

Wankendorfer

Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Geschäftsbericht

2019

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 Alleingeschafterin 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 Alleingeschafterin – 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. Die daraufhin errichteten beiden Flüchtlingswohnheime für die Unterbringung von maximal 58 Personen wurden am 1. Mai 2017 der Stadt Bad Segeberg und am 5. April 2018 der Stadt Bad Bramstedt übergeben; ferner sind in Lütjenburg 15 Wohnungen für Menschen ab 60 Jahre (zunächst auch als Flüchtlingswohnheim vorgesehen) ab 1. Juli 2017 bezogen worden.

Für die Finanzierung der 3 Bauvorhaben mit öffentlichen Mitteln entwickelte das Unternehmen gemeinsam mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein einen neuen Ansatz, 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

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<i>Aktiva</i>					
Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten)	6.334,6	96,8	6.402,7	97,2	- 68,1
Umlaufvermögen	211,6	3,2	184,7	2,8	26,9
Bilanzsumme	6.546,2	100,0	6.587,4	100,0	- 41,2
<i>Passiva</i>					
Eigenkapital	1.912,3	29,2	1.883,9	28,6	28,4
Fremdkapital, kurzfristig	95,8	1,5	82,0	1,2	13,8
Fremdkapital, langfristig	4.538,1	69,3	4.621,5	70,2	- 83,4
Bilanzsumme	6.546,2	100,0	6.587,4	100,0	- 41,2

Das Anlagevermögen war stichtagsbezogen durch Eigenkapital und durch langfristig 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 2019 mit Vorjahresvergleich stellt sich wie folgt dar:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jahresüberschuss	28.469,97	29.529,24
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens / Geldbeschaffungskosten	100.656,79	91.249,78
Cashflow nach DVFA/SG	129.126,76	120.779,02
Zunahme sonstiger Aktiva	-17.895,93	-51.405,64
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	13.823,27	-54.243,78
Zinsaufwendungen	22.890,64	22.898,00
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	147.944,74	38.027,60
Investitionen	-32.614,67	-511.788,18
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32.614,67	-511.788,18
Valutierung von Finanzierungsmitteln	0,00	317.120,00
Einzahlung einer Kapitalrücklage	0,00	345.000,00
Tilgungen, planmäßig	-83.481,55	-59.806,02
Zinszahlungen	-22.890,64	-22.898,00
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-106.372,19	579.415,98
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	8.957,88	105.655,40
Finanzmittelbestand zum 01.01.	105.662,07	6,67
Finanzmittelbestand zum 31.12.	114.619,95	105.662,07

Ertragslage

Die Gesellschaft hat in 2019 einen Jahresüberschuss von 28.469,97 € (Vorjahr 29.529,24 €) 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 Schadensersatz gewährt wird.

C. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Für 2020 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 bei den jungen Gebäuden auch die Instandhaltungsrisiken gering. 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 2021 mit einem positiven Ergebnis von 21.000,00 € abschließen werden.

Kiel, 16. Januar 2020

Wankendorfer
Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Geschäftsführung


Bernd Hentschel


Dr. Ulrik Schenz

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2019**

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 2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	6.205.983,30		6.264.368,12
Maschinen	1.567,65		1.840,28
Betriebssausstattung	60.642,72	6.268.193,67	68.550,76
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
unfertige Leistungen		96.613,66	79.067,86
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	350,00		0,00
sonstige Vermögensgegenstände	0,13	350,13	0,00
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		114.619,95	105.662,07
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		66.468,47	67.945,10
Bilanzsumme		6.546.245,88	6.587.434,19

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		25.000,00	25.000,00
Kapitalrücklage		1.845.000,00	1.845.000,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	13.882,93		-15.646,31
Jahresüberschuss	28.469,97	42.352,90	29.529,24
		1.912.352,90	1.883.882,93
Rückstellungen			
sonstige Rückstellungen		1.870,00	2.170,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.532.466,37		4.619.782,10
Erhaltene Anzahlungen	85.986,36		69.159,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.036,08		253,55
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.651,20		5.599,43
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	144,36	4.625.284,37	0,00
Rechnungsabgrenzungsposten		6.738,61	6.586,32
Bilanzsumme		6.546.245,88	6.587.434,19

