz**

  
**Dr. Ulrik Schlenz**



› Tiefere Einblicke in das Geschäftsjahr 2023 finden Sie in unserem digitalen Jahresbericht. Scrollen Sie sich einfach durch unser digitales „wankendorfer-Haus“.



› Thorsten Gleitz und Dr. Ulrik Schlenz,  
Vorstand der Wankendorfer Baugenossenschaft  
für Schleswig-Holstein eG

# › Menschen. Bauten. Emotionen.

## Höhepunkte und Meilensteine 2023



› Neuer Wohnraum in Kiel: Im April 2023 haben wir unseren Neubau an der Kieler Hörn mit zwei Gebäuden und 61 Wohnungen, davon 33 öffentlich gefördert, erfolgreich fertiggestellt.



› Spatenstich in Trappenkamp: Im Herbst 2023 haben wir mit dem Neubau von drei Gebäuden mit 60 Wohnungen, davon 40 öffentlich gefördert, in der Danziger Straße begonnen.

**Kinderferiencamp 2023**  
20 Kinder zwischen acht und zwölf Jahren verbrachten im Juli wieder eine spannende Woche auf dem Klinthof in Heidmühlen mit viel Spaß und Spannung. Die wankendorfer übernahm die gesamten Kosten.



› Modernisierung in Itzehoe: In der Liliencronstraße werden wir Mitte 2024 die neubaugleiche Modernisierung von zwei Gebäuden mit elf Wohnungen erfolgreich abschließen.



› Gustav-Böhm-Siedlung Bad Segeberg: Die Vorbereitungen für den Neubau von insgesamt 243 Wohnungen in sechs Bauabschnitten laufen auf Hochtouren. Baubeginn für den ersten Bauabschnitt mit drei Gebäuden und 57 Wohnungen ist im Sommer 2024.





› Verschmelzung 2023: Die Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung und die wankendorfer gehen gemeinsam in die Zukunft. Von links: Thorsten Gleitz (Vorstandsmitglied wankendorfer), Jörg Langbehn (ehem. Aufsichtsratsvorsitzender Baugenossenschaft Heikendorf), Birte Voigt und Thomas Setter (ehem. Vorstandsmitglieder der Baugenossenschaft Heikendorf) sowie Ulrik Schlenz (Vorstandsmitglied wankendorfer).



**Lerninsel Juist 2023**  
Für unsere Auszubildende Anne-Marie Möller ging es im Juli über der Nordseeinsel Juist hoch hinaus. Die Initiative Lerninsel Juist ist ein besonderes Highlight der Berufsausbildung in der norddeutschen Wohnungswirtschaft und findet jährlich statt.



› Junge Menschen für die Genossenschaft begeistern: Unsere Auszubildenden präsentierten die wankendorfer 2023 auf den regionalen Berufsmessen. Rund 20 Berufsanfänger bilden wir derzeit aus.



› Manch altes noch voll funktionsfähiges Spielgerät wechselte im vergangenen Jahr als Spende an angrenzende Kommunen den Besitzer während die wankendorfer ihre Spielplätze erneuerte.



› Quartiersfeste für Jung und Alt: Auch 2023 war die wankendorfer wieder Gastgeber auf den beliebten Grillfesten für unsere Mieter und Mitglieder mit Spiel, Spaß und viel Raum für Begegnungen.



**Sommerfest 2023**  
Gemeinsame Aktivitäten, Chillen und Barbecue. Unter dem Motto Wankendorfer Open Air 2023 (W.D.O.A.) feierten wir im August ein großes Fest mit unseren Mitarbeitern auf dem Gut Seehof in Warder.



# › Kennzahlen für Nachhaltigkeit



## Unternehmen

	Einheit	Daten 2023	Daten 2022	Daten 2021	GdW	GRI	DNK
1 Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	2,8	2,5	GdW EF1		7
2 Eigenkapitalrentabilität	%	6,7	5,5	3,0	GdW EF2		7
3 EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	%	8,0	6,9	6,8	GdW EF3		7
4 Umsatzerlöse aus Vermietung	€/m²/mtl.	6,3	6,1	5,7	GdW EF4		7
5 Erlösschmälerungsquote	%	1,7	1,8	1,8	GdW EF5		7
6 Eigenmittelquote	%	21,3	18,9	18,6	GdW EF6		7
7 Verschuldungsintensität 1	€/m²	614,7	607,0	601,0	GdW EF7		7
8 Tilgungskraft	o.D.	1,1	1,1	1,2	GdW EF8		7
9 Zinsdeckung	%	18,3	24,4	24,7	GdW EF9		7
10 Kapitaldienstdeckung	%	47,5	54,6	53,6	GdW EF10		7
11 Mietenmultiplikator	a	11,0	10,7	10,6	GdW EF11		7
12 Wärmeverbrauch des Unternehmens	kWh/a	*	566.062	655.177		302-1	11
13 Energieverbrauch des Unternehmens	kWh/a	*	694.447	807.755	GdW GP1	302-1	11,12
14 CO <sub>2</sub> -Emissionen des Unternehmens	kg CO <sub>2</sub> /a	*	352.540	383.000	GdW GP4		13
15 Wasserverbrauch des Unternehmens	hl/a	*	978	795	GdW GP6	303-1	11,12
16 Papierverbrauch	t/a	1,9	4,0	4,2			

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

- › **GdW**  
Bundesverband deutscher Wohnungs und Immobilienunternehmen e. V.
- › **GRI**  
Global Reporting Initiative
- › **DNK**  
Deutscher Nachhaltigkeitskodex

# 16,4 Mio. €

› Bauinvestitionen

# 6,41 €/m<sup>2</sup>

› mtl. Durchschnittsmiete im Bestand

# 69

> Spielplätze

# 80 %

> Übernahmequote Auszubildende

# 4

> Nachbarschaftstreffs



## Bestand

	Einheit	Daten 2023	Daten 2022	Daten 2021	GdW	GRI	DNK
1 Vermietete eigene Wohnungen	Anzahl	8.035	8.088	8.175	GdW MB1		7
2 Öffentlich geförderte Wohnungen	Anzahl	2.595	2.657	2.741			
3 Leerstandsquote	%	0,5	0,2	0,5	GdW MB3		7
4 Durchschnittsmiete im Bestand	€/m <sup>2</sup> /mtl.	6,41	6,08	5,81	GdW MB4		7
5 Durchschnittsmiete bei Erstvermietung (nur Neubau)	€/m <sup>2</sup> /mtl.	9,97	7,69	8,27	GdW MB5		7
<b>6 Mietenstruktur</b>							
6a < 5 €	%	5,6	8,2	11,3	GdW MB6		7
6b 5,00 bis 5,99 €	%	33,7	41,5	50,1	GdW MB6		7
6c 6,00 bis 6,99 €	%	36,6	31,9	26,2	GdW MB6		7
6d 7,00 bis 7,99 €	%	16,5	13,7	9,5	GdW MB6		7
6e 8,00 bis 8,99 €	%	5,4	3,3	1,9	GdW MB6		7
6f 9,00 bis 9,99 €	%	1,1	0,9	0,7	GdW MB6		7
6g über 10 €	%	1,0	0,5	0,4	GdW MB6		7
7 Energieintensität des Gebäudebestands	kWh/m <sup>2</sup> /a	*	129,9	143,4	GdW BM 5/6	305-3	13
8 CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestands	kg CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> /a	*	26,4	29,3			
9 CO <sub>2</sub> -Emissionen des Gebäudebestands	t CO <sub>2</sub> /a	*	1,5	1,7			
10 Durchschnittliche Wohndauer	a/WE	10,5	10,2	9,9	GdW MB8		7
11 Mieterfluktuation (Wohnungen)	%	8,3	8,3	9,8	GdW MB9		7
12 Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Bestand	%	8,3	8,2	6,9	GdW BM10		7
13 Spielplätze	Anzahl	69	63	109			
14 Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	%	54,1	53,4	51,6	GdW BM3		7
15 Wohnungen mit Zugang zu Kraft-Wärme-Kopplung	Anzahl	70	69	k.A.			
16 BHKW-Versorgung	Anzahl	70	69	k.A.			
17 Bäume in Außenanlagen	Anzahl	3.759	3.833	-			
18 Wildblumenwiesen	m <sup>2</sup>	9.684m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>			

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



Soziales

	Einheit	Daten 2023	Daten 2022	Daten 2021	GdW	GRI	DNK
1 Soziale Kooperationen	Anzahl	17	12	12	GdW QM4		18
2 Nachbarschaftstreffs	Anzahl	4	4	3	GdW QM4		18
3 Projekte und Aktionen	Anzahl	36	31	13	GdW QM4		18
4 Mitarbeitende	VZÄ	223	217	228	GdW PE1		14
5 <b>Altersstruktur der Mitarbeitenden in Jahren</b> (unter 20 bis über 60, jeweils 10er-Schritte)							
5a < 20	%	0,4	0,9	1,3	GdW PE2		14
5b 20–29	%	18,5	16,2	14,9	GdW PE2		14
5c 30–39	%	17,2	16,2	16,7	GdW PE2		14
5d 40–49	%	21,5	22,1	21,9	GdW PE2		14
5e 50–59	%	25,3	26,8	29,8	GdW PE2		14
5f 60–65	%	14,6	14,5	12,3	GdW PE2		14
5g > 65	%	2,6	3,4	3,1	GdW PE2		14



Personal

	Einheit	Daten 2023	Daten 2022	Daten 2021	GdW	GRI	DNK
1 Anteil Frauen in der Belegschaft	%	40	40	40	GdW PE3		14
2 Anteil Männer in der Belegschaft	%	60	60	60	GdW PE3		14
3 Mitarbeitende mit Schwerbehindertenstatus	Anzahl	5	7	3	GdW PE4		14
4 Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	12	12	12	GdW PE6		14
5 Teilzeitquote	%	33	33	29	GdW PE7		14
6 Ausbildungsquote (gemessen an Gesamtanzahl der Mitarbeitenden)	%	9	9	8	GdW PE8		14
7 Übernahmequote Auszubildende	%	80	100	50	GdW PE9		14
8 Weiterbildungsintensität	d/VZÄ/a	1,6	1,7	2,4	GdW PE10	404-1	16
9 Krankenquote	%	7,6	8,8	8,5	GdW PE11		14
10 Fluktuationsquote	%	6,7	10,6	12,7	GdW PE12	401-1	14
11 Monate in Elternzeit verbracht – Frauen	Monate	62	31	26		401-3	15
12 Monate in Elternzeit verbracht – Männer	Monate	2	13	17		401-3	15
13 Rückkehrquote aus Elternzeit	%	100	88	100		401-3	15
14 Auszubildende	Anzahl	21	20	18			16
15 Arbeitsunfälle	Anzahl	4	6	8			
16 Durchschnittsalter der Mitarbeitenden	Jahre	45	49	46			15
17 Anteil Frauen im Aufsichtsrat	%	30	30	30		405-1	15
18 Anteil Frauen in fachlicher und disziplinarischer Führung	%	18	15	19			

# 67

> fertiggestellte Wohnungen

# 0,5%

> Leerstandsquote

# 12 Jahre

> durchschnittliche Betriebszugehörigkeit



## Investitionen

		Einheit	Daten 2023	Daten 2022	Daten 2021	GdW	GRI	DNK
1	Fertiggestellte Wohneinheiten	Anzahl	67	73	62			
2	Bauinvestitionen	€	16.399.252	13.110.427	10.246.983			
3	Neubauquote	%	0,83	0,90	0,75	GdW BM1		7
4	Gesamtinvestitionen in Instandhaltung und Modernisierung	€	7.631.000	9.435.141	8.231.583			
5	Gesamt Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität	€/m <sup>2</sup> /a	16,20	15,36	16,99			
6	Modernisierungsquote	%	0,20	0,49	0,19			



## Fahrzeuge

		Einheit	Daten 2023	Daten 2022	Daten 2021	GdW	GRI	DNK
1	Fahrzeuge im Pool	Anzahl	77	74	72			
2	Fahrzeuge mit Elektromotor	Anzahl	9	7	7			
3	Fahrzeuge mit Hybridmotor	Anzahl	17	11	7			
4	CO <sub>2</sub> -Emissionen im Fuhrpark	kg CO <sub>2</sub>	278.000	223.000	235.000			
5	Benzin- und Dieserverbrauch des Fuhrparks	in l	110.133	92.056	92.787			11
6	Stellplätze in Fahrradboxen	Anzahl	3.332	3.332	3.270			
7	Ladepunkte für Elektrofahrzeuge	Anzahl	4	4	4			



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





› Zaubhafte Stimmung: Auf unserem jährlichen Vertreterabend am 24.10.2023 im Alten Stahlwerk in Neumünster gab es neben fachlichen Einblicken in die Belange der Genossenschaft magische Unterhaltung mit Moderator und Zauberkünstler Jan Martensen.

