



> **Aus Tradition
Richtung Zukunft**

JAHRESBERICHT 2022

wankendorfer
Für die Menschen im Land





› Jahresbericht 2022

Kennzahlen	4
Vorwort	5
Bericht des Vorstands	6
› Unsere Unternehmensfamilie	8
› Unsere Mitarbeiter	12
› Unsere Mieter & Mitglieder	16
› Vertreterversammlung	21
› Unsere Bautätigkeit	22
› Unser Wohnungsbestand	28
› Unsere Verantwortung	30
Nachhaltigkeit	34
Bericht des Aufsichtsrats	38
Jahresabschluss	40
› Lagebericht	40
› Bilanz	60
› Gewinn- und Verlustrechnung	64
Anhang	66
Unternehmensstruktur	76
Standorte	78
Impressum	79

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

› Energie tanken für die nächsten Jahrzehnte: Das Jubiläumsjahr der wankendorfer barg viele schöne Momente und Überraschungen – auch für unsere Mitarbeiter wie hier am Strand von Travemünde.

> Die wankendorfer in Zahlen

> **18.008**

verwaltete Wohnungen
und Gewerbeobjekte

> **8.162**

davon im eigenen Bestand

> **9.956**

Genossenschaftsmitglieder

> **217**

Beschäftigte

> **8**

Geschäftsstellen



422,4 Mio. €

Bilanzsumme

4,4 Mio. €

Jahresüberschuss

18,9%

Eigenkapitalquote

15,3 Mio. €

Investition in Neubau und
Modernisierungen

6,3 Mio. €

Instandhaltungskosten
(Fremdleistungen Hand-
werksunternehmen)

1,3 Mio. €

Instandhaltungskosten
(eigene Handwerker)

6,08 €/m²

durchschnittliche
Wohnungsmiete*

479.708 m²

Wohn- und Nutzfläche*

8,3%

Fluktuationsquote*

*eigener Bestand

› Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

hinter uns liegt ein sehr ereignisreiches Jahr 2022. Bundeskanzler Olaf Scholz postulierte angesichts des Kriegs in der Ukraine gar eine Zeitenwende. Ob man diesen großen und eindrucksvollen Begriff nun als treffend ansieht oder nicht, klar ist: Im Jahr 2022 hat es in vielerlei Hinsicht einschneidende Veränderungen gegeben.

Die wankendorfer hat im Jahr 2022 zurückgeblickt. Vor 75 Jahren wurde unsere Genossenschaft gegründet. Unsere lange, bewegte Geschichte, die Erfolge und Errungenschaften sowie die Leistungen unserer Vorgänger haben wir mit verschiedenen Veranstaltungen für Mitarbeiter, Mitglieder, Vertreter, Gremien und Geschäftspartner gewürdigt und gefeiert. In einem Jubiläumsfilm schauten wir zusammen mit unseren vielen Gästen auf siebeneinhalb Jahrzehnte wankendorfer zurück. Und mit dem Blick in die Vergangenheit haben wir den Blick auf Gegenwart und Zukunft geschärft. Denn es galt auch, die sich rasant und dynamisch verändernden Rahmenbedingungen für unser Geschäft in unserem täglichen Handeln zu berücksichtigen und diese veränderten Bedingungen in unseren ambitionierten Planungen für die Zukunft zu integrieren.

Förderinstrumente des Bundes fielen weg, die Zinsen, Bau- und Energiekosten stiegen massiv an und die Inflationsrate kletterte auf ein lange nicht gekanntes Niveau. Die für Bevölkerung und Wirtschaft in der Krise initiierten Maßnahmen der Bundesregierung waren dabei in der Eile ihrer Etablierung nicht immer ausgereift und mit manch administrativer Zusatzbelastung versehen.

So war 2022 also ein Jahr der rückblickenden Besinnung auf unsere genossenschaftliche Geschichte, aber auch eines erneuten Aufbruchs. Heute richten wir den Blick nach vorn, auf die Aufgaben, die vor uns liegen und für die sich die Genossenschaft gut gerüstet hat.

Denn diese genossenschaftliche Unverzagtheit ist etwas, das in unserer Genossenschaft seit ihrer Gründung eine zentrale Rolle spielt und uns seit nun mehr als 75 Jahren prägt. Auf unsere Tradition bauen wir auf und sind unseren genossenschaftlichen Werten mehr denn je verpflichtet. Mit Respekt für das Vergangene und Zuversicht für das Künftige nehmen wir die vor uns liegenden Aufgaben an. Für die Menschen im Land.

In unserem Jahresbericht zeigen wir Ihnen, wie wir diese Verpflichtung und Verbundenheit in genossenschaftliche Praxis umgesetzt haben. Wir wünschen Ihnen beim Lesen viel Freude und weiteren Erkenntnisgewinn über die Entwicklung der wankendorfer. Auf eine gute Zusammenarbeit im Jahr 2023.

Ihr Vorstand


Thorsten Gleitz


Dr. Ulrik Schlenz



> Zurückschauen, innehalten, vorangehen

Unsere Genossenschaft blickt nun schon auf mehr als sieben Jahrzehnte ihres Schaffens zurück. In diesen Jahrzehnten hat sich die Welt mehrfach spürbar verändert, durch Krisen und Konflikte und durch bahnbrechende Innovationen.

Unser 75-jähriges Jubiläum fällt in eine neue Zeit. Es gilt eine Verbindung zu schaffen zwischen dem Vermächtnis der Leistungen und Verdienste unseres Unternehmens und den Veränderungen und Anforderungen unserer Zeit – und deren Auswirkungen auf unsere Genossenschaft.

2022 endeten gleich zwei über lange Zeit als Normalität geltende Konstanten abrupt: Die Niedrigzinsphase und eine auf Annäherung und Partnerschaft ausgerichtete Politik vieler westlicher Staaten mit Russland. Der Krieg, das menschliche Leid und neue Ströme von Kriegsflüchtlingen trafen auf Volkswirtschaften, die auf eine Erholungsphase vom Corona-Schock im Jahr 2022 hofften. Die nachfolgenden Wirtschaftssanktionen und Handelseinschränkungen wirkten sich dabei ebenso aus wie die infolge erneuter Lockdowns in China entstandenen

Lieferkettenprobleme. So betrug das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland im Jahr 2022 rund 1,8 Prozent, nach 2,6 Prozent im Vorjahr. Die Verbraucherpreisinflation erreichte zum Ende des dritten Quartals mit rund 10 Prozent ein Rekordniveau seit Beginn der Erfassung der Verbraucherpreisdaten im Jahr 1948 – ein Jahr nach der Gründung unserer Baugenossenschaft.

Auch die Baukonjunktur war durch die Entwicklungen stark betroffen. Hohe Rohstoffpreise, Versorgungsengpässe und deutlich verschlechterte Finanzierungsbedingungen aufgrund des signifikanten Zinsanstiegs machten sich bemerkbar. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe beziffert den Auftragsrückgang im Wohnungsbau im Dezember 2022 auf rund 26 Prozent im Jahresvergleich von 2022 und 2021. Für das Jahr 2022 erwartet der Verband die Fertigstellung von rund 280.000 neuen Wohnungen in Deutschland – 2023 dann nur noch etwa 245.000. Das sind drei aufeinanderfolgende Jahre des Rückgangs: Bereits 2021 wurden nur etwa 293.000 Wohnungen fertiggestellt. Der hohe Bedarf an neuem Wohnraum hält indes an und wird von der Bundesregierung mit jährlich 400.000 neuen Wohnungen beziffert.

Auch in Schleswig-Holstein sind die Auswirkungen spürbar und der Wohnraumbedarf ist hoch. In einem guten Zusammenspiel von Wohnungswirtschaft, Landesregierung, Investitionsbank des Landes und wohnungswirtschaftlichen Institutionen und Verbänden ist es allerdings im Jahr 2022 gelungen, die Förderung von Wohnungsbau an die schwierige Gesamtlage anzupassen und zu verbessern. Diese regionale Ausgangslage ist im bundesweiten Vergleich gut, sodass die wankendorfer trotz aller Erschwernisse die vor ihr liegenden Aufgaben weiterhin entschlossen angehen kann.

> Das Jahr 2022 stand ganz im Zeichen des 75-jährigen Jubiläums. Mit sieben-einhalb Jahrzehnten Erfahrung sind wir bestens für die Herausforderungen der Zukunft gerüstet.



Aus Tradition in Richtung Zukunft

Unser klarer Kurs hin zu einem klimaneutralen, bezahlbaren Wohnraumbestand im Jahr 2045 bleibt bestehen. Und auch die Entwicklungen des Jahres 2022 haben uns nicht von diesem Kurs abbringen können.

Der Rückblick auf 75 Jahre unserer Unternehmensgeschichte half uns allen dabei, diesen Kurs angesichts veränderter Realitäten zu festigen. Seit ihren Anfängen hat es sich die Genossenschaft zur Aufgabe gemacht, den Menschen im Land einen sozial verantwortbaren Wohnraum zu bieten. Vor Herausforderungen hat die wankendorfer auch in der Vergangenheit nicht zurückgeschreckt, sondern stets angepackt, um das Lebensumfeld der Menschen zu verbessern. Davon konnten wir uns zusammen mit unseren Gästen im Rahmen der Jubiläumsveranstaltungen einmal mehr überzeugen.

Die Unternehmensplanung haben wir im Jahr 2022 an das veränderte Umfeld angepasst, um unseren Aufgaben, unserer Verantwortung und den Menschen im Land auch künftig optimal gerecht zu werden. Manches aktuell vor uns liegende Projekt musste angesichts der veränderten Kosten, Finanzierung und Förderung modifiziert oder sogar grundlegend neu geplant werden.



- Treffen der Generationen bei der Jubiläumsfeier: die ehemaligen Vorstände Bernd Hentschel (li.), Helmut Knüpp (3.v.l.) und Peter Berberich (2.v.r.) sowie die heutige Doppelspitze der wankendorfer Dr. Ulrik Schlenz (4.v.l.) und Thorsten Gleitz (re.). Knud Hansen, Präsident IHK zu Kiel (2.v.l.), überreichte eine Ehrenurkunde zum Jubiläum.

Dennoch halten wir weiterhin an unseren Projekten – vor allem im Ersatzneubau und der Modernisierung – fest.

Zu den strategischen Anpassungen gehört, dass wir uns von vereinzelt Wohnbeständen getrennt haben. Dort, wo die wankendorfer einzelne Liegenschaften in einer Kommune besaß und ein verhältnismäßig hoher Bewirtschaftungsaufwand bestand, haben wir für diese Bestände uns bekannte, verlässliche neue Eigentümer gefunden. Unseren Kernbestand hingegen entwickeln wir verstärkt weiter und investieren in zeitgemäßen Wohnraum. Darüber hinaus fördern wir unser Team durch Aus- und Fortbildung, durch die Gestaltung zeitgemäßer Arbeitsbedingungen und spezielle Führungsprogramme.

Unsere Gesellschaft hat für die Zukunft einen Weg eingeschlagen, der höhere Wohnkosten und vermutlich noch dynamischer steigende Mieten mit sich bringen wird. Durch den notwendigen Klimaschutz und eine Vielzahl einzuhaltender Normen werden die Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum weiter steigen.