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	239.972,04	168.687,74
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	17.545,80	52.286,66
andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	1.663,15
sonstige betriebliche Erträge	13.537,15	12.604,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-102.719,69	-76.338,38
Rohergebnis	168.335,30	158.903,78
Abschreibungen auf Sachanlagen	-99.180,16	-89.773,15
sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.590,77	-10.626,54
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,48	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.367,27	-24.374,63
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	33.197,58	34.129,46
sonstige Steuern	-4.727,61	-4.600,22
Jahresüberschuss	28.469,97	29.529,24

ANHANG 2019

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH wurde gemäß § 242 ff und § 264 ff HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrages unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt. Die Gesellschaft ist eine Kleinstkapitalgesellschaft nach § 267a HGB, die dafür bestehenden Erleichterungsvorschriften für die Gliederung der Bilanz (§ 266 Abs. 1 HGB) sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (§ 275 Abs. 5 HGB) und für die Aufstellung des Anhangs (§ 264 Abs. 1 HGB) wurden jedoch nicht in Anspruch genommen. Den Offenlegungspflichten ist das Unternehmen durch Hinterlegung der Bilanz 2018 im Bundesanzeiger nachgekommen.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung ist das Gesamtkostenverfahren gewählt worden.

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.

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 Alleingeschafterin 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:

Anlagevermögen

	Anschaffungs- / Herstellungskosten			Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand zum 01.01.2019 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Stand zum 31.12.2019 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	Stand zum 31.12.2019 €	Stand zum 31.12.2018 €
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	6.380.917,43	32.614,67	0,00	6.413.532,10	116.549,31	90.999,49	207.548,80	6.205.983,30	6.264.368,12
Maschinen	2.181,07	0,00	0,00	2.181,07	340,79	272,63	613,42	1.567,65	1.840,28
Betriebsausstattung	79.080,35	0,00	0,00	79.080,35	10.529,59	7.908,04	18.437,63	60.642,72	68.550,76
	6.462.178,85	32.614,67	0,00	6.494.793,52	127.419,69	99.180,16	226.599,85	6.268.193,67	6.334.759,16

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	350,00	0,00
	(0,00)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	0,13	0,00
	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag:	350,13	0,00
	(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	4.532.466,37 (4.619.782,10)	71.976,49 (87.315,73)	291.529,61 (290.076,52)	4.168.960,27 (4.242.389,85)	4.532.466,37 (4.619.782,10)
Erhaltene Anzahlungen	85.986,36 (69.159,86)	85.986,36 (69.159,86)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.036,08 (253,55)	1.036,08 (253,55)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.651,20 (5.599,43)	51,77 (0,00)	5.599,43 (5.599,43)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	144,36 (0,00)	144,36 (0,00)			
Gesamt	4.625.284,37 (4.694.794,94)	159.195,06 (156.729,14)	297.129,04 (295.675,95)	4.168.960,27 (4.242.389,85)	4.532.466,37 (4.619.782,10)

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.

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für in 2020 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. Beschäftigte Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr wurden keine Arbeitnehmer beschäftigt.

2. 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.

3. Gewinnverwendungsvorschlag:

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn von 42.352,90 € aufgrund der im Zusammenhang mit Darlehnsaufnahmen vereinbarten Thesaurierung auf neue Rechnung vorzutragen.

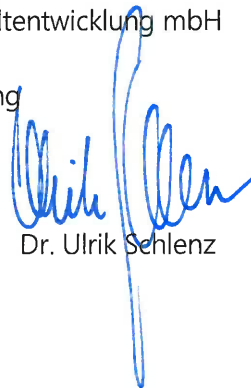
Kiel, 16. Januar 2020

Wankendorfer
Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Geschäftsführung



Bernd Hentschel



Dr. Ulrik Schlenz