

2025

> **Jahresbericht**

WIR MACHEN DAS!

wankendorfer
Für die Menschen im Land



> Die wankendorfer in Zahlen

> **16.342**

verwaltete Wohnungen
und Gewerbeobjekte

> **8.197**

davon im eigenen Bestand

> **9.862**

Genossenschaftsmitglieder

> **220**

Beschäftigte

> **10**

Geschäftsstellen



469,8 Mio. €

Bilanzsumme

4,8 Mio. €

Jahresüberschuss

20,9 %

Eigenkapitalquote

35,1 Mio. €

Investitionen in Neubau
und Modernisierungen

6,4 Mio. €

Instandhaltungskosten
(Fremdleistungen
Handwerksunternehmen)

3,0 Mio. €

Instandhaltungskosten
(eigene Handwerker)

7,13 €/m²

durchschnittliche
Wohnungsmiete
(eigener Bestand)

> Jahresbericht 2025

Kennzahlen	2
Vorwort	4
Das Jahr in Bildern	6
Nachhaltigkeit	10
Vertreterversammlung	14
Bericht des Aufsichtsrats	16
Jahresabschluss	18
> Lagebericht	18
> Bilanz	32
> Gewinn- und Verlustrechnung	36
> Anhang.....	38
Unternehmensfamilie	48
Standorte	49

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

› Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

blicken wir auf das Jahr 2025 zurück, sehen wir eine Welt, die sich in rasanter Geschwindigkeit gewandelt hat und uns auf vielen Ebenen bewegt. Wir alle sind angehalten, mehr Verantwortung zu übernehmen und die Dinge selbst anzugehen – im Großen wie im Kleinen.

Die wankendorfer hat sich auch 2025 bei der nachhaltigen Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortlichem Wohnraum erfolgreich weiterentwickelt. Wir haben Fortschritte im Neubau, in der Modernisierung, in der Digitalisierung und im Serviceangebot erzielt. Gleichzeitig ist unsere Organisation noch effektiver aufgestellt: In zwei Geschäftsbereichen erfüllen agile Teams die Anliegen unserer Mitglieder und bewältigen die Aufgaben in den Beständen.

Wir werden uns auch weiterhin in vielen gesellschaftlichen Projekten engagieren. Die wankendorfer bleibt ein verlässlicher Partner für den Zusammenhalt im Land.

Mit gut ausgebildeten und motivierten Mitarbeitern, gestärktem Eigenkapital und verlässlichen Partnern gehen wir alle kommenden Aufgaben gemeinsam an.

2025 war arbeitsreich. Nötige Kurskorrekturen haben wir erfolgreich gemeistert – denn Veränderungen zum Positiven liegen in unserer Hand.

**Aus Zuversicht und Zupacken wird Zukunft.
Wir machen das.**

Für die Menschen im Land.

Ihr Vorstand


Thorsten Gleitz


Dr. Ulrik Schlenz



› Weitere Einblicke in das Geschäftsjahr 2025 erhalten Sie in unserem digitalen Jahresbericht unter: wankendorfer.de/jahresbericht2025

› Unser Vorstand – bestens aufgestellt auch in Zukunft (v.l.n.r.):
Thorsten Gleitz, seit dem 1. April 2025 erneut für fünf Jahre zum
Vorstand bestellt. Dr. Ulrik Schlenz, der nach zehn Jahren bei der
wankendorfer zum 30. Juni 2026 seinen wohlverdienten Ruhestand
antritt. Prokurist und derzeitiger Leiter unseres Portfoliomanagements,
Jan Marin, der zum 1. Juli 2026 in den Vorstand wechselt.

**„Aus Zuversicht
und Tatkraft wird
Zukunft – für die
Menschen im Land.
Wir machen das.“**



› Wir machen das Rückblick 2025



› Unser Neubau in Bad Segeberg schreitet voran
243 Wohnungen in sechs Bauabschnitten – mit Grün- und Parkflächen für alle Lebenslagen. Die Bauabschnitte 1, 2 und 3 sind gestartet und sichtbar fortgeschritten.



**72 Mio. € Investition,
15.200 m² Wohn- und
Nutzfläche, ein Quartier**
In Bad Segeberg entstehen 13 neue Gebäude für Familien, Senioren, Singles und Paare. Die ersten 57 Wohnungen in den drei Gebäuden des ersten Bauabschnitts sind ab Herbst 2026 bezugsfertig.

› Dörte Kumschließ und Jan Marin von der wankendorfer übergeben sechs Spielgeräte an die Stadt Lütjenburg
Bürgermeister Dirk Sohn nahm sie zum 750. Geburtstag der Stadt im Juni 2025 dankend entgegen.



Die wankendorfer hat mit dem Neubau von 36 Wohnungen in Bad Bramstedt begonnen. Dank der seriellen Bauweise werden sie mit hohem Vorfertigungsgrad voraussichtlich Ende 2026 schon fertiggestellt sein.



› Die wankendorfer führte mit Bürgermeister Felix Carl, Vertretern des Ministeriums für Inneres, der VR Bank zwischen den Meeren, Goldbeck Nord, IB.SH und weiteren Gästen den symbolischen ersten Spatenstich durch.



➤ **2025 fertiggestellt**

Die wankendorfer hat in Trappenkamp drei Gebäude mit 60 neuen Wohnungen übergeben. Die ersten Mieter konnten im Sommer einziehen – ein Investitionsvolumen von rund 15,1 Mio. € wurde hier erfolgreich umgesetzt.



➤ **Zehn Jahre gelebte Nachhaltigkeit**

Bei der wankendorfer gehört verantwortungsvolles Handeln zum Tagesgeschäft. Mit klaren Zielen und Augenmaß verbinden wir wirtschaftliche Stabilität, soziale Verantwortung und ökologische Ziele – stets in Balance mit unserer Kernaufgabe: sozial verantwortbaren Wohnraum zu schaffen. Bereits seit 2016 bekennen wir uns zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).



Mieterfeste

Die wankendorfer schafft Räume, in denen Menschen zusammenkommen können. Mit Quartiersfesten, Nachbarschaftstreffs, sozialen Projekten und bunten Programmen für Groß und Klein stärken wir den Zusammenhalt an unseren Standorten.



› Am neuen Standort der wankendorfer Tochter Toplage Immobilien GmbH an der Kieler Hörn freuen sich Jan Wohlerth, Wiebke Zauka, Marisa Lebert und Jan Marin (v.l.) auf Sie.



› **Büroeröffnung im Antipper 15 in Kiel**

Die Räumlichkeiten der Toplage Immobilien GmbH verbinden modernes Arbeiten mit maritimem Charakter. Die neue Adresse steht für durchdachte Architektur, inspirierende Atmosphäre und eine Lage, die kaum besser sein könnte. Hier entstehen die besten Voraussetzungen für exklusive Beratung, reibungslose Zusammenarbeit und ein Kundenerlebnis auf höchstem Niveau. Toplage Immobilien gestaltet die Zukunft – mit Anspruch, Haltung und Blick aufs Wasser.



Eine Eiche für das Freilichtmuseum Molfsee – und für unser Klima! Zum Jubiläum des Museums unterstützte die wankendorfer die Aktion „60 Jahre – 60 Bäume“ und spendete eine stattliche Eiche. Kein Wunder, denn sie steht sinnbildlich für Beständigkeit und Nachhaltigkeit.

› **Mit Tatkraft dabei**

Dr. Ulrik Schlenz und drei Mitarbeiter aus dem Bereich Gartenservice setzen ein Signal für die Umwelt und packten am Pflanztag mit an. Sie unterstützten das Museumsteam sowie andere Baumspender beim Einsetzen junger Obstbäume.



› Probsteyer Allee 5–7, Schönberg

› Auch im Jahr 2025 schreitet unser Modernisierungsprogramm voran

Bad Bramstedt: In der Graf-Stolberg-Straße 71–75 werden 18 Wohnungen energetisch modernisiert und der Wohnraum um sechs Dachgeschosswohnungen erweitert. Investitionsvolumen ca. 5,5 Mio. €



› Quartier Rehhorst 20–22, Eutin

Preetz: In der Wakendorfer Straße 42, 42a–b werden 19 Wohnungen energetisch modernisiert und der Wohnraum um drei Dachgeschosswohnungen erweitert. Investitionsvolumen ca. 5,3 Mio. €

Schönberg: In der Probsteyer Allee 5–7 werden 20 Wohnungen energetisch modernisiert und der Wohnraum um vier Dachgeschosswohnungen erweitert. Investitionsvolumen ca. 3,75 Mio. €

Eutin: Im Quartier Rehhorst 20–22 werden 16 Wohnungen energetisch modernisiert und der Wohnraum um vier Dachgeschosswohnungen erweitert. Investitionsvolumen ca. 1,8 Mio. €

Bad Segeberg: Im Quartier Redderblecken 4–6a werden 24 Wohnungen energetisch modernisiert. Von den bisher 24 freifinanzierten Wohnungen werden künftig 16 Wohnungen öffentlich gefördert. Investitionsvolumen ca. 2,0 Mio. €



› Quartier Redderblecken 4–6a, Bad Segeberg

Filmprojekt Haus 12
Unsere Auszubildenden haben eigenständig einen Imagefilm über das Haus 12 im Kieler Ansharpark gedreht. Sie fingen nicht nur die besondere Atmosphäre gelebter Nachbarschaft ein, sondern sammelten auch wertvolle Praxiserfahrungen.



› Hier geht's direkt zum Film
Einfach QR-Code scannen und Film starten.



> Kennzahlen für Nachhaltigkeit



Unternehmen

	Einheit	Daten 2025	Daten 2024	Daten 2023	GdW	GRI	DNK
1 Gesamtkapitalrentabilität	%	2,5	2,3	3,0	GdW EF1		7
2 Eigenkapitalrentabilität	%	4,9	3,7	6,7	GdW EF2*		7
3 EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	%	6,8	6,6	8,2	GdW EF3*		7
4 Umsatzerlöse aus Vermietung	€/m²/mtl.	6,8	6,5	6,3	GdW EF4		7
5 Erlösschmälerungsquote	%	3,1	2,7	1,7	GdW EF5*		7
6 Eigenmittelquote (inkl. Instandhaltungsrückstellungen)	%	20,9	21,5	21,3	GdW EF6		7
7 Verschuldungsintensität 1	€/m²	675,4	635,1	614,7	GdW EF7		7
8 Tilgungskraft	Verhältniszahl	1,2	1,1	1,1	GdW EF8		7
9 Zinsdeckung	%	17,5	18,2	18,3	GdW EF9*		7
10 Kapitaldienstdeckung	%	48,1	48,3	49,4	GdW EF10*		7
11 Mietenmultiplikator	Verhältniszahl	10,2	10,2	10,0	GdW EF11*		7
14 Wärmeverbrauch der Geschäftsstellen	kWh/a	siehe 2024	588.762	602.870		302-1	11
15 Energieverbrauch der Geschäftsstellen	kWh/a	siehe 2024	671.372	732.880	GdW GP1	302-1	11,12
16 Energieintensität der Geschäftsstellen	kWh/VZÄ/a	siehe 2024	2.970,67	3.286,46	GdW GP2	302-3	11,12
17 Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung der Geschäftsstellen	%	siehe 2024	25	21	GdW GP3		11,12
18 CO ₂ -Emissionen der Geschäftstätigkeit	kg CO ₂ /a	siehe 2024	333.250	440.555	GdW GP4		13
19 CO ₂ -Intensität der Geschäftstätigkeit	kg CO ₂ /VZÄ/a	siehe 2024	1.474,56	1.975,58	GdW GP5	305-4	13
20 Papierverbrauch	t/a	1,32	1,01	1,90			

*Bei diesen Kennzahlen wurden – wie bereits in den Vorjahren – die Berechnungsgrundlagen des Prüfungsverbandes zugrunde gelegt, um eine konsistente Darstellung für die Adressaten von Prüfungsbericht und Nachhaltigkeitskennzahlen zu gewährleisten. Diese weichen marginal von den Berechnungsgrundlagen des GdW ab.