Unsere Mitglieder können sich auch in Zukunft darauf verlassen, dass wir uns mit Tatkraft in verschiedenen Gremien für die Abschaffung überbordender, kostentreibender Normen einsetzen und bestehende Anforderungen kostengünstig umsetzen werden – und unsere Verantwortung für die soziale Verträglichkeit das Vorzeichen unseres Handelns bilden wird.

UNSERE UNTERNEHMENSFAMILIE

> **Sich was**

aufbauen

► Holger Paul,
Immobilienkaufmann
bei der Toplage
Immobilien GmbH



› Wo man aufeinander bauen kann

„Mit der Zeit gehen. Sich weiterentwickeln. Neue Technologien ausprobieren. An der Weiterentwicklung der wankendorfer baut jeder von uns jeden Tag mit.“

Holger Paul, Immobilienkaufmann bei der Toplage Immobilien GmbH

Jeder fängt einmal klein an. So wie die wankendorfer vor genau 75 Jahren. In diesen siebeneinhalb Jahrzehnten haben wir das Land und die Menschen durch verschiedene Entwicklungen begleitet – und haben selbst verschiedene Entwicklungsstufen durchlaufen. Heute ist die wankendorfer eine der größten Baugenossenschaften im Norden. Denn so wie unser Immobilienbestand hat sich auch unser Unternehmen verändert und ist zu einer Unternehmensfamilie geworden. Und es ist wie ein Gebäude gewachsen: Durch Anbau, Umbau und Modernisierung erhalten wir unser Unternehmensgebäude und passen es an künftige Erfordernisse an. So bieten wir umfangreiche Leistungen rund um Immobilien und Wohnen, nutzen unsere Kompetenzen und Potenziale optimal und stärken unser Unternehmen für die Zukunft. Und dies eben nicht nur bei der Baugenossenschaft, sondern ebenso in unseren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften.

Top Maklerservice: Toplage

Zu einem modernen Immobilienunternehmen gehören Top Maklerservices und ein breites Angebot an Immobiliendienstleistungen. Dieses Angebot stärken wir durch die Toplage Immobilien GmbH. Unsere Tochtergesellschaft erweitert unsere Services im Vermietungs- und Verwaltungsgeschäft, insbesondere im Bereich der Maklerdienstleistungen und in der WEG-Verwaltung. Ein eingespieltes Team kümmert sich um die Belange unserer Kunden rund um Kauf, Verkauf und Vermietung ihrer Immobilien.

Seit 2016 ist die Toplage ein unverzichtbares Familienmitglied der wankendorfer Unternehmensfamilie. Wir teilen Ressourcen, Know-how und Netzwerke und lassen uns von unseren gemeinsamen Werten Kompetenz, Vertrauen und Transparenz leiten.

Dass die Toplage Teil der wankendorfer Unternehmensfamilie ist, haben wir 2022 durch einen neuen Internetauftritt unserer Tochtergesellschaft unterstrichen. Dieser Schritt baut auf der Strategie auf, alle wankendorfer Familienmitglieder in einem starken Markenauftritt weiter zusammenzuschweißen und dies auch nach außen zu tragen.

› Das Team der Toplage Immobilien GmbH findet für alle Aufgabenstellungen rund um Haus, Wohnung, Grundstück oder Gewerbeimmobilie eine passende Lösung.





- Die wankendorfer bietet Ihren Mietern verlässliche Dienstleistungen von der Vermietung, Verwaltung und Pflege von Gebäuden sowie Außenanlagen bis hin zur Altenpflege.

Diese Entwicklung haben wir zuvor durch eine Überarbeitung und Angleichung des Corporate Designs aller wankendorfer Marken initiiert. Neues auszuprobieren und Sinnvolles in unser Tagesgeschäft zu integrieren ist ohnehin seit jeher Bestandteil der wankendorfer Arbeitsweise. So gehört nun eine Drohne zur Ausrüstung der Toplage. 2022 haben zudem fünf Mitarbeiter der wankendorfer und ein Mitarbeiter der Toplage einen Drohnenführerschein erworben und bringen ihre neuen Kenntnisse nun ins tägliche Geschäft ein. Mit hochwertigen Drohnenaufnahmen setzen sie ganze Liegenschaften, einzelne Immobilien sowie Gewerbegebiete perfekt in Szene: eine zeitgemäße Ergänzung zur professionellen Immobilienfotografie.

Einer der frischgebackenen Drohnenpiloten ist Holger Paul. Der Immobilienkaufmann hat seinen Beruf bei der wankendorfer von der Pike auf gelernt. Durch die Vielfalt an Geschäftsfeldern und Leistungen bietet die wankendorfer Unternehmensfamilie ihren Nachwuchskräften eine fundierte und vielfältige Ausbildung, die alle Bereiche dieses spannenden Berufs abdeckt. Und das Lernen geht weiter. Schließlich ist Fort- und Weiterbildung bei der wankendorfer eine Familientradition.

Liebevolle Pflege: Providemus

Pflege nach Maß für ein selbstbestimmtes Leben im eigenen Zuhause. Das bietet seit 2018 die Providemus GmbH. Mit hochqualifizierten Pflegefachkräften unterstützen wir Menschen im Alter in ihren Wohnungen bei der Alltagsbewältigung und helfen ihnen, so lange wie möglich in ihrer vertrauten und sicheren Umgebung zu bleiben.

Nachhaltige Energieversorgung: Energie für Schleswig-Holstein

Energie für Schleswig-Holstein lautet der Name und das Motto des 2016 gegründeten Joint Ventures. Zusammen mit dem Magdeburger Energiedienstleister Getec entwickeln wir regenerative Wärmekonzepte für Neubau und Ersatzneubau, dekarbonisieren Heizungsanlagen und bieten professionelle laufende Betreuung – mit Wartung und Reparatur, Einkauf von Primärenergie oder Austausch von Anlagen.

Wankendorfer Immobilienservice

1975 als Beteiligungsgesellschaft gegründet ist die Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH heute ein Dienstleister im Immobilienbereich. Die Dienstleistungen gehen dabei über den Kernbereich der wankendorfer hinaus und umfassen beispielsweise Trinkwasserbeprobungen für unseren Bestand als auch für Dritte.

Wohnraum für Geflüchtete: Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung

2009 als Beteiligung und für den Zweck der Verwaltung von Immobilien erworben, ist die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH heute auf die Bereitstellung von günstigem Wohnraum für Geflüchtete spezialisiert. Sie ist betraut mit dem Bau von kostengünstigem Wohnraum nach dem „Kieler Modell“.

UNSERE MITARBEITER

> Sich selbst verwirklichen



> Susanne Böckmann,
Mieterbetreuerin bei
der Wankendorfer
Baugenossenschaft für
Schleswig-Holstein eG



> Gemeinsam in die Zukunft wachsen

„Wenn man 40 Jahre lang ein Unternehmen wie die wankendorfer wachsen und sich entwickeln sieht, kann man nur optimistisch in die Zukunft blicken.“

Susanne Böckmann, Mieterbetreuerin der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Die wankendorfer prägt nicht nur Wohnungsentwicklung und Stadtbild unserer Region, sondern auch so manche Familienchronik. Wir sind stolz, Teil dieser Geschichten zu sein und freuen uns darauf, noch viele weitere Geschichten dieser Art mitzuschreiben. Denn vom Engagement, vom Herzblut und von der Persönlichkeit der Menschen, die bei der wankendorfer ihr berufliches Zuhause finden, lebt unser Unternehmen.

So auch von Menschen wie Susanne Böckmann, die 1982 ihre Ausbildung bei der wankendorfer begann und unser Unternehmen auch heute prägt. Oder von Menschen wie Michael und Finn Friederichsen. Dem Vater, der 1980 seine Ausbildung bei der wankendorfer begann, folgte der Sohn im Jahr 2015. Und auch der Bruder von Michael Friederichsen, Klaus Friederichsen, bereicherte ein ganzes Arbeitsleben lang unser Unternehmen und ging 2016 nach 50 Jahren Unternehmenszugehörigkeit in den wohlverdienten Ruhestand.

Auch heute lernen unsere Mitarbeiter nach ihrer Ausbildung stetig weiter, sind immer am Puls der Zeit der sich rasant verändernden Immobilienwirtschaft – und weit über diese hinaus. Die neue Generation steht schon in den Startlöchern und lernt, die moderne Wohnungswirtschaft, agile Arbeitsweisen, Verantwortung und Klimaschutz zusammen und zu etwas Neuem zu denken. Wer weiß, wie das Arbeitsleben unserer neuen Azubis in den kommenden Jahrzehnten aussehen wird. Gemeinsam bereiten wir uns schon heute darauf vor und wachsen dort hinein. Jede Generation profitiert von der anderen und jede trägt einen wertvollen Teil bei. Wissen und Erfahrung, Tatendrang und Neugier. Doch das Wesentliche sind die festen Verbindungen innerhalb unseres Unternehmens – zwischen Generationen, Menschen, Abteilungen, die uns in eine gemeinsame Richtung blicken und handeln lassen: aus Tradition Richtung Zukunft.

Lernen und abheben

Die mit Workshops und etlichen Naturerlebnissen vollgepackte Woche auf der Nordseeinsel Juist wird unser Auszubildender Felix Wellmer wohl nie vergessen. Genau das ist das Ziel des Weiterbildungsangebots „Lerninsel Juist“, das sich an Auszubildende der Wohnungswirtschaft richtet und an der jährlich ein wankendorfer Azubi teilnimmt. Eine Woche ging es um Werkzeuge und

- > Unsere Kollegen Michael und Finn Friederichsen absolvierten ihre Berufsausbildungen bei der wankendorfer. Im Abstand von 35 Jahren.



➤ Für Felix Wellmer ging es während seiner Fortbildung auf Juist hoch hinaus. Genau wie für die neuen Azubis während ihrer Einführungswoche, hier im Hochseilgarten Falkenstein.



Methoden des Projektmanagements, Kreativitäts- und Präsentationstechniken, Persönlichkeitsentwicklung, Digitalisierung und einiges mehr. Die intensiven Lerneinheiten wurden abgerundet durch Naturwanderungen und sportliche Aktivitäten mit den anderen Auszubildenden der teilnehmenden Wohnungsunternehmen sowie Flugunterricht. In motorisierten Zweisitzern lernten die Teilnehmer, das Flugzeug auf Kurs zu halten, Kurven zu fliegen und durften sogar gänzlich das Steuer übernehmen. Das Projekt stärkt methodische und soziale Kompetenzen und hinterlässt nicht nur Selbstvertrauen durch neu erworbene Fähigkeiten, sondern auch unvergessliche Eindrücke.

Neue Lösungen finden

Um Führungskultur und Problemlösungskompetenz ging es beim fünftägigen SPRINTbreak in Heiligenhafen, an dem jährlich einer unserer Mitarbeiter teilnimmt. Hier soll in fünf Tagen eine Lösung für ein konkretes Problem in der Wohnungswirtschaft gefunden werden. Neben einem entwickelten Prototypen, der noch keinen Anspruch auf Perfektion hat, tragen die Teilnehmer wertvolle Ansätze und Impulse zurück in die Unternehmen. SPRINTbreak hilft, agile Arbeitsmethoden kennenzulernen und Antworten auf die aktuellen Fragen der Immobilienwirtschaft zu finden. Eine nachhaltig gute Möglichkeit, zu lernen und sich weiterzuentwickeln.