## > Vertreterversammlung

### Wahlbezirk I

Dr. Bernd Brandes-Druba .....	Kiel
Rolf Carstens .....	Kiel
Axel Riefling .....	Kiel
Kerrin Schöne .....	Kiel

### Wahlbezirk II

Sabrina Becker .....	Wankendorf
Gregor Bunde .....	Mönkeberg
Eva Dose .....	Lütjenburg
Jens Hellmer .....	Lütjenburg
Hauke Krützfeldt .....	Heikendorf
Günter Kuschel .....	Probsteierhagen
Daniela Schacht (bis 17.07.2023) .....	Wankendorf
Malereibetrieb Werner Senkpiehl, vertreten durch Werner Senkpiehl (ab 01.08.2023) .....	Rathjensdorf

### Wahlbezirk III

Petra Chevallier .....	Plön
Stefanie Doose .....	Plön
Ole Hoffmann .....	Plön
Sabine Meyer .....	Plön

### Wahlbezirk IV

Ernst Dose .....	Preetz
Susanne Gottwald .....	Preetz
Björn Karow .....	Preetz
Irene Petersen .....	Preetz
Jörg Uwe Roßmann .....	Preetz
Tanja Schikowski (ab 05.05.2023) .....	Preetz
Alexandra Zipkat .....	Preetz

### Wahlbezirk V

Dr. Heinz-Volker Fiekas .....	Schwentinental
Klaus Hartwig .....	Schwentinental
Martin Hentschel .....	Schwentinental
Brigitte Hohbein .....	Schwentinental
Claudia Wegener .....	Schwentinental

### Wahlbezirk VI

Anton Boller .....	Schönkirchen
Rainer Mattsson .....	Schönkirchen
Brigitte Podlech .....	Schönkirchen
Florian Süßmann .....	Schönkirchen

### Wahlbezirk VII

Bernd Barz .....	Bornhöved
Cordula Buhs .....	Haffkrug
Harm Fölster .....	Wiemersdorf
Klaus Friederichsen .....	Bornhöved
Michael Wignanek (ab 01.01.2024) .....	Schönwalde
Marita Wulf (bis 14.11.2023) .....	Timmendorfer Strand

### Wahlbezirk VIII

Klaus Bartram .....	Bad Segeberg
Bettina Harms .....	Bad Segeberg
Manfred Quaatz .....	Bad Segeberg
Lars Westensee .....	Bad Segeberg
Marion Wulf .....	Ahrensbök

### Wahlbezirk IX

Otto Cobobes GmbH, vertreten durch Stefan Dose .....	Eutin
Hartmut Gradert .....	Eutin
Arno Niemann .....	Eutin
Simone Puhan .....	Eutin

### Wahlbezirk X

Daniel Bartsch (bis 31.12.2023) .....	Wahlstedt
Olaf Beeck .....	Wahlstedt
Elke Benner .....	Wahlstedt
Udo Kirsch (ab 01.01.2024) .....	Wahlstedt
Rita Korts .....	Wahlstedt
Klaus Narkus .....	Wahlstedt
Nicole Reschinski .....	Wahlstedt
Annika Thies (bis 31.12.2023) .....	Nahe

### Wahlbezirk XI

Marco Dorwo .....	Trappenkamp
Frank Fischer .....	Trappenkamp
Peter Grube .....	Trappenkamp
Werner Lorenzi .....	Trappenkamp
Christa Schulz .....	Trappenkamp

### Wahlbezirk XII

Johnson Segun Bankole .....	Kellinghusen
Bodo Praefke .....	Itzehoe
Carina Roxel .....	Hohenlockstedt
Simon Timm .....	Halstenbek

### Wahlbezirk XIII

Ulrich Bojes .....	Itzehoe
Carin Engel .....	Drage
Max Gloyer .....	Itzehoe
Mark Jürgens .....	Itzehoe
Ingelore Ursula Köppen .....	Itzehoe
Sarah Pfungsten .....	Itzehoe
Christian Stiller .....	Itzehoe
Rita Studt .....	Itzehoe
Ingeborg Wilkens .....	Itzehoe

### Wahlbezirk XIV

Marita Arp .....	Molfsee
Karl-Heinz Langer .....	Bordesholm
Sarah Shah .....	Flintbek
Hans Voss Holzbau GmbH & Co KG, vertreten durch Klaus Voss .....	Neumünster
Rüdiger Wiese .....	Flintbek

### Wahlbezirk XV

Jörg Langbehn (ab 18.10.2023) .....	Heikendorf
Isa Rothenhagen (ab 18.10.2023) .....	Heikendorf

### Amtszeit ab 1. Juni 2022 bis einschließlich der Vertreterversammlung im Jahr 2027.

## › Bericht des Aufsichtsrats

### Schwerpunkte der Beratungen

Der Aufsichtsrat hat sich im Jahr 2023 regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft, ihrer Tochtergesellschaften und wesentlichen Beteiligungen umfassend durch den Vorstand unterrichten lassen. In erster Linie erfolgte dies im Rahmen von sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von denen eine als Klausurtagung mit den Themenschwerpunkten des Quartiers- und Sozialmanagements durchgeführt wurde. Des Weiteren wurden Geschäftsentwicklung und strategische Ausrichtung der Tochtergesellschaften der Genossenschaft behandelt. Ferner wurden dem Aufsichtsrat im Rahmen zweier Umlaufbeschlussfassungen die hierfür erforderlichen Informationen als Entscheidungsgrundlage durch den Vorstand übermittelt. Darüber hinaus erfolgte eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat über die wichtigen Kennzahlen des Geschäftsbetriebs der Genossenschaft im Rahmen der Quartalsberichterstattung.

Die Schwerpunkte der Beratungen im Jahr 2023 waren neben der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung des Unternehmens die Investitionsentscheidungen für Neubau und Modernisierung im Rahmen der Portfoliostrategie der Genossenschaft und damit zusammenhängende Entscheidungen zum Kauf und Verkauf von Wohnungsbeständen. Vor dem Hintergrund der deutlich veränderten Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft (u. a. bei Baukosten, Förderprogrammen und Zinsentwicklungen) mussten sowohl für die Investitionsvorhaben umfangreiche Neukalkulationen durchgeführt als auch die kurz- und mittelfristigen Planungen des Unternehmens an diese Veränderungen angepasst werden, worüber es einen intensiven Austausch zwischen Vorstand und Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen gab. Zentrale Beratungsinhalte des ersten Halbjahrs waren ferner die Verhandlungen und die anschließende Umsetzung der Verschmelzung der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG mit der Wankendorfer Baugenossenschaft mit den dazugehörigen Beschlussfassungen, auch im Hinblick auf die damit erforderliche Nachwahl zur Ver-

treterversammlung der Genossenschaft. Darüber hinaus haben sich Vorstand und Aufsichtsrat über eine im Unternehmen neu etablierte Methodik der Risikoanalyse und des Risikomonitorings ausgetauscht.

Eine intensive Beratung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat hat ebenfalls in Bezug auf den ambulanten Pflegedienst Providemus GmbH stattgefunden. Nachdem das angestrebte Wachstum in diesem Geschäftsfeld nicht mit vertretbarem Ressourceneinsatz erreicht werden konnte, wurde hier der Weg einer überregionalen Kooperation mit etablierten Pflegediensten eingeschlagen und der Geschäftsbetrieb der Providemus GmbH an die Paritätische Pflege Schleswig-Holstein gGmbH übertragen.

Für die Nachwahl zur Vertreterversammlung der Genossenschaft hat der Aufsichtsrat dem im Amt befindlichen Wahlvorstand die Einrichtung eines Sonderwahlbezirks (Wahlbezirk 15, Heikendorf) vorgeschlagen.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im Berichtsjahr im vollen Umfang wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten, dessen Tätigkeit überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Sämtliche Sachverhalte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurden ihm vorgelegt und beschieden. Alle Mitglieder des Aufsichtsrats nahmen im Berichtszeitraum an mindestens der Hälfte der Sitzungen teil. Sofern diese persönlich von Beschlüssen betroffen waren, haben sie an den Beratungen und Beschlussfassungen nicht teilgenommen.

Unmittelbar nach der Vertreterversammlung am 24. Mai 2023 fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. Der Aufsichtsrat bestätigte den Vorsitzenden, den Schriftführer und die stellvertretene Schriftführerin in ihren Ämtern. Als Nachfolge von Herrn Thomas Clausen wurde Herr Jan Kruse als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bestellt.

► Der Aufsichtsrat der wankendorfer:  
Thomas Clausen, Helga Hohnheit,  
Jan Kruse, Wilfried Sommer,  
Johannes Kux, Irini Aliwanoglou,  
Dr. Juliane Rumpf, Manfred Kowalewski  
und Ronald Klein-Knott (v. l. n. r.)



### Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 24. Mai 2023 endeten turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Irini Aliwanoglou, Herrn Thomas Clausen und Herrn Peter Moll. Frau Aliwanoglou und Herr Clausen wurden im Rahmen der Vertreterversammlung für eine weitere Dreijahresperiode als Mitglieder im Aufsichtsgremium bestätigt. Herr Peter Moll hatte im Vorfeld der Wahl bekannt gegeben, dass er aus beruflichen Gründen nicht erneut für ein Aufsichtsratsmandat zur Verfügung stehen werde.

Eine Neuwahl für den ausgeschiedenen Herrn Moll erfolgte nicht. Die Anzahl der Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt demzufolge – nach einer zwischenzeitlichen Erhöhung auf zehn Mitglieder – wieder neun.

### Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG des Jahres 2023 wurde am 24. Mai 2023 in den Neumünsteraner Holstenhallen durchgeführt. Nach der Berichterstattung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde durch das Aufsichtsratsmitglied Thomas Clausen der Bericht über das Prüfungsergebnis vorgestellt. Im Anschluss stellte die Vertreterversammlung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 fest und stimmte der vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sodann erteilte die Vertreterversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2022. Einstimmig erfolgte seitens der Vertreterversammlung die Zustimmung zur Verschmelzung der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG.

### Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde bereits vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Im Rahmen seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat festgestellt, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2023 einschließlich der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

### Dank

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und der Belegschaft Dank und Anerkennung für ihren persönlichen Einsatz und die erbrachten Leistungen im vergangenen Jahr aus, welches durch weitreichende Veränderungen im Branchenumfeld gekennzeichnet war. Ein Dank gilt ebenso den uns in vertrauensvoller Partnerschaft verbundenen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern.

Kiel, im März 2024

**Wilfried Sommer**  
Vorsitzender

# > Jahresabschluss

## Lagebericht

### 1. Grundlagen des Unternehmens

#### Unternehmensentwicklung

Das Geschäftsgebiet der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (Wankendorfer Baugenossenschaft) erstreckt sich von der Landeshauptstadt Kiel im Norden bis zu den Hamburger Randgebieten im Süden und dem Kreis Steinburg im Westen bis nach Ostholstein.

Mit einem Wohnungsbestand von 8.071 Wohneinheiten ist sie mit ihrem wesentlichen Satzungszweck, der vorrangigen guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder, eine wichtige Akteurin auf den Wohnungsmärkten in 24 Kommunen Schleswig-Holsteins.

Von besonderer Bedeutung war im abgelaufenen Geschäftsjahr die Verschmelzung der Wankendorfer Baugenossenschaft mit der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG, die rückwirkend zum 1. Januar 2023 umgesetzt wurde und eine ideale Ergänzung des bestehenden Portfolios um 158 Wohnungen darstellt.

Neben dem Kerngeschäft, der Wohnungsbewirtschaftung eigener Bestände, verwaltet die Wankendorfer Baugenossenschaft zusammen mit ihren Tochter- und Beteiligungsunternehmen (wankendorfer) auch Liegenschaften von Wohnungseigentümergeinschaften, Kommunen und Privatpersonen (insgesamt 8.774 Wohnungen).

Die wankendorfer arbeitet eng abgestimmt mit den Kommunen zusammen, in denen sie Wohnungsbestände bewirtschaftet. Der soziale Wohnungsbau – unter Nutzung der Förderprogramme des Landes Schleswig-Holstein – ist ein prägender Bestandteil ihres Engagements. Hierzu steht die wankendorfer in einem engen Dialog mit dem Fachministerium und der Förderbank des Landes Schleswig-Holstein. Darüber hinaus ist die Wankendorfer Baugenossenschaft Dialog- und Kooperationspartner für verschiedene Sozial- und Wohlfahrtsverbände im Land.

Im Jahr 2023 war die Entwicklung des Unternehmens, wie im Vorjahr, vor allem durch signifikante Veränderungen der Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten, der hohen Inflation (2023: 5,9 Prozent) und den steigenden Kosten für Maßnahmen im Wohnungsbau betroffen. Die Situation im wirtschaftlichen Umfeld führte zu hohen Unsicherheiten und war insbesondere durch die Auswirkungen des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine seit dem 24. Februar 2022 beeinflusst. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

#### Strategische Ausrichtung der Genossenschaft

Die Wankendorfer Baugenossenschaft bleibt bei der strategischen Ausrichtung des Unternehmens unverändert auf dem eingeschlagenen Weg, mit dem Ziel, ihren Mitgliedern im Planungshorizont der kommenden 11 Jahre (Vision 2035) satzungsgemäßen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und ihren gesamten Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 klimaneutral aufzustellen. Dies auch angesichts der Tatsache, dass sich im Jahr 2023 erneut sehr deutliche Veränderungen bei wichtigen Rahmenparametern

im Unternehmensumfeld ergeben haben. Vor allem im Hinblick auf die Entwicklung der Baukosten, die Zinslandschaft und die Förderparameter gab es signifikante Veränderungen, die es für unmittelbar anstehende Maßnahmen zu berücksichtigen galt und die in der mittelfristigen Unternehmensplanung zu notwendigen Anpassungen führten. Als eine unmittelbare Folge mussten Baumaßnahmen in ihrer Auslegung und der Finanzierung überplant werden und der Projektbeginn konnte erst später erfolgen. Im Ergebnis der Neuplanungen ist festzuhalten, dass mit den im zweiten Halbjahr antizipierten Planungsparametern eine weiterhin stabile Entwicklung der Genossenschaft unter Verfolgung der vorgenannten Ziele umgesetzt werden kann. Allerdings werden sich angesichts der aktuellen und absehbaren Kostensteigerungen auch die Genossenschaftsmieten in Zukunft weiterhin dynamisch entwickeln müssen. Dabei wird die Wankendorfer Baugenossenschaft jedoch weiterhin ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden, indem sie sich einerseits mit ihrem Mietkodex bei der Mietgestaltung von freifinanzierten Wohnungen unterhalb des ortsüblichen Mietniveaus positioniert und andererseits der Anteil des geförderten (und damit preisgebundenen) Wohnraums mit gut einem Drittel des Gesamtbestandes signifikant hoch bleibt.

Einen unmittelbaren Wachstumsschritt und eine Stärkung ihrer Präsenz an der Kieler Förde konnte die Genossenschaft durch die Verschmelzung der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG auf die Wankendorfer Baugenossenschaft realisieren. Nach Kontaktaufnahme der vergleichsweise kleinen Baugenossenschaft (158 Wohneinheiten) mit Beständen in Heikendorf und Mönkeberg zu Beginn des Jahres 2023 und der Feststellung der strategischen Sinnhaftigkeit für beide Genossenschaften, konnten mit einem straffen Zeitplan und großem Engagement bei allen Beteiligten die Voraussetzungen für die Beschlussfassungen in beiden Genossenschaften geschaffen werden, sodass die Verschmelzung rückwirkend zum 1. Januar 2023 wirksam wurde.

Systematisch fortgesetzt hat die Wankendorfer Baugenossenschaft die bereits im Vorjahr begonnene konsequent verfolgte Ausrichtung auf die Kernstandorte, indem – bis auf zwei Objekte – der Verkauf von Streubesitz (einzelne oder wenige Gebäude in einer Ortslage) im Jahr 2023 mit zwei größeren Verkaufspaketen von insgesamt 182 Wohneinheiten abgeschlossen wurde.