> **GdW**

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

> **GRI**

Global Reporting Initiative

> **DNK**

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

7,01 €/m²

> mtl. Durchschnittsmiete im Bestand

2.640

> öffentlich geförderte Wohnungen

35,14 Mio. €

> Bauinvestitionen



Bestand

		Einheit	Daten 2025	Daten 2024	Daten 2023	GdW	GRI	DNK
1	Vermietete eigene Wohnungen	Anzahl	7.972	7.892	8.035	GdW MB1		7
2	Öffentlich geförderte Wohnungen	Anzahl	2.640	2.735	2.595			7
3	Leerstandsquote	%	1,2	0,8	0,5	GdW MB3		7
4	Durchschnittsmiete im Bestand	€/m ² /mtl.	7,01	6,65	6,29	GdW MB4*		7
5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung (nur Neubau)	€/m ² /mtl.	9,10	9,90	9,97	GdW MB5		7
6	Mietenstruktur							
6a	< 5 €	%	2,06	3,01	5,64	GdW MB6		7
6b	5,00 bis 5,99 €	%	14,93	24,80	33,66	GdW MB6		7
6c	6,00 bis 6,99 €	%	39,71	36,24	36,62	GdW MB6		7
6d	7,00 bis 7,99 €	%	21,85	20,42	16,53	GdW MB6		7
6e	8,00 bis 8,99 €	%	13,32	10,88	5,37	GdW MB6		7
6f	9,00 bis 9,99 €	%	3,77	2,45	1,14	GdW MB6		7
6g	über 10 €	%	4,37	2,20	1,04	GdW MB6		7
8	Finanzielle Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung des baulichen Wohnumfelds	€/WE/a	43	72	83	GdW QM3		18
9	Energieintensität des Gebäudebestands	kWh/m ² /a	siehe 2024	129,4	131,6	GdW BM 5/6	305-3	13
10	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestandes	kg CO ₂ /m ² /a	siehe 2024	24,7	26,4			
11	CO ₂ -Emission des Gebäudebestandes	t CO ₂ /WE/a	siehe 2024	1,5	1,5			
11a	Wärmeverbrauch des Wohnungsbestandes	MWh/a	siehe 2024	53.555	53.280			
12	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Warmwasser Erdgas	kg CO ₂ /m ² /a	siehe 2024	23,5	k.A.	GdW BM 8/9	305-6	13
13	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands mit Warmwasser Fernwärme	kg CO ₂ /m ² /a	siehe 2024	26,0	k.A.	GdW BM 8/9	305-6	13
14	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands ohne Warmwasser Erdgas	kg CO ₂ /m ² /a	siehe 2024	20,6	k.A.		305-6	13
15	CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands ohne Warmwasser Fernwärme	kg CO ₂ /m ² /a	siehe 2024	23,0	k.A.		305-6	13
17	Durchschnittliche Wohndauer	a/WE	11,0	10,7	10,5	GdW MB8		7
18	Mieterfluktuation (Wohnungen)	%	7,1	8,1	8,3	GdW MB9		7
19	Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Bestand	%	9,01	8,37	8,34	GdW BM10		7
20	Spielplätze	Anzahl	64	56	69			
20a	Spielgeräte	Anzahl	333	298	k.A.			
21	Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	%	54,6	54,4	54,1	GdW BM3		7
21a	Ersatzneubau und seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	%	55,3	55,1	54,8			
21b	Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen und Neubau ab 1995	%	69,1	68,1	k.A.			
22	Anteil regenerativer Energieträger an der Wärmeversorgung	%	siehe 2024	3,7	2,7	GdW BM7		
23	Wohnungen mit Zugang zu Kraft-Wärme-Kopplung	Anzahl	83	83	70			
24	Wohnungen mit BHKW-Versorgung	Anzahl	83	83	70			
25	Bäume in Außenanlagen	Anzahl	4.642	4.008	3.930			
26	Wildblumenwiesen	Anzahl	78 (10.464 m ²)	63 (9.684 m ²)	63 (9.684 m ²)			
27	Stellplätze in Fahrradboxen	Anzahl	3.270	3.270	3.332			



Soziales

		Einheit	Daten 2025	Daten 2024	Daten 2023	GdW	GRI	DNK
1	Soziale Kooperationen	Anzahl	17	18	17	GdW QM4		18
2	Nachbarschaftstreffs	Anzahl	4	4	4	GdW QM4		18
3	Projekte und Aktionen	Anzahl	61	61	43	GdW QM4		18
4	Anzahl Mitarbeitende	HC	220	226	223	GdW PE1		14
5	Altersstruktur der Mitarbeitenden in Jahren (unter 20 bis über 60, jeweils 10er-Schritte)							
5a	< 20	%	0,9	1,4	0,4	GdW PE2		14
5b	20–29	%	18,2	17,3	18,5	GdW PE2		14
5c	30–39	%	18,2	16,4	17,2	GdW PE2		14
5d	40–49	%	19,5	22,3	21,5	GdW PE2		14
5e	50–59	%	24,5	26,7	25,3	GdW PE2		14
5f	60–65	%	16,4	14,1	14,6	GdW PE2		14
5g	> 65	%	2,3	1,8	2,6	GdW PE2		14



Personal

		Einheit	Daten 2025	Daten 2024	Daten 2023	GdW	GRI	DNK
1	Anteil Frauen in der Belegschaft	%	41	41	40	GdW PE3		14
2	Anteil Männer in der Belegschaft	%	59	59	60	GdW PE3		14
3	Mitarbeitende mit Schwerbehindertenstatus	Anzahl	8	9	5	GdW PE4		14
5	Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	11	11	12	GdW PE6		14
5a	< 5 Jahre	%	35,9	40,4	37,9	GdW PE6		14
5b	5–10 Jahre	%	21,4	18,4	20,4	GdW PE6		14
5c	10–14 Jahre	%	14,5	13,6	12,3	GdW PE6		14
5d	15–19 Jahre	%	4,5	3,6	4,3	GdW PE6		14
5e	20–24 Jahre	%	6,4	8,4	8,9	GdW PE6		14
5f	25–40 Jahre	%	14,5	13,2	13,6	GdW PE6		14
5g	> 40 Jahre	%	2,7	2,4	2,1	GdW PE6		14
6	Teilzeitquote	%	22,2	28,9	29,6	GdW PE7		14
7	Ausbildungsquote (gemessen an Gesamtanzahl der Mitarbeitenden)	%	8,6	8,4	9,4	GdW PE8		14
8	Übernahmequote Auszubildende	%	66,7	87,5	80,0	GdW PE9		14
9	Weiterbildungsintensität	d/VZÄ/a	1,6	1,6	1,6	GdW PE10	404-1	16
10	Krankenquote	%	7,7	9,1	7,6	GdW PE11		14
11	Fluktuationsquote	%	19,6	10,5	6,7	GdW PE12	401-1	14
12	Monate in Elternzeit verbracht – Frauen	Monate	45	41	62		401-3	15
13	Monate in Elternzeit verbracht – Männer	Monate	23	1	1,5		401-3	15
14	Rückkehrquote aus Elternzeit	%	56	38	100		401-3	15
15	Auszubildende	Anzahl	19	19	21			16
19	Arbeitsunfälle	Anzahl	8	10	4			
20	Durchschnittsalter der Mitarbeitenden	Jahre	45	45	45			15
21	Anteil Frauen im Aufsichtsrat	%	33	33	30		405-1	15
23	Anteil Frauen in fachlicher und disziplinarischer Führung	%	27	23	18			



21

> Elektrofahrzeuge

19

> Anzahl Auszubildende

10.464 m²

> Wildblumenwiesen



Investitionen

		Einheit	Daten 2025	Daten 2024	Daten 2023	GdW	GRI	DNK
1	Fertiggestellte Wohneinheiten	Anzahl	115	42	67			
2	Bauinvestitionen (Neubau und Modernisierung)	€	35.145.000	33.442.000	16.399.252			
3	Neubauquote (inkl. Dachgeschossausbau)	%	1,41	0,52	0,83	GdW BM1		7
4	Gesamtinvestitionen in Instandhaltung	€	8.310.000	9.711.000	7.631.000			
5	Gesamt Instandhaltungsintensität	€/m ² /a	19,21	19,80	16,20			
6	Modernisierungsquote	%	0,00	0,80	0,20			



Fahrzeuge

		Einheit	Daten 2025	Daten 2024	Daten 2023	GdW	GRI	DNK
1	Fahrzeuge im Pool	Anzahl	99	88	77			
3	Fahrzeuge mit Elektromotor	Anzahl	21	13	9			
4	Fahrzeuge mit Hybridmotor	Anzahl	16	16	17			
5	CO ₂ -Emissionen im Fuhrpark	kg CO ₂	217.105	276.617	278.000			
6	Benzin- und Dieselverbrauch des Fuhrparks	in l	81.690	98.955	111.853			11
6a	Ladestromverbrauch des Fuhrparks	in kWh	45.155	28.340**				
7	Ladepunkte für Elektrofahrzeuge Geschäftstätigkeit	Anzahl	9	4	4			

** Zu Fahrzeuge, 6a: Die Schätzung für das Jahr 2024 war deutlich zu hoch und wurde auf Grundlage der in 2025 aufgezeichneten Stromverbräuche nachträglich korrigiert.



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 nach VSME verfasst. Diese ist online einsehbar.





► Unser Vorstand Dr. Ulrik Schlenz und Thorsten Gleiz mit Wirtschaftspsychologe Klaus Rempe (Mitte) im Stahlwerk in Neumünster am 16. Oktober 2025.

Bestens informiert und unterhalten auch im Jahr 2025

Neben der Vertreterversammlung im Mai luden ein regionales Vertretertreffen im Frühjahr und ein Vertreterabend im Herbst zum Austausch ein. Im Mittelpunkt standen der persönliche Austausch, aktuelle Informationen, Einblicke in Projekte und Entwicklungen der Genossenschaft – verbunden mit Raum für Diskussionen, frische Impulse und ein gemeinschaftliches Miteinander in angenehmer Atmosphäre.

> Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

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

Wahlbezirk II

Gregor Bunde	Mönkeberg
Ernst-Günter Buttgerit	Wankendorf
Eva Dose	Lütjenburg
Jens Hellmer	Lütjenburg
Hauke Krützfeldt	Heikendorf
Günter Kuschel	Probsteierhagen
Malereibetrieb Werner Senkpiehl, vertreten durch Werner Senkpiehl	Rathjensdorf

Wahlbezirk III

Petra Chevallier	Plön
Stefanie Doose	Plön
Ole Hoffmann	Plön
Sabine Meyer (bis 30.10.2025)	Plön

Wahlbezirk IV

Ernst Dose	Preetz
Susanne Gottwald	Preetz
Björn Karow	Preetz
Irene Petersen	Preetz
Jörg Uwe Roßmann	Preetz
Tanja Schikowski	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 (bis 31.03.2026)	Bornhöved
Cordula Buhs	Haffkrug
Harm Fölster	Wiemersdorf
Michael Wignanek	Schönwalde

Wahlbezirk VIII

Klaus Bartram	Bad Segeberg
Bettina Harms	Bad Segeberg
Antje Neu	Bad Segeberg
Manfred Quaatz	Bad Segeberg
Lars Westensee	Bad Segeberg

Wahlbezirk IX

Otto Cobobes GmbH, vertreten durch Stefan Dose	Eutin
Arno Niemann	Eutin
Simone Puhan	Eutin
Michael Wäscher	Eutin

Wahlbezirk X

Olaf Beeck	Wahlstedt
Elke Benner	Wahlstedt
Udo Kirsch	Wahlstedt
Rita Korts	Wahlstedt
Klaus Narkus	Wahlstedt
Nicole Reschinski	Wahlstedt

Wahlbezirk XI

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

Wahlbezirk XII

Johnson Segun Bankole (bis 27.03.2026) ...	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
Joachim Harder	Bordesholm
Karl-Heinz Langer	Bordesholm
Sarah Shah	Flintbek
Rüdiger Wiese	Flintbek

Wahlbezirk XV

Jörg Langbehn	Heikendorf
Isa Rothenhagen	Heikendorf

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

> Bericht des Aufsichtsrats

Schwerpunkte der Beratungen

Im Jahr 2025 hat sich der Aufsichtsrat stets über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft, ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ausführlich durch den Vorstand unterrichten lassen. Dies erfolgte vornehmlich im Rahmen von fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, von der wiederum eine als Klausurtagung abgehalten wurde.

Ferner wurde für den Ankauf eines Grundstücks und ein darauf zu errichtendes Neubauprojekt eine Beschlussfassung im Rahmen eines Umlaufverfahrens durch Vorstand und Aufsichtsrat durchgeführt.

Inhaltliche Schwerpunkte der Klausurtagung 2025 waren die aktuelle Ausrichtung der Unternehmensstrategie, sowie das Projekt zur Serviceoptimierung für Mitglieder.

Darüber hinaus wurde durch den Vorstand kontinuierlich über die Entwicklung des Geschäftsbetriebs der Genossenschaft anhand wichtiger Kennzahlen im Rahmen der Quartalsberichterstattung an den Aufsichtsrat berichtet.

2025 lag das Hauptaugenmerk der gemeinsamen Beratungen neben der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung der Genossenschaft, den Investitionsentscheidungen für Neubau und Modernisierung von Liegenschaften im Rahmen der Portfoliostrategie und damit zusammenhängender Entscheidungen zum Kauf und Verkauf von Wohnungsbeständen vor allem bei der weiteren Entwicklung von Tochtergesellschaften und Beteiligungen der Genossenschaft.

Dabei wurde nach Beendigung der Zusammenarbeit mit der GETEC Wärme & Effizienz GmbH beschlossen, die Anteile der Genossenschaft an dem gemeinsamen Joint Venture Energie für Schleswig-Holstein GmbH an den ehemaligen Mitgesellschafter zu veräußern. Ferner wurde eingehend über die zukünftige Leistungserbringung durch Hausmeister, Gärtner und Handwerker

in einer Tochtergesellschaft der Genossenschaft beraten und beschlossen, dass die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH ab 2026 diese Aufgaben übernimmt. Im Vorwege dieser neuen Funktionsausrichtung der Tochtergesellschaft wurde beschlossen deren Beteiligung an der Martens & Prahls Versicherungskontor GmbH an die Genossenschaft zu veräußern.

Zudem haben Aufsichtsrat und Vorstand über den Verkauf einer Spezialimmobilie am Standort Itzehoe entschieden. Der Aufsichtsrat hat sich ebenfalls durch den Vorstand eingehend über die Perspektiven der zukünftigen Entwicklung des SAP-Systems der Wankendorfer informieren lassen.

Einen weiteren Schwerpunkt der Beratungen stellten die Organisationsentwicklungen und damit verbundene Entscheidungen zur Führungsstrukturen in der Genossenschaft dar.

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung im Berichtsjahr vollumfänglich wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung der Genossenschaft kontinuierlich beraten, dessen Tätigkeit überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Diejenigen Sachverhalte, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurften, wurden ihm ausnahmslos 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 4. Juni 2025 wurde die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats durchgeführt. Im Rahmen der Sitzung bestätigte der Aufsichtsrat den Vorsitzenden und seinen Stellvertreter in ihren Ämtern und wählte darüber hinaus Herrn Dr. Rainer Bouss als Schriftführer und Frau Dr. Gerta Gerdes-Stolzke als stellvertretende Schriftführerin.

Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 4. Juni 2025 endete turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Dr. Juliane Rumpf, Herrn Manfred Kowalewski und Herrn Jan Kruse. Herr Kruse wurde im Rahmen der Vertreterversammlung für eine weitere Dreijahresperiode erneut als Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Für die anderen beiden ausgeschiedenen Mitglieder wurden Frau Kristina Herbst und Herr Björn Demmin von der Vertreterversammlung in den Aufsichtsrat der wankendorfer gewählt.

Die Anzahl der Mitglieder im Aufsichtsrat beträgt nach wie vor neun Mitglieder.

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG des Jahres 2025 wurde am 4. Juni 2025 in den Neumünsteraner Holstenhallen durchgeführt. Nach der Berichterstattung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde durch das Aufsichtsratsmitglied Jan Kruse der Bericht über das Prüfungsergebnis vorgestellt. Sodann hat die Vertreterversammlung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 festgestellt und stimmte der vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinnes zu. Schließlich erteilte die Vertreterversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2024. Darüber hinaus hat die Vertreterversammlung, nach Erörterungen durch den Vorstand im Rahmen der Sitzung die Umgliederung einer Bauerneuerungsrücklage (aus der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG) in die anderen Ergebnissrücklagen einstimmig zugestimmt. Ebenfalls eine einstimmige Beschlussfassung erfolgte in der Sitzung, auf der Grundlage von mit der Einladung zur Vertreterversammlung versendeten vorbereitenden synoptischen Darstellungen, zur Änderung von Satzung und Wahlordnung der Genossenschaft.

Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde bereits vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.



► Der Aufsichtsrat der wankendorfer:
Arne Biederbeck, Thomas Clausen, Jan Kruse, Dr. Gerta Gerdes-Stolzke, Björn Demmin, Irini Aliwanoglou, Kristina Herbst, Wilfried Sommer, Dr. Rainer Bouss (v. l. n. r.)

Im Rahmen seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat festgestellt, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2025 einschließlich der Vorwegzuweisung zu den Rücklagen festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und der Belegschaft für ihren persönlichen Einsatz und die erfolgreichen Leistungen im Jahr 2025 und spricht seine Anerkennung hierfür aus. Ebenfalls dankt der Aufsichtsrat den uns in vertrauensvoller Partnerschaft verbundenen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern.

Kiel, im März 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Sommer'.

Wilfried Sommer
Vorsitzender

> Jahresabschluss

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Unternehmensentwicklung

Die Wankendorfer Baugenossenschaft blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück und hat auch durch ihre wirtschaftliche Entwicklung ihren Status als großes Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein gefestigt. Mit den von ihr zum Jahresende 2025 verwalteten 8.197 eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 8.145 fremdverwalteten Einheiten ist die Wankendorfer Baugenossenschaft ein wichtiger Partner für das Land Schleswig-Holstein und die Kommunen, in denen das Unternehmen eigene Wohnungen besitzt. Dies insbesondere auch mit Blick auf das starke Engagement im sozialen Wohnungsbau, um zeitgemäßen Wohnraum für große Teile der Bevölkerung in den Regionalschwerpunkten Kiel und den Kreisen Segeberg, Plön, Ostholstein und Steinburg anbieten zu können.

Bei weiter anhaltender Nachfrage nach Wohnraum und zugleich unverändert hohen Baukosten war der erfolgreiche Geschäftsverlauf der Wankendorfer Baugenossenschaft im Jahr 2025 geprägt von fortschreitenden Optimierungen der Betriebsstrukturen, der fortgesetzten engagierten Modernisierungstätigkeit sowie der Vorbereitung und Umsetzung von Neubaumaßnahmen; letztere immer mit dem Ziel, die gesteckten Dekarbonisierungsziele zu erreichen.

Allerdings bestehen nach wie vor hinsichtlich des wirtschaftlichen Umfelds – insbesondere verursacht durch den anhaltenden Ukraine-Krieg, die jüngsten militärischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten, internationale Handelskonflikte und geoökonomische Konfrontationen – erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und damit auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden.

Strategische Ausrichtung der Genossenschaft

Die Genossenschaft verfolgt unverändert das Ziel, ihren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Die langfristige Unternehmensstrategie ist auf die schrittweise Transformation des Wohnungsbestands hin zur Klimaneutralität bis 2045 ausgerichtet. Zugleich stehen die Sicherung der wirtschaftlichen Stabilität sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen im Fokus.

Zur Refinanzierung der erforderlichen Investitionen – insbesondere vor dem Hintergrund weiterhin hoher Baukosten – ist eine dynamische Entwicklung der Mieten notwendig. Dabei trägt die Wankendorfer Baugenossenschaft ihrer sozialen Verantwortung Rechnung. Mit ihrem Mietenkodex stellt sie sicher, dass die Mieten für frei finanzierte Wohnungen unterhalb des ortsüblichen Niveaus liegen, während die geförderten Wohnungen auf die höchstzulässige Miete begrenzt sind. Gleichzeitig bleibt der Anteil geförderter und damit preisgebundener Wohnungen mit rund einem Drittel des Gesamtbestands dauerhaft auf einem hohen Niveau. Bei aktuellen Neubau- und Modernisierungsprojekten beträgt der Anteil geförderter Wohnungen mindestens 50 Prozent.

Die aus der Unternehmensplanung abgeleiteten Kennzahlen entwickeln sich nach den vorgenommenen Anpassungen strategiekonform positiv. Die Eigenkapitalquote liegt mit 20,9 Prozent auf einem stabilen Niveau. Für die Jahre 2026 bis 2028 wird ein Anstieg der Eigenkapitalquote auf 22,2 Prozent erwartet. Die Eigenkapitalverzinsung wird im gleichen Zeitraum voraussichtlich 5,2 Prozent erreichen.

