

Wankendorfer

Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Geschäftsbericht

2017

A. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Ende September 2009 erwarb die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (Wankendorfer Baugenossenschaft) zum Preis von 10.341,22 € (Wert der Aktiva per 30.09.2009) zuzüglich 5.000,00 € die 100 %ige Beteiligung an der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH (ehemals Dr. Faerber Immobilien Verwaltungs GmbH).

Das Geschäft der Gesellschaft umfasste bis Ende 2015 ausschließlich die Verwaltung von Immobilien jeder Art sowie aller damit verbundener Tätigkeiten. Durch den Kauf konnte die Wankendorfer ihre Strategie, durch höheres Verwaltungsvolumen Kostenvorteile zu erzielen, fortsetzen.

Von Beginn an war es allerdings vorgesehen, im Zeitverlauf diese Dienstleistungen für anfänglich 3 Wohnungseigentümergeinschaften mit 23 Wohnungen sowie 2 Gewerbeobjekten, 41 Sondereigentumen und 3 Zinshäusern mit 21 Wohneinheiten in das Geschäft der Alleingesellschafterin zu überführen; dieses wurde in 2016 abgeschlossen.

Neue Wege beschreitet das Unternehmen seit den ersten Monaten in 2016. Nachdem aufgrund der hohen Zuwanderung von Flüchtlingen in 2015 und 2016 die Unterbringungsmöglichkeiten vielerorts erschöpft waren, sah sich die Alleingesellschafterin – auch begleitet von Anfragen von Kommunen – in ihrem Geschäftsgebiet in der Mitverantwortung, schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Zur Erfüllung dieser beiden Voraussetzungen hatte die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen GmbH in 2015 das sogenannte „Kieler Modell“ entwickelt, welches durch seine Standardisierung bei hohem Qualitätsanspruch kostengünstigen Mietwohnungsbau ermöglicht.

Da die Wankendorfer Baugenossenschaft ihre Investitionsmöglichkeiten für die Jahre 2016 bis 2018 mit Blick auf ihren eigenen Anspruch an ihre Eigenkapitalausstattung bereits voll ausgeschöpft hatte, wurde auf ehemaligen Grundstücken der Muttergesellschaft mit verbrauchten Gebäuden ein zusätzliches Neubauprogramm von 3 Objekten in Bad Bramstedt, Bad Segeberg und Lütjenburg mit einem Volumen von 6,2 Mio. € strategisch in 2016 der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH übertragen. Zwischenzeitlich konnte das Flüchtlingswohnheim für die Unterbringung von maximal 58 Personen am 1. Mai 2017 der Stadt Bad Segeberg übergeben und 15 Wohnungen für Menschen ab 60 Jahre zum 1. Juli 2017 bezogen werden. Das wesentliche Ziel der Gesellschaft für 2017, die Fertigstellung von zwei Bauvorhaben und der erfolgreiche Bewirtschaftungsbeginn, ist damit erreicht worden.

Für die Finanzierung der 3 Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln wurde gemeinsam mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein ein neuer Ansatz entwickelt, der auf die Besonderheiten der Auslagerung der Objekte von der Mutter- in die Tochtergesellschaft ausgerichtet ist. Insbesondere wurde neben zusätzlichem Eigenkapital (Kapitalrücklage) eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Wankendorfer Baugenossenschaft bis zu 50 % des Kapitaldienstes und eine grundsätzliche Thesaurierung der Liquiditätsüberschüsse vereinbart.

Da die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH kein eigenes Personal beschäftigt, werden die Dienstleistungen seit 1. Oktober 2009 auf der Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages von der Wankendorfer Baugenossenschaft gegen pauschale Vergütungen erbracht.

B. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2016		31.12.2017		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	3.155,2	99,9	5.982,1	99,5	2.826,9
Umlaufvermögen	4,6	0,1	27,7	0,5	23,1
Bilanzsumme	3.159,8	100,0	6.009,8	100,0	2.850,0
Passiva					
Eigenkapital	1.495,9	47,3	1.509,4	25,1	13,5
Fremdkapital, kurzfristig	722,0	22,9	104,0	1,8	-618,0
Fremdkapital, langfristig	941,9	29,8	4.396,4	73,1	3.454,5
Bilanzsumme	3.159,8	100,0	6.009,8	100,0	2.850,0

Das Anlagevermögen war stichtagsbezogen bis auf 76,3 T€ durch Eigenkapital und durch langfristige Verbindlichkeiten gedeckt.