Auch für die, das genossenschaftliche Kerngeschäft ergänzenden und unterstützenden, Geschäftsbereiche der WEG- und Fremdverwaltung wurde die Konzentration auf bedeutende Mandate fortgesetzt, indem Mandate mit ungünstigen Gegebenheiten in wirtschaftlicher beziehungsweise regionaler oder struktureller Hinsicht nicht fortgeführt wurden; neue Mandate, die in das Verwaltungsportfolio passen, konnten stattdessen akquiriert werden.

Die sich aus der Planung ergebenden Kennzahlen der Wankendorfer Baugenossenschaft entwickeln sich nach den eingetretenen Veränderungen und den Planungsanpassungen strategiekonform positiv. Infolge der Verschmelzung der Baugenossenschaft Heikendorf auf die Wankendorfer Baugenossenschaft wird bereits zum Ende des Jahres 2023 eine Eigenkapitalquote von über 21 Prozent erreicht. Die Eigenkapitalverzinsung wird in den kommenden drei Jahren zwischen 3,5 und rund 4,1 Prozent erwartet.

### **Portfoliomanagement**

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird die strategische Ausrichtung der Bestandsentwicklung durch eine strukturierte Zustands-, Markt-, Kennzahlen- und energetische Analyse sowie auf sich ändernde Rahmenbedingungen jährlich überprüft und angepasst. Die aus der überarbeiteten Bestandsstrategie resultierenden Objekt- und Quartiersmaßnahmen werden in der laufenden Drei-Jahres-Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Als Ergebnis der jährlichen Analysen wurden im Jahr 2023 folgende objektstrategische Maßnahmen für den Wohnungsbestand im Planungszeitraum 2024 bis 2026 festgehalten:

- Neu- beziehungsweise Ersatzneubau von 173 Wohnungen
- Dachgeschossausbau von 101 Wohnungen
- weiterer Ausbau von 13 Dachgeschosswohnungen in Verbindung mit Modernisierungen
- Voll- beziehungsweise Teilmodernisierung von 96 Wohnungen
- Ankauf von 30 Wohnungen

### **Klimapfad**

Zur Realisierung eines klimaneutralen Wohnungsbestands bis zum Jahr 2045 wurde bei der Strategieentwicklung für den Kernbestand der Baugenossenschaft im Jahr 2021/2022 ein besonderes Augenmerk auf die strategischen Gebäude-Cluster „halten“ und „modernisieren“ gerichtet, da beim Neubau (inklusive Ersatzneubau) bereits mit der Erstellung der Gebäudehülle und der Konzeption der Wärmeversorgung eine „klimaneutrale Lösung“ angestrebt wird. Gemeinsam mit dem Joint Venture Partner GETEC Wärme & Effizienz GmbH wird seit dem Jahr 2021 eine CO<sub>2</sub>-Minderungsstrategie simuliert und der Klimapfad jährlich im Hinblick auf Bestandsveränderungen, Energieverbrauchsdaten und Kosten für energetische Maßnahmen aktualisiert.

Bei der Klimapfadsimulation wird ein breites Spektrum von CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen insgesamt so kombiniert, dass der unter den gegebenen unternehmensindividuellen Bedingungen optimale Dekarbonisierungspfad für den Gebäudebestand erreicht wird. Grundlage für die Simulation bilden heute bekannte Maßnahmen, gesetzliche Auflagen und Technologien mit ihren heutigen (im Zeitablauf indexierten) Kosten.

Als CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen wurden:

- energetische Sanierungen an der Gebäudehülle
- Maßnahmen zur Modernisierung oder Umrüstung von technischen Anlagen
- Maßnahmen zur technischen Optimierung (zum Beispiel hydraulischer Abgleich)

berücksichtigt.

### **Langfristplanung**

Damit aus den Ergebnissen der Objektstrategien und der CO<sub>2</sub>-Minderungsmaßnahmen im Kernbestand eine umfassende Planung für den Betrachtungszeitraum vom Jahr 2023 bis Ende 2035 (als „Vision 2035“) abgeleitet werden kann, wurden bereits im Jahr 2022 die aus den Szenarien resultierenden Maßnahmen und Effekte (unter anderem Investitions- und Finanzierungsbedarf, voraussichtliche Instandhaltungsaufwendungen, erwartete Erträge aus punktuellen Verkäufen, außerplanmäßige Abschreibungen für Abrissaktivitäten und die erwartete Mietertragsentwicklung) um Planannahmen zur Entwicklung der weiteren Parameter ergänzt und in eine Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung überführt.

Das Erreichen der Klimaziele, die Zukunftsfähigkeit des Bestands, ein sozial verantwortbares Wohnen für die Mitglieder und die wirtschaftliche Tragfähigkeit, sind für die Entwicklung der Gesamtstrategie in Einklang zu bringen.

Die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen als Etappenziel zwischen 9–17 kg CO<sub>2</sub> je m<sup>2</sup> Wohnfläche im Jahr 2035 liegen.

### **Kurz- bis Mittelfristplanung**

Auf Basis des aktuellen Wirtschaftsplans wird die Wankendorfer Baugenossenschaft in der Planung 2024 bis 2026 für den Neubau und Ersatzneubau 53,7 Mio. € sowie 16,3 Mio. € für bausubstanzuelle und energetische Modernisierung investieren. Für Dachgeschossausbauten sind im Planungszeitraum ein Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 6,6 Mio. € eingeplant. Weiterhin wurden 9,9 Mio. € für den Ankauf von insgesamt 30 Wohnungen berücksichtigt. Davon entfallen 7,7 Mio. € auf den Ankauf von 18 Neubauwohnungen mit zwei Gewerbeeinheiten.

Die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen sich in dem Planungszeitraum zwischen den Jahren 2024 und 2026 auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand von 25 kg auf 22 kg CO<sub>2</sub> je m<sup>2</sup> Wohnfläche reduzieren.

### **Rückblick 2023 und Ausblick 2024**

Als bedeutender Quartiersentwickler gestaltet die Wankendorfer Baugenossenschaft ihren eigenen Wohnungsbestand in enger Abstimmung mit den Kommunen. Dabei gilt es, die örtlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen sowie die wirtschaftlichen Erfordernisse der Genossenschaft in

Einklang zu bringen. Diesem Grundsatz folgend sind bereits konkrete Projekte der Bestandserneuerung in der Realisierung bzw. identifiziert, bei denen mehrere Gebäude in einem zusammenhängenden Areal durch moderne Bauten in Quartierskonzepten ersetzt werden sollen. Beginnend mit der Planung und Kommunikation, dem Leerzug sowie dem Abriss und anschließendem Neubau handelt es sich um Projekte, die sich über mehrere Jahre erstrecken und in einem bewährten Verfahren durchgeführt werden. Im Jahr 2023 wurde in der Südstadt von Bad Segeberg der Abbruch des ERP-Quartiers planmäßig fortgesetzt und die Erschließung für die vorgesehenen Ersatzneubauten begonnen.

Im Jahr 2023 konnte im Rahmen des laufenden Neubauprogramms die Fertigstellung von 61 Wohnungen an der Kieler Hörn, davon 33 öffentlich gefördert, realisiert werden. Planmäßig erfolgte im September 2023 der Spatenstich für das Neubauvorhaben in Trappenkamp mit 60 Wohnungen, davon 40 öffentlich gefördert. Darüber hinaus wurden weitere 55 Wohnungen in Preetz und Schwentimental modernisiert. Im Jahr 2023 wurde in Itzehoe erstmalig im bewohnten Zustand die neubaugleiche Modernisierung von 11 Wohnungen unter Einsatz von regenerativer Energie für die Wärmeversorgung bei Bestandsgebäuden durchgeführt. Die Fertigstellung dieser Maßnahme ist Mitte des Jahres 2024 geplant.

Des Weiteren wurde im Jahr 2023 an den Standorten Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Eutin, Flintbek, Probsteierhagen, Schönberg, Schönkirchen und Schwentimental der Ausbau von insgesamt 52 Dachgeschosswohnungen begonnen, deren Fertigstellung im ersten beziehungsweise zweiten Quartal 2024 vorgesehen ist.

Der Erwerb von 12 öffentlich geförderten Wohnungen am Kernstandort Schwentimental wurde Anfang 2024 beurkundet und ein weiterer Ankauf von 18 Neubauwohnungen an der Hörn in der Landeshauptstadt Kiel eingeplant. Von den 18 Wohnungen sind 12 Wohnungen für den 1. beziehungsweise 2. Förderweg vorgesehen.

Für die Umsetzung des Ersatz- und Neubauprogramms ist in der Südstadt von Bad Segeberg der Beginn des Neubauvorhabens von 57 Wohneinheiten im ersten Bauabschnitt geplant. Des Weiteren ist die Erschließung des Neubaugrundstücks im dritten Bauabschnitt beabsichtigt.

Im Rahmen des Dachgeschossausbaus wird mit dem Ausbau von insgesamt 49 Dachgeschosswohnungen an den Standorten Itzehoe, Plön, Schönkirchen, Schwentimental und Wahlstedt begonnen. Hierdurch wird eine zusätzliche Wohnfläche von rund 1.960 m<sup>2</sup> ohne weitere Versiegelung von Grund und Boden geschaffen.

Unter Bezugnahme auf die Umsetzung der Klimastrategie der Wankendorfer Baugenossenschaft ist im Jahr 2024 der Beginn weiterer neubaugleicher Modernisierungen von 37 Bestandswohnungen an den Standorten Bad Bramstedt und Preetz beabsichtigt. Mit der Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen ist die Realisierung von 9 zusätzlichen Dachgeschosswohnungen durch Ausbau bzw. Aufstockung und die Umstellung der Wärmeversorgung von fossilen Energieträgern auf regenerative Energien eingeplant.

## **2. Wirtschaftsbericht**

### **2.1 Entwicklung des Kerngeschäfts der Genossenschaft**

#### **Entwicklung des Verwaltungsbestands im Berichtsjahr**

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2023 bewirtschaftete die Wankendorfer Baugenossenschaft in 24 Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein einen eigenen Wohnungsbestand von 8.071 Wohnungen (Vorjahr: 8.103), einem Wohnheim (Vorjahr: 2) und 59 eigene Gewerbeobjekte (Vorjahr: 57). Die Veränderung des Bestands resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf (182 Wohnungen und ein Wohnheim) und Abriss (75 Wohnungen). Dem steht die Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG (BGH) mit 158 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, der Neubau von 61 Wohnungen in Kiel und 6 neuen Dachgeschosswohnungen gegenüber. Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über den Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte.

## Eigene sowie verwaltete Wohnungen, Wohnheime und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2023



### Kennzahlen

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

	Ist 2023	Plan 2023 (Stand 12/2022)	Ist 2022
Investitionsvolumen	16.399 T€	25.624 T€	15.723 T€
Eigenkapitalquote	21,3 %	19,7 %	18,9 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	37.497 T€	36.173 T€	35.877 T€
Instandhaltungsaufwendungen	7.631 T€	7.038 T€	7.643 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	6.831 T€	7.070 T€	7.377 T€
Jahresüberschuss	6.086 T€	4.080 T€	4.394 T€

Das Investitionsvolumen hat im Berichtsjahr nicht die geplante Höhe erreicht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für 2023 vorgesehene Baufertigstellungen beziehungsweise Baubeginne von Modernisierungen und Dachgeschossausbauten erst 2024 realisiert werden. Dagegen konnten jedoch Aufwendungen für Instandhaltungen erheblich ausgeweitet werden.

### Entwicklung des Vermietungsgeschäfts

Die Mieteinnahmen der Wankendorfer Baugenossenschaft haben sich gegenüber dem Vorjahr von 35.877 T€ auf 37.497 T€ im Jahr 2023 weiter erhöht.

Von den eigenen Wohnungen der Genossenschaft sind nach der Berücksichtigung der Verkäufe in und dem Neubau im Jahr 2023 am Jahresultimo noch 2.595 Wohnungen beziehungsweise rund 32 Prozent öffentlich gefördert und unterliegen damit Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete dieser geförderten Wohnungen beträgt im Dezember 2023 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche 6,09 € und liegt damit um 4,3 Prozent über dem Vorjahreswert. Das Mietniveau der freifinanzierten Wohnungen ist im Vorjahresvergleich um 5,8 Prozent ebenfalls gestiegen. Betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in diesem Bereich im Dezember 2022 noch 6,20 €, so ist diese nunmehr auf 6,56 € gestiegen. Die Steigerung der durchschnittlichen Miete im Gesamtbestand im genannten Zeitraum vollzog sich von 6,08 € je m<sup>2</sup> auf 6,41 € je m<sup>2</sup>.

Im gesamten Geschäftsgebiet besteht wie in den Vorjahren eine hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Fluktuationsrate liegt konstant bei rund 8,3 Prozent. Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag 31. Dezember 2023, bereinigt um abrissbedingte und baubedingte Leerstände, auf rund 0,5 Prozent

leicht gegenüber dem Vorjahresstichtag (0,2 Prozent) verändert. De facto ergibt sich im aktuellen Marktumfeld ein Leerstand lediglich im Zeitraum des Mieterwechsels und der damit verbundenen Herrichtung von Wohnungen im Rahmen der Neuvermietung.

### **Entwicklung des Verwaltungsgeschäfts**

Die Diversifizierung zwischen der Bewirtschaftung des Eigenbestands und der mit Synergien zur Eigenbestandsbewirtschaftung einhergehenden Dienstleistung, ist ein weiteres wichtiges Handlungsfeld des Unternehmens. Daher bleibt im Einklang mit dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft das Geschäft der Verwaltung fremder Immobilien ein zusätzliches Kerngeschäft des Unternehmens. In diesem Zusammenhang fokussiert sich die Wankendorfer Baugenossenschaft mit ihrem Angebot im Wesentlichen auf die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften, kommunalen Wohnungsbeständen sowie Zinshäusern mit einem Volumen von mehr als 100 Wohnungen je Eigentümer.

Im Bereich der Eigentumsverwaltung wurde die im Jahr 2022 festgelegte Strategie auch im Jahr 2023 konsequent weiterverfolgt. Dabei wurden weitere kleine und arbeitsintensive Mandate mit Blick auf den hierfür nicht zu rechtfertigenden Ressourceneinsatz im Leistungsspektrum der wankendorfer im Verhältnis zu den Verwaltungserträgen aktiv beendet und durch wirtschaftlichere Neumandate ersetzt.

Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2023 auf 8.774 Wohnungen und 144 Gewerbeobjekte. Mit diesem Verwaltungsbestand erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 3,3 Mio. €.

Die vollumfänglichen Geschäftsbesorgungen für Dritte, die über operative Verwaltungsleistungen eine vollumfängliche administrative und geschäftsführende Dienstleistung umfasste (auch für andere Genossenschaften), wurden im Jahr 2023 beendet.