Portfoliomanagement

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

In den Jahren 2026 bis 2028 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neu- und Ersatzneubau von 391 Wohnungen
- Ausbau von 21 Dachgeschosswohnungen in Verbindung mit Modernisierungen
- Verkauf von 324 Wohnungen aus dem Streubesitz beziehungsweise einzelner Solitärobjekte.

Klimapfad

Zur Erreichung der Klimaziele werden die Bestände aktuell in drei strategische Cluster unterteilt:

- klimaneutraler Neubau
- Bestandssanierung mit Modernisierung
- Erhalt der wirtschaftlich tragfähigen Bestände

Im Rahmen der Umsetzung des Klimapfads wurde im Geschäftsjahr 2024 (letzte verfügbare Erhebung) eine Reduzierung des CO₂-Ausstoßes gegenüber dem Vorjahr von 26,4 kg CO₂ je m² auf 24,7 kg CO₂ je m² erreicht. Dazu wurden an fünf Objekten Modernisierungsmaßnahmen zur CO₂-Reduzierung durchgeführt, indem unter anderem Gebäudehüllen ertüchtigt und Heizungsanlagen ausgetauscht wurden. Zusätzlich wurden zwei Objekte mit schlechter CO₂-Bilanz abgerissen sowie 60 Neubauwohnungen mit KfW-Standard errichtet.

Rückblick 2025 und Ausblick 2026

Mitte des Jahres 2025 wurden in Truppenkamp, Danziger Straße 5–9, drei Gebäude mit insgesamt 60 Neubauwohnungen fertiggestellt und an die Mitglieder übergeben. Die Objekte wurden im KfW-Standard 40 EE errichtet. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei ausgeführt.

Auch im Quartiersprojekt Gustav-Böhm-Siedlung in Bad Segeberg wurden weitere Fortschritte erzielt. Die Erschließung des dritten und letzten Bauabschnitts hat begonnen. Der erste Bauabschnitt mit 57 Wohnungen wird voraussichtlich im dritten Quartal 2026 fertiggestellt. Für den zweiten Bauabschnitt mit zwei Gebäuden und 36 Wohnungen erfolgte im Sommer 2025 der Baubeginn. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2027 vorgesehen. Der Baubeginn für den dritten und vierten Bauabschnitt ist im Laufe des Jahres 2026 geplant.

Im Berichtsjahr wurden darüber hinaus durch den Ausbau von Dachgeschossflächen im Bestand weitere 55 Wohnungen geschaffen.

Das Modernisierungsprogramm wurde im Jahr 2025 mit Maßnahmen in Preetz, Wakendorfer Straße 42, 42a–b, sowie in Bad Bramstedt, Graf-Stolberg-Straße 71–75, fortgeführt. Aufgrund zusätzlicher statischer Anforderungen ist der Abschluss dieser Maßnahmen nunmehr für Juni 2026 vorgesehen. Die ebenfalls im Jahr 2025 begonnene energetische Sanierung von 60 weiteren Wohneinheiten in drei Gebäuden an den Standorten Schönberg, Bad Segeberg und Eutin wird voraussichtlich ab Mitte des Jahres 2026 abgeschlossen. In diesem Zusammenhang entstehen zusätzlich acht Dachgeschosswohnungen.

Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen werden die Anlagen jeweils auf regenerative Energieträger umgestellt. Dadurch konnte die bestehende Strategie zur Reduzierung der CO₂-Emissionen im abgelaufenen Geschäftsjahr weitgehend umgesetzt werden.

Ergänzend ist für das Jahr 2026 eine weitere neubaugleiche Sanierung von 15 Wohnungen in Schönberg geplant. Auf Grundlage der Erfahrungen aus vergleichbaren Maßnahmen und zur Vermeidung von Belastungen für die Mitglieder wird diese Maßnahme im unbewohnten Zustand durchgeführt.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Entwicklung des Kerngeschäfts der Genossenschaft

Entwicklung des Verwaltungsbestands im Berichtsjahr

Zum Jahresende 2025 bewirtschaftete die Wankendorfer Baugenossenschaft in 24 Gemeinden Schleswig-Holsteins insgesamt 8.197 eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten (8.147 Wohnungen (Vorjahr: 8.050) und 50 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 61)). Die Bestandsveränderungen resultieren aus dem Verkauf (zehn Gewerbeeinheiten) und einer Nutzungsänderung von Gewerbe zu sonstiger Nutzung (Gemeinschaftsfläche). Bei den Wohnungen ergibt sich die Veränderung durch Abriss (46 Wohnungen) sowie der Nutzungsänderung von unter anderem drei Wohnheimen zu Wohnungen (+28 Wohnungen). Zudem erfolgten der Neubau von 60 Wohnungen in Trappenkamp und der Ausbau von 55 Dachgeschosswohnungen. Der Verwaltungsbestand bei Objekten in Wohnungseigentümergeinschaften reduzierte sich um 1.024 Einheiten auf 7.568.

Die folgende Grafik zeigt den Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte:

Eigene sowie verwaltete Wohnungen, Wohnheime und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2025



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

	Ist 2025	Plan 2025 (Stand 12/2024)	Ist 2024
Investitionsvolumen (abzüglich Zuschüsse)	35.145 T€	38.025 T€	33.442 T€
Eigenkapitalquote	20,9 %	20,4 %	21,1 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	40.836 T€	40.827 T€	39.001 T€
Instandhaltungsaufwendungen	9.379 T€	8.034 T€	9.712 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	6.968 T€	7.121 T€	6.825 T€
Jahresüberschuss	4.779 T€	4.577 T€	3.445 T€

Entwicklung des Vermietungsgeschäfts

Die Mieteinnahmen der Wankendorfer Baugenossenschaft haben sich gegenüber dem Vorjahr von 39.001 T€ auf 40.836 T€ im Jahr 2025 erhöht.

Von den eigenen Wohnungen der Genossenschaft sind nach der Berücksichtigung des Neubaus im Jahr 2025 am Jahresultimo noch 2.640 Wohnungen beziehungsweise rund 32 Prozent öffentlich gefördert und unterliegen damit Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete dieser geförderten Wohnungen beträgt im Dezember 2025 pro m² Wohnfläche 6,46 € und liegt damit um 3,4 Prozent über dem Vorjahreswert. Das Mietniveau der frei finanzierten Wohnungen ist im Vorjahresvergleich um 5,5 Prozent ebenfalls gestiegen. Betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² in diesem Bereich im Dezember 2024 noch 7,06 €, so ist diese nunmehr auf 7,45 € gestiegen. Die Steigerung der durchschnittlichen Miete im Gesamtbestand im genannten Zeitraum vollzog sich von 6,79 € je m² auf 7,13 € je m².

Die Wohnraumnachfrage im gesamten Geschäftsgebiet bleibt hoch. Die Fluktuationsrate reduziert sich leicht auf 7,1 Prozent. Zum 31. Dezember 2025 beträgt die bereinigte Leerstandsquote 1,2 Prozent (Vorjahr: 0,8 Prozent). Leerstände entstehen nahezu ausschließlich während Mieterwechseln und der Wohnungsaufbereitung für die Neuvermietung.

Entwicklung des Verwaltungsgeschäfts

Neben der Bewirtschaftung der eigenen Objekte betreut die Wankendorfer Baugenossenschaft im Einklang mit ihrem satzungsgemäßen Auftrag das Geschäft der Verwaltung fremder Immobilien. Dabei bedient die Baugenossenschaft mit ihrem Angebot verschiedene Kundengruppen, wie beispielsweise Wohnungseigentümergeinschaften, Zinshausinvestoren und Kommunen.

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung wurden gezielte Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Geschäftsfelds ergriffen. Dazu gehört die Optimierung bestehender Verwaltungsprozesse sowie die Investition in moderne Softwarelösungen.

Insbesondere wurden weitere nicht ausreichend rentierliche Mandate aktiv beendet und teils durch wirtschaftlichere Neumandate ersetzt.

Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2025 auf 8.145 Wohnungen und Gewerbeobjekte.

2.2 Tochtergesellschaften

Das Unternehmen verfügt über Tochterunternehmen sowie strategische Beteiligungen, die den Mitgliedern und Kunden der Wankendorfer Baugenossenschaft zugutekommen.

Toplage Immobilien GmbH

Im Jahr 2025 konnte die Gesellschaft erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr abschließen und mit Umsatzerlösen aus der Maklertätigkeit in Höhe von 384 T€ eine Gewinnabführung von 80 T€ realisieren.

Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH

Auch im Jahr 2025 entwickelte sich das Geschäft der Gesellschaft positiv. Aus ihrer strategischen Beteiligung an der Martens & Prahls Versicherungskontor GmbH, Hamburg, erzielte sie eine Ergebnisabführung in Höhe von 191 T€ (Vorjahr: 153 T€).

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2026 hat die Gesellschaft aus strategischen Gründen die Erbringung verschiedener Dienstleistungen für die Muttergesellschaft übernommen und zeitgleich den Verkauf der Beteiligung am Versicherungskontor an diese vollzogen. Damit wird mit Personal der Wankendorfer Baugenossenschaft das Geschäftsfeld erheblich ausgeweitet, wie insbesondere Instandhaltungen, Gartenservices, Winterdienste sowie Hauswartleistungen. Dabei tritt die Gesellschaft wie andere Marktteilnehmer gegenüber der Mutter auf und fakturiert die erbrachten Leistungen zu marktüblichen Konditionen, vor allem um die Transparenz zu erhöhen, die Steuerung zu vereinfachen und den Vergleich mit anderen Anbietern zu ermöglichen.

Providemus GmbH

Die im Jahr 2018 als ambulanter Pflegedienst gegründete Providemus GmbH, Kiel, hat ihren Geschäftsbetrieb Ende 2023 eingestellt.

Kosten für die Verwaltung der Gesellschaft führten im Jahr 2025 zu einem Verlust von 4 T€.

Die Gesellschaft bleibt vorerst als GmbH-Hülle bestehen, während die Muttergesellschaft unterschiedliche strategische Optionen prüft.

2.3 Beteiligungen

Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH)

In Folge der zum 31. Dezember 2024 beendeten Wärmelieferverträge mit der ESH und der damit vollzogenen Beendigung des Joint Ventures hat die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ihre Geschäftsanteile an die Mitgeschafterin, die GETEC Wärme & Effizienz GmbH, mit wirtschaftlichem Übergang zum 01. Januar 2025 veräußert.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft hat die Wärmeerzeugungsanlagen in ihren Liegenschaften von der ESH zurückerworben und seit dem 01. Januar 2025 wieder selbst betrieben.

WoWi Media GmbH & Co. KG

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg, an der die Wankendorfer Baugenossenschaft mit 7,01 % beteiligt ist, ist aufgrund ihrer Eigenschaft als Beteiligungsgesellschaft ausschließlich von der Entwicklung der ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld (nachfolgend ImmoMediaNet), bestimmt.

