

**Wankendorfer**

**Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH**

**Geschäftsbericht**

**2018**

## 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 € Aufgeld 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 6,6 Mio. € strategisch in 2016 der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH übertragen. Zwischenzeitlich konnten die Flüchtlingswohnheime für die Unterbringung von maximal 58 Personen am 1. Mai 2017 der Stadt Bad Segeberg und am 5. April 2018 der Stadt Bad Bramstedt übergeben sowie in Lütjenburg 15 Wohnungen für Menschen ab 60 Jahre zum 1. Juli 2017 bezogen werden.

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

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Aktiva</b>					
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	6.402,7	97,2	5.982,1	99,5	420,6
Umlaufvermögen	184,7	2,8	27,7	0,5	157,0
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.587,4</b>	<b>100,0</b>	<b>6.009,8</b>	<b>100,0</b>	<b>577,6</b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital	1.883,9	28,6	1.509,4	25,1	374,5
Fremdkapital, kurzfristig	82,0	1,2	104,0	1,8	- 22,0
Fremdkapital, langfristig	4.621,5	70,2	4.396,4	73,1	225,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>6.587,4</b>	<b>100,0</b>	<b>6.009,8</b>	<b>100,0</b>	<b>577,6</b>

Das Anlagevermögen war stichtagsbezogen durch Eigenkapital und durch langfristige zur Verfügung stehende finanzielle Mittel gedeckt.

### Finanzlage

Die nach DRS 21 unter Beibehaltung des gesonderten Ausweises des Cashflow nach DVFA/SG aufgestellte Kapitalflussrechnung des Geschäftsjahres 2018 mit Vorjahresvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Jahresüberschuss	29.529,24	13.507,10
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens / Geldbeschaffungskosten	91.249,78	39.102,81
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>120.779,02</b>	<b>52.609,91</b>
Zunahme sonstiger Aktiva	-51.405,64	-27.661,08
Abnahme sonstiger Passiva	-54.243,78	-580.186,49
Zinsaufwendungen	22.898,00	16.797,62
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>38.027,60</b>	<b>-538.440,04</b>
Investitionen	-511.788,18	-2.842.366,33
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-511.788,18</b>	<b>-2.842.366,33</b>
Valutierung von Finanzierungsmitteln	317.120,00	3.442.416,00
Einzahlung einer Kapitalrücklage	345.000,00	0,00
Tilgungen, planmäßig	-59.806,02	-49.446,06
Zinszahlungen	-22.898,00	-16.797,62
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>579.415,98</b>	<b>3.376.172,32</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>	<b>105.655,40</b>	<b>-4.634,05</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6,67	4.640,72
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>105.662,07</b>	<b>6,67</b>

## Ertragslage

Die Gesellschaft hat in 2018 einen Jahresüberschuss von 29.529,24 € (Vorjahr 13.507,10 €) erzielt. Dieser resultiert insbesondere aus der Bewirtschaftung der 3 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.

## C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für 2019 erwarten wir eine Fortsetzung des erfolgreichen Geschäftsverlaufs. Wesentliche Treiber sind dabei die mit zwei Städten abgeschlossenen und bis zum 30. April 2022 beziehungsweise 4. April 2023 laufenden Mietverträge, die eine Option der Mieter für weitere 5 Jahre beinhalten, sowie die hohe Nachfrage nach unseren altersgerechten Wohnungen in Lütjenburg. Neben den insofern begrenzten Leerstandsrisiken sind mit Blick auf die jungen Gebäude auch die Instandhaltungsrisiken begrenzt. Allerdings ergeben sich mit Blick auf die öffentliche Förderung der Objekte auch keine Chancen für eine Ergebnissteigerung. Alles in allem gehen wir davon aus, dass wir das laufende Geschäftsjahr und 2020 mit einem positiven Ergebnis von 22.000,00 € abschließen werden.