Für die Tochtergesellschaft Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH verwaltet und bewirtschaftet die Wankendorfer Baugenossenschaft zwei Wohnheime in Bad Bramstedt und Bad Segeberg und ein Gebäude mit 15 seniorengerechten Wohnungen in Lütjenburg. Dieser Bestand hat sich im Jahr 2023 nicht verändert.

## **2.2 Tochtergesellschaften**

### **Toplage Immobilien GmbH**

Das Geschäft der Gesellschaft verlief im Jahr 2023 erneut sehr positiv und konnte mit einem erreichten Umsatz von 483 T€ aus der Maklertätigkeit und einer Gewinnabführung von 250 T€ die jeweiligen Planungen (Umsatz 363 T€ und Gewinn 177 T€) für das Jahr 2023 deutlich übertreffen. Dabei wurden 19 Wohnungsverkäufe sowie acht Wohnungs- und sieben Gewerbevermietungen vermittelt. Darüber hinaus wurden 18 Mehrfamilienhäuser mit 182 Wohnungen für die Genossenschaft vermarktet.

### **Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH**

Auch im Jahr 2023 wurden alle angestrebten Ziele der Gesellschaft erreicht und somit das Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Mit ihrer strategischen Beteiligung an der Martens & Prahls Versicherungskontor GmbH Hamburg erwirtschaftete die Gesellschaft 2023 eine Ergebnisabführung von 114 T€ (Vorjahr: 112 T€).

### **Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH**

Im Jahr 2016 wurde die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft, etabliert. Ziel war es seinerzeit, sich für die Unterbringung von Flüchtlingen auch mit Neubauvorhaben zu engagieren, ohne dabei durch das zusätzliche Investitionsvolumen die Eigenkapitalquote der Muttergesellschaft zu belasten. Zudem sollte Kommunen die Möglichkeit geboten werden, sich an der Gesellschaft zu beteiligen, zur schnellen und einfachen Realisierung von Wohnraum zur Bewältigung der Flüchtlingskrise.

Die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH hat sich mit den drei in ihrem Eigentum stehenden Objekten im Jahr 2023 weiter stabil entwickelt. Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug 14 T€ (Vorjahr: 17 T€) und wurde aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags an die Muttergesellschaft abgeführt.

Da eine seinerzeit erwogene Beteiligung der Kommunen an der Gesellschaft und somit dem in Kooperation durchgeführten Bau und die Bewirtschaftung von Gemeinschaftsunterkünften nach dem sogenannten Kieler Modell (eine modulare und effiziente Rasterplanung für soziale Wohnungsbauten) nicht realisiert werden konnte, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der Wankendorfer Baugenossenschaft entschlossen, die Gesellschaft rückwirkend zum 1. Januar 2024 auf die Muttergesellschaft zu verschmelzen.

### **Providemus GmbH**

Die Providemus GmbH wurde am 25. Juni 2018 gegründet und ist ein ambulanter Pflegedienst in Kiel und Umland.

Die Gesellschaft wurde von der Wankendorfer Baugenossenschaft geschäftsbesorgt, sodass Geschäftsführungsaufgaben, der Marketingauftritt, das Controlling und die Personalbetreuung von Mitarbeitern der Muttergesellschaft begleitet und in enger Absprache mit der Pflegedienstleitung von Providemus koordiniert wurden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde der Geschäftsbetrieb weiter stabilisiert. Dies erforderte jedoch eine permanente Unterstützung durch Mitarbeiter der Wankendorfer Baugenossenschaft. Zudem blieben operative Risiken in Bezug auf die Verfügbarkeit von Personal sowie aufgrund der geringen Kundenanzahl mit Abhängigkeiten von wenigen umsatzstarken Einzelkunden, die bei Verlust eine unmittelbare und ungeplante Ergebnisauswirkung haben konnten, erhalten.

Die strategische Zielsetzung, durch eine Expansion von Providemus auf andere wankendorfer Regionen – auch über den Standort Kiel hinaus – möglichst vielen Mitgliedern eine Pflegedienstleistung anzubieten, wurde nicht erreicht und war auch für die Zukunft ohne weitere Investitionen nicht zu erwarten.

Um die strategische Zielsetzung für die wankendorfer Mitglieder zu erreichen, wurde daher zum einen der Pflegedienstbetrieb zum 01.12.2023 auf die Paritätische Pflege Schleswig-Holstein gGmbH übertragen. Zeitgleich hat die wankendorfer zum anderen eine überregionale Kooperation mit der Pflege SH und der Brücke SH vereinbart. Damit können mehr Mitglieder umgehend ambulante Pflegedienstleistungen erhalten sowie weitere Betreuungsleistungen, die die Providemus derzeit nicht bzw. nur auf dem Kieler Ostufer anbieten konnte. Die Übertragung ermöglichte eine Fortführung der Arbeitsverhältnisse und der Kundenbeziehungen, sodass sich auch die Neuausrichtung fürsorglich für die betroffenen Menschen gestaltete und die Absicht im Hinblick auf die Verfolgung des ursprünglichen Ziels einmal mehr unterstrich.

Die erwirtschafteten Umsätze im Jahr 2023 führten zu einem Jahresüberschuss in Höhe von 82 T€ (Vorjahr: 42 T€). Dieses Ergebnis liegt insbesondere aufgrund der außerordentlichen Effekte des Unternehmenskaufs- und Übertragungsvertrages über dem erwarteten Ergebnis aus der Wirtschaftsplanung des Jahres 2023.

Die Gesellschaft selbst bleibt zunächst als GmbH-Mantel bestehen und die Muttergesellschaft prüft verschiedene strategische Ansätze für die Nutzung beziehungsweise den zukünftigen Geschäftszweck der Gesellschaft; eine entsprechende bilanzielle Bewertung erfolgte. Eine Liquidation der Gesellschaft ist aktuell nicht vorgesehen.

## **2.3 Beteiligungen**

### **Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH)**

Das Energie-Joint-Venture der Wankendorfer Baugenossenschaft mit der GETEC Wärme & Effizienz GmbH konnte im achten Jahr seines Bestehens die seit dem Jahr 2020 erreichte stabile Ergebnisentwicklung fortsetzen. Der im Jahr 2022 erreichte Jahresüberschuss in der Gesellschaft betrug gut 41 T€ und auch für das Geschäftsjahr 2023 wird erneut ein positives Ergebnis erwartet. Der Schwerpunkt der Arbeiten in der ESH lag wie in den Vorjahren in der Optimierung des vorhandenen Anlagenbestandes der Baugenossenschaft in Bezug auf deren Effizienz und Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ferner musste aufgrund der notwendigen Anpassungen bei den Investitionsmaßnahmen der Baugenossenschaft – infolge der drastisch veränderten Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt – auch die

damit verbundene Dekarbonisierungsplanung für die zukünftige Bestandsentwicklung erneut angepasst werden.

### **WoWi Media GmbH & Co. KG**

Die ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, an deren alleiniger Kommanditistin, der WoWi Media GmbH & Co. KG, die Wankendorfer Baugenossenschaft mit 6,27 Prozent beteiligt ist, ist eine Leistungsplattform für multimediale Dienste in den Wohnimmobilien einiger großer Wohnungsunternehmen in Deutschland. Sie ist mit ihrer geschäftlichen Expertise für die Gesellschafter ein Garant dafür, dass die Kabelnetze im Immobilienbestand einem hohen Standard entsprechen und aus der Nutzung der Netze durch Anbieter von Kommunikationsdienstleistungen und/oder Unterhaltungsprogrammen für die Immobilienunternehmen Erträge erzielt werden. Damit sichert das Unternehmen zukunftsfähige Kommunikationsinfrastrukturen für die Mieter ihrer Gesellschafter. Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023 war wie in den Vorjahren sehr erfolgreich.

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

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

Die Gesellschafter der WoWi Media GmbH & Co. KG haben sich im Jahr 2023 daher als neuen strategischen Ansatz für eine Vermarktung ihrer Kabelnetze durch große institutionelle Anbieter entschieden. Die beteiligten Wohnungsunternehmen partizipieren so ab Mitte 2024 weiterhin über die Gewinnabführungen am Erfolg der WoWi Media GmbH & Co. KG, die zum einen durch vereinbarte Festbeträge und zum anderen auch durch Vermittlungsprovisionen erzielt werden.

## **2.4 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft**

### **2.4.1 Ertragslage**

Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat das Geschäftsjahr 2023 erfolgreich abgeschlossen.

Das ordentliche Ergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 450 T€ auf 2.744 T€ gesteigert werden. Dieses resultierte im Wesentlichen durch höhere Mieteinnahmen (+1.625 T€) und geringere Zinsaufwendungen (-689 T€). Gegenläufig wirkten höhere Personal- (+786 T€) und Instandhaltungskosten (+130 T€) sowie höhere Abschreibungen (+283 T€) und nicht umlagefähige Betriebskosten (+397 T€). Ebenfalls negativ wirkte sich der Wegfall von Erträgen durch die Beendigung einer Geschäftsbesorgung für eine Genossenschaft (-269 T€) aus.

Die in der Planung der Wankendorfer Baugenossenschaft festgelegten wesentlichen Ziele wurden 2023 übertroffen. Wesentliche Faktoren waren höher als geplante Mieteinnahmen (+1.324 T€) und Veräußerungserlöse von Anlagevermögen (+1.897 T€ abzgl. 298 T€ Vertriebskosten) sowie geplante Abbruchkosten (-1.062 T€), die nach neuen Rechnungslegungsstandards nicht – wie ursprünglich geplant – den Aufwendungen zuzurechnen, sondern als Herstellungskosten eines damit in Zusammenhang stehenden Neubaus zu aktivieren sind. Dem gegenüber stehen höhere Aufwendungen für außerplanmäßige Abschreibungen (+633 T€), Instandhaltungen (+593 T€), Zuführungen zu Pensionsrückstellungen (+287 T€) sowie geringer als geplante aktivierte Eigenleistungen (-393 T€).

Nach der 2022 abgeschlossenen Veränderung der Aufbauorganisation ist im Geschäftsjahr bei der Darstellung der Ertragslage die Verteilung der Verwaltungsgemeinkosten weiter mit dem Ziel einer

sachgerechteren Zuordnung verfeinert und in einer stufenweise Deckungsbeitragsrechnung dargestellt worden.

Abgebildet werden die Sparten des Kerngeschäfts „Vermietung und Wohnservice“ (Bewirtschaftung des eigenen genossenschaftlichen Bestands), sowie der mit gleichen Geschäftsprozessen erfolgenden Drittbestandsbetreuung (Zinshausverwaltung und Verwaltung kommunaler Wohnungsbestände) und „WEG-Verwaltung“ sowie die „Infrastrukturellen und technischen Dienstleistungen“ und „Neubau und Quartiersentwicklung“. In der Sparte „Neubau und Quartiersentwicklung“ ist die Verantwortung für Neubau, Ersatzneubau und die damit in einigen Projekten zusammenhängende Planung ganzer Wohnquartiere gebündelt. Die Sparte wurde zum 01.10.2023 aufgelöst und in den Sparten „Portfoliomanagement“ beziehungsweise „Infrastrukturelle und technische Dienstleistungen“ integriert. Wohnungsinstandsetzungen und Modernisierungen – inklusive des hierbei erforderlichen Leistungsbezugs von Handwerksunternehmen – werden hingegen durch die Sparte „Infrastrukturelle und technische Dienstleistungen“ verantwortet.

In der Sparte „Portfoliomanagement“ liegt neben der planerischen Verantwortung für den Eigenbestand auch diejenige für etwaige Akquisitionen und Veräußerungen von Immobilien. Im „Overhead“ sind schließlich alle Funktionen der Unternehmensführung und der Wahrnehmung von Aufgaben der genossenschaftlichen Organisation (u. a. Kosten der Organe und Gremien, Altersversorgung, Verbandszugehörigkeiten, Unternehmensveranstaltungen etc.) zusammengefasst.

Sämtliche Dienstleistungsfunktionen im Unternehmen (IT, Personal, Finanzierung, Reporting, Finanzbuchhaltung) werden als „Interne Dienstleistungen“ gebündelt und im Rahmen einer nutzungsbezogenen Umlage auf die vorgenannten Sparten umgelegt.

Für die einzelnen Sparten wird in der stufenweisen Deckungsbeitragsrechnung zunächst nach Ermittlung der Gesamtleistung (Umsatzerlöse, aktivierte Eigenleistungen, Bestandsveränderungen und interne Leistungserträge) und der damit zusammenhängenden bezogenen Leistungen (sowohl von Dritten als auch durch interne Leistungsverrechnung zwischen den Sparten) ein Rohertrag ermittelt. Nach Berücksichtigung der direkten Kosten in den Sparten (Personalkosten, Abschreibungen, sonstige betriebliche Aufwendungen und Zinsen) wird dann der Deckungsbeitrag 1 (DB 1) ermittelt. Der DB 1 der Sparte gibt Aufschluss darüber, wie weit die jeweilige Sparte zur Deckung von Gemeinkosten im Unternehmen beiträgt.

Nach Berücksichtigung der nutzungsbezogenen Dienstleistungsumlage ergibt sich das jeweilige Spartergebnis (Ausnahme: In der Sparte „Overhead“ werden darüber hinaus noch Erträge aus Beteiligungen und außerordentliche Erträge / Aufwendungen im Spartergebnis berücksichtigt).

Für das Jahr 2023 ergeben sich die folgenden DB 1 und Ergebnisse in den Sparten:

	<b>2023 DB 1</b>	<b>2023 Ergebnis</b>	<b>2022 DB 1</b>	<b>2022 Ergebnis</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Vermietung und Wohnservice	9.087,9	6.608,6	8.360,8	4.868,9
WEG-Verwaltung	145,5	-682,2	192,7	-599,9
Neubau und Quartiersentwicklung*	-291,8	-381,2	-131,1	-240,7
Infrastrukturelle und technische Dienstleistungen	131,1	-778,0	-352,5	-1.207,3
Portfoliomanagement	2.945,0	2.767,4	2.213,8	2.027,5
Overhead	-1.390,8	-1.448,7	-1.210,0	-454,3
	<b>10.626,9</b>	<b>6.085,9</b>	<b>9.073,7</b>	<b>4.394,2</b>

\*bis 30.09.2023 eigenständige Sparte – seit dem 01.10.2023 in den Infrastrukturellen und technischen Dienstleistungen und im Portfoliomanagement aufgegangen.