Das Geschäftsmodell wurde nach dem Wegfall des Nebenkostenprivilegs im Juli 2024 erfolgreich umgestellt, und die Vermarktungsrechte für die TV-Versorgung wurden an die Kooperationspartner Vodafone und wilhelm.tel übertragen.

Die ImmoMediaNet hat für den überwiegenden Teil ihres Netzbestands Durchleitungsvereinbarungen mit den Signallieferanten abgeschlossen. Auf dieser Basis vermarkten die jeweiligen Kooperationspartner im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die digitalen Zusatzdienste, insbesondere Internet und Telefonie sowie Digital-TV. Die ImmoMediaNet erhält für die Hergabe der Vermarktungsrechte fest vereinbarte Durchleitungsentgelte.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 war unter den veränderten Rahmenbedingungen erfolgreich. Die Gesellschafter prüfen derzeit die Erweiterung um einen zusätzlichen Geschäftsbereich, um die bestehende Gesellschaft für die Entwicklung KI- und technologiebasierter Lösungen bedarfsgerecht für alle beteiligten Unternehmen zu nutzen.

2.4 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.4.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 hat die Wankendorfer Baugenossenschaft erfolgreich abgeschlossen. Das ordentliche Ergebnis konnte gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund 1.730 T€ auf 5.109 T€ gesteigert werden. Dieses resultierte im Wesentlichen:

- aus höheren Mieteinnahmen (+ 1.858 T€),
- geringeren Instandhaltungskosten (- 1.232 T€)
- sowie höheren aktivierten Architekten- und Verwaltungsleistungen (+ 527 T€).

Gegenläufig wirkten:

- eine geringere Auflösung von Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung (- 521 T€; im Vorjahr: Auflösung für den hydraulischen Abgleich, da gesetzliche Pflicht 2024 entfallen),
- höhere Beratungskosten (+ 324 T€),
- höhere Abschreibungen (+ 581 T€),
- ein Rückgang der Beteiligungserträge (- 223 T€)
- sowie der Verwaltergebühren (- 255 T€).

Die in der Planung der Wankendorfer Baugenossenschaft festgelegten wesentlichen Ziele wurden 2025 übertroffen. Der Jahresüberschuss liegt 202 T€ über Plan. Wesentliche Faktoren waren

- geringere Personalkosten (- 944 T€),
- geringere Instandhaltungskosten (- 552 T€),
- sowie höher als geplante Auflösungen von Rückstellungen (+ 300 T€).

Demgegenüber stehen:

- aufgrund von Leerstand zu tragende Heiz- und Betriebskosten (+ 587 T€),
- höher als geplante Abschreibungen (+ 461 T€),
- nicht geplante Baumfällarbeiten (+ 176 T€),
- geringere Verwaltergebühren (- 158 T€),
- höhere sächliche Verwaltungsaufwendungen (+ 150 T€),
- sowie höhere Abschreibungen auf Mietforderungen (+ 53 T€).

Die Darstellung der Ertragslage erfolgt im Geschäftsjahr wie in den Vorjahren in einer stufenweisen Deckungsbeitragsrechnung. Die Gemeinkosten wurden sachgerecht den jeweiligen Sparten zugeordnet.

Abgebildet werden die Sparten des Kerngeschäfts „Vermietung und Wohnservice“, „WEG-Verwaltung“ sowie „Technik und Handwerkerservice“. Dabei ist die Bewirtschaftung des eigenen genossenschaftlichen Bestands sowie der mit gleichen Geschäftsprozessen erfolgenden Drittbestandsbetreuung (Zinshausverwaltung und Verwaltung kommunaler Wohnungsbestände) in der Sparte „Vermietung und Wohnservice“ zu finden. Die „WEG-Verwaltung“ beinhaltet im Wesentlichen die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften inklusive Hauswartleistungen. In der Sparte „Technik und Handwerkerservice“ werden Neubau- und Modernisierungstätigkeit, selbst erbrachte Instandhaltungsleistungen (insbesondere Wohnungsherrichtungen) sowie selbst erbrachte umlegbare Betriebskosten (Gartenpflege, Winterdienst und Wartungen) zusammengefasst.

Die Sparte „Portfoliomanagement“ beinhaltet die strategische Planung für den Eigenbestand sowie alle Akquisitionen und Veräußerungen von Immobilien.

Im „Overhead“ sind schließlich alle Funktionen der Unternehmensführung und der Wahrnehmung von Aufgaben der genossenschaftlichen Organisation (unter anderem Kosten der Organe und Gremien, Altersversorgung, Verbandszugehörigkeiten, Unternehmensveranstaltungen etc.) zusammengefasst.

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

Für die einzelnen Sparten werden 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 Spartenergebnis. (Ausnahme: In der Sparte „Overhead“ werden darüber hinaus noch Erträge aus Beteiligungen und außerordentliche Erträge/Aufwendungen im Spartenergebnis berücksichtigt). Für das Jahr 2025 ergeben sich die folgenden DB 1 und Ergebnisse in den Sparten:

	2025 DB 1	2025 Ergebnis	2024 DB 1	2024 Ergebnis
	T€	T€	T€	T€
Vermietung und Wohnservice	10.583,5	7.979,5	8.730,9	6.166,1
WEG-Verwaltung	379,1	-386,9	283,3	-640,0
Technik und Handwerkerservice	860,9	-244,3	948,1	-262,9
Portfoliomanagement	-233,9	-569,9	-237,5	-455,5
Overhead	-2.285,2	-1.999,1	-1.067,3	-1.363,0
	9.304,4	4.779,3	8.657,5	3.444,7



Die Kerngeschäftsfelder der Baugenossenschaft (Vermietung und Wohnservice, WEG-Verwaltung sowie Technik und Handwerkerservice) tragen als Sparten im Jahr 2025 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 des Gartenservices als auch handwerkliche Leistungen im Zuge von Instandhaltungsarbeiten und Wohnungsherrichtungen.

Die Sparte WEG-Verwaltung weist bei positivem DB 1 von 379 T€ (Vorjahr: 283 T€) nach Berücksichtigung der umgelegten internen Dienstleistungen ein Ergebnis von -387 T€ (Vorjahr: -640 T€) aus. Das verbesserte Ergebnis im Deckungsbeitrag 1 resultiert aus geringeren Personalkosten sowie geringeren sächlichen Verwaltungsaufwendungen.

Die Sparte Technik und Handwerkerservice weist im Jahr 2025 einen positiven DB 1 von 861 T€ (Vorjahr: 948 T€) und ein Ergebnis von -244 T€ (Vorjahr: -263 T€) aus. Sowohl der DB1 als auch das Spartenergebnis bewegen sich somit auf Vorjahresniveau.

Der DB 1 (-234 T€; Vorjahr: -238 T€) und das Ergebnis (-570 T€; Vorjahr: -456 T€) der Sparte Portfoliomanagement sind im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben.

Im Overhead der Baugenossenschaft wird der DB 1 von -2.285 T€ (Vorjahr: -1.067 T€) durch Personal- und Sachkosten in diesen Bereichen bestimmt. Nach Berücksichtigung von auf diesen Bereich entfallenden internen Dienstleistungskosten von rund 208 T€ und Beteiligungserträgen von 494 T€ ergibt sich ein Ergebnis von rund -1.999 T€ (Vorjahr: -1.363 T€).

Aus den internen Dienstleistungsabteilungen (IT, Personal, Finanzierung, Controlling, Finanzbuchhaltung und allgemeine Unternehmenskosten) wurden insgesamt 5.019 T€ (Vorjahr: 5.080 T€) Personal- und Sachkosten im Rahmen der Ergebnisermittlung der Sparten verursachungsgerecht auf diese umgelegt.

2.4.2 Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12. 2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	443.381,9	94,4	417.024,6	93,9	26.357,3
Umlaufvermögen langfristig	461,1	0,1	978,3	0,2	-517,2
Umlaufvermögen kurzfristig Verkaufsgrundstücke	100,1	0,0	100,1	0,0	0,0
unfertige Leistungen und sonstige Posten	25.829,6	5,5	25.985,9	5,9	-156,3
Bilanzsumme	469.772,7	100,0	444.088,9	100,0	25.683,8
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	98.106,9	20,9	93.775,7	21,1	4.331,2
langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	325.249,0	69,2	307.626,3	69,3	17.622,7
Pensionsrückstellungen	10.454,0	2,2	10.453,9	2,4	0,1
sonstige Rückstellungen	155,6	0,0	152,7	0,0	2,9
kurzfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	35.807,2	7,7	32.080,3	7,2	3.726,9
Bilanzsumme	469.772,7	100,0	444.088,9	100,0	25.683,8



Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um 25,7 Mio. € auf 469.772,7 Mio. € erhöht.

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) betrug zum Jahresende 2025 rund 443,4 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 26,4 Mio. € erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens waren vor allem Neubau, Ankauf- und Modernisierungskosten in Höhe von 35,2 Mio. €. Insbesondere planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 10,1 Mio. € sowie ein Buchwertabgang aus einem Grundstücksverkauf von 1,5 Mio. € verminderten den Wert des Anlagevermögens.

Der Verringerung des langfristigen Umlaufvermögens (-0,5 Mio. €) resultiert aus einer Reduzierung der anderen Rechnungsabgrenzungsposten. Im kurzfristigen Bereich ergibt sich die Verminderung von 0,2 Mio. € im Wesentlichen aus geringeren Unfertigen Leistungen (-3,0 Mio. €). Gegenläufig wirkte sich ein Anstieg an Flüssigen Mitteln von 2,6 Mio. € aus.

Die Eigenkapitalquote der Wankendorfer Baugenossenschaft ist bei einem bilanziellen Eigenkapital von 98,1 Mio. € mit 20,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (21,1 Prozent) leicht gesunken. Zu der Erhöhung des Eigenkapitals hat weit überwiegend der Jahresüberschuss (4,8 Mio. €) beigetragen. Gegenläufig wirkte ein Rückgang der Geschäftsguthaben in Höhe von 0,2 Mio. € sowie einer Dividendenzahlung von 0,2 Mio. €.

Die Verbindlichkeiten der Wankendorfer Baugenossenschaft werden geprägt durch die von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern gewährten langfristigen Darlehen. Diese betragen zum Jahresende 2025 324,1 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahreswert (306,2 Mio. €) durch den Saldo aus Kreditvaluierungen von 30,4 Mio. € im Zuge von Investitionen in den Wohnungsbestand sowie planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 12,5 Mio. € erhöht.

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungs-Mix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln im Rahmen der Förderung 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 107,2 Mio. € (Vorjahr: 105,6 Mio. €); der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag im Jahr 2025 bei 1,25 Prozent.

Der durchschnittliche Zinssatz der langfristigen Kapitalmarktfinanzierungen beträgt 2,61 Prozent. Über das gesamte Portfolio hinweg ergibt sich ein durchschnittlicher Zinssatz von 2,17 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 60,6 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.

Das kurzfristige Fremdkapital ist insbesondere aufgrund des Anstiegs der kurzfristigen Kontokorrentkredite (3,0 Mio. €), der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (2,0 Mio. €), der Erhaltenen Anzahlungen (0,7 Mio. €) sowie der Steuerrückstellungen (0,3 Mio. €) bei einem Rückgang der sonstigen Rückstellungen (-1,7 Mio. €) und der Verbindlichkeiten aus Vermietung (0,3 Mio. €) um insgesamt 3,7 Mio. € gestiegen.