Finanzlage

Die nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cash-flow nach DVFA/SG aufgestellte Kapitalflussrechnung des Geschäftsjahres 2017 mit Vorjahresvergleich der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH stellt sich wie folgt dar:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	13.507,10	-22.455,58
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens / Geldbeschaffungskosten	39.102,81	0,00
Cashflow nach DVFA/SG	52.609,91	-22.455,58
Zunahme sonstiger Aktiva	-27.661,08	-47.094,05
Abnahme / Zunahme sonstiger Passiva	-580.186,49	722.003,61
Zinsaufwendungen / Zinserträge	16.797,62	-0,21
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-538.440,04	652.453,77
Investitionen	-2.842.366,33	-3.108.024,34
Erhaltene Zinsen	0,00	0,21
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.842.366,33	-3.108.024,13
Valutierung von Finanzierungsmitteln	3.442.416,00	941.880,00
Einzahlung einer Kapitalrücklage	0,00	1.500.000,00
Tilgungen, planmäßig	-49.446,06	0,00
Zinszahlungen	-16.797,62	0,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	3.376.172,32	2.441.880,00
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	4.634,05	-13.690,36
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.640,72	18.331,08
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6,67	4.640,72

Ertragslage

Die Gesellschaft hat in 2017 einen Jahresüberschuss von 13.507,10 € (Vorjahr Jahresfehlbetrag von 22.455,58 €) erzielt. Dieser resultiert insbesondere aus der Bewirtschaftung der beiden fertig gestellten Objekte unter Berücksichtigung einer ertragswirksamen Ausgleichszahlung von 12.500,00 €, die von einer Kommune jährlich von 2017 bis 2021 für allgemeine Vermietungsrisiken als Schadenersatz gewährt wird.

Da sich der Vermietungsbeginn für 7 Wohnungen in Lütjenburg jeweils bis zu 2,5 Monate verzögerte, ist in 2017 eine Ertragsverminderung von 4.971,93 € gegenüber der Wirtschafts- und Finanzplanung aus Januar 2017 entstanden. Des Weiteren ergaben sich aus nicht vermieteten Stellplätzen Einnahmeverluste von 562,50 €.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Als Folge von Überschreitungen der geplanten Baukosten um rund 230.000,00 € ist ein Nachfinanzierungsbedarf entstanden. Die Alleingesellschafterin wird deshalb noch im Januar 2018 einen Betrag von 250.000,00 € in die Kapitalrücklage einstellen.

Im laufenden Geschäftsjahr wird sich die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH auf die Bewirtschaftung der beiden in 2017 bezogenen Häuser und die Fertigstellung des dritten Neubauvorhabens (Übergabe vorgesehen am 5. April 2018) konzentrieren. Dabei erwarten wir für 2018 ein positives Ergebnis von rund 20 T€, welches sich für 2019 ebenso ergeben wird. Aufgrund der mit zwei Städten abgeschlossenen 5-Jahres-Mietverträge und der aktuell bzw. erwarteten Marktlage in Lütjenburg ist mit Leerstand oder nennenswerten Mietausfällen nicht zu rechnen. Allerdings ergeben sich mit Blick auf die öffentliche Förderung der Objekte auch keine Chancen für eine Ergebnissteigerung.

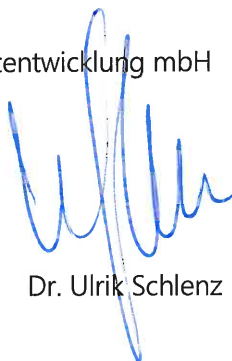
Kiel, 8. Januar 2018

Wankendorfer
Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Die Geschäftsführung



Bernd Hentschel



Dr. Ulrik Schlenz

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2017**

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

**Wankendorfer
Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH**

**Amtsgericht Kiel HRB 5585 KI
Sitz: Kiel**

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	4.203.696,42		0,00
Maschinen	2.112,91		0,00
Betriebssausstattung	53.339,80		0,00
Anlagen im Bau	1.653.595,00	5.912.744,13	3.108.024,34
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
unfertige Leistungen		26.781,20	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	183,09		0,00
sonstige Vermögensgegenstände	697,93	881,02	1,14
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		6,67	4.640,72
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	69.421,73		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	69.421,73	47.094,00
Bilanzsumme		6.009.834,75	3.159.760,20

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Kapitalrücklagen		1.500.000,00	1.500.000,00
Bilanzverlust			
Verlustvortrag	-29.153,41		-6.697,83
Jahresüberschuss (im Vorjahr Jahresfehlbetrag)	13.507,10	-15.646,31	-22.455,58
		1.509.353,69	1.495.846,59
Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		4.880,00	30,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.358.633,94		942.777,09
Erhaltene Anzahlungen	28.089,68		0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	882,18		0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.879,58		84.993,44
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.115,68	4.495.601,06	636.113,08
Bilanzsumme		6.009.834,75	3.159.760,20

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	57.040,71		0,00
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00	57.040,71	4.680,00
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		26.781,20	0,00
andere aktivierte Eigenleistungen		8.652,02	1.252,25
sonstige betriebliche Erträge		12.636,43	4,00
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-30.059,51	-116,37
Rohergebnis		75.050,85	5.819,88
Abschreibungen auf Sachanlagen		-37.646,54	0,00
sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.290,23	-26.874,95
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	0,21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-18.253,89	-897,09
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,96	0,00
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		13.861,15	-21.951,95
sonstige Steuern		-354,05	-503,63
Jahresüberschuss / (im Vorjahr Jahresfehlbetrag)		13.507,10	-22.455,58

ANHANG 2017

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft gemäß § 267 a HGB.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend.