Die Kerngeschäftsfelder der Baugenossenschaft (Vermietung und Wohnservice sowie WEG-Verwaltung und Infrastrukturelle und technische Dienstleistungen) tragen als Sparten im Jahr 2023 mit einem positiven DB 1 zur Deckung der Gesamtkosten im Unternehmen bei, die in den übrigen Unternehmenssparten angefallen sind.

In der Sparte Vermietungs- und Wohnservice sind die in Anspruch genommenen Leistungen der Abteilung Infrastrukturelle und technische Dienstleistungen insoweit abgebildet, wie sie durch eine konkrete interne Leistungsverrechnung zwischen den Abteilungen erfolgte. Dies betrifft sowohl Dienstleistungen der Garten-Services, als auch handwerkliche Leistungen im Zuge von Instandhaltungsarbeiten und Wohnungsherrichtungen.

Die Sparte WEG-Verwaltung weist bei positivem DB 1 von 146 T€ (Vorjahr: 190 T€) nach Berücksichtigung der umgelegten internen Dienstleistungen ein Ergebnis von -682 T€ (Vorjahr: -600 T€) aus.

Die aus dem Neubau von Wohngebäuden (inklusive Ersatzneubau nach vorherigem Abriss der bestehenden Bebauung) resultierenden Erträge und Aufwendungen werden in der Sparte „Neubau und Quartiersentwicklung“ zusammengefasst. Im Wesentlichen stehen hier direkte Personalkosten und mit diesen im Zusammenhang stehende Sachkosten der Sparte den aktivierten Eigenleistungen und Honoraren aus der Betreuung von externen Bauvorhaben gegenüber. Ein negatives Ergebnis der Sparte ist als Gemeinkosten der Baugenossenschaft (für die Vorhaltung und Gewährleistung der Kapazitäten in Planung und Baubetreuung) zu interpretieren. Im Jahr 2023 betragen der DB 1 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 30.09.2023 -292 T€ (Vorjahr: -130 T€) und das Ergebnis etwa -381 T€ (Vorjahr: -240 T€). Im Zuge einer Neuorganisation wurden die Tätigkeitsfelder zum 01.10.2023 den Sparten „Infrastrukturelle und technische Dienstleistungen“ (soweit sie die Begleitung und Bauleitung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben betreffen) und „Portfolionmanagement“ (soweit sie die Planung und Konzeption von Baumaßnahmen betreffen) zugeordnet. Ziel dabei war es, sowohl Prozessschnittstellen weiter zu minimieren als auch Synergien bei internen Dienstleistungen im Zuge von Instandhaltungsmaßnahmen und bei den aktivierten Eigenleistungen im Zuge von Bauvorhaben zu nutzen.

Die Sparte „Infrastrukturelle Dienstleistungen“ weist im Jahr 2023 einen positiven DB 1 von 131,1 T€ (Vorjahr -350 T€) und ein Ergebnis von -778 T€ (Vorjahr: -1.200 T€) aus. Im DB 1 des Vorjahrs entfiel ein Anteil von ca. -145 T€ auf den in 2022 noch durchgeführten Reinigungsservice (Ergebnis rund -160 T€), der im Jahr 2023 nicht fortgeführt wurde. Wie im Hinblick auf die Sparte „Neubau und Quartiersentwicklung“ ausgeführt, sind auch in der Sparte Infrastrukturelle Dienstleistungen Teile der Kosten (hier im Bereich der Bestandstechniker in Verantwortung für Modernisierungen und Instandhaltungen) als Gemeinkosten der Baugenossenschaft zu interpretieren und der Sparte Vermietungs- und Wohnservice angelastet worden.

Der DB 1 (2.945 T€; Vorjahr: 2.214 T€) und das Ergebnis (2.767 T€; Vorjahr: 2.028 T€) der Sparte Portfolionmanagement sind im Jahr 2023 vor allem durch hohe Mehrerlöse aus Anlagenverkäufen von rund 4,5 Mio. € bei Vertriebskosten von rund 0,3 Mio. € und Abschreibungen von knapp 0,8 Mio. € determiniert.

Im Overhead der Baugenossenschaft wird der DB 1 von -1.391 (Vorjahr: -1.210 T€) durch Personal- und Sachkosten in diesen Bereichen bestimmt. Nach Berücksichtigung von auf diesen Bereich entfallenden internen Dienstleistungskosten von rund 1.122 T€ (davon 943 T€ für Altersvorsorge) und Beteiligungserträgen von 1.064,2 T€ ergibt sich ein Ergebnis von rund -1.449 T€ (Vorjahr: -454 T€).

Aus den internen Dienstleistungsabteilungen (IT, Personal, Reporting, Finanzbuchhaltung) wurden insgesamt 5.605 T€ (Vorjahr: 5.591 T€) Personal- und Sachkosten im Rahmen der Ergebnisermittlung der Sparten verursachungsgerecht auf diese umgelegt.

## 2.4.2 Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12. 2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b> (einschl. Geldbeschaffungskosten)	391.417,3	91,6	388.422,8	92,0	2.994,5
<b>Umlaufvermögen langfristig</b>	819,9	0,2	860,7	0,2	-40,8
<b>Umlaufvermögen kurzfristig</b> Verkaufsgrundstücke	100,1	0,0	100,1	0,0	0,0
unfertige Leistungen und sonstige Posten	34.829,0	8,2	33.030,3	7,8	1.798,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>427.166,3</b>	<b>100,0</b>	<b>422.413,9</b>	<b>100,0</b>	<b>4.752,4</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	90.896,8	21,3	79.894,1	18,9	11.002,7
<b>langfristiges Fremdkapital</b> Verbindlichkeiten	289.222,2	67,7	299.135,1	70,8	-9.912,9
Pensionsrückstellungen	11.008,6	2,6	10.303,0	2,4	705,6
sonstige Rückstellungen	93,1	0,0	85,3	0,0	7,8
<b>kurzfristiges Fremdkapital</b> (einschl. Rückstellungen)	35.945,6	8,4	32.996,4	7,9	2.949,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>427.166,3</b>	<b>100,0</b>	<b>422.413,9</b>	<b>100,0</b>	<b>4.752,4</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 4,8 Mio. € auf 427,2 Mio. € erhöht. Der verschmelzungsbedingte Zuwachs an Vermögen und Kapital zum 1. Januar 2023 betrug 5,6 Mio. €; die entsprechenden Vergleichswerte sind anhand der Darstellung in der Bilanz ersichtlich.

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) betrug zum Jahresende 2023 rund 391,4 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,0 Mio. € erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens waren vor allem Neubau- und Modernisierungskosten in Höhe von 16,8 Mio. € sowie der Buchwertzugang aus Verschmelzung (0,9 Mio. €) und der in diesem Zusammenhang aufgedeckten Stillen Reserven (2,9 Mio. €) und Grunderwerbsteuer (0,3 Mio. €). Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 10,4 Mio. € sowie der Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten (7,4 Mio. €) verminderten den Wert des Anlagevermögens.

Der Anstieg des Umlaufvermögens (1,8 Mio. €) resultiert im Wesentlichen bei gesunkenen Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken (6,7 Mio. €) aus höheren Flüssigen Mitteln (9,0 Mio. €).

Die Eigenkapitalquote der Wankendorfer Baugenossenschaft hat sich bei einem bilanziellen Eigenkapital von 90,9 Mio. € mit 21,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr (18,9 Prozent) deutlich verbessert. Zu der Erhöhung des Eigenkapitals haben weit überwiegend Einstellungen in die Rücklagen (5,8 Mio. €) und zusätzlich der verschmelzungsbedingte Kapitalzuwachs (2,2 Mio. €) sowie die in diesem Zusammenhang in die Kapitalrücklage eingeflossenen aufgedeckten Stillen Reserven (2,9 Mio. €) beigetragen. Nicht berücksichtigt sind hierbei die zusätzlichen Haftsummen aus den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 11,8 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten der Wankendorfer Baugenossenschaft werden geprägt durch die von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern gewährten langfristigen Darlehen. Diese betragen zum Jahresende 2023 287,8 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahreswert (297,9 Mio. €) durch den Saldo aus Kreditvalutierungen von 8,0 Mio. € im Zuge von Investitionen in den Wohnungsbestand und planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen inklusive Tilgungszuschuss in Höhe von 17,6 Mio. € vermindert.

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungs-Mix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen umfassten am Bilanzstichtag 106,0 Mio. € (Vorjahr: 107,9 Mio. €); der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag im Jahr 2023 bei 1,27 Prozent; der durchschnittliche Kreditzinssatz betrug 2,28 Prozent.

Im Rahmen des Kreditportfoliomanagements werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft sowohl festverzinsliche als auch variabel verzinsliche Finanzierungen auf der Grundlage von mit dem Grundgeschäft gebildeten Bewertungseinheiten eingesetzt, die einer eventuellen Bildung von Drohverlustrückstellungen keinen Raum geben.

Die insbesondere zur interimistischen Zinssenkung in Vorjahren abgeschlossenen variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag ein Volumen von 53,9 Mio. €, deren Zinsänderungsrisiken durch derivative Finanzierungsinstrumente in gleicher Höhe begegnet wurde, sodass im Ergebnis ein fester Zinssatz für die Darlehen des Grundgeschäfts über die gesamte Laufzeit erreicht wurde. Durch die individuelle Ausgestaltung der Verträge verschaffte sich die Wankendorfer Baugenossenschaft zudem eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft.

Das kurzfristige Fremdkapital ist bei Rückzahlung des Kontokorrentkredits von 3,0 Mio. € insbesondere durch den Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 2,0 Mio. € und der erhaltenen Anzahlungen um 3,3 Mio. € angestiegen.

Das gesamte langfristige Vermögen war stichtagsbezogen durch Eigenkapital und bis auf 1,0 Mio. € durch langfristiges Fremdkapital gedeckt. Die Unterdeckung wurde durch langfristige Finanzzuflüsse Anfang 2024 ausgeglichen. Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur, die gegenüber dem Vorjahr nur leichte Veränderungen aufweist, dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens; die Vermögenslage ist geordnet.

### **2.4.3 Finanzlage**

In der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2023 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert; getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

Der mittels der indirekten Berechnungsmethode aus dem Jahresüberschuss ermittelte Cashflow des laufenden Geschäftsjahrs umfasst sämtliche Zahlungsströme aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Dazu werden vom Jahresüberschuss die zahlungsunwirksamen Erträge abgezogen und die zahlungsunwirksamen Aufwendungen hinzuaddiert, um zunächst den Cashflow nach DVFA/SG zu ermitteln und sodann die Zahlungsströme herauszurechnen, die der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit hat sich insbesondere aufgrund der Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen um 1,3 Mio. € und der erhaltenen Anzahlungen um 3,3 Mio. € erhöht. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt im Jahr 2023 3,0 Mio. € (Vorjahr: 15,0 Mio. €). Hierin sind im Wesentlichen einerseits die Auszahlungen für Investitionen in die Vermögenswerte von 16,4 Mio. € (Vorjahr: 15,7 Mio. €) und andererseits die Einzahlungen aus Verkaufserlösen von Anlagevermögen sowie Erträge aus Beteiligungen und Finanzanlagen von insgesamt 19,6 Mio. € (Vorjahr: 0,7 Mio. €) enthalten. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen sowie Zinsen als

Auszahlungen in Höhe von zusammen rund 23,8 Mio. € (Vorjahr: 17,7 Mio. €). Diesen stehen Einzahlungen aus Darlehensvaluierungen gegenüber, die mit 8,0 Mio. € (Vorjahr: 15,5 Mio. €) aus der Investitionstätigkeit resultieren.

Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand zum Jahresende 2023 betrug 9,6 Mio. €.

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Jahresüberschuss	6.085,9	4.394,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.424,3	9.732,7
Zunahme langfristiger Rückstellungen	713,4	644,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	40,0	32,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.494,0	-3.441,5
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>12.769,6</b>	11.362,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	23.608,6	17.456,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	2.952,6	-14.957,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-16.116,2	-2.173,4
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>10.445,0</b>	325,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-2.410,6	-2.736,4
<b>Finanzmittelbestand wankendorfer zum 31.12.</b> (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)		-2.410,6
<b>Zugang Finanzmittelbestand durch Verschmelzung Baugenossenschaft Heikendorf zum 01.01.</b>	<b>1.576,2</b>	
<b>Finanzmittelbestand gesamt zum 31.12.</b>	<b>9.610,6</b>	



Die Zahlungsfähigkeit der Wankendorfer Baugenossenschaft war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Auch für die kommenden drei Jahre weist die Finanzplanung ausreichende liquide Mittel aus. Ein etwaiger kurzfristiger Liquiditätsbedarf ist über vereinbarte Kreditlinien bei aktuell fünf Kreditinstituten gesichert. Diese gewähren bis auf weiteres allgemeine Kreditlinien von insgesamt 12,1 Mio. € in Form von Kontokorrentlinien und Geldmarktdarlehen, die zum Jahresresultimo nicht in Anspruch genommen wurden.

Im Rahmen ihres Finanzmanagements stellt die Wankendorfer Baugenossenschaft sicher, dass alle Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und den Finanzierungsgeschäften mit Banken fristgerecht erfüllt werden können. Mit dem Mittelzufluss aus dem laufenden Geschäftsverkehr und unter Berücksichtigung der Kreditlinien ist garantiert, dass die erforderlichen Kapitaldienste geleistet werden können und darüber hinaus ausreichende Eigenmittel für die Investitionen bei Neubau und Modernisierung zur Verfügung stehen.

Währungs- und Wechselkursrisiken sind nicht vorhanden, da alle Verbindlichkeiten des Unternehmens in Euro bestehen. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt mit langfristigen Annuitätendarlehen. Für teilweise bis Mitte 2026 auslaufende Konditionsvereinbarungen wesentlicher Darlehen wurden im Jahr 2023 Forward-Vereinbarungen mit einem Volumen in Höhe von rund 17,8 Mio. € geschlossen.

## 3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### 3.1 Risikobericht

Das genossenschaftliche Geschäftsmodell der Wankendorfer Baugenossenschaft ist an den Interessen ihrer Mitglieder ausgerichtet. Eine nachhaltige und risikoaverse Geschäftspolitik ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Das Geschäft der Genossenschaft erstreckt sich auf ein regional begrenztes Gebiet in Schleswig-Holstein, in dem die Wankendorfer Baugenossenschaft im Zuge ihrer mehr als 75-jährigen Geschichte Erfahrungen in der Planung und Steuerung ihres Geschäftes erwerben konnte und auf diese Weise eine grundlegende Minimierung der Geschäftsrisiken erreicht.