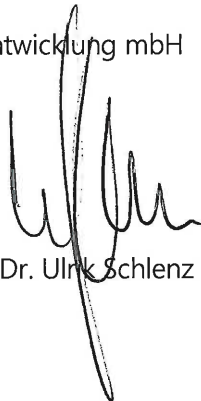
Kiel, 4. Januar 2019

Wankendorfer  
Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Die Geschäftsführung



Bernd Hentschel



Dr. Ulrik Schlenz

**Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2018**

**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 2018

### Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	6.264.368,12		4.203.696,42
Maschinen	1.840,28		2.112,91
Betriebssausstattung	68.550,76		53.339,80
Anlagen im Bau	0,00	6.334.759,16	1.653.595,00
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
unfertige Leistungen		79.067,86	26.781,20
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	0,00		183,09
sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	697,93
<b>Flüssige Mittel</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		105.662,07	6,67
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		67.945,10	69.421,73
<b>Bilanzsumme</b>		6.587.434,19	6.009.834,75

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

### Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Kapitalrücklagen		1.845.000,00	1.500.000,00
<b>Bilanzgewinn (Vorjahr: Bilanzverlust)</b>			
Verlustvortrag	-15.646,31		-29.153,41
Jahresüberschuss	29.529,24	13.882,93	13.507,10
		1.883.882,93	1.509.353,69
<b>Rückstellungen</b>			
sonstige Rückstellungen		2.170,00	4.880,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.619.782,10		4.358.633,94
Erhaltene Anzahlungen	69.159,86		28.089,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	253,55		882,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.599,43		73.879,58
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	4.694.794,94	34.115,68
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		6.586,32	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		6.587.434,19	6.009.834,75

**Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018**

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>		
aus der Hausbewirtschaftung	168.687,74	57.040,71
<b>Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>	52.286,66	26.781,20
<b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>	1.663,15	8.652,02
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	12.604,61	12.636,43
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-76.338,38	-30.059,51
<b>Rohergebnis</b>	158.903,78	75.050,85
<b>Abschreibungen auf Sachanlagen</b>	-89.773,15	-37.646,54
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	-10.626,54	-5.290,23
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	-24.374,63	-18.253,89
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	0,00	0,96
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	34.129,46	13.861,15
<b>sonstige Steuern</b>	-4.600,22	-354,05
<b>Jahresüberschuss</b>	29.529,24	13.507,10



## A N H A N G 2018

### A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 1.620,35 € und Grundsteuern sowie Straßenreinigungsgebühren mit 42,80 € 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 und 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:



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	0,00 (183,09)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00 (697,93)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag:	0,00 (881,02)	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	4.619.782,10 (4.358.633,94)	87.315,73 (72.767,81)	290.076,52 (293.455,91)	4.242.389,85 (3.992.410,22)	4.619.782,10 (4.358.633,94)
Erhaltene Anzahlungen	69.159,86 (28.089,68)	69.159,86 (28.089,68)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	253,55 (882,18)	253,55 (882,18)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.599,43 (73.879,58)	(37.793,44)	5.599,43 (36.086,14)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (34.115,68)	(34.115,68)			
Gesamt	4.694.794,94 (4.495.601,06)	156.729,14 (173.648,79)	295.675,95 (329.542,05)	4.242.389,85 (3.992.410,22)	4.619.782,10 (4.358.633,94)

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 2019 abzurechnende Betriebskosten.

#### 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

Für die drei fertiggestellten Bauvorhaben werden noch Baukosten in Höhe von 15.242,38 € erwartet, die nicht in der Bilanz aufgeführt sind. Finanzierungsmittel stehen nicht mehr aus.

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 Bilanzgewinn von 13.882,93 € aufgrund der im Zusammenhang mit Darlehnsaufnahmen vereinbarten Thesaurierung auf neue Rechnung vorzutragen.

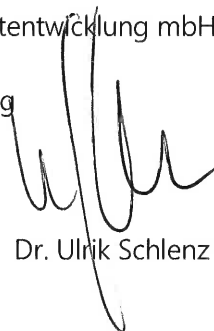
Kiel, 4. Januar 2019

Wankendorfer  
Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Geschäftsführung



Bernd Hentschel



Dr. Ulrik Schlenz