Vom gesamten langfristigen Vermögen waren stichtagsbezogen 9,9 Mio. € nicht durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Insgesamt gesehen entspricht die Bilanzstruktur, die gegenüber dem Vorjahr nur leichte Veränderungen aufweist, dem branchenüblichen Charakter eines anlageintensiven Wohnungsunternehmens; die Vermögenslage ist geordnet. In der aktuellen Wirtschaftsplanung sind in den Jahren 2026 bis 2028 erforderliche langfristige Nachfinanzierungen berücksichtigt.

2.4.3 Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2025 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert, getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2025 setzt sich aus liquiden Mitteln von 3.625,9 T€ (Vorjahr: 1.050,6 T€) und einem Kontokorrentkredit von 3.000,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€) zusammen.

Der mittels der indirekten Berechnungsmethode aus dem Jahresüberschuss ermittelte Cashflow des laufenden Geschäftsjahres 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 hauptsächlich aufgrund eines geringeren Finanzmittelabflusses aus der Zunahme der sonstigen Passiva und eines höheren Finanzmittelzuflusses aus der Abnahme der sonstigen Aktiva um 6,8 Mio. € erhöht. Ursächlich waren hierbei überwiegend ein geringerer Bestand von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – soweit sie nicht dem Anlagevermögen zuzurechnen sind – sowie ein geringerer

Kapitalflussrechnung	2025	2024
	T€	T€
Jahresüberschuss	4.779,3	3.444,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	10.113,4	9.965,9
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	3,0	-495,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	42,5	37,4
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-98,5	-638,5
Cashflow nach DVFA/SG	14.839,7	12.314,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	22.090,6	15.295,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-32.870,4	-31.904,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.355,1	7.783,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-424,7	-8.825,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.050,6	9.610,6
Zugang Finanzmittelbestand durch Verschmelzung	0,0	265,5
Finanzmittelbestand gesamt zum 31.12.	625,9	1.050,6



Bestand an Unfertigen Leistungen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt im Jahr 2025 -32,9 Mio. € (Vorjahr: -31,9 Mio. €). Hierin sind im Wesentlichen einerseits die Auszahlungen für Investitionen in die Vermögenswerte von 40,7 Mio. € (Vorjahr: 36,2 Mio. €) und andererseits die Einzahlungen aus Verkaufserlösen von Anlagevermögen, aus Investitionszuschüssen sowie Erträge aus Beteiligungen und Finanzanlagen von insgesamt 7,8 Mio. € (Vorjahr: 4,3 Mio. €) enthalten. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen sowie Zinsen als Auszahlungen in Höhe von zusammen rund 19,3 Mio. € (Vorjahr: 18,6 Mio. €). Diesen stehen Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen gegenüber, die mit 30,4 Mio. € (Vorjahr: 27,2 Mio. €) aus der Investitionstätigkeit resultieren.

Der stichtagsbezogene Finanzmittelbestand zum Jahresende 2025 betrug 0,63 Mio. €.

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 16,0 Mio. € in Form von Kontokorrentlinien und Geldmarktdarlehen, die zum Jahresultimo mit 3,0 Mio. € 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 bis 2028 auslaufende Konditionsvereinbarungen wurden – bis auf 2,4 Mio. € – vollständig Forward-Verträge geschlossen.

Die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Genossenschaft ist stabil.

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

Das Geschäftsjahr 2025 war für die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG von anspruchsvollen Rahmenbedingungen geprägt. Geopolitische Entwicklungen, anhaltend hohe Bau- und Energiepreise sowie der Fachkräftemangel beeinflussten die Geschäftstätigkeit. Gleichzeitig bleiben Themen wie Nachhaltigkeit, Dekarbonisierung, Digitalisierung, steigende Zinsen und eine zukunftsfähige Bestandsentwicklung weiter im Fokus.

Die Genossenschaft verfolgt eine risikoaverse, auf Stabilität, soziale Verantwortung und langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Geschäftspolitik. Um das Erreichen der unternehmerischen Ziele zu unterstützen, wurde die Organisationsstruktur der Genossenschaft 2025 in diesem Zusammenhang weiterentwickelt.

Das bestehende Risikomanagementsystem erfasst und bewertet regelmäßig wesentliche Risiken in den Bereichen Bewirtschaftung, Bau, Finanzen, IT, Personal und Beteiligungen. Auf Basis kontinuierlicher Markt- und Sensitivitätsanalysen können mögliche Entwicklungen nach Art und Umfang frühzeitig erkannt und, soweit erforderlich, geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Digitale Markt- und Standortanalysen, insbesondere über das Tool QUIS®, ermöglichen eine präzise Beobachtung der regionalen Teilmärkte und tragen zur strategischen Steuerung von Investitionsentscheidungen bei. So können negative Entwicklungen – etwa bei Leerstandsquoten oder Mieten – frühzeitig identifiziert und Fehlentscheidungen vermieden werden.

Baupreissteigerungen und Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft stellen weiterhin ein relevantes Risiko dar und können zu Bauzeitverzögerungen und damit zu höheren Kosten führen. Durch verstärkte Kapazitäten im Handwerksbereich und die damit zusammenhängende Ausweitung eigener Leistungen, die ab 2026 durch das Tochterunternehmen, die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, durchgeführt werden, sowie angepasste Förderstrategien wird diesen Herausforderungen insbesondere bei Instandhaltungen begegnet.

Die gesetzlichen Klimaschutzvorgaben und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen die Wankendorfer vor erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität bis 2045 verfolgt die Genossenschaft anhaltend eine an den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausgerichtete und regelmäßig überprüfte Umsetzungsstrategie.

Die Kapitaldienstfähigkeit wird durch ein aktives Finanz- und Liquiditätsmanagement sichergestellt. Langfristige Darlehen mit regionalen Banken sowie der Investitionsbank Schleswig-Holstein gewährleisten stabile Finanzierungsbedingungen. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres beziehungsweise weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

Insoweit sind Investitionen regelmäßig auf ihre Wirtschaftlichkeit zu überprüfen.

Der Fachkräftemangel bleibt eine zentrale Herausforderung. Durch umfassende Personalentwicklungsmaßnahmen, gezielte Nachwuchsförderung, duale Studiengänge und ein attraktives Arbeitsumfeld gelingt es bislang, Personalbedarf zeitnah zu decken.

Die in den vergangenen Jahren zur Steigerung von Effizienz und Prozesssicherheit eingeleitete Anpassung der Organisationsstruktur wurde 2025 fortgesetzt und führte zu einer klaren Trennung der Verantwortungsbereiche zwischen den zentralen und dezentralen Geschäftsbereichen. Zur nachhaltigen Verbesserung der Service-Qualität wurde ergänzend ein zentrales Service-Team etabliert. Die definierten Prozesse sowie Organisations- und Arbeitsanweisungen werden im Zuge der weiteren Digitalisierung kontinuierlich weiterentwickelt.

Zur Sicherstellung der IT-Stabilität werden geschäftskritische Systeme redundant in deutschen Rechenzentren betrieben. Eine Cyberversicherung über 3 Mio. € deckt mögliche Schäden ab.

Insgesamt sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

3.2 Chancenbericht

Die anhaltend hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bietet der Genossenschaft weiterhin gute Wachstumsperspektiven. Trotz regionaler Unterschiede ist mittelfristig mit stabilen oder leicht steigenden Mieteinnahmen zu rechnen. Neubau-, Modernisierungs- und Ankaufprojekte werden, soweit wirtschaftlich tragfähig, konsequent fortgeführt.

Chancen entstehen zudem aus den vom Land Schleswig-Holstein bereitgestellten Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau, die zusätzliche Handlungsspielräume bei der Projektentwicklung eröffnen.

Fortschreitende Digitalisierungsmaßnahmen schaffen weitere Effizienzpotenziale. Der digitale Rechnungs- und Postdurchlauf ist im Unternehmen vollständig implementiert; der Einsatz von KI zur automatisierten Rechnungsverarbeitung wird weiterentwickelt. Auch der digitale Vermarktungsprozess wird stetig optimiert und in das ERP-System integriert.

3.3 Prognosebericht

Analog zu den Vorjahren hat die Wankendorfer im Jahr 2025 erneut eine Mittelfristplanung für den Zeitraum 2026 bis 2028 vorgelegt. In die Planung wurden sämtliche Aufwands- und Ertragspositionen sowie die vorgesehenen Investitionsvolumina und deren Auswirkungen auf die Bilanzentwicklung einbezogen.

Die für die Jahre 2026 bis 2028 in Form einer Gegenstromplanung zwischen Vorstand und den einzelnen Unternehmensbereichen erstellte Planung zeigt, dass die Ertragskraft im Hinblick auf das ordentliche Ergebnis durch die eingeleiteten und geplanten Maßnahmen kontinuierlich gesteigert werden kann. Für das letzte Jahr des Planungshorizonts, das Jahr 2028, ist ein Jahresüberschuss von rund 6,1 Mio. € vorgesehen. Die Eigenkapitalverzinsung wird mit rund 5,2 Prozent und die Eigenkapitalquote mit rund 22 Prozent geplant.

Für den Dreijahreszeitraum ist ein Investitionsvolumen von insgesamt rund 132,0 Mio. € für den Bestand, den Ankauf sowie den Neubau vorgesehen. Darüber hinaus sollen im letzten Planjahr 2028 im Rahmen des Instandhaltungsbudgets rund 9,6 Mio. € für den Substanzerhalt eingesetzt werden. Dies entspricht etwa 20 € je m² Wohnfläche. Bereits berücksichtigt ist dabei, dass die Instandhaltungsaufwendungen infolge der Ausgliederung des Handwerkerservices in die Tochtergesellschaft Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH steigen werden. Die daraus resultierenden Ergebnisse fließen jedoch im Wege der Ergebnisabführung an die Muttergesellschaft zurück.

Im Planjahr 2026 beträgt das vorgesehene Investitionsvolumen für Neubau und Modernisierung ohne den Abzug von Zuschüssen gut 44 Mio. €. Darin enthalten sind auch Maßnahmen zur planmäßigen Senkung der CO₂-Emissionen.

Die jährlichen CO₂-Emissionen sollen im Planungszeitraum 2026 bis 2028 auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand von 21,8 kg CO₂ je m² Wohnfläche auf 17,7 kg CO₂ je m² Wohnfläche reduziert werden. Ein wesentlicher Hebel zur Emissionsminderung ist dabei die konsequente Umstellung der Energieträger in den Bestandsobjekten auf regenerative Versorgungssysteme. Auch sollen bis Ende 2027 alle Wärmeerzeugungsanlagen – mit Ausnahme von Gasetagenheizungen – fernaulesbar ausgerüstet werden, um einen optimalen Betrieb zu gewährleisten und frühzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen.