Ankommen und durchstarten

Zum Ausbildungsstart am 1. August 2022 starteten sechs junge Menschen in ihr Berufsleben bei der wankendorfer. Die erste Woche stand ganz im Zeichen des Ankommens und Kennenlernens. Begleitet wurden unsere künftigen Fachkräfte von Ausbilderin Inga Rethwisch sowie vier „Senior“-Azubis aus dem zweiten und dritten Lehrjahr. Auf dem Programm standen erste Streifzüge durch das Unternehmen, das Kennenlernen der Abteilungen, Geschäftsstellen und Bauprojekte, des eigenen Arbeitsbereichs und natürlich der vielen neuen Kollegen.



Gemeinsame Unternehmungen außerhalb des „Daily Business“ durften natürlich nicht fehlen. Und so verbrachte die Gruppe einen erlebnisreichen Tag im Hochseilgarten Falkenstein. Hier wurde nicht nur der eigene Mut herausgefordert, sondern auch der Zusammenhalt im Team gestärkt. So starteten alle angehenden Immobilienprofis bestens vorbereitet in ihre Ausbildungszeit.



➤ Energiescouts for Future

Anne-Marie Möller und Lasse Klein heißen unsere beiden neuen Energiescouts, die für die wankendorfer Energiesparpotenziale identifizieren und Klimaschutzprojekte umsetzen werden. Im Oktober 2022 absolvierten sie eine Weiterbildung an der IHK Kiel. Die Aufgabe der Neu-Energiescouts: ein Energieeffizienz-Projekt für die wankendorfer konzipieren und umsetzen. Einfach hatten es unsere beiden Energielotsen nicht, denn die wankendorfer treibt bereits in vielen Bereichen aktives Energiesparen voran. Schließlich wurde aber ein Handlungsfeld identifiziert und das Projekt angepackt: Unsere beiden Energiescouts kümmern sich nun um das Etablieren einer Ladeinfrastruktur für E-Bikes in unseren Quartieren.

UNSERE MIETER & MITGLIEDER

> Sich zuhause fühlen

> Waltraut Schwartz,
Mieterin in Bad Segeberg
seit 1970



> Genossenschaftliche Solidarität leben

„Auf meine wankendorfer kann ich mich seit über 50 Jahren verlassen. Sie ist wie meine lebenslangen Freundschaften: immer für mich da.“

Waltraut Schwartz, langjährige Mieterin aus Bad Segeberg

Gerade in schwierigen Zeiten zählt der gemeinschaftliche Zusammenhalt – einer der vielen Gründe, warum Wohnungsbaugenossenschaften immer attraktiver werden. Sie sind verlässliche Anbieter von bezahlbarem Wohnraum und solidarische Protagonisten in einem mehr denn je herausfordernden Wohnungsmarkt.



> Warten auf den Frühling:
Ilona Lorbeer aus Bad Segeberg
fühlt sich zuhause bei der
wankendorfer im Redderblecken.

Genossenschaften überzeugen: Sie sind unabhängig von kurzfristigen Entwicklungen auf dem Aktienmarkt oder politischen Strömungen und unterliegen keiner individuellen Entscheidung zur Vermögensbewirtschaftung. Das Wohl der Gemeinschaft und der Nutzen für das Individuum stehen im Mittelpunkt ihres Handelns. Dieses wird im demokratischen Prozess durch Gremienentscheidungen legitimiert und zielt auf eine nachhaltige Entwicklung und Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Vermögens. Unternehmensjubiläen, die zum Teil noch über die 75 Jahre bei der wankendorfer hinausgehen, künden vom Erfolg des genossenschaftlichen Prinzips.

Bei der Entwicklung der Mieten orientieren sich Genossenschaften an der Satzungsgrundlage der sozialen Verantwortbarkeit. Ohne Gewinnmaximierung auf überhitzten Immobilienmärkten. Refinanzierung und nachhaltige Vermögensentwicklung leiten die Mietkalkulation. Das ist in Zeiten der allgemeinen Teuerung kein absoluter Schutz vor steigenden Mieten. Dennoch können sich Genossenschaftsmitglieder darauf verlassen, dass Mieten weder willkürlich noch ungerechtfertigt steigen.

Mehr noch: Genossenschaftliches Wohnen ist sicheres Wohnen – durch lebenslanges Wohnrecht. Weder kennen genossenschaftliche Mieter die Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarf noch das „Herausmodernisieren“ durch Schaffung von Luxuswohnraum, den sich die meisten Menschen nicht leisten können.

Doch selbst hier endet die Verantwortung der Genossenschaften nicht. Um den Nutzen ihrer Mitglieder zu maximieren, kooperieren sie, wie im Fall der wankendorfer, mit Sozialverbänden und Energieversorgern oder bieten eigene

- Bei der Auftaktveranstaltung gab der bekannte Schiedsrichter, Unternehmer und Autor Deniz Aytekin spannende Impulse zum Thema Führung, Respekt und Akzeptanz.



Serviceleistungen. Zu diesem Plus an Fürsorge zählen oft Initiativen zur Stärkung der Gemeinschaft oder zur Anpassung des Wohnraums an unterschiedliche Lebensphasen. In unserem Fall sind dies unsere Nachbarschaftstreffs sowie die barrierearme Gestaltung der Wohnungen, damit diese von den Menschen so lange wie möglich genutzt werden können. Mit unserer Providemus GmbH bieten wir einen eigenen ambulanten Pflegedienst. Und mit dem eigenen Hausmeister-Service sichern wir eine hohe Wohnqualität und Zufriedenheit in den Quartieren. Genossenschaften überzeugen. Auch und gerade in schwierigen Zeiten.

Ein besonderes Jahr: 75 Jahre wankendorfer

Das Jahr 2022 war für uns ein ganz besonderes: Unsere Genossenschaft blickte auf 75 Jahre ihres Bestehens zurück. Seit mehr als sieben Jahrzehnten prägt die wankendorfer den Wohnungsmarkt und die Wohnraumentwicklung, Biografien von Mitgliedern und Mitarbeitern und als gesellschaftlicher Akteur die gesamte Region. In unserem Jubiläumsjahr haben wir im Rahmen verschiedener Formate zusammen mit unseren Mitgliedern, Mitarbeitern, Gremien und Geschäftspartnern gefeiert.

An unterschiedlichen Standorten der wankendorfer fanden Mieterfeste statt – mit Speisen und Getränken sowie einem bunten Unterhaltungsprogramm für Groß und Klein.

Für den im Jubiläumsjahr neu gewählten Kreis der Vertreter und den Aufsichtsrat wurde mit der Veranstaltung „Anstoß!“ ein neues Format zum Austausch der Gremien mit dem Vorstand und den Mitarbeitern ins Leben gerufen. Zur Auftaktveranstaltung gab der bekannte Schiedsrichter Deniz Aytekin in seinem Gastvortrag zum Thema „Entscheiden und Führen mit Respekt und Akzeptanz – Fair Mieten unter instabilen Rahmenbedingungen“ viele spannende Impulse.

In einem zentralen Festakt feierten wir gemeinsam mit Geschäftspartnern, Bürgermeistern der Kommunen mit Wohnungsbeständen der wankendorfer und Vertretern aus Politik und Verbänden unser Bestehen seit 1947. Zum Programm gehörte die Uraufführung der filmischen „Jubiläumsschronik“. Den Film über das Schaffen der wankendorfer rundete Ministerpräsident Daniel Günther mit seinem darin enthaltenen Video-Grußwort ab. Moderator Jan Martensen führte durch die Veranstaltung, die unter anderem durch eine spannende Gesprächsrunde mit Ehrengästen die Aufmerksamkeit der Teilnehmer gefesselt hielt.

Zur besonderen Freude vieler Gäste und Mitarbeiter nahmen unsere ehemaligen, langjährigen wankendorfer Vorstände Peter Berberich, Bernd Hentschel und Helmut Knüpp an unserer Festlichkeit teil. Unser Erfolg ruht auf den Fundamenten der vorangegangenen Generationen. Ihre Werte und ihr Wissen nehmen wir mit in die Zukunft.

- Hier geht es zu unserer filmischen Jubiläumsschronik. Einfach den QR-Code mit dem Smartphone scannen.





► Strandtag in Travemünde: Unser gesamtes Team hat unser Jubiläum mit den Füßen im Sand gefeiert.

75 Jahre – ein besonderer Dank geht an unsere Mitarbeiter

Anlässlich des 75-jährigen Jubiläums der wankendorfer hat der Vorstand alle Mitarbeiter zu einem Strandtag nach Travemünde eingeladen. Auf die Mitarbeiter wartete ein entspannter, sonniger Tag. Vom Relaxen und Entspannen über leichtes Dribbeln beim Bubble Soccer und anderen Strandspielen bis hin zu einem Beachcamp mit kühlen Getränken und Fischbrötchen war alles dabei. Den Tag ließ die Feiargesellschaft bei einem gemeinsamen Essen im Restaurant AHOI ausklingen.



► Sparen helfen

Zu den triftigen Gründen, Energie zu sparen und so die Umwelt zu schonen, kamen 2022 Energieknappheit und rasant steigende Preise infolge des Kriegs in der Ukraine hinzu. Um tatkräftig beim Energiesparen zu unterstützen, haben wir kostenlos **Durchflussbegrenzer** an unsere Mieter ausgegeben. Diese kleine, aber effiziente Maßnahme trägt zur Einsparung von Wasser beim Duschen bei. Und auch mit einem **Modellprojekt zum smarten Energiesparen** (siehe S. 29) unterstützen wir unsere Mieter. Durch unsere Teilnahme an der **Energiespar-Kampagne der Stadtwerke Kiel** unter dem Motto „Energie sparen. Jetzt.“ haben wir zudem durch Aufklärung und konkrete Tipps zum Energiesparen aufgerufen.

Alles in einer App

Zu einer modernen Genossenschaft gehört eine moderne Kommunikation. Mit der Einführung unserer Mieter-App im November 2022 haben wir unseren Mietern eine zeitgemäße Art der Kommunikation und Verwaltung ihrer wohnungsbezogenen Angelegenheiten zur Verfügung gestellt. Mit der neuen App erhalten unsere Mieter relevante News zu ihrer Liegenschaft und zur wankendorfer und verwalten ihre Daten und Dokumente bequem digital und an einem Ort. Und mit dem praktischen Schadensmelder sind Schäden in Wohnung oder Gebäude blitzschnell kommuniziert und können unmittelbar behoben werden. Natürlich sehen unsere Mieter in der wankendorfer App alle Wohnungsinserate und finden schnell den richtigen Ansprechpartner. Und dies ist nur der Anfang. Unsere App entwickeln wir stetig weiter und passen sie an die Bedürfnisse der Nutzer an. Die wankendorfer App ist für unsere Mitglieder selbstverständlich kostenfrei.



> Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

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

Wahlbezirk II

Sabrina Becker	Wankendorf
Gregor Bunde	Mönkeberg
Eva Dose	Lütjenburg
Jens Hellmer	Lütjenburg
Hauke Krützfeldt	Heikendorf
Günter Kuschel	Probsteierhagen
Daniela Schacht	Wankendorf

Wahlbezirk III

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

Wahlbezirk IV

Stadt Preetz, vertreten durch Björn Demmin (bis 04.05.2023) ...	Preetz
Ernst Dose	Preetz
Susanne Gottwald	Preetz
Björn Karow	Preetz
Irene Petersen	Preetz
Jörg Uwe Roßmann	Preetz
Alexandra Zipkat	Preetz

Wahlbezirk V

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

Wahlbezirk VI

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

Wahlbezirk VII

Bernd Barz (ab 25.02.2023)	Bornhöved
Cordula Buhs	Haffkrug
Harm Fölster	Wiemersdorf
Klaus Friederichsen	Bornhöved
Katrin Meier (bis 22.02.2023)	Lauenburg
Marita Wulf	Timmendorfer Strand

Wahlbezirk VIII

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

Wahlbezirk IX

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

Wahlbezirk X

Daniel Bartsch	Wahlstedt
Olaf Beeck	Wahlstedt
Elke Benner	Wahlstedt
Rita Korts	Wahlstedt
Klaus Narkus	Wahlstedt
Nicole Reschinski	Wahlstedt
Annika Thies	Nahe

Wahlbezirk XI

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

Wahlbezirk XII

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

Wahlbezirk XIII

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

Wahlbezirk XIV

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

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





UNSERE BAUTÄTIGKEIT

> **Sich nachhaltig
engagieren**

> Toni Köppen,
Bürgermeister der
Stadt Bad Segeberg



› Bauen für die Menschen im Land

Das Jahr 2022 brachte viele Veränderungen, an die sich die wankendorfer strategisch angepasst hat. Dazu gehört, dass wir uns stärker auf die Entwicklung unseres Kernbestands fokussieren, vor allem beim Ersatzneubau und im Bereich der Modernisierung. So können wir uns weiterhin bestmöglich unserer Aufgabe stellen: Wohnraum schaffen für die Menschen im Land.

Bei allen unseren Baumaßnahmen haben wir das Ziel eines klimaneutralen Bestands im Jahr 2045 vor Augen. Modernisierung und Neubau standen 2022 allerdings vor großen Herausforderungen: Zinsen, die sich vervierfacht haben, weggebrochene KfW-Fördermittel, Lieferengpässe. Vor diesem Hintergrund haben wir unsere Bauprojekte neu bewertet und in vielen Fällen konzeptionell angepasst, um den dringend benötigten Wohnraum realisieren zu können. Diese veränderten Realitäten und die Notwendigkeit, energieeffizient zu modernisieren und zu bauen werden auch in den kommenden Jahrzehnten herausfordernd.

Es gilt, die Balance zwischen dem Nutzen für unsere Mitglieder heute und dem Vermögenserhalt und dem Nutzen zukünftiger Generationen zu wahren. Die Investitionen in den klimaneutralen Bestand müssen mit der Bezahlbarkeit von Wohnraum dauerhaft vereinbar bleiben.

Im Sinne unseres Auftrags, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern, werden wir uns weiterhin für den Erhalt und Ausbau geeigneter Förderprogramme und sinnvoller Regularien einsetzen.

243 Wohnungen in Bad Segeberg

Zu unseren ambitionierten Plänen gehört der Bau der neuen Gustav-Böhm-Siedlung in Bad Segeberg. Die geplanten Neubauten werden Altbestände aus den 1950er Jahren ersetzen.

Hier laufen die Vorbereitungen für den Bau von insgesamt 13 Wohngebäuden mit 243 Wohnungen. Eine Kindertagesstätte wird ins Quartier integriert und dieses somit besonders familienfreundlich gestaltet. Die Wohnfläche werden wir durch den Neubau nahezu verdoppeln. Statt der ehemals 8.457 m² Gesamtwohnfläche werden die neuen Wohnungen eine Gesamtfläche von 15.200 m² ergeben.

Für die Wärmeversorgung werden Luftwasserwärmepumpen zur Erzeugung von regenerativen Energien zum Einsatz kommen. Begrünte Flachdächer werden Bienen und anderen Insekten Lebensräume bieten und für ein gutes, natürliches Wohnklima sorgen. Der Bebauungsplan ist bereits rechtskräftig, die Baumaßnahmen beginnen Anfang 2024.

› Wo vor kurzem noch Bestände aus den 1950er Jahren standen, entsteht schon bald die neue Gustav-Böhm-Siedlung mit 13 Gebäuden, 243 Wohnungen und einer Kita.



➤ Jörg Ballnus, Serviceleiter Hausmeister bei der wankendorfer, erläutert Bad Segebergs Bürgermeister Toni Köppen die Neubaupläne für die neue Gustav-Böhm-Siedlung.



60 Wohnungen in Trappenkamp

Statt des geplanten 1/3 geförderten Wohnraums werden wir in der Danziger Straße in Trappenkamp rund 2/3 geförderte Wohnungen bauen. Um die erforderlichen Förderbedingungen zu erfüllen, haben wir bei diesem Bauprojekt die Wohnungsgrößen überarbeitet. Durch den Wegfall eingeplanter Zuschüsse musste zudem die Finanzierung neu konzipiert werden.



In Trappenkamp entstehen nun drei neue Gebäude mit insgesamt 60 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 48 m² bis 90 m². Die Wohnanlage verfügt über eine gehobene Ausstattung für anspruchsvolle Mieter und ist zudem barrierefrei und somit seniorengerecht. Die Wärme wird dezentral durch eine Luftwasserwärmepumpe bereitgestellt.

Die Baumaßnahmen beginnen im Herbst 2023. Im Frühjahr 2025 stehen die fertigen Wohnungen unseren neuen Mietern zur Verfügung.

➤ Nach jetzigem Planungsstand werden wir die drei neuen Gebäude in der Danziger Straße in Trappenkamp zum Frühjahr 2025 fertigstellen.



➤ Investition in die Zukunft

Spielen, toben und einfach Kind sein. Wir glauben, dass dies neben vielen anderen Faktoren zu einem guten Start ins Leben und einer erfolgreichen Zukunft gehört. Im Jahr 2022 haben wir **0,34 Mio. € in zeitgemäß gestaltete Spielplätze** an verschiedenen wankendorfer Standorten investiert. Für das Jahr 2023 sind **0,7 Mio. € geplant**. Viele der älteren Spielgeräte sind dennoch voll funktionsfähig. Diese überlassen wir gern unseren Kommunen und haben bereits erste Gespräche aufgenommen.

› Neubauten auf einen Blick

Bad Segeberg

Geschwister-Scholl-Straße 43 a–c
3 Gebäude
39 Wohnungen
Investitionsvolumen8,5 Mio. €
FertigstellungMärz 2022

Lütjenburg

Hahnenkoppel 1
1 Gebäude
15 Wohnungen
Investitionsvolumen2,9 Mio. €
FertigstellungJuli 2022

Preetz

Ragniter Ring 14–16
2 Gebäude
30 Wohnungen
Investitionsvolumen5,6 Mio. €
FertigstellungOktober 2022

Kieler Hörn

Haus 12 und 13
2 Gebäude
61 Wohnungen
Investitionsvolumen17 Mio. €
FertigstellungApril 2023

Trappenkamp

Danziger Straße 5–9
3 Gebäude
60 Wohnungen
Investitionsvolumenca. 14,7 Mio. €
BaubeginnHerbst 2023

Bad Segeberg

Gustav-Böhm-Siedlung
13 Gebäude
243 Wohnungen
Investitionsvolumen72 Mio. €
BaubeginnMitte 2024

› Wir packen tatkräftig an, um neuen Wohnraum zu schaffen. 2022 haben wir neue Quartiere fertiggestellt, neue Bauvorhaben begonnen und viele unserer Bestände durch Modernisierung aufgewertet.



› Modernisierungen auf einen Blick

Preetz

Ragniter Ring 22–24
1 Gebäude
22 Wohnungen
2 Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut
Investitionsvolumen 2,2 Mio. €
Fertigstellung März 2022

Bad Bramstedt

Schillerstraße 18–20
1 Gebäude
16 Wohnungen
Investitionsvolumen 1,9 Mio. €
Fertigstellung Ende 2022

Preetz

Hohenkamp 1–7, Aukamp 2–4
2 Gebäude
39 Wohnungen
5 Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut
Investitionsvolumen 5,8 Mio. €
Fertigstellung Ende 2023



› Fit für die Zukunft: Die 61 Wohnungen an der Kieler Hörn (oben) und die 30 Wohnungen am Ragniter Ring in Preetz (unten) sind nur zwei Beispiele für unsere nachhaltigen Neubauten.

Schwentinental

Südring 48–50
1 Gebäude
16 Wohnungen
Investitionsvolumen ca. 1,3 Mio. €
Baubeginn Mitte 2023

Itzehoe

Liliencronstraße 21–23
2 Gebäude
11 Wohnungen
2 Wohnungen im Dachgeschoss ausgebaut
Investitionsvolumen ca. 3,15 Mio. €
Baubeginn Mitte 2023



› Frischzellenkur: Unsere Modernisierungsmaßnahmen und der Ausbau der Dachgeschosse wie hier im Aukamp in Preetz schreiten kontinuierlich voran.



› Ausbaureserven nutzen

Zusätzlich zu diesen Bauprojekten schaffen wir Wohnraum an den Standorten Schönkirchen, Bad Bramstedt, Bad Segeberg, Eutin, Schönberg, Probsteierhagen, Flintbek und Schwentinental. Insgesamt entstehen so **59 neue Wohnungen**, die **im Dachgeschoss** ausgebaut werden. Das Investitionsvolumen beträgt **ca. 6,4 Mio. €**.

› Fürs Leben gemacht

Seit 75 Jahren baut die wankendorfer Wohnraum für die Menschen im Land. Eine lange Zeit, in der sich vieles verändert hat.

Früher galt es, möglichst schnell möglichst viele Wohnungen zu bauen. Heute müssen langlebige und umweltverträgliche Baumaterialien sorgfältig ausgewählt und nachhaltige Energiekonzepte umgesetzt werden. Nicht zuletzt müssen Wohnräume so konzipiert werden, dass sie lange und in allen Lebensphasen genutzt werden können. Durch Neubau und energetische Modernisierung haben wir unsere Quartiere an die aktuellen und künftigen Bedürfnisse der Menschen im Land angepasst. Doch die Veränderungen beschränken sich nicht auf den Wohnraum. Durch neue Prozesse, Services und Leistungen entwickelt die wankendorfer das Wohnen weiter.