Wesentliche unternehmensbezogene Risiken aus den Bereichen Hausbewirtschaftung, Bau, Finanzen, IT, Personal und Beteiligungen wurden im Jahr 2023 umfassend hinsichtlich Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenspotential beurteilt und anschließend im Rahmen einer Sensitivitätsanalyse etwaige Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung im Planungszeitraum bewertet.

Die Organisationsstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten in den jeweiligen Teams und bei den Führungskräften ist ein zentrales Element der Risikobeherrschung. Dabei sind im Kerngeschäft der Genossenschaft die Verantwortungstrennung für das Geschäftsfeld der Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften von der Betreuung des Eigenbestands (inklusive der im Rahmen der Vermietung anvertrauten Drittbestände) klar getrennt. Auch in den technischen Verantwortungsbereichen wurden die klaren Kompetenzen in den verschiedenen Handlungsfeldern (Planung und Realisierung) im Jahr 2023 noch weiter geschärft.

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

Für die stetige Entwicklung des Know-hows im Kerngeschäft der Genossenschaft spielt die dauerhafte Qualifizierung der Mitarbeiter im Zuge von Ausbildungs- und Fortbildungsprogrammen, Seminaren und Schulungen eine zentrale Rolle. Wo erforderlich wird das Programm durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen ergänzt. So wurde im Jahr 2023 eine mehrere Lerneinheiten umfassende Schulung aller Führungsebenen erfolgreich umgesetzt. Durch die eigene Ausbildungstätigkeit und die Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes, das sich mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbaren lässt, begegnet das Unternehmen darüber hinaus dem Risiko des Fachkräftemangels. Bislang konnten – auch in Phasen der Reorganisation von Unternehmensstrukturen – vakante Positionen in den verschiedenen Arbeitsfeldern stets rasch durch eigenes Personal oder Neueinstellungen besetzt werden.

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

Die in den Vorjahren drastisch angestiegenen Energiepreise stabilisierten sich – auch gestützt durch die „Energiepreisbremse“ – im Jahr 2023 auf vergleichsweise hohem Niveau. Die Gefahr, dass durch die damit verbundene Steigerung der Bruttowarmmieten die Zahlungsfähigkeit von einzelnen Mietergruppen (Einpersonen – und Alleinerziehendenhaushalte) nicht mehr gegeben ist, hält an. Jedoch gab es im Geschäftsjahr keine kritische Entwicklung des Forderungsbestands und etwaiger daraus resultierender Erlösausfälle.

Weiterhin verfolgt die Genossenschaft das Ziel, den Nebenkostenanstieg durch ein Maßnahmenpaket von kurz- und langfristigen Maßnahmen dauerhaft zu dämpfen. Diese reichen von Hinweisen zur Energieeinsparung bis hin zur konsequenten energetischen Modernisierung unter Einsatz von dafür verfügbaren Fördermitteln. Zudem testet die Wankendorfer in einem Pilotprojekt den Einsatz digital gesteuerter Heizungsthermostate, um hierdurch Mieter in die Lage einer verbesserten und einfachen Regelung der Heiztemperaturen zu versetzen.

Der anhaltende Krieg in der Ukraine kann auf die einzelnen Risikobereiche weiterhin verstärkend wirken. Neben den beschriebenen Instrumenten bildet die laufende Analyse risikorelevanter Indikatoren unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems die Grundlage, bedarfsweise mit angemessenen Maßnahmen auf etwaige identifizierte Risiken zu reagieren.

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

Steigende Baupreise und Zinsen führen zur Überprüfung der Rentabilität der Bauprojekte und können veränderte Strategien (z. B. Förder-Mix) nach sich ziehen.

Für die Abwendung beziehungsweise Minimierung von Kapazitäts- und Kostenrisiken bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten greift die Genossenschaft vor allem auf regionale und langjährig bekannte Unternehmen aus Handwerk und Bauindustrie zurück. Hierdurch ist es bislang gelungen, auch in konjunkturell schwierigen Phasen die notwendigen Kapazitäten zu akquirieren und Kostenrisiken zu begrenzen. Zur weiteren Stärkung der Resilienz in den Bereichen Instandhaltung/ Wohnungsherrichtung hat die Wankendorfer die Kapazitäten bei im Unternehmen beschäftigten Handwerkern im Jahr 2023 weiter ausgebaut.

Der langfristigen Ausrichtung des Gebäudebestands bei Vermeidung einer Fehlausrichtung des eigenen Portfolios wird durch eine gezielte Steuerung und langfristige Planung des Eigenbestands durch eine eigens hierfür eingerichtete Stabsstelle entgegengewirkt. Dabei wurde der Gebäudebestand detailliert im Hinblick auf Altersstruktur und Zustand der Gebäudesubstanz analysiert und in einen zukünftigen Investitionspfad eingeordnet.

Die Klimaschutzgesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland und den damit einhergehenden absehbaren Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft begegnete die Wankendorfer Baugenossenschaft bereits im Jahr 2021 mit einer intensiven Planung ihres Wegs zur Klimaneutralität ihrer Bestände. Hieraus ergab sich für die Genossenschaft eine – auf dem Stand der Technik basierende und an den wirtschaftlichen Gegebenheiten ausgerichtete – Strategie für die Einhaltung der Klimaziele unter Berücksichtigung des satzungsgemäßen Auftrags einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Vor dem Hintergrund der in vielen Bereichen veränderten Rahmenbedingungen im Laufe des Jahres 2023 (u. a. Förderprogramme, Zinsentwicklung, Baukostensteigerungen) wurden die Planungen aktualisiert und den aktuell absehbaren Gegebenheiten angepasst. Im Ergebnis wurde dabei die Strategie des Unternehmens auch unter den veränderten Umständen verifiziert.

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

Zu Planungsunsicherheit und damit zu einem Finanzierungsrisiko für künftige Bauprojekte führt, neben steigenden Zinsen und Baupreisen, die aktuelle Situation hinsichtlich der Wohnbauförderung des Landes und des Bundes. Zwar hat sich die wankendorfer durch die rechtzeitige Beantragung aus dem Finanzvolumen des Landes Schleswig-Holstein für ihre im Jahr 2024 zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmen die nötigen öffentlichen Mittel gesichert, jedoch bestehen wegen noch nicht beschlossener weiterer Förderperioden für danach geplante Projekte Finanzierungsunsicherheiten.

Ein weiteres wesentliches Risiko ist die Gewährleistung einer störungsfreien IT-Infrastruktur durch den Ausfall relevanter IT-Systeme, mögliche Datenverluste und durch die Gefährdung der IT-Sicherheit. Diesbezüglich hat die wankendorfer Vorkehrungen getroffen, um die von ihr selbst betriebenen Systeme möglichst ausfallsicher auszuführen. Gleiches gilt für die extern betriebenen Systeme, mit denen sie vernetzt ist (z. B. ERP-System). Oberstes Ziel ist, den Geschäftsbetrieb auch während eines Hard- oder Softwareausfalls, ohne, beziehungsweise nur mit den geringstmöglichen Einschränkungen, fortführen zu können. Die geschäftskritischen Systeme werden deshalb in einem hochverfügbaren und georedundant ausgelegten Rechenzentrum betrieben. Beide Rechenzentren haben ihren Standort in Deutschland.

Insgesamt ist die Genossenschaft durch ihre konservative und nachhaltige Geschäftspolitik sowie die unterschiedlichen Maßnahmen zur Risikovermeidung und -beherrschung so aufgestellt, dass sich aktuell für die Zukunft keine bedeutenden Beeinträchtigungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage abzeichnen oder gar bestandsgefährdende Risiken erkennbar sind. Im Jahr 2023 hat die wankendorfer hierfür zusätzlich ein neues Instrument des Risikomonitorings eingeführt, das das Spektrum der identifizierten (inklusive der zuvor beschriebenen wesentlichen) Risiken kontinuierlich im Planungszyklus beobachtet und bewertet.

### **3.2 Chancenbericht**

Die aufgrund unserer Marktbeobachtung erwartete Entwicklung der Wohnungsmärkte an den verschiedenen Standorten der Genossenschaft lässt uns – wenn auch regional zu differenzieren – auch weiterhin von einer insgesamt hohen Nachfrage ausgehen. Dies auch angesichts der hohen Zahl an Menschen, die in Deutschland Schutz suchen und des prognostizierten zurückgehenden Neubaus von Wohnraum.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft ist mit ihrem Geschäftsmodell grundsätzlich, aber mit den durch sie bereits getroffenen Vorbereitungen zur Ausrichtung ihres Geschäfts auch im speziellen, gut aufgestellt, um dieser auch in ihrem Geschäftsgebiet steigenden Nachfrage mit entsprechendem Wohnraumangebot zu begegnen. Unter Berücksichtigung unserer sozialen Verantwortung und des satzungsmäßigen Zwecks einer Versorgung unserer Mitglieder mit gutem und sicherem Wohnraum, ist insgesamt dennoch bei anhaltend knappem Wohnungsangebot ein höherer Spielraum für im Hinblick auf die stabile Entwicklung etwaig erforderliche Mieterhöhungen erkennbar.

Gestützt durch unsere Portfoliostrategie werden unsere Wohnungsbestände durch Neubau, Modernisierungen und Ankäufe zukunftsgerichtet und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit ergänzt und verbessert. Dabei werden auch konsequent die Möglichkeiten einer Nachverdichtung oder eines Ersatzneubaus genutzt, um der teils knappen und von hohen Preisen geprägten Verfügbarkeit von Bauland zu begegnen.

Auch durch die fortschreitende Digitalisierung erwachsen für das Unternehmen Chancen hinsichtlich der Vereinfachung und Beschleunigung zahlreicher Prozesse. Die wankendorfer hat hierfür sowohl mit Blick auf die Vermarktung ihres Angebotes als auch die Verwaltungsprozesse spezielle Softwarelösungen im Einsatz, um kontinuierlich Effizienzgewinne zu erzielen.

Zudem wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Verschmelzung mit einer kleinen Genossenschaft erfolgreich vollzogen. Auch in dieser Form der Entwicklung von genossenschaftlichem Geschäft werden angesichts der von den hier erworbenen Erfahrungen und der Professionalität der Begleitung derartiger Prozesse von der wankendorfer in Zukunft weitere Chancen gesehen.

### 3.3 Prognosebericht

Nach Einführung der neuen Planungssoftware für das Unternehmen im Jahr 2021 wurde das Verfahren der rollierenden Planung für den mittelfristigen Planungszeitraum (2024 bis 2026), sowie nun auch in der Langfristplanung (bis zum Jahr 2035) im Jahr 2023 bereits zum dritten Mal angewendet. Dabei werden alle Aufwands- und Ertragspositionen sowie die Investitionsvolumina und deren Auswirkungen auf die Bilanzentwicklung in die Planung einbezogen. Sowohl in der Mittel- als auch in der Langfristplanung werden die betrachteten Parameter exakt planerisch abgebildet, wobei die Langfristplanung aufgrund des langen Planungszeitraums einem höheren Maß an Unsicherheit unterliegt.

Die für den Zeitraum 2024 bis 2026 erneut in Form einer Gegenstromplanung zwischen Vorstand und den einzelnen Unternehmensbereichen erstellte Mittelfristplanung zeigt, dass mit den eingeleiteten und geplanten Maßnahmen die Ertragskraft im Hinblick auf das ordentliche Ergebnis des Unternehmens trotz erneut erheblich veränderter Rahmenbedingungen kontinuierlich gesteigert werden kann. Dabei wird im letzten Jahr des mittelfristigen Planungshorizontes (2026) ein Jahresüberschuss von rund 4,1 Mio. €, bei einer Eigenkapitalverzinsung von rund 4,1 Prozent und einer Eigenkapitalquote von 21 Prozent geplant. Die Wankendorfer Baugenossenschaft plant für diesen Dreijahreszeitraum ein Investitionsvolumen von rund 86,5 Mio. €, die für den Neubau (inklusive Dachgeschossausbau), Modernisierungen und auch den Ankauf von Wohnraum anfallen sollen. Darüber hinaus sollen im Rahmen des Instandhaltungsbudgets im letzten Planjahr 2026 inklusive Eigenleistungen rund 7,8 Mio. € (dies entspricht etwa 16 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) für den Substanzerhalt eingesetzt werden.

Im Planjahr 2024 beträgt das voraussichtliche Investitionsvolumen bei Neubau (inklusive Dachgeschossausbau) und Modernisierung gut 20 Mio. €. Darin enthalten sind auch Maßnahmen zur planmäßigen Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Darüber hinaus werden weitere knapp 10 Mio. € für den Erwerb von bereits erstelltem Wohnraum investiert. Das erwartete Jahresergebnis beträgt im Jahr 2024 rund 3,2 Mio. €. Dabei plant die Genossenschaft mit Mieteinnahmen (ohne Eigennutzung) von rund 39 Mio. €. Der Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel wird im Planjahr ca. 7,4 Mio. € betragen, während das Instandhaltungsbudget inklusive Eigenleistungen ebenfalls mit knapp 7,4 Mio. € veranschlagt ist. Der außerordentliche Ergebnisanteil im Jahr 2024 wird mit gut 0,5 Mio. € erwartet und wird durch Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen gemindert.

In den Planjahren 2025 und 2026 sind die für diesen Zeitraum beabsichtigten Investitionen ebenso abgebildet, wie auch alle heute absehbaren Entwicklungen der Kostensteigerungen (inkl. erwarteten Tariflohnsteigerungen) antizipiert. Die Mietenplanung folgt wie bereits im Vorjahr den Grundsätzen des Mietenkodex der Genossenschaft und bildet die notwendigen Steigerungen aufgrund von Kostenentwicklungen und Rentabilitätsanforderungen des Unternehmens unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen Verantwortung in der Mietenentwicklung ab.