Für den klimaneutralen Neubau auf eigenen sowie zu erwerbenden Grundstücken plant die Wankendorfer Baugenossenschaft bis zum Jahr 2028 Investitionen in Höhe von 102,9 Mio. €. Darüber hinaus sind Investitionen von 13,4 Mio. € in den Wohnungsbestand vorgesehen, um weitere CO₂-Reduzierungen zu erzielen.

Im Bereich der Kernobjekte liegt der Schwerpunkt des Planungszeitraums – nach dem Rückkauf der Heizungsanlagen von der Energie für Schleswig-Holstein GmbH zum 01. Januar 2025 – auf der Umstellung fossiler Energieträger auf regenerativ betriebene Wärmepumpensysteme. Für die Erneuerung und Optimierung von Heizungsanlagen sind in den Jahren 2026 bis 2028 Investitionen in Höhe von rund 15,2 Mio. € eingeplant, um 85 Öl- und Gasanlagen auf regenerative Energieträger umzurüsten.

Die Belastung aus der CO₂-Umlage beträgt im Jahr 2026 voraussichtlich 222 T€.

Das erwartete Jahresergebnis beläuft sich 2026 auf rund 10,3 Mio. € und wird maßgeblich durch geplante Verkaufserlöse beeinflusst. Der ordentliche Ergebnisanteil wird mit gut 5,0 Mio. € prognostiziert. Die geplanten Mieteinnahmen betragen rund 43 Mio. €. Der Zinsaufwand für Dauerfinanzierungsmittel wird voraussichtlich etwa 7,4 Mio. € betragen. Für Instandhaltungsmaßnahmen sind rund 9,5 Mio. € veranschlagt.

In den Planjahren 2027 und 2028 sind sowohl die vorgesehenen Investitionen als auch alle derzeit absehbaren Kostenentwicklungen einschließlich erwarteter Tariflohnsteigerungen berücksichtigt. Die Mietenplanung folgt weiterhin den Grundsätzen des Mietenkodex der Genossenschaft. Sie bildet die erforderlichen Anpassungen infolge von Kostenentwicklungen und Rentabilitätsanforderungen unter Beachtung der satzungsgemäßen sozialen Verantwortung ab.

Die wirtschaftlichen Folgen der anhaltend angespannten weltpolitischen Lage wurden in den vergleichsweise konservativen Annahmen, insbesondere zur Entwicklung des Zinsniveaus, berücksichtigt. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Risikoberichterstattung systematische Szenarioanalysen mit ungünstigen Parameterentwicklungen durchgeführt. Auf dieser Grundlage können für den mittelfristigen Planungszeitraum existenzgefährdende Risiken grundsätzlich ausgeschlossen werden. Gleichwohl kann eine Verschlechterung einzelner Kennzahlen oder geplanter Ergebnisse nicht ausgeschlossen werden, sofern sich die Rahmenbedingungen ungünstiger entwickeln als angenommen.


Auch mit den im Jahr 2025 veranlassten Maßnahmen bleibt die Wankendorfer Baugenossenschaft auf dem eingeschlagenen Kurs hin zu einer zukunftsfähigen Ausrichtung mit klimaneutralem und zugleich sozial verantwortlichem Wohnraum für ihre Mitglieder. Eine umfassende Planungsrechnung, ein fortlaufend aktualisierter und an veränderte Rahmenbedingungen angepasster Klimapfad sowie die systematische Identifikation und Bewertung von Unternehmensrisiken bilden die Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung. Die weiterhin positive Perspektive der Genossenschaft geht mit einer Stärkung der Ertragskraft und einem weiteren Ausbau des Eigenkapitals einher.

Kiel, 5. März 2026

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand


Thorsten Gleitz


Dr. Ulrik Schlenz

› Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	268.704,81		401
Firmenwert	0,00		38
geleistete Anzahlungen	126.191,99	394.896,80	115
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	410.622.427,18		389.809
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.862.241,28		6.499
Grundstücke ohne Bauten	991.764,38		1.082
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10		68
technische Anlagen und Maschinen	138.006,41		55
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.841.265,22		1.695
Anlagen im Bau	18.224.006,12		12.688
Bauvorbereitungskosten	3.401.928,60	440.149.336,29	1.960
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	624.764,59		628
Beteiligungen	742.801,70		826
andere Finanzanlagen	9.350,00	1.376.916,29	9
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		441.921.149,38	415.873

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		441.921.149,38	415.873
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	100.135,39		100
unfertige Leistungen	20.610.918,51		23.572
andere Vorräte	318.118,30	21.029.172,20	71
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	395.365,61		386
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.327,29		0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.848,23		47
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.242,41		32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	251.549,52		373
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		37
sonstige Vermögensgegenstände	776.388,12	1.530.721,18	698
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		3.625.938,27	1.051
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	1.460.721,00		1.151
andere Rechnungsabgrenzungsposten	204.956,19	1.665.677,19	698
Bilanzsumme		469.772.658,22	444.089
Treuhandvermögen		14.666,92	15



› Bilanz zum 31.12.2025

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	741.000,00		934
der verbleibenden Mitglieder	11.506.969,92		11.555
aus gekündigten Geschäftsanteilen	33.900,00	12.281.869,92	6
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.500,00 €			(13)
Kapitalrücklage		7.404.411,30	7.404
Ergebnisrücklagen			
gesetzliche Rücklage	10.115.190,78		9.595
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 520.000,00 €			(380)
Bauerneuerungsrücklage	0,00		769
andere Ergebnisrücklagen	67.833.285,86	77.948.476,64	62.865
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.200.000,00 €			(2.800)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	412.850,81		383
Jahresüberschuss	4.779.285,79		3.445
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.720.000,00	472.136,60	3.180
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		98.106.894,46	93.776

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		98.106.894,46	93.776
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	10.453.992,00		10.454
Steuerrückstellungen	314.266,99		0
sonstige Rückstellungen	2.256.862,34	13.025.121,33	3.982
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	324.411.730,01		303.267
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.042.417,09		3.223
erhaltene Anzahlungen	25.333.838,82		25.010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.811,23		411
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		0
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.678.434,58		1.782
d) Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		198
Sonstige Verbindlichkeiten	405.910,90	356.983.142,63	273
davon aus Steuern: 52.484,86 €			(21)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 130.000,00 €			(1)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.657.499,80	1.713
Bilanzsumme		469.772.658,22	444.089
Treuhandverbindlichkeiten		14.666,92	15



› Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	63.601.816,13		60.391
b) aus Betreuungstätigkeit	2.580.713,52		3.240
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	428.280,29	66.610.809,94	821
Verminderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-2.961.002,09	176
andere aktivierte Eigenleistungen		1.203.066,70	619
sonstige betriebliche Erträge		2.580.734,80	3.231
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	25.156.024,40		28.328
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00		5
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	43.885,36	25.199.909,76	242
Rohergebnis		42.233.699,59	39.903
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	10.647.773,53		10.345
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.268.167,08	13.915.940,61	3.113
davon für Altersversorgung: 1.120.669,28 €			(1.052)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.094.370,57	9.761
sonstige betriebliche Aufwendungen		5.912.801,23	5.747
Übertrag		12.310.587,18	10.937

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		12.310.587,18	10.937
Erträge aus Beteiligungen	223.306,12		406
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	270.859,26		312
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	392,00		0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.355,64	502.913,02	160
davon aus verbundenen Unternehmen: 520,00 €			(1)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	19.006,49		219
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.043.553,45	7.062.559,94	6.979
davon aus Aufzinsungen: 7.895,00 €			(78)
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.750.940,26	4.617
sonstige Steuern		971.654,47	1.172
Jahresüberschuss		4.779.285,79	3.445
Gewinnvortrag		412.850,81	383
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		4.720.000,00	3.180
Bilanzgewinn		472.136,60	648



> Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die aktuell geltende Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ werden über 80 Jahre linear abgeschrieben. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, Garagen, Fahrradhäuser und Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von acht bis 20 Jahren vorgesehen. Bei grunderneuerten Wohnblöcken sind die Nutzungsdauern bis Ende 2013 um bis zu 20 Jahre verlängert und ab 2014 unter Berücksichtigung der 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 IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.)“ in der Fassung vom 06. November 2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 vollständig beachtet.

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 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 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 (10–15 Prozent), den Solidaritätszuschlag (5,5 Prozent der Körperschaftsteuer) und die Gewerbesteuer (15,75 Prozent bei einem Hebesatz von 450 Prozent). Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

„Pensionsrückstellungen“ sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften auf der Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2018 G entsprechend dem Wertansatz nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz unter Zugrundelegung des durchschnittlichen Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,06 Prozent (Vorjahr: 1,9 Prozent) gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach der Methode der laufenden Einmalprämien PUC („Projected-Unit-Credit-Methode“) ermittelt und die Anwartschafts- beziehungsweise Rentenentwicklung mit 2,0 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent) angesetzt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2025 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (2,06 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (2,21 Prozent) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 176 T€.

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 (2,22 Prozent, Vorjahr: 1,96 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:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.2025	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2025
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	1.279.705,20	54.464,01	0,00	29.305,68	1.363.474,89
Firmenwert	375.000,00	0,00	375.000,00	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen	114.894,74	40.602,93	0,00	-29.305,68	126.191,99
	1.769.599,94	95.066,94	375.000,00	0,00	1.489.666,88
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	594.731.152,01	17.241.315,58	825.607,21	12.741.873,86	623.888.734,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.181.451,24	38.141,72	2.485.615,04	0,00	8.733.977,92
Grundstücke ohne Bauten	1.082.231,16	0,00	0,00	-90.466,78	991.764,38
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10	0,00	0,00	0,00	67.697,10
technische Anlagen und Maschinen	1.106.844,38	98.319,33	14.316,73	0,00	1.190.846,98
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.242.054,67	696.302,39	1.026.343,42	0,00	6.912.013,64
Anlagen im Bau	12.688.498,86	18.145.468,22	0,00	-12.609.960,96	18.224.006,12
Bauvorbereitungskosten	2.082.117,41	1.484.747,09	93.884,55	-41.446,12	3.431.533,83
	630.182.046,83	37.704.294,33	4.445.766,95	0,00	663.440.574,21
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	822.565,59	0,00	0,00	0,00	822.565,59
Beteiligungen	1.087.988,42	0,00	271.500,00	0,00	816.488,42
andere Finanzanlagen	9.350,00	0,00	0,00	0,00	9.350,00
	1.919.904,01	0,00	271.500,00	0,00	1.648.404,01
Anlagevermögen insgesamt	633.871.550,78	37.799.361,27	5.092.266,95	0,00	666.578.645,10

Abschreibungen				Buchwerte			
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Stand zum 31.12.2025	Stand zum 31.12.2024	aktivierte Fremdkapital- zinsen 2025
€	€	€	€	€	€	€	€
878.796,48	215.973,60	0,00	0,00	1.094.770,08	268.704,81	400.908,72	0,00
337.500,00	37.500,00	375.000,00	0,00	0,00	0,00	37.500,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	126.191,99	114.894,74	0,00
1.216.296,48	253.473,60	375.000,00	0,00	1.094.770,08	394.896,80	553.303,46	0,00
204.922.656,02	9.151.399,27	808.064,23	316,00	213.266.307,06	410.622.427,18	389.808.495,99	77.240,69
4.682.360,42	165.352,71	975.976,49	0,00	3.871.736,64	4.862.241,28	6.499.090,82	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	991.764,38	1.082.231,16	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.697,10	67.697,10	0,00
1.052.047,09	14.653,15	13.859,67	0,00	1.052.840,57	138.006,41	54.797,29	0,00
5.547.325,41	507.943,64	984.520,63	0,00	5.070.748,42	1.841.265,22	1.694.729,26	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.224.006,12	12.688.498,86	138.974,99
121.832,35	1.548,20	93.459,32	-316,00	29.605,23	3.401.928,60	1.960.285,06	0,00
216.326.221,29	9.840.896,97	2.875.880,34	0,00	223.291.237,92	440.149.336,29	413.855.825,54	216.215,68
194.201,00	3.600,00	0,00	0,00	197.801,00	624.764,59	628.364,59	0,00
261.780,23	15.406,49	203.500,00	0,00	73.686,72	742.801,70	826.208,19	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.350,00	9.350,00	0,00
455.981,23	19.006,49	203.500,00	0,00	271.487,72	1.376.916,29	1.463.922,78	0,00
217.998.499,00	10.113.377,06	3.454.380,34	0,00	224.657.495,72	441.921.149,38	415.873.051,78	216.215,68



Der Posten „unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 136 T€ Architekten- und Leistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 14 T€ 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 327 T€ Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Eigentümergemeinschaften, 142 T€ Forderungen aus Steuern und 193 T€ aus Forderungen an Versicherungen.