Kernbestand im Fokus

Zu unseren strategischen Anpassungen im ereignisreichen Jahr 2022 gehört, dass wir uns von einzelnen Beständen getrennt haben. Dort, wo die wankendorfer nur vereinzelte Liegenschaften hielt und der Bewirtschaftungsaufwand infolge der Einzellagen sehr hoch war,

haben wir Wohnungsbestände an verantwortungsvolle neue Eigentümer abgegeben. Dies betraf im Jahr 2022 133 Wohnungen an den Standorten Bornhöved, Brokstedt, Lägerdorf, St. Margarethen, Wewelsfleth und Wilster. In 2023 werden wir weitere 122 Wohnungen an den Standorten Ascheberg, Brokdorf, Glückstadt, Horst und Münsterdorf veräußern. Unsere Ressourcen und Kapazitäten können wir auf die zusammenhängenden Wohnungsbestände an den Kernstandorten konzentrieren und so effizienter und nachhaltiger in der Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Bestands nutzen.

Anpassung im Drittbestand

Als einer der größten WEG-Verwalter in Schleswig-Holstein konzentriert sich die wankendorfer mit ihrem Angebot im Wesentlichen auf die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften, kommunalen Wohnungsbeständen sowie Zinshäusern mit einem Volumen von mehr als 100 Wohnungen je Eigentümer.

Zu unseren strategischen Anpassungen im Geschäftsjahr 2022 gehörte auch, dass wir alle von uns verwalteten Bestände unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten neu bewertet haben. Im Ergebnis haben wir Gebühren bzw. Leistungsumfänge gemeinsam mit unseren Auftraggebern angepasst. Von einigen für die wankendorfer nicht wirtschaftlichen Beständen haben wir uns hingegen getrennt – beispielsweise aufgrund sehr großer Entfernungen zu unseren Geschäftsstellen. Auch die Geschäftsbesorgung für andere Genossenschaften wurde strategisch überdacht und wird perspektivisch nicht länger verfolgt. Die jeweils langen Geschäftsbeziehungen werden in enger Absprache mit den Genossenschaften in 2023 übergeleitet.



- › Unsere Gärtner Marc Norman Teßmann und Jan-Simon Rath begrüßen den Zuwachs im Team wankendorfer: Die vier fleißigen Mähroboter sind leise, sparsam und schaffen 50.000 m² Rasenfläche pro Tag.



Nachhaltige Pflege unserer Quartiere, smarte Modellprojekte und viele zusätzliche Serviceleistungen sind für uns selbstverständlich.

Kleine fleißige Helfer

Seit 2022 gehören vier neue „Mitarbeiter“ zu unserem Team: kleine, flinke Mähroboter, die in unseren Quartieren in Schwentental, Klausdorf und Plön im Einsatz sind. 2023 bekommen sie durch 30 weitere Mähroboter Verstärkung, die in Schönkirchen, Probsteierhagen, Bad Segeberg, Plön und Itzehoe eingesetzt werden. Solch ein kleiner Helfer schafft bis zu 50.000 m² Rasenfläche pro Tag, mulcht den Rasen automatisch und vermeidet Entsorgungskosten für den Rasenschnitt.

Mehr als nur Kosmetik

Für einen gepflegten, frischen Look investieren wir regelmäßig in Fassadenreinigungen unserer Quartiere. Das sorgt nicht nur für eine ansprechende Optik. Durch professionelle Fassadenreinigungen schützen wir unsere Bestände vor Witterungseinflüssen durch Regen, Wind und Sonnenstrahlung und halten die Gebäudehülle nachhaltig intakt.

Smart Energie sparen

Um den Energieverbrauch in unseren Quartieren weiter zu senken, erproben wir neue Konzepte und Technologien. In zwei Liegenschaften in Eutin haben wir dazu mit unserem Partner tado° smarte Heizkörper-Thermostate zum effizienteren Klimamanagement in den Wohnungen installiert. So konnten unsere Mieter in diesem Modellprojekt durchschnittlich 22 Prozent des Energieverbrauchs einsparen.

- › Das Quartier in der Pohnsdorfer Straße in Preetz vor und nach der Fassadenreinigung. Diese schützt und erhält die Bausubstanz und sorgt für einen frischen Look.



UNSERE VERANTWORTUNG

> Sich der Zukunft stellen

> André Lilienthal,
Bestandstechniker bei
der Wankendorfer
Baugenossenschaft für
Schleswig-Holstein eG



› Unterstützung, Sicherheit und Freude schenken

„Nachhaltige, bezahlbare Wärme. Das bewegt uns, unsere Mieter und die Menschen im ganzen Land. Wir suchen immer die effizientesten, wirtschaftlichsten Lösungen am Puls der Zeit. Und handeln.“

André Lilienthal, Bestandstechniker der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Mit den Menschen im Land fühlen wir uns tief verbunden. Unser aktives Engagement sowie unsere Unterstützung von Veranstaltungen und Projekten, in denen sich Menschen in freundlicher Atmosphäre begegnen, ist daher ein fester Teil unseres Einsatzes für ein besseres Miteinander. Doch unsere Verantwortung reicht weit darüber hinaus.

Zu einer guten Zukunft gehört auch eine saubere Umwelt. Die wankendorfer hat als eines der ersten Unternehmen in der Branche einen detaillierten Klimafahrplan zur Erreichung der Klimaneutralität der Wärmeversorgung ihrer Wohnungsbestände im Jahr 2045 erarbeitet. Ein Großprojekt und eine analytische sowie organisatorische Mammutaufgabe unseres Portfoliomanagements. Dem Team und den vielen beteiligten Mitarbeitern haben wir einen wichtigen Meilenstein auf unserem Weg zu einem klimaneutralen Unternehmen mit Leuchtkraft für die gesamte Branche zu verdanken. Jeder Plan ist jedoch nur

so gut wie die Umsetzung. Daran arbeiten wir tatkräftig – und unterziehen unsere Konzepte einer kontinuierlichen Prüfung und Anpassung an neue Bedingungen und Technologien.

Verantwortung für die Menschen im Land

Für die Menschen im Land gibt die wankendorfer stets ihr Bestes. Als Teil der Gesellschaft und im Einklang mit unseren Werten übernehmen wir Verantwortung, indem wir uns im Rahmen unserer Möglichkeiten für ein stärkeres Miteinander im Zeichen von Kooperation und Akzeptanz einsetzen.

Unser Engagement reicht von gemeinschaftsfördernden Veranstaltungen für unsere Mitglieder, über die Stärkung des regionalen Sports und der Kultur bis hin zur Förderung von Forschung und Spitzenmedizin. Im Jahr 2022 haben wir rund 370.000 € für gesellschaftliches Engagement aufgewendet.

› Spiel, Spaß und Abenteuer im Grünen: Der Ausflug zur Tolk-Schau hat allen viel Spaß gemacht.



› Der Besuch der Phänomena in Flensburg weckte den Entdeckergeist. Vor allem, aber nicht nur, bei unseren jüngeren Mietern.



Sicheres Zuhause für Geflüchtete

Aus zwei Gebäuden in Wahlstedt, die zum Abriss vorgesehen waren, wurde Wohnraum für Flüchtlinge aus der Ukraine. Diesen Wohnraum haben wir aufbereitet und an die Stadt Wahlstedt vermietet. Seit Mietbeginn im Mai bzw. Juni 2022 steht in Form von 21 wankendorfer Wohnungen eine ruhige und vor allem sicherere Wohnumgebung zur Verfügung. Die Mietverhältnisse sind befristet bis zum 31. März 2024. Insgesamt investierte die wankendorfer für die Herrichtung der Wohnungen 146.000 €.

Mehr Wohnraum für das Projekt „Frauen_Wohnen“

Frauen, die mit oder ohne Kinder in Frauenhäusern leben, obwohl kein Schutzbedarf mehr besteht, haben als Alleinerziehende, als Migrantinnen oder sozial schwächere Personen erhebliche Probleme, passenden und vor allem bezahlbaren Wohnraum zu finden. Der angespannte Wohnungsmarkt in vielen Regionen Schleswig-Holsteins verschärft diese Problematik zusätzlich. So können Frauen häufig nicht zeitnah aus dem Frauenhaus ausziehen und belegen Plätze, die schutzbedürftige Frauen und ihre Kinder dringend benötigen. Mit dem Projekt „Frauen_Wohnen“ setzt das Justizministerium und der Paritätische Wohlfahrtsverband genau hier an. Dieses wichtige Projekt unterstützen wir seit 2018 und stellen Wohnungen zur Verfügung. Zu den ursprünglich vertraglich vereinbarten zehn Wohnungen sind im Jahr 2022 weitere hinzugekommen, sodass dem Projekt nun insgesamt 20 Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

Unvergessliche Erlebnisse

Wie wichtig es ist, einander kennenzulernen, zu begegnen, zuzuhören und gehört zu werden, haben viele Menschen spätestens während der Corona-Pandemie erfahren. Seit Veranstaltungen wieder ohne größere Einschränkungen möglich sind, bieten wir unseren Mietern wieder vielfältige Aktivitäten an. Unsere Geschäftsstellen haben sich im Jahr 2022 in Sachen Ideen, Organisation und Durchführung erneut gegenseitig übertroffen und das positive Feedback unserer Mieter gibt ihnen recht. So waren ein Ausflug zur Tolk-Schau, eine Fahrt zu Karls Erlebnishof in Warnsdorf, ein Besuch der Karl-May-Festspiele in



- Für sein Engagement für betrieblichen Klimaschutz erhielt Jan Marin, Prokurist und Leiter Portfoliomanagement, die Umweltschutznadel. Überreicht hat sie am 8. November 2022 UVNord-Präsident Dr. Philipp Murmann.

Bad Segeberg oder eine Fahrt zur Phänomena in Flensburg dabei. Das wohl größte Highlight war das 75. Jubiläum der wankendorfer. Um dies gebührend mit allen zu feiern, haben wir an unterschiedlichen Standorten und Liegenschaften Jubiläumsfeste organisiert. Waren all diese Erlebnisse nur wankendorfer Mietern vorbehalten, so gab es natürlich auch etliche Formate, die allen Menschen im Land offenstanden. Viele öffentliche Veranstaltungen hat die wankendorfer ebenfalls gern unterstützt. Dazu gehörten beispielsweise die von der wankendorfer organisierte Spaß- und Spielmeile in Itzehoe, das Stadtbuchfest in Plön, das Schusterfest und das Niederdeutsche Theaterfest in Preetz und das Stadtfest in Lütjenburg.



➤ Ehrung der Umweltzuliebe

Nachhaltigkeit und Umweltschutz denken wir bei der wankendorfer seit Langem in allen unseren Unternehmensbereichen mit. Umso mehr freut uns, dass das Engagement unseres Prokuristen und Leiters Portfoliomanagement Jan Marin nun von der Studien- und Fördergesellschaft der Schleswig-Holsteinischen Wirtschaft e. V. geehrt wurde. Jan Marin erhielt am 8. November 2022 die Umweltschutznadel für seine beispielgebenden Bemühungen für zukunftsgerichteten Klimaschutz in unserem Unternehmen.