Wirtschaftliche Folgen aus der weiterhin krisenhaften Entwicklung der Weltpolitik, zu denen neben dem andauernden Ukrainekrieg nun auch noch der Kriegszustand im Verteidigungskampf Israels gegen terroristische Bedrohungen akut hinzugekommen ist, sind in den vergleichsweise konservativen Annahmen u. a. zur Entwicklung des Zinsniveaus berücksichtigt worden. Zudem wurden erstmals im Rahmen der Risikoberichterstattung Szenarien einer ungünstigen Entwicklung einzelner Parameter systematisch simuliert und es können für den mittelfristigen Planungszeitraum hieraus existenzbedrohende Risiken grundsätzlich ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung von einzelnen Kennzahlen und der geplanten Ergebnisse kann, bei unvorhersehbarer ungünstigerer Entwicklung der Gesamtlage und einzelner Parameter als in der Planrechnung angenommen, hingegen nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem Fundament ihrer klaren genossenschaftlichen Strategie, der detaillierten Planrechnung, dem fortgeschriebenen Klimapfad und seit dem Jahr 2023 einer systematischen Risikosimulation verfügt die Genossenschaft weiterhin über eine zielgerichtete und transparente Ausrichtung auf die Zukunft. Die weiter absehbare Steigerung der Ertragskraft, bei zielgerichteten Investitionen in die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände bildet nach wie vor die Grundlage einer positiven Unternehmensentwicklung, trotz volatileren Rahmenbedingungen.

Kiel, 23. Februar 2024

Wankendorfer  
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Thorsten Gleitz



Dr. Ulrik Schlenz

## › Bilanz zum 31.12.2023

### Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr inkl. Verschmelzung BGH
	€	€	T€	T€
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	488.375,88		422	422
Firmenwert	75.000,00		113	113
geleistete Anzahlungen	134.190,64	<b>697.566,52</b>	157	157
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	371.240.553,71		357.649	361.419
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.677.846,73		7.394	7.394
Grundstücke ohne Bauten	983.914,88		1.359	1.359
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10		68	68
technische Anlagen und Maschinen	58.007,99		72	72
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.911.446,36		2.169	2.216
Anlagen im Bau	2.774.719,54		13.210	13.210
Bauvorbereitungskosten	2.533.798,49	<b>386.247.984,80</b>	1.045	1.045
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.496.133,65		2.684	2.684
Beteiligungen	1.015.564,48		1.081	1.081
andere Finanzanlagen	9.350,00	<b>3.521.048,13</b>	9	9
<b>Anlagevermögen insgesamt/ Übertrag</b>		<b>390.466.599,45</b>	387.432	391.249

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr inkl. Verschmelzung BGH
	€	€	T€	T€
<b>Übertrag</b>		<b>390.466.599,45</b>	387.432	391.249
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke ohne Bauten	100.135,39		100	100
unfertige Leistungen	23.281.552,55		23.567	23.735
andere Vorräte	64.446,38	<b>23.446.134,32</b>	73	82
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	669.447,19		500	502
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		6.715	6.715
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	71.982,73		57	57
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.976,56		121	121
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	440.718,60		243	243
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	165.165,99		853	853
sonstige Vermögensgegenstände	758.961,30	<b>2.167.252,37</b>	514	517
<b>Flüssige Mittel</b>				
Guthaben bei Kreditinstituten		<b>9.610.594,45</b>	606	2.182
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Geldbeschaffungskosten	950.721,80		991	991
andere Rechnungsabgrenzungsposten	525.032,67	<b>1.475.754,47</b>	642	643
<b>Bilanzsumme</b>		<b>427.166.335,06</b>	422.414	427.990
Treuhandvermögen		33.391,96	29	29



## › Bilanz zum 31.12.2023

### Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr inkl. Verschmelzung BGH
	€	€	T€	T€
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	986.950,00		720	727
der verbleibenden Mitglieder	11.811.750,00		11.980	12.142
aus gekündigten Geschäftsanteilen	71.800,00	<b>12.870.500,00</b>	82	83
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 16.750,00 €			(17)	(17)
<b>Kapitalrücklage</b>		<b>7.353.027,46</b>	4.499	7.353
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
gesetzliche Rücklage	9.215.190,78		8.330	8.595
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 620.000,00 €			(440)	(457)
Bauerneuerungsrücklage	768.700,00		(0)	769
andere Ergebnisrücklagen	60.064.585,86	<b>70.048.476,64</b>	53.685	54.865
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.200.000,00 €			(3.700)	(3.842)
<b>Bilanzgewinn</b>				
Gewinnvortrag	358.968,60		344	344
Jahresüberschuss	6.085.888,23		4.394	4.553
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	5.820.000,00	<b>624.856,83</b>	4.140	4.299
<b>Eigenkapital insgesamt/Übertrag</b>		<b>90.896.860,93</b>	79.894	85.132

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr inkl. Verschmelzung BGH
	€	€	T€	T€
<b>Übertrag</b>		<b>90.896.860,93</b>	79.894	85.132
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen	11.008.611,00		10.303	10.303
sonstige Rückstellungen	4.345.374,68	<b>15.353.985,68</b>	2.305	2.423
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	286.171.335,68		296.815	296.815
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.413.101,36		3.883	3.883
erhaltene Anzahlungen	26.971.748,65		23.714	23.895
Verbindlichkeiten aus Vermietung	227.416,50		474	475
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.208,94		2	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.015.967,01		2.890	2.924
sonstige Verbindlichkeiten	424.382,79	<b>319.225.160,93</b>	378	380
davon aus Steuern: 136.331,71 €			(201)	(202)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.298,36 €			(4)	(4)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>1.690.327,52</b>	1.756	1.758
<b>Bilanzsumme</b>		<b>427.166.335,06</b>	422.414	427.990
Treuhandverbindlichkeiten		33.391,96	29	29



## ➤ Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

		Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorjahr inkl. Verschmelzung BGH
	€	€	T€	T€
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.142.134,26		55.411	56.155
b) aus Betreuungstätigkeit	2.644.750,19		2.796	2.796
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.010.429,79	<b>64.797.314,24</b>	1.290	1.290
<b>Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		<b>-453.352,52</b>	4.153	4.156
<b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>		<b>379.600,36</b>	495	495
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>6.466.365,89</b>	5.567	5.571
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.074.829,16		29.314	29.640
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	266.833,03	<b>29.341.662,19</b>	273	273
<b>Rohergebnis</b>		<b>41.848.265,78</b>	40.125	40.550
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	9.697.458,75		9.363	9.493
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.428.957,02	<b>13.126.415,77</b>	3.076	3.104
davon für Altersversorgung: 1.476.290,03 €			(1.232)	
<b>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		<b>10.206.212,59</b>	9.715	9.782
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		<b>5.134.429,46</b>	5.611	5.632
<b>Übertrag</b>		<b>13.381.207,96</b>	12.360	12.539

	Geschäftsjahr		Vorjahr	Vorjahr inkl. Verschmelzung BGH
	€	€	T€	T€
<b>Übertrag</b>		<b>13.381.207,96</b>	12.360	12.539
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	686.828,71		564	564
<b>Erträge aus Gewinn- abführungsvertrag</b>	377.386,06		342	342
<b>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	216,00		0	0
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	81.511,73	<b>1.145.942,50</b>	16	16
davon aus Abzinsung: 0,00 €			(11)	(11)
davon aus verbundenen Unternehmen: 2.938,13 €			(3)	(3)
<b>Abschreibungen auf Finanzanlagen</b>	218.301,89		18	18
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	7.041.935,61	<b>7.260.237,50</b>	7.745	7.745
davon aus Aufzinsungen: 150.090,00 €			(281)	(281)
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>7.266.912,96</b>	5.519	5.698
<b>sonstige Steuern</b>		<b>1.181.024,73</b>	1.125	1.146
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>6.085.888,23</b>	4.394	4.553
<b>Gewinnvortrag</b>		<b>358.968,60</b>	344	344
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		<b>5.820.000,00</b>	4.140	4.299
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>624.856,83</b>	598	598



## ➤ Anhang

### A. Allgemeine Angaben/Verschmelzung

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

Die Verschmelzung der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG (BGH) auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit der Eintragung im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Kiel am 3. August 2023 rechtlich wirksam geworden. Bilanziell erfolgte die Verschmelzung rückwirkend zum 1. Januar 2023. Um die Vergleichbarkeit der wirtschaftlichen Lage im Zeitverlauf zu ermöglichen, wurden in einer Spalte die Vorjahreszahlen und -angaben gemäß § 265 Absatz 2, Satz 3 HGB so angepasst, als ob die Verschmelzung bereits zum 1. Januar 2022 stattgefunden hätte. Die vorhandenen Vermögensgegenstände der BGH sind bei der Verschmelzung neu bewertet worden. Bei dieser Neubewertung wurden stille Reserven von Grundstücken und Gebäuden in Höhe von 2.854 T€ aufgedeckt (Kapitalrücklage).

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Absatz 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

### B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der „entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte“ erfolgt zu Anschaffungs- und Herstellungskosten und unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von drei bis acht Jahren.

Der planmäßig linear über zehn Jahre abzuschreibende „Firmenwert“ resultiert aus der 2016 durchgeführten Verschmelzung der Lorenzen Hausverwaltung GmbH auf die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG.

„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden über 80 Jahre linear abgeschrieben. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, Garagen, Fahrradhäuser und Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von acht bis 20 Jahren vorgesehen. Bei grunderneuerten Wohnblöcken sind die Nutzungsdauern bis Ende 2013 um bis zu 20 Jahre verlängert und ab 2014 unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung festgelegt worden. Andere aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten werden auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Den „Geschäfts- und anderen Bauten“ lag für die lineare Abschreibung der Gebäude eine voraussichtliche Nutzungsdauer zwischen 30 und 50 Jahren sowie der Außenanlagen von längstens 15 Jahren zugrunde. Die aktivierten Revitalisierungskosten für ein Büro- und Geschäftshaus sind auf die Restlaufzeit verteilt worden.

Die Zugänge der aktivierten Neubau- und Modernisierungskosten bei den Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige eigene Architektengebühren und Verwaltungskosten. Bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden zudem eigene Bauleistungen, die Fremdkapitalzinsen und öffentliche Grundstücksabgaben als Herstellungskosten aktiviert.

Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von unbebauten und bebauten Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.

„Technische Anlagen und Maschinen“ sowie „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ werden über eine Laufzeit von drei bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung der steuerlichen Regelung in einem Sammelpool über fünf Jahre gleichmäßig abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

„Anteile an verbundenen Unternehmen“, „Beteiligungen“ sowie „andere Finanzanlagen“ werden mit den Anschaffungskosten, bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung mit dem niedrigeren beizulegenden Wert, ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Durch angemessene Bildung von Wertkorrekturen der „unfertigen Leistungen“ wird den erkennbaren Risiken aus den vom Unternehmen zu übernehmende Heiz- und Betriebskosten für nicht vermietete Objekte Rechnung getragen.

Die Bewertung der „anderen Vorräte“ erfolgt auf Basis des FIFO-Verfahrens (First in – First out).

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

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

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

„Pensionsrückstellungen“ sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G entsprechend dem Wertansatz nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,81 Prozent zum 31. Dezember 2023 (Vorjahr: 1,79 Prozent) gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- beziehungsweise Rentenentwicklung ist mit 2,0 Prozent und die Personalfuktuation mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (1,81 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (1,73 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 116.703,00 €.

Die „sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt. Der Abzinsungssatz wird gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung von der Deutschen Bundesbank mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre ermittelt und bekannt gegeben (1,73 Prozent, Vorjahr: 1,44 Prozent).

Die Auswirkungen der Veränderungen der Abzinsungssätze für die langfristigen Rückstellungen werden unter den „Zinsaufwendungen“ dargestellt.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	<b>Anschaffungs-/Herstellungskosten</b>					
	Stand zum 01.01.2023		Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Um- buchungen	Stand zum 31.12.2023
	WBG	BGH				
	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	1.036.545,34	3.808,00	62.007,48	129.027,29	182.566,87	1.155.900,40
Firmenwert	375.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00
geleistete Anzahlungen	157.152,23	0,00	159.605,28	0,00	-182.566,87	134.190,64
	<b>1.568.697,57</b>	<b>3.808,00</b>	<b>221.612,76</b>	<b>129.027,29</b>	<b>0,00</b>	<b>1.665.091,04</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	549.421.207,49	2.822.511,75	11.830.148,45*	11.809.820,85	16.543.692,53	568.807.739,37
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.181.451,24	0,00	0,00	0,00	0,00	11.181.451,24
Grundstücke ohne Bauten	1.359.175,54	0,00	0,00	137.088,55	-238.172,11	983.914,88
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10	0,00	0,00	0,00	0,00	67.697,10
technische Anlagen und Maschinen	1.104.120,98	0,00	0,00	8.577,47	0,00	1.095.543,51
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.141.238,21	161.946,74	340.489,16	522.946,03	0,00	7.120.728,08
Anlagen im Bau	13.210.106,45	0,00	5.343.043,50	0,00	-15.778.430,41	2.774.719,54
Bauvorbereitungskosten	1.552.649,44	0,00	2.161.610,95	156.351,75	-527.090,01	3.030.818,63
	<b>585.037.646,45</b>	<b>2.984.458,49</b>	<b>19.675.292,06</b>	<b>12.634.784,65</b>	<b>0,00</b>	<b>595.062.612,35</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.683.534,65	0,00	0,00	0,00	0,00	2.683.534,65
Beteiligungen	1.116.559,54	0,00	25.463,48	62.500,00	0,00	1.079.523,02
andere Finanzanlagen	9.350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.350,00
	<b>3.809.444,19</b>	<b>0,00</b>	<b>25.463,48</b>	<b>62.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.772.407,67</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>590.415.788,21</b>	<b>2.988.266,49</b>	<b>19.922.368,30</b>	<b>12.826.311,94</b>	<b>0,00</b>	<b>600.500.111,06</b>

\*In den Zugängen bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sind 2.854.549,91 € aus der Aufdeckung stiller Reserven im Zuge der Verschmelzung der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG enthalten.