Die Gegenstände des Anlagevermögens sind mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen sowie vermindert um Zuschüsse bewertet.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen werden über 15 Jahre und für ein Fahrradhaus über 20 Jahre abgeschrieben. Fremdkapitalzinsen wurden mit 8.311,26 € und Grundsteuern sowie Straßenreinigungsgebühren mit 340,76 € in die Herstellungskosten einbezogen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden nicht aktiviert.

Der unter den „Maschinen“ ausgewiesene Wäschetrockner wird über eine Laufzeit von 8 Jahren abgeschrieben.

Die „Betriebsausstattung“ beinhaltet ausschließlich im Rahmen der Gebäudeerstellungen installierte Einbauküchen, für die eine Nutzungsdauer von 10 Jahren anzusetzen ist. Büroausstattungen und ähnliches sowie geringwertige Wirtschaftsgüter wurden aufgrund der Geschäftsbesorgung durch die Alleingesellschafterin nicht erworben.

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgte nach dem strengen Niederstwertprinzip.

Die „Geldbeschaffungskosten“ werden als Anlagewert ausgewiesen (im Vorjahr als „andere Rechnungsabgrenzungsposten“ erfasst) und mit Tilgungsbeginn in 2017 entsprechend der Laufzeit der Darlehen über 48 Jahre abgeschrieben.

Ungewisse Verbindlichkeiten wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme zurückgestellt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem folgenden Anlagegitter dargestellt.

Anlagevermögen

Stand zum 01.01.2017 €	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		aktivierte Fremdkapitalzinsen 2017 €	
	Zugänge €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres €	Stand zum 31.12.2017 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Zugänge €	Abgänge im Zusammenhang mit Umbuchungen €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 €	Stand zum 31.12.2017 €		Stand zum 31.12.2016 €
0,00	0,00	0,00	4.238.089,37	4.238.089,37	0,00	34.392,95	0,00	0,00	34.392,95	4.203.696,42	0,00	3.458,89
0,00	2.181,07	0,00	0,00	2.181,07	0,00	68,18	0,00	0,00	68,16	2.112,91	0,00	0,00
0,00	56.525,23	0,00	0,00	56.525,23	0,00	3.185,43	0,00	0,00	3.185,43	53.339,80	0,00	0,00
3.108.024,34	2.783.660,03	0,00	-4.238.089,37	1.653.595,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.653.595,00	3.108.024,34	4.852,37
3.108.024,34	2.842.366,33	0,00	0,00	5.950.390,67	0,00	37.646,56	0,00	0,00	37.646,54	5.912.744,13	3.108.024,34	8.311,26

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten

Maschinen

Betriebsausstattung

Anlagen im Bau

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Forderungen	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:
	€	€
Forderungen aus Vermietung	183,09 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	697,93 (1,14)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag:	881,02 (1,14)	0,00 (0,00)

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitsspiegel (die erforderlichen Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert durch Grund- pfandrechte €
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.358.633,94 (942.777,09)	72.767,81 (36.217,59)	293.455,91 (188.376,00)	3.992.410,22 (718.183,50)	4.358.633,94 (941.880,00)
Erhaltene Anzahlungen	28.089,68 (0,00)	28.089,68 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	882,18 (0,00)	882,18 (0,00)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	73.879,58 (84.993,44)	37.793,44 (84.993,44)	36.086,14 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.115,68 (636.113,08)	34.115,68 (636.113,08)			
Gesamt	4.495.601,06 (1.663.883,61)	173.648,79 (757.324,11)	329.542,05 (188.376,00)	3.992.410,22 (718.183,50)	4.358.633,94 (941.880,00)

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu 5 Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten handelt es sich um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

„Enthaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2018 abzurechnende Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber der Gesellschafterin.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ ist eine Ausgleichszahlung von 12.500,00 € enthalten, die von einer Kommune für allgemeine Vermietungsrisiken als Schadensersatz gewährt wurde.

E. Sonstige Angaben

1. Finanzielle Verpflichtungen

Hinsichtlich des sich noch im Bau befindenden Wohnheims in Bad Bramstedt bestehen finanzielle Verpflichtungen für Bauleistungen in Höhe von 433.305,00 €, die nicht in der Bilanz aufgeführt sind. Den voraussichtlichen Baukosten stehen noch nicht valutierte aber bereits zugesagte öffentliche Darlehen in Höhe von 317.120,00 € gegenüber.

2. Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

3. 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.

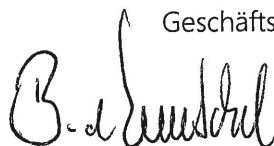
4. Gewinnverwendungsvorschlag:

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzverlust von 15.646,31 € auf neue Rechnung vorzutragen.

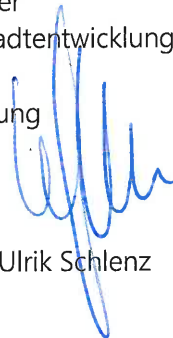
Kiel, 8. Januar 2018

Wankendorfer
Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Geschäftsführung



Bernd Hentschel



Dr. Ulrik Schlenz