> Kennzahlen für Nachhaltigkeit



Unternehmen

	Einheit	Daten 2022	Daten 2021	Daten 2020	GdW	GRI	DNK
1 Gesamtkapitalrentabilität	%	2,8	2,7	2,8	GdW EF1		7
2 Eigenkapitalrentabilität	%	5,5	3,0	2,9	GdW EF2		7
3 EBITDA-Fremdkapitalverhältnis	%	6,9	6,8	7,1	GdW EF3		7
4 Umsatzerlöse aus Vermietung	€/m²/mtl.	6,1	5,7	5,7	GdW EF4		7
5 Erlösschmälerungsquote	%	1,8	1,8	2,3	GdW EF5		7
6 Eigenmittelquote	%	18,9	18,6	18,4	GdW EF6		7
7 Verschuldungsintensität 1	€/m²	607,0	601,0	595,0	GdW EF7		7
8 Tilgungskraft	o.D.	1,1	1,2	1,3	GdW EF8		7
9 Zinsdeckung	%	24,4	24,7	26,3	GdW EF9		7
10 Kapitaldienstdeckung	%	54,6	53,6	53,7	GdW EF10		7
11 Mietenmultiplikator	a	10,7	10,6	10,6	GdW EF11		7
12 Wärmeverbrauch des Unternehmens	kWh/a	*	655.177	668.296		302-1	11
13 Energieverbrauch des Unternehmens	kWh/a	*	807.755	836.564	GdW GP1	302-1	11,12
14 CO ₂ -Emissionen des Unternehmens	kg CO ₂ /a	*	383.000	374.509	GdW GP4		13
15 Wasserverbrauch des Unternehmens	hl/a	*	795	802	GdW GP6	303-1	11,12
16 Papierverbrauch	t/a	4,02	4,23	5,81			

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

> **GdW**

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

> **GRI**

Global Reporting Initiative

> **DNK**

Deutscher Nachhaltigkeitskodex

5.000 m²

> Wildblumenwiesen

3.833

> Bäume in Außenanlagen

40%

> Anteil Frauen
in der Belegschaft

2.657

> öffentlich geförderte Wohnungen

20

> Auszubildende



Bestand

	Einheit	Daten 2022	Daten 2021	Daten 2020	GdW	GRI	DNK
1 Vermietete eigene Wohnungen	Anzahl	8.088	8.175	8.054	GdW MB1		7
2 Öffentlich geförderte Wohnungen	Anzahl	2.657	2.741	2.853			
3 Leerstandsquote	%	0,2	0,5	1,5	GdW MB3		7
4 Durchschnittsmiete im Bestand	€/m ² /mtl.	6,08	5,81	5,68	GdW MB4		7
5 Durchschnittsmiete bei Erstvermietung (nur Neubau)	€/m ² /mtl.	7,69	8,27	-	GdW MB5		7
6 Mietenstruktur							
6a < 5 €	%	8,18	11,26	13,56	GdW MB6		7
6b 5,00 bis 5,99 €	%	41,53	50,10	55,10	GdW MB6		7
6c 6,00 bis 6,99 €	%	31,89	26,21	21,65	GdW MB6		7
6d 7,00 bis 7,99 €	%	13,69	9,50	8,37	GdW MB6		7
6e 8,00 bis 8,99 €	%	3,28	1,86	0,56	GdW MB6		7
6f 9,00 bis 9,99 €	%	0,9	0,71	0,37	GdW MB6		7
6g über 10 €	%	0,53	0,37	0,38	GdW MB6		7
7 Energieintensität des Gebäudebestands	kWh/m ² /a	*	143,4**	135,6	GdW BM 5/6	305-3	13
8 CO ₂ -Intensität des Gebäudebestands	kg CO ₂ /m ² /a	*	29,3**	28,0			
9 CO ₂ -Emissionen des Gebäudebestands	t CO ₂ /a	*	1,7**	1,6			
10 Durchschnittliche Wohndauer	a/WE	10,2	9,9	9,9	GdW MB8		7
11 Mieterfluktuation (Wohnungen)	%	8,3	9,8	10,8	GdW MB9		7
12 Anteil barrierearmer und -freier Wohnungen im Bestand	%	8,2	6,9	6,7	GdW BM10		7
13 Spielplätze	Anzahl	63	109	109			
14 Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen	%	53,4	51,6	51,7	GdW BM3		7
15 Wohnungen mit Zugang zu Kraft-Wärme-Kopplung	Anzahl	69	k.A.	k.A.			
16 BHKW-Versorgung	Anzahl	69	k.A.	k.A.			
Bäume in Außenanlagen	Anzahl	3.833	-	-			
17 Wildblumenwiesen	m ²	5.000	1.500	1.500			

*Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung lagen die Daten noch nicht vor.
**Geringfügiger Anstieg durch Homeoffice und geringerer Leerstand.



Soziales

	Einheit	Daten 2022	Daten 2021	Daten 2020	GdW	GRI	DNK
1 Soziale Kooperationen	Anzahl	12	12	12	GdW QM4		18
2 Nachbarschaftstreffs	Anzahl	4	3	2	GdW QM4		18
3 Projekte und Aktionen	Anzahl	31	13	9	GdW QM4		18
4 Mitarbeiter	VZÄ	217	228	238	GdW PE1		14
5 Altersstruktur der Mitarbeiter in Jahren (unter 20 bis über 60, jeweils 10er-Schritte)							
5a < 20	%	0,85	1,32	1,26	GdW PE2		14
5b 20–29	%	16,17	14,91	15,13	GdW PE2		14
5c 30–39	%	16,17	16,67	16,39	GdW PE2		14
5d 40–49	%	22,13	21,93	22,27	GdW PE2		14
5e 50–59	%	26,81	29,82	30,25	GdW PE2		14
5f 60–65	%	14,47	12,28	10,08	GdW PE2		14
5g > 65	%	3,40	3,07	4,62	GdW PE2		14



Personal

	Einheit	Daten 2022	Daten 2021	Daten 2020	GdW	GRI	DNK
1 Anteil Frauen in der Belegschaft	%	40	40	41	GdW PE3		14
2 Anteil Männer in der Belegschaft	%	60	60	59	GdW PE3		14
3 Mitarbeiter mit Schwerbehindertensstatus	Anzahl	7	3	2	GdW PE4		14
4 Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit	Jahre	12	12	13	GdW PE6		14
5 Teilzeitquote	%	33	29	28	GdW PE7		14
6 Ausbildungsquote (gemessen an Gesamtanzahl der Mitarbeiter)	%	9	8	6	GdW PE8		14
7 Übernahmequote Auszubildende	%	100	50	50	GdW PE9		14
8 Weiterbildungsintensität	d/VZÄ/a	1,73	2,4	1,77	GdW PE10	404-1	16
9 Krankenquote	%	8,8	8,5	7,4	GdW PE11		14
10 Fluktuationsquote	%	10,6	12,72	10,5	GdW PE12	401-1	14
11 Monate in Elternzeit verbracht – Frauen	Monate	30,5	26	21		401-3	15
12 Monate in Elternzeit verbracht – Männer	Monate	13	17	15		401-3	15
13 Rückkehrquote aus Elternzeit	%	87,5	100	100		401-3	15
14 Auszubildende	Anzahl	20	18	14			16
15 Arbeitsunfälle	Anzahl	6	8	14			
16 Durchschnittsalter der Mitarbeiter	Jahre	49	46	48			15
17 Anteil Frauen im Aufsichtsrat	%	30	30	30		405-1	15
18 Anteil Frauen in fachlicher und disziplinarischer Führung	%	15,4	18,52	10,64			

0,2%

> Leerstandsquote

31

> soziale Projekte und Aktionen

10 Jahre

> durchschnittliche Wohndauer



Investitionen

		Einheit	Daten 2022	Daten 2021	Daten 2020	GdW	GRI	DNK
1	Fertiggestellte Wohneinheiten	Anzahl	73	62	0			
2	Bauinvestitionen	€	10.982.458	13.110.427	10.246.983			
3	Neubauquote	%	0,90	0,75	0,00	GdW BM1		7
4	Gesamtinvestitionen in Instandhaltung und Modernisierung	€	11.995.545	9.435.141	8.231.583			
5	Gesamt Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität	€/m²/a	24,09	19,01	16,56			
6	Modernisierungsquote	%	0,49	0,19	0,42			



Fahrzeuge

		Einheit	Daten 2022	Daten 2021	Daten 2020	GdW	GRI	DNK
1	Fahrzeuge im Pool	Anzahl	74	72	66			
2	Fahrzeuge mit Elektromotor	Anzahl	7	7	5			
3	Fahrzeuge mit Hybridmotor	Anzahl	11	7	4			
4	CO ₂ -Emissionen im Fuhrpark	kg CO ₂	223.000	235.000	222.761			
5	Benzin- und Dieserverbrauch des Fuhrparks	in l	92.056	92.787	88.033			11
6	Stellplätze in Fahrradboxen	Anzahl	3.332	3.270	3.255			
7	Ladepunkte für Elektrofahrzeuge	Anzahl	4	4	4			



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



> Bericht des Aufsichtsrats

Schwerpunkte der Beratungen

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig und umfassend über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft, ihrer Tochtergesellschaften und wesentlichen Beteiligungen im Jahr 2022 durch den Vorstand unterrichtet. Dies erfolgte vor allem im Rahmen von fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, wobei wie im Vorjahr eine davon als Klausurtagung unter Befassung mit strategischen Themen durchgeführt wurde. Hierbei standen im Jahr 2022 die fortschreitende Digitalisierung der genossenschaftlichen Organisation, die Entwicklung der Heiz- und Betriebskosten sowie die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft an ihren Kernstandorten im Zentrum der Betrachtungen. Ebenfalls wurden in diesem Rahmen mit einem Gastreferenten der Analyse & Konzepte immo.consult GmbH die aktuellen Entwicklungen und Trends auf dem Wohnungsmarkt erörtert. Ferner erfolgte die regelmäßige Berichterstattung des Vorstands an den Aufsichtsrat über zentrale Kennzahlen des Geschäftsbetriebs der Genossenschaft über deren Quartalsberichterstattung.

Schwerpunkte der Beratungen bildeten im Jahr 2022 neben der wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung des Unternehmens und Investitionsentscheidungen die Befassung mit den im Jahresverlauf eingetretenen Veränderungen im Unternehmensumfeld (u. a. Förderbedingungen, Zinslandschaft, Baupreise und Inflation) und deren Einfluss auf die Planung und Projektdurchführung der Genossenschaft. Letztlich haben die Ergebnisse der Beratungen ihren Niederschlag in der Unternehmensplanung für die Jahre 2023 bis 2025 gefunden, die in der Dezembersitzung von Vorstand und Aufsichtsrat umfangreich erörtert und gemeinsam beschlossen wurde.

Darüber hinaus berieten Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen der Sitzungen über die Forcierung von geplanten Desinvestitionen mit dem Verkauf von Liegenschaften an verschiedenen Standorten. Zudem hat der Aufsichtsrat sich durch den Vorstand über die Konzentration auf das genossenschaftliche Kerngeschäft und die damit zusammenhängende Abgabe von Betreuungsmandaten

und Gesellschaftsanteilen bei Unternehmen im Umfeld informieren lassen und diesem Vorgehen, sofern erforderlich, zugestimmt. Ebenfalls Inhalt der Beratungen waren die aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der erneuten Flüchtlingskrise infolge des Kriegs in der Ukraine sowie die Befassung der Genossenschaft mit der Grundsteuerreform.