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 Klammern vermerkt):

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	395.365,61 (385.432,98)	56.364,73 (63.514,08)
Forderungen aus Grundstücksverkäufen	4.327,29 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.848,23 (47.371,04)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.242,41 (31.876,52)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	251.549,52 (373.371,52)	0,00 (6.500,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (37.226,53)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	776.388,12 (697.878,21)	332.887,45 (292.436,59)
Gesamtbetrag	1.530.721,18 (1.573.156,80)	389.252,18 (362.450,67)

Die im Zuge der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG im Jahr 2023 übergegangene Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 769 T€ wurde nach Beschluss der Vertreterversammlung vom 04. Juni 2025 in die „anderen Ergebnissrücklagen“ umgliedert.

Die Steuerrückstellungen enthalten noch zu erwartende Grunderwerbsteuer aus der Verschmelzung mit der Baugenossenschaft Heikendorf und Umgebung eG.

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren zur Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen und Miete für Rauchwarnmelder in Höhe von 769 T€, Verwaltungsaufwendungen (Urlaub, Mehrarbeit, Jubiläen, Jahresabschlusserstellung u. a.) in Höhe von 788 T€, Straßenausbaubeiträge in Höhe von 395 T€ sowie ungewisse Verbindlichkeiten aus der Instandhaltung von 135 T€ 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 Verbindlichkeitsspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt). „Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für 2026 abzurechnende Heiz- und Betriebskosten von 25.187 T€, Architekten- und Verwaltungsleistungen von 136 T€ sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 10 T€.

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 946 T€, 216 T€ aktivierte Fremdkapitalzinsen sowie 40 T€ eigene Bauleistungen und Grundsteuern ausgewiesen.

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind Beträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen von 129 T€ und Auflösungen von Rückstellung von 400 T€ ausgewiesen. Ebenso enthaltene Erstattungen für Versicherungsschäden und Mieterbelastungen von zusammen 1.299 T€ stehen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüber.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 2 T€ resultieren aus einer Anpassung der Modernisierungs- und Neubaustrategie. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen von 4 T€ für Anteile an der Providemus GmbH sowie von 15 T€ für andere Beteiligungen aufgrund von dauerhafter Wertminderung vorgenommen.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind im Wesentlichen sächliche Verwaltungskosten von 4.732 T€, Abschreibungen auf Mietforderungen von 411 T€ und Straßenausbaubeiträge von 181 T€ enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit 33,12 Prozent an der „Anscharpark GbR“ (Kapitalanteil: 240 T€) und mit 11,11 Prozent an der „Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR“ (Kapitalanteil: 2 T€) beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an den GbRs hinaus wird nicht gerechnet.

2. 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: 2.040 T€
- u. a. aus Großmodernisierung und Neubau zu erwartende Ausgaben 44.918 T€
- u. a. zugesagte bzw. beabsichtigte Aufnahme von Fremdmitteln 29.906 T€

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2025
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	190.936,20
Toplage Immobilien GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	79.923,06
Providemus GmbH, Kiel	100,0	52.200,00	52.163,6	-3.611,55
Anscharpark GbR, Kiel	33,12	239.972,42	778.236,82*	-30.517,07*

*Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lag der Jahresabschluss 2025 der Anscharpark GbR noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen.

Die Jahresergebnisse 2025 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.

Verbindlichkeiten	Insgesamt		Davon Restlaufzeit	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	324.411.730,01 (303.266.638,80)	16.246.076,92 (12.393.426,21)	311.165.653,09 (290.873.212,59)	253.902.675,28 (239.162.522,91)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.042.417,09 (3.223.524,10)	159.346,06 (164.800,34)	2.883.071,03 (3.058.723,76)	2.430.881,47 (2.477.902,43)
erhaltene Anzahlungen	25.333.838,82 (25.010.217,58)	25.333.838,82 (25.010.217,58)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.811,23 (410.745,78)	110.811,23 (410.745,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (389,72)	0,00 (389,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.678.434,58 (1.781.719,81)	3.536.910,75 (1.575.708,67)	141.610,72 (206.011,14)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00 (197.937,25)	0,00 (197.937,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
sonstige Verbindlichkeiten	405.910,90 (272.650,90)	405.910,90 (272.650,90)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	356.983.142,63 (334.163.823,94)	45.792.894,68 (40.025.876,45)	314.190.334,84 (294.137.947,49)	256.333.556,75 (241.640.425,34)

4. 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 67.383 T€ mit einer Laufzeit bis längstens 2055. 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 726 T€ am 31. Dezember 2025 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.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	69	32
Technische Mitarbeiter/-innen	4	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	75	9
	148	42



Davon gesichert	Art der Sicherung
€	
324.411.730,01 (303.266.638,80)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
3.042.417,09 (3.223.524,10)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
0,00 (180.295,76)	Bürgschaft (Bürgschaft)
327.454.147,10 (306.670.458,66)	

Hinzu kommen 18 Auszubildende und 13 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

6. Mitgliederbewegung:

Anfang 2025	9.876
Zugang	662
Abgang	676
Ende 2025	9.862
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um	49 T€
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um	48 T€
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	11.523 T€

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

8. Mitglieder des Vorstands:

Thorsten Gleitz, hauptamtlich
Dr. Ulrik Schlenz, hauptamtlich

9. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Wilfried Sommer (Vorsitzender)
Irimi Aliwanoglou
Thomas Clausen
Kristina Herbst (ab 4. Juni 2025)
Björn Demmin (ab 4. Juni 2025)
Manfred Kowalewski (bis 4. Juni 2025)
Jan Kruse
Dr. Juliane Rumpf (bis 4. Juni 2025)
Dr. Rainer Bouss
Arne Biederbeck
Dr. Gerta Gerdes-Stolzke

F. Nachtragsbericht

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

G. Gewinnverwendungsvorschlag

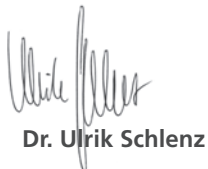
Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss von 4.779.285,79 € in die gesetzliche Rücklage 520.000,00 € und in andere Ergebnismrücklagen 4.200.000,00 € eingestellt. Dabei hat der Aufsichtsrat gemäß § 40 (4) der Satzung der Zuführung in Höhe von 2.389.642,90 € in die Ergebnismrücklagen bereits zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag von 2.802.493,71 € die Zuführung von 2.330.357,10 € in die anderen Ergebnismrücklagen, die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 2 Prozent (= 230.719,00 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 241.417,60 € auf neue Rechnung zu genehmigen.

Kiel, den 5. März 2026

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand


Thorsten Gleitz


Dr. Ulrik Schlenz

› Ein besonderer Dank für eine besondere Person

An dieser Stelle danken wir unserem Vorstand Dr. Ulrik Schlenz herzlich für sein zehnjähriges persönliches Engagement bei der wankendorfer. In dieser Zeit hat er die Entwicklung des Unternehmens maßgeblich mitgestaltet und wichtige Impulse für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Ausrichtung gesetzt. Neben der Fertigstellung von rund 450 Wohnungen und der erfolgreichen Umsetzung zahlreicher Modernisierungsprojekte war sein Wirken geprägt von Verlässlichkeit, Verantwortungsbewusstsein und großem Einsatz für die Belange der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

› Nach einem Jahrzehnt mit der wankendorfer und für die Menschen im Land tritt Dr. Ulrik Schlenz Ende Juni 2026 seinen wohlverdienten Ruhestand an.



> Kompetenz rund ums Wohnen

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG zählt mit ihren zwei Tochtergesellschaften zu den größten Wohnungsunternehmen im nördlichsten Bundesland. Von der Vermietung und Verwaltung bis zum Maklerservice – unsere Unternehmensfamilie vereint Know-how rund ums Wohnen – für erstklassigen Service, für zufriedene Mieter und Kunden, für eine stabile Zukunft.



> Die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH erbringt Dienstleistungen durch unseren Handwerker-, Hausmeister- und Garten-Service sowie Wartungen. Die Muttergesellschaft übernimmt die Geschäftsbesorgung.

> Die Toplage Immobilien GmbH mit Sitz an der Kieler Hörn hat sich auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien spezialisiert.

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

wankendorfer: Seite 6 (3, 5), Seite 7 (5, 6, 7), Seite 8 (1, 4, 5), Seite 9 (4, 5), Seite 14 (1, 2, 3), Seite 47 (1, 2, 3, 4, 7, 8, 10); Timo Wilke: Seite 4 (Display Laptop), Seite 5 (1), Seite 6 (1, 2), Seite 7 (1, 2, 3, 4), Seite 8 (2), Seite 9 (2), Seite 17 (1), Seite 47 (5, 6, 9, 11); Elements Immobilien GmbH: Seite 9 (1, 3); istockphoto.com: Seite 4, vovan13 (Laptop); Seite 6, taka4332 (4); Seite 7, Iren_lo (8); Seite 8, Naypong (3); Seite 9, Nerthuz (6)



Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/10690-2101-1002



› Ein erstklassiger Service ist uns wichtig. Deshalb sind wir über unsere Mieter-App, per E-Mail, telefonisch und persönlich für unsere Mieter und Kunden da.



● Zentrale
 Kirnhofallee 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
 Schönkirchen

■ Garten-Service
 Bad Segeberg
 Itzehoe
 Preetz

■ Handwerker-Service
 Itzehoe
 Plön

■ Nachbarschaftstreffs
 Kiel (Stadtteil Wik)
 Kiel (Stadtteil Suchsdorf)
 Plön
 Schönkirchen