Abschreibungen					Buchwerte				
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023		Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Um- buch- ungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023	Stand zum 31.12.2023	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 31.12.2022 (angepasst)	aktivierte Fremdkapital zinsen 2023
WBG	BGH								
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
614.378,70	3.807,00	178.366,11	129.027,29	0,00	667.524,52	488.375,88	422.166,64	422.167,64	0,00
262.500,00	0,00	37.500,00	0,00	0,00	300.000,00	75.000,00	112.500,00	112.500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	134.190,64	157.152,23	157.152,23	0,00
<b>876.878,70</b>	<b>3.807,00</b>	<b>215.866,11</b>	<b>129.027,29</b>	<b>0,00</b>	<b>967.524,52</b>	<b>697.566,52</b>	<b>691.818,87</b>	<b>691.819,87</b>	<b>0,00</b>
191.771.691,08	1.906.839,78	8.526.542,07	4.638.227,27	340,00	197.567.185,66	371.240.553,71	357.649.516,41	358.565.188,38	68.522,64
3.786.994,49	0,00	716.610,02	0,00	0,00	4.503.604,51	6.677.846,73	7.394.456,75	7.394.456,75	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	983.914,88	1.359.175,54	1.359.175,54	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.697,10	67.697,10	67.697,10	0,00
1.032.325,51	0,00	13.787,48	8.577,47	0,00	1.037.535,52	58.007,99	71.795,47	71.795,47	0,00
4.972.302,75	114.547,50	587.693,25	465.261,78	0,00	5.209.281,72	1.911.446,36	2.168.935,46	2.216.334,70	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.774.719,54	13.210.106,45	13.210.106,45	20.968,74
507.998,23	0,00	145.713,66	156.351,75	-340,00	497.020,14	2.533.798,49	1.044.651,21	1.044.651,21	0,00
<b>202.071.312,06</b>	<b>2.021.387,28</b>	<b>9.990.346,48</b>	<b>5.268.418,27</b>	<b>0,00</b>	<b>208.814.627,55</b>	<b>386.247.984,80</b>	<b>382.966.334,39</b>	<b>383.929.405,60</b>	<b>89.491,38</b>
0,00	0,00	187.401,00	0,00	0,00	187.401,00	2.496.133,65	2.683.534,65	2.683.534,65	0,00
35.557,65	0,00	30.900,89	2.500,00	0,00	63.958,54	1.015.564,48	1.081.001,89	1.081.001,89	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.350,00	9.350,00	9.350,00	0,00
<b>35.557,65</b>	<b>0,00</b>	<b>218.301,89</b>	<b>2.500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>251.359,54</b>	<b>3.521.048,13</b>	<b>3.773.886,54</b>	<b>3.773.886,54</b>	<b>0,00</b>
<b>202.983.748,41</b>	<b>2.025.194,28</b>	<b>10.424.514,48</b>	<b>5.399.945,56</b>	<b>0,00</b>	<b>210.033.511,61</b>	<b>390.466.599,45</b>	<b>387.432.039,80</b>	<b>388.395.112,01</b>	<b>89.491,38</b>



Der Posten „unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 387.022,01 € Architektenleistungen und Leistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 21.340,89 € noch nicht in Rechnung gestellten Stromkosten beziehungsweise Wärmelieferungen und ansonsten ausschließlich aus noch nicht mit den Mietern abgerechneten Heiz- und Betriebskosten.

Die „sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten insbesondere 241.825,74 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Eigentümergemeinschaften, 314.455,25 € andere Forderungen und 83.042,24 € Forderungen aus Steuern.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG sind in runden, die der ehemaligen Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG in eckigen Klammern vermerkt):

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	669.447,19 (499.888,31) [2.131,41]	55.579,08 (42.941,17) [0,00]
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00 (6.714.500,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	71.982,73 (56.972,60)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	60.976,56 (121.533,30)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	440.718,60 (242.623,94)	92.750,00 (108.250,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	165.165,99 (852.856,24)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	758.961,30 (514.194,14) [3.134,30]	251.006,17 (219.811,77) [0,00]
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.167.252,37</b> <b>(9.002.568,53)</b> <b>[5.265,71]</b>	<b>399.335,25</b> <b>(371.002,94)</b> <b>[0,00]</b>

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen und Miete für Rauchwarnmelder in Höhe von 961.239,95 €, noch nicht vom Versorger abgerechneten Allgmeinestrom 2023 von 486.494,81 €, Kosten hydraulischer Abgleiche von Heizanlagen von 506.481,41 €, unterlassene Instandhaltung von 943.330,64 € sowie für bereits erbrachte, aber noch nicht in Rechnung gestellte Baukosten von 717.939,00 € enthalten.

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

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für 2024 abzurechnende Betriebskosten von 26.427.414,35 €, Architekten- und Verwaltungsleistungen von 530.984,46 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 13.349,84 €.

## D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Unter „andere aktivierte Eigenleistungen“ sind unter anderem Architekten- und Verwaltungsleistungen für sich in der Durchführung beziehungsweise Planung befindende Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen in Höhe von 263.419,00 €, 89.491,38 € aktivierte Fremdkapitalzinsen sowie 26.689,98 € eigene Bauleistungen und Grundsteuern ausgewiesen.

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind bedeutende wirtschaftliche Beiträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (4.501 T€) und Auflösungen von Rückstellung (228 T€) ausgewiesen. Ebenso enthaltene Erstattungen für Versicherungsschäden und Mieterbelastungen von zusammen 1.224 T€ stehen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 146 T€ resultieren aus einer Anpassung der Modernisierungs- und Neubaustrategie. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 124 T€ auf Grundstücke mit Wohnbauten aufgrund des geplanten Abrisses, von 517 T€ auf Geschäftsbauten aufgrund des anhaltenden Leerstands in einem Objekt in Itzehoe und von 187 T€ aufgrund des Verkaufs des Geschäftsbetriebes von Providemus GmbH sowie von 31 T€ für andere Beteiligungen (GbR's) vorgenommen.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten (4.069 T€), Vertriebskosten des Anlagevermögens (298 T€) und Abschreibungen auf Mietforderungen (336 T€) sowie Kosten aus der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG (76 T€) enthalten.

## E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich für die Kapitaldienstverpflichtung der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH in Höhe von 370.167,00 €. Anzeichen einer Inanspruchnahme liegen nicht vor, da die Schuldnerin ihren Verpflichtungen bisher nachgekommen ist.
2. Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit 33,12 Prozent an der „Anscharkpark GbR“ (Kapitalanteil: 254.276,88 €) und mit 11,11 Prozent an der „Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR“ (Kapitalanteil: 57.119,72 €) beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an den GbRs hinaus wird nicht gerechnet.
3. Nach Übergang der jeweiligen Energielieferverträge für Gas beziehungsweise Fernwärme zur Versorgung des Immobilienbestands der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG auf die Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH) bestehen gegenüber zwei Energieversorgungsunternehmen unterschiedlich befristete harte Patronatserklärungen. Zum 31. Dezember 2023 waren uns Verbindlichkeiten der ESH daraus in Höhe von 31.863,19 € für Abrechnungsspitzen bekannt.
4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

---

insbesondere aus EDV-Nutzungsverträgen sowie diversen Miet- und Full-Service-Verträgen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung, die innerhalb der nächsten sechs Jahre fällig sind (Ausgabe 2024: 529.915,03 €)	3.201.971,08 €
aus Großmodernisierung, Ankauf und Neubau zu erwartende Ausgaben	rd. 41.477 T€
zugesagte bzw. beabsichtigte Aufnahme von Fremdmitteln	rd. 33.974 T€

---



Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	286.171.335,68 (296.814.682,24)	13.252.775,77 (13.722.371,50)	272.918.559,91 (283.092.310,74)	224.057.079,89 (238.452.905,74)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.413.101,36 (3.882.729,23)	167.963,91 (214.251,23)	3.245.137,45 (3.668.478,00)	2.712.307,15 (3.075.114,91)
erhaltene Anzahlungen	26.971.748,65 (23.714.304,98) [180.922,87]	26.971.748,65 (23.714.304,98) [180.922,87]	0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]
Verbindlichkeiten aus Vermietung	227.416,50 (473.856,36) [1.779,56]	227.416,50 (221.344,82) [1.779,56]	0,00 (252.511,54) [0,00]	0,00 (252.511,54) [0,00]
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.208,94 (2.373,08)	1.208,94 (2.373,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.015.967,01 (2.890.154,85) [33.467,72]	1.670.141,23 (2.482.436,93) [33.467,72]	345.825,78 (407.717,92) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]
sonstige Verbindlichkeiten	424.382,79 (377.650,00) [2.439,45]	424.382,79 (377.650,00) [2.439,45]	0,00 (0,00) [0,00]	0,00 (0,00) [0,00]
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>319.225.160,93</b> <b>(328.155.750,74)</b> <b>[218.609,60]</b>	<b>42.715.637,79</b> <b>(40.734.732,54)</b> <b>[218.609,60]</b>	<b>276.509.523,14</b> <b>(287.421.018,20)</b> <b>[0,00]</b>	<b>226.769.387,04</b> <b>(241.780.532,19)</b> <b>[0,00]</b>

In eckigen Klammern: Vorjahreswerte der ehemaligen Baugenossenschaft für Heikendorf und Umgebung eG

**5. Die Genossenschaft ist zum Bilanzstichtag an folgenden Unternehmen zu mindestens 20 Prozent beteiligt:**

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2023
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	113.532,67
Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel	100,0	1.860.969,06	1.912.352,90	13.688,82
Toplage Immobilien GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	250.164,57
Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel (ESH)	50,0	203.500,00	142.452,52*	41.265,30*
Providemus GmbH, Kiel	100,0	62.600,00	70.063,80	81.907,51
Ansharpark GbR, Kiel	33,12	254.276,88	767.644,84**	-30.103,30**

\* Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lag der Jahresabschluss 2023 der Energie für Schleswig-Holstein GmbH noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen.

\*\* Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lag der Jahresabschluss 2023 der Ansharpark GbR noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen.

<b>Davon gesichert</b>	<b>Art der Sicherung</b>
€	
286.171.335,68 (294.314.682,24)	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen* (Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*)
3.413.101,36 (3.882.729,23)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
163.839,05 (272.766,11)	Bürgschaft (Bürgschaft)
<b>289.748.276,09</b> <b>(297.924.645,36)</b>	

\*Davon 286.171.335,68 € (im Vorjahr 294.314.682,24 €) durch Grundpfandrechte.



Die Jahresergebnisse 2023 der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH und der Toplage Immobilien GmbH sind aufgrund von Gewinnabführungsverträgen vollständig an die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG abgeführt worden.

## 6. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene derivative Finanzinstrumente:

Im Rahmen des Kreditportfoliomanagements werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG sowohl festverzinsliche als auch variabel verzinsliche Finanzierungen eingesetzt. Diese variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag ein Volumen von 53,9 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2052. Dem Zinsänderungsrisiko begegnet die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG durch den Einsatz von derivativen Finanzierungsinstrumenten (Swaps) in gleicher Höhe; damit wird im Ergebnis ein fester Zinssatz für die betroffenen Darlehen über die gesamte Laufzeit erreicht und es ist durch die hohe Flexibilität in der Ausgestaltung der Verträge eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft gegeben.

Aufgrund der Einbettung in langfristige Kreditverträge ist eine Veräußerung der Derivate innerhalb der Vertragslaufzeit nicht vorgesehen, sodass sich aus den positiven Marktwerten von 1,4 Mio. € am 31. Dezember 2023 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Folgen ergeben werden. Auch entstehen an den Laufzeitenden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen. Die ermittelten Marktwerte wurden vollständig anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	62	35
Technische Mitarbeiter/-innen	4	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	72	5
	<b>138</b>	<b>41</b>

Hinzu kommen 19 Auszubildende und 15 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

**8. Mitgliederbewegung:**

Anfang 2023	9.956
Zugang (einschließlich 212 durch Verschmelzung)	875
Abgang	831
Ende 2023	10.000
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um: (Vorjahresbestand einschließlich Verschmelzung: 162.450,00 €)	330.959,27 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um:	168.450,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	11.829.650,00 €

**9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:**

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

**10. Mitglieder des Vorstands:**

Thorsten Gleitz, hauptamtlich  
Dr. Ulrik Schlenz, hauptamtlich

## 11. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Sommer (Vorsitzender)  
Irina Aliwanoglou  
Thomas Clausen  
Helga Hohnheit  
Ronald Klein-Knott  
Manfred Kowalewski  
Jan Kruse  
Johannes Kux  
Peter Moll (bis 24.05.2023)  
Dr. Juliane Rumpf

## F. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

## G. Gewinnverwendungsvorschlag

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss von 6.085.888,23 € in die gesetzliche Rücklage 620.000,00 € und in andere Ergebnisrücklagen 5.200.000,00 € eingestellt. Dabei hat der Aufsichtsrat gemäß § 40 (4) der Satzung der Zuführung in Höhe von 3.042.944,12 € in die Ergebnisrücklagen bereits zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag (358.968,60 €), die Zuführung von 2.777.055,88 € in die anderen Ergebnisrücklagen, die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von zwei Prozent (= 241.544,19 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 383.312,64 € auf neue Rechnung zu genehmigen.

Kiel, den 23. Februar 2024

Wankendorfer  
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

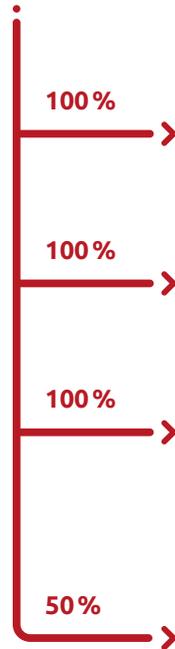
Der Vorstand

  
Thorsten Gleitz

  
Dr. Ulrik Schlenz

# wankendorfer

Für die Menschen im Land



## toplage

Für besten Maklerservice



## wankendorfer

Immobilien-service



## wankendorfer

Gesellschaft für  
kommunale Stadtentwicklung



## Energie

für Schleswig-Holstein



### Impressum

#### Herausgeber

Wankendorfer  
Baugenossenschaft für  
Schleswig-Holstein eG  
wankendorfer.de

#### Gestaltung

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

#### Druck

BRÄNDMA GmbH  
brandma.de

#### Fotos

©Timo Wilke, timowilke.de:  
S. 5 (Vorstand), S. 6 (Neubau Kieler Hörn, Kinderferien-camp),  
S. 15 (Aufsichtsrat); wankendorfer: S. 6, 7, 12

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



Druckprodukt mit finanziellem

### Klimabeitrag

ClimatePartner.com/10690-2101-1002



MIX

Papier aus verantwortungsvollen Quellen

FSC® C095223



**Zentrale**  
 Kirchofallee 21–23  
 24103 Kiel  
 Telefon 0431 2005-0  
 info@wankendorfer.de  
 wankendorfer.de

**Geschäftsstellen**  
 inklusive Hausmeister-Service  
 Bad Segeberg  
 Heikendorf  
 Itzehoe  
 Lütjenburg  
 Plön  
 Preetz  
 Schönkirchen  
 Trappenkamp  
 Wahlstedt

**Hausmeister-Service**  
 in separaten Geschäftsräumen  
 Preetz  
 Schönkirchen  
 Schwentental (Ortsteil Klausdorf)

**Garten-Service**  
 Bad Segeberg  
 Eutin  
 Itzehoe  
 Preetz

**Handwerker-Service**  
 Itzehoe

**Nachbarschaftstreffs**  
 Kiel  
 Kiel-Suchsdorf  
 Plön  
 Schönkirchen