Auf die weitere Entwicklung der zu Ende gehenden Coronapandemie, die weiterhin keine wesentlichen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft hatte, gingen Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen der regelmäßigen Sitzungen nur noch vereinzelt ein.

Im Rahmen einer Jubiläumsveranstaltung zum 75-jährigen Bestehen der Genossenschaft am 16. September 2022 hat der Aufsichtsrat durch seinen Vorsitzenden die bisherige Entwicklung der Genossenschaft in einer Festrede gewürdigt und dabei amtierenden sowie anwesenden ehemaligen Vorstandsmitgliedern und Mitarbeitern Dank und Anerkennung für das Geleistete ausgesprochen.

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

Unmittelbar nach der Vertreterversammlung am 1. Juni 2022 fand die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrats statt. Der Aufsichtsrat bestätigte den Vorsitzenden, seinen Stellvertreter und den Schriftführer in ihren Ämtern.

Personalien

Mit Ablauf der Vertreterversammlung am 1. Juni 2022 endeten turnusmäßig die Amtszeiten von Frau Dr. Juliane Rumpf sowie der Herren Manfred Kowalewski und Jan Kruse. Alle drei bisherigen Aufsichtsratsmitglieder wurden im Rahmen der Vertreterversammlung für eine weitere Dreijahresperiode als Mitglied im Aufsichtsgremium bestätigt.

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG des Jahres 2022 wurde am 1. Juni 2022 erneut in den Neumünsteraner Holstenhallen durchgeführt. Zu der Versammlung waren neben den amtierenden Vertretern als Gäste auch die im Frühjahr bei der turnusmäßigen Vertreterwahl gewählten neuen Vertreter, deren Amtszeit mit Ablauf der Versammlung vom 1. Juni 2022 begann, anwesend.

Nach der Berichterstattung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde durch das Aufsichtsratsmitglied Herrn Thomas Clausen der Bericht über das Prüfungsergebnis vorgestellt. Sodann hat die Vertreterversammlung den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 festgestellt und stimmte der vom Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Weiterhin erteilte die Vertreterversammlung dem Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2021. Infolge der durchgeführten Vertreterwahl endete für einige langjährige Vertreter der Genossenschaft das Amt des Vertreters mit Ablauf der Versammlung. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Rahmen der Versammlung deren Engagement gewürdigt und sich mit einem Blumenpräsen herzlich für die Wahrnehmung der Aufgabe bedankt.

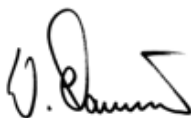
Jahresabschluss

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde bereits vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Im Rahmen seiner eigenen Prüfung hat der Aufsichtsrat festgestellt, dass Einwendungen nicht zu erheben sind. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2022 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 Leistungen in einem ereignisreichen Jubiläumsjahr der wankendorfer. Ein Dank gilt ebenso den uns in vertrauensvoller Partnerschaft verbundenen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern.

Kiel, im März 2023



Wilfried Sommer
Vorsitzender



> Jahresabschluss

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Unternehmensentwicklung

Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG (Wankendorfer Baugenossenschaft) ist mit ihrem wesentlichen Satzungszweck, der vorrangigen guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder, eine bedeutende Akteurin auf den Wohnungsmärkten in 28 Kommunen Schleswig-Holsteins. Neben seinem Kerngeschäft, der Wohnungsbewirtschaftung eigener und verwalteter Bestände, erfüllt das Unternehmen diese Aufgabe in einem erweiterten, mit dem Wohnumfeld der Menschen verbundenen Leistungsspektrum in der Wankendorfer Baugenossenschaft und in Tochter- und Beteiligungsunternehmen (wankendorfer). Dabei arbeitet die wankendorfer eng abgestimmt mit den Kommunen zusammen, in denen sie Wohnungsbestände bewirtschaftet. Der soziale Wohnungsbau – unter Nutzung der Förderprogramme des Landes Schleswig-Holstein – ist ein prägender Bestandteil ihres Engagements. Hierzu steht die wankendorfer in einem engen Dialog mit dem Fachministerium und der Förderbank des Landes Schleswig-Holstein. Darüber hinaus ist die Wankendorfer Baugenossenschaft Dialog- und Kooperationspartner für verschiedene Sozial- und Wohlfahrtsverbände im Land.

Im Jahr 2022 war die Entwicklung des Unternehmens vor allem durch signifikante Veränderungen der Rahmenbedingungen auf den Finanzmärkten und den Kosten für Maßnahmen im Wohnungsbau betroffen. Die Situation im wirtschaftlichen Umfeld war insbesondere durch die Auswirkungen des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine seit dem 24. Februar 2022 beeinflusst.

Die Auswirkungen der 2022 abflauenden COVID-19-Pandemie und der Maßnahmen zu deren Bewältigung waren hingegen, wie auch im Vorjahr, für die wankendorfer unerheblich.

Strategische Ausrichtung der Genossenschaft

Vor dem Hintergrund der deutlichen Änderungen wichtiger Rahmenparameter für die in den Vorjahren erarbeitete langfristige Planung der Genossenschaft wurde im Jahr 2022 eine umfangreiche Überprüfung und Anpassung dieser Planungen durchgeführt.

Im Ergebnis hält die Wankendorfer Baugenossenschaft an ihrem Ziel fest, ihren Mitgliedern im Planungshorizont bis zum Jahr 2035 satzungsgemäßen Wohnraum mit insgesamt etwa 8.450 Wohneinheiten in ihrem Geschäftsgebiet zur Verfügung zu stellen und die Dekarbonisierung mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands im Jahr 2045 weiter konsequent zu verfolgen. Jedes einzelne Projekt auf diesem Klimapfad wurde im Jahr 2022 mit den veränderten Parametern bei erwarteten Zinsen, Baukosten und der veränderten Förderlandschaft neu kalkuliert. Dabei ergibt sich für die Zukunftserwartung nach wie vor eine stabile wirtschaftliche Entwicklung bei – wenn auch zu den Vorjahresplanungen leicht geringer ausfallender – gesteigerter Ertragskraft der Genossenschaft. Entsprechend ihrer genossenschaftlichen Grundsätze wird die Wankendorfer Baugenossenschaft auch zukünftig ihrer sozialen Verantwortung gerecht werden, indem sie Wohnungen nicht nur im Marktsegment des geförderten Wohnraums zur Verfügung stellt, sondern auch bei der Mietgestaltung im frei finanzierten Marktsegment ein Großteil ihres Bestands unterhalb des ortsüblichen Niveaus vermietet wird.

Die Fokussierung auf ihre Kernstandorte des Wohnungsbestands wurde im vergangenen Jahr vor dem Hintergrund der Marktveränderungen (mit fallenden Immobilienpreisen und steigenden Zinsen) forciert. Geplante Verkaufsvorgänge von Streubesitz an verschiedenen Standorten in Schleswig-Holstein wurden – obgleich ursprünglich zu einem späteren Zeitpunkt geplant – weitgehend im Jahr 2022 abgeschlossen oder so weit vorangetrieben, dass ein Abschluss in 2023 erfolgt.

Dennoch bleibt es dabei, dass mit dem festgelegten Investitionsprogramm von Modernisierungen, Dachgeschossaufstockungen und Ersatzneubau im Jahr 2035 der Wohnungsbestand der Genossenschaft leicht höher sein wird als noch zum Ende des Jahres 2021 vor Beginn der Bestandsbereinigung (rund 8.450 gegenüber rund 8.200 Einheiten).

Die geplante Konzentration auf bedeutende Mandate im Bereich der WEG- und Fremdverwaltung wurde im Jahr 2022 fortgesetzt.

Im Hinblick auf die sich aus der Planung ergebenden Kennzahlen macht sich die Veränderung der Rahmenbedingungen bemerkbar. So wird bei den deutlichen Steigerungen der Investitionen in den kommenden Jahren eine Eigenkapitalquote von um die 18 Prozent und eine stabile Eigenkapitalverzinsung von etwa 5 Prozent erwartet.

Portfoliomanagement

Seit Einführung der Stabsstelle für das strategische Portfoliomanagement im Jahr 2020 wird für den Wohnungsbestand eine strukturierte Zustands-, Markt-, Kennzahlen- und energetische Analyse durchgeführt. Weiterhin werden die genossenschaftseigenen Liegenschaften auf zusätzliches Wohnflächenpotenzial im Hinblick auf Nachverdichtungsmöglichkeiten geprüft. Anhand der Analyseergebnisse wurde für jedes Bestandsobjekt beziehungsweise für jedes Wohnquartier eine individuelle Strategie ermittelt und aus den einzelnen Objekt- beziehungsweise Quartiersstrategien eine Gesamtstrategie für das Portfolio abgeleitet, die im Rahmen der jährlichen Planung an veränderte Rahmenbedingungen angepasst wird.

Als Ergebnis der jährlichen Analysen wurden im Jahr 2022 grundsätzlich folgende Strategieszenerarien für den Wohnungsbestand für den Planungszeitraum 2023 bis 2035 festgehalten:

- Neu- beziehungsweise Ersatzneubau von 1.492 Wohnungen
- Dachgeschossausbau von 112 zusätzlichen Wohnungen
- Weiterer Ausbau von 34 Dachgeschosswohnungen in Verbindung mit Modernisierungen
- Voll- beziehungsweise Teilmodernisierung von 998 Wohnungen

Klimapfad

Bei der Strategieentwicklung zur Realisierung eines klimaneutralen Wohnungsbestands bis zum Jahr 2045 im Kernbestand der Baugenossenschaft wurde ein besonderes Augenmerk auf die strategischen Cluster „halten“ und „modernisieren“ gerichtet, da für den Neubau (inklusive Ersatzneubau) bereits mit der Erstellung der Gebäudehülle und der Konzeption der Wärmeversorgung eine „klimaneutrale Lösung“ angestrebt wird. Gemeinsam mit dem Joint Venture Partner GETEC Wärme & Effizienz GmbH wurde im Jahr 2021 eine CO₂-Minderungsstrategie simuliert und ein entsprechender Klimapfad erarbeitet. Eine erneute Aktualisierung des Klimapfads im Hinblick auf Bestandsveränderungen, Energieverbrauchsdaten und Kosten für energetische Maßnahmen ist auch im Jahr 2023 vorgesehen.

Kennzeichnend für die Klimapfadsimulation ist ein breites Spektrum von CO₂-Minderungsmaßnahmen mit deren jeweiligen Kosten für die einzelnen Gebäude im Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2045, welche insgesamt so kombiniert werden, dass der unter den gegebenen unternehmensindividuellen Bedingungen optimale Dekarbonisierungspfad für den Gebäudebestand erreicht wird. Grundlage hierfür bilden heute bekannte Maßnahmen, gesetzliche Auflagen, Förderprogramme und Technologien mit ihren heutigen (im Zeitablauf indexierten) Kosten.

Als CO₂-Minderungsmaßnahmen wurden:

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

betrachtet.

Nach der Zusammenführung der Investitionserfordernisse dieser strategischen Cluster mit denjenigen für den (Ersatz-)Neubau ergeben sich die erforderlichen Gesamtinvestitionen im Zeitablauf.

Langfristplanung

Damit aus den Ergebnissen der Objektstrategien und den CO₂-Minderungsmaßnahmen im Kernbestand eine umfassende Planung für den Betrachtungszeitraum vom Jahr 2023 bis Ende 2035 (als Vision 2035) abgeleitet werden kann, wurden die aus den Strategieszennarien resultierenden Maßnahmen und Effekte (unter anderem Investitions- und Finanzierungsbedarf, voraussichtliche Instandhaltungsaufwendungen, erwartete Erträge aus punktuellen Verkäufen, außerplanmäßige Abschreibungen für Abrissaktivitäten und die erwartete Mietertragsentwicklung) um Planannahmen zur Entwicklung der weiteren Parameter ergänzt und in eine Rentabilitäts- und Liquiditätsplanung überführt.

Das Erreichen der Klimaziele, die Zukunftsfähigkeit des Bestands, „bezahlbares“ Wohnen für die Mitglieder und die wirtschaftliche Tragfähigkeit ist für die Entwicklung der Gesamtstrategie in Einklang zu bringen.

Hierzu wird – wie bereits im Vorjahr – das WIFIP-Tool (strategischer Wirtschafts- und Finanzplan) vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. im Unternehmensplanungsprozess als Planungsinstrument eingesetzt.

Auf Basis des aktuellen Strategiepfeils wird die Wankendorfer Baugenossenschaft in der Planung 2023 bis 2025 für den Neubau und Ersatzneubau 50,9 Mio. € sowie 30,8 Mio. € für bausubstanzuelle und energetische Modernisierung investieren. Die Dachgeschossausbauten sind im Planungszeitraum mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 12,2 Mio. € eingeplant.

Die jährlichen CO₂-Emissionen sollen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Gebäudebestand im Jahr 2045 nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen als Etappenziel zwischen 13-17 kg CO₂ je m² Wohnfläche im Jahr 2035 liegen (bei aktuellen Emissionen von rund 28 kg CO₂ je m² Wohnfläche).

Rückblick 2022 und Ausblick 2023

Die Wankendorfer Baugenossenschaft gestaltet als bedeutender Quartiersentwickler ihren eigenen Wohnungsbestand in enger Abstimmung mit den Kommunen. Dabei gilt es, die örtlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen sowie die wirtschaftlichen Erfordernisse der Genossenschaft in Einklang zu bringen. Diesem Grundsatz folgend sind bereits konkrete Projekte der Bestandserneuerung identifiziert, bei denen mehrere Gebäude in einem zusammenhängenden Areal durch moderne Bauten in Quartierskonzepten ersetzt werden sollen. Beginnend mit der Planung und Kommunikation, dem Leerzug sowie dem Abriss und anschließendem Neubau handelt es sich um Projekte, die sich über mehrere Jahre erstrecken und in einem bewährten Verfahren durchgeführt werden. Im Jahr 2022 wurde in der Südstadt von Bad Segeberg das ERP-Quartier im ersten und zweiten Bauabschnitt leergezogen, zum Jahresende der Abbruch planmäßig begonnen und Ende Februar 2023 beendet. In einem weiteren Wahlstedter Quartier wurde der ursprünglich geplante Leerzug zum Jahresbeginn 2022 vollendet, der geplante Abriss wurde zugunsten einer vorübergehenden Vermietung an die Stadt Wahlstedt für Flüchtlinge aus dem Kriegsgebiet der Ukraine bis zum 31.03.2024 ausgesetzt. Damit konnten 21 Wohnungen mit außerplanmäßigen Revitalisierungsmaßnahmen in Höhe von 208 T€ kurzfristig dem angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen des laufenden Neubauprogramms konnten im Jahr 2022 in Bad Segeberg in der Geschwister-Scholl-Straße 26 Wohnungen fertiggestellt werden. Weitere 30 Wohnungen in Preetz im Ragniter Ring 14/16 und 15 Wohnungen in Lütjenburg in der Hahnenkoppel 1 wurden im Jahr 2022 ihren Nutzern übergeben. Von den insgesamt 71 bezugsfertig erstellten Wohnungen sind 49 öffentlich gefördert. Das Modernisierungsprogramm konnte durch die Fertigstellung von 16 Wohnungen in Bad Bramstedt sowie 20 Wohnungen in Preetz weitergeführt werden.

Für das Jahr 2023 ist die Fertigstellung von 61 Wohnungen an der Kieler Hörn, davon 33 öffentlich gefördert, geplant. Der Neubau soll planmäßig zum 16. März für ein Gebäude beziehungsweise zum 16. April 2023 für ein weiteres Gebäude abgeschlossen werden. Der Beginn eines Neubaus in Trappenkamp mit 60 Wohnungen, davon 40 öffentlich gefördert, ist für den 1. September 2023 geplant. Darüber hinaus werden aktuell weitere 39 Wohnungen in Preetz modernisiert. Im Jahr 2023 werden in Schwententhal und Itzehoe die Modernisierung von 27 Wohnungen begonnen.

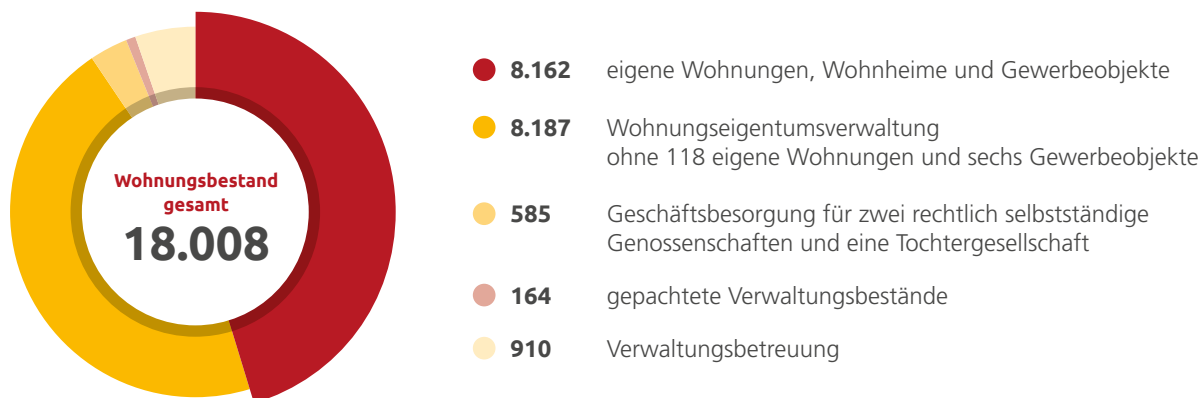
2. Wirtschaftsbericht

2.1 Entwicklung des Kerngeschäfts der Genossenschaft

Entwicklung des Verwaltungsbestands im Berichtsjahr

Zum Ende des Geschäftsjahrs 2022 bewirtschaftete die Wankendorfer Baugenossenschaft in 28 Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein einen eigenen Wohnungsbestand von 8.103 Wohnungen (Vorjahr 8.218) und 57 eigene Gewerbeobjekte. Die Reduzierung des Bestands resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf (133 Wohnungen) und Abriss (55 Wohnungen). Dem steht der Neubau von 71 Wohnungen in Lütjenburg, Bad Segeberg und Preetz gegenüber. Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über den Gesamtbestand der bewirtschafteten Objekte.

Eigene sowie verwaltete Wohnungen, Wohnheime und Gewerbeobjekte per 31. Dezember 2022



Kennzahlen

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

	Ist 2022	Plan 2022 (Stand 12/2021)	Ist 2021
Investitionsvolumen	15.723 T€	33.599 T€	18.200 T€
Eigenkapitalquote	18,9 %	18,5 %	18,6 %
Umsatzerlöse aus Nettokaltmieten	35.877 T€	35.594 T€	34.287 T€
Instandhaltungsaufwendungen	7.643 T€	7.205 T€	6.567 T€
Zinsen für langfristige Finanzierungsmittel	7.377 T€	7.487 T€	7.822 T€
Jahresüberschuss	4.394 T€	4.006 T€	2.263 T€

Das Investitionsvolumen hat im Berichtsjahr nicht die geplante Höhe erreicht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr 2022 aufgrund gestiegener Zinsen und Baukosten, geringere Materialverfügbarkeit sowie geänderter Förderprogramme geplante Baumaßnahmen neu kalkuliert und in das Jahr 2023 übertragen werden. Dagegen konnten jedoch Aufwendungen für Instandhaltungen erheblich ausgeweitet werden.

Entwicklung des Vermietungsgeschäfts

Die Mieteinnahmen der Wankendorfer Baugenossenschaft (ohne Pachtobjekte) haben sich gegenüber dem Vorjahr von 33.500 T€ auf 35.149 T€ im Jahr 2022 weiter erhöht.

Von den eigenen Wohnungen der Genossenschaft sind nach der Berücksichtigung von zum Jahresbeginn 2022 ausgelaufenen Bindungen bei 68 Wohnungen am Jahresresultimo noch 2.657 Wohnungen beziehungsweise rund 33 Prozent öffentlich gefördert und unterliegen damit Belegungs- und/oder Mietpreisbindungen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete dieser geförderten Wohnungen beträgt im Dezember 2022 pro m² Wohnfläche 5,84 € und liegt damit um 3,5 Prozent über dem Vorjahreswert. Das Mietniveau der frei finanzierten Wohnungen ist im Vorjahresvergleich um 5,3 Prozent ebenfalls gestiegen. Betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m² in diesem Bereich im Dezember 2021 noch 5,89 €, so ist diese nunmehr auf 6,20 € gestiegen. Die Steigerung der durchschnittlichen Miete im Gesamtbestand im genannten Zeitraum vollzog sich von 5,81 € je m² auf 6,08 € je m².

Die Nachfrage nach Wohnraum ist im Vergleich zum Vorjahr erneut angestiegen. Im gesamten Geschäftsgebiet besteht nach wie vor eine hohe Nachfrage. Die Fluktuationsrate verminderte sich weiter auf rund 8,3 Prozent im Vorjahresvergleich (9,8 Prozent). Die Leerstandsquote hat sich zum Stichtag 31. Dezember 2022, bereinigt um abrissbedingte und baubedingte Leerstände, mit rund 0,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresstichtag (0,5 Prozent) noch einmal verringert.

Entwicklung des Verwaltungsgeschäfts

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

überdacht und werden perspektivisch nicht länger verfolgt. Teilweise über eine lange Zeit bestehende Geschäftsbeziehungen wurden und werden in enger Absprache mit den bislang betreuten Unternehmen 2022 und 2023 auf neue Dienstleister übergeleitet.

Der Gesamtbestand an verwalteten fremden Immobilien belief sich Ende 2022 auf 9.516 Wohnungen und 166 Gewerbeobjekte. Mit diesem Verwaltungsbestand erzielte das Unternehmen im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Umsatzvolumen von rund 3,8 Mio. €.

Im Rahmen der Geschäftsbesorgung für Dritte werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft einerseits für die Plöner Gewerbliche Baugenossenschaft eG 545 Wohnungen (Vorjahr 530) und 9 Gewerbeobjekte (Vorjahr 9) und andererseits für die MARO TEMM Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG unverändert gegenüber dem Vorjahr 13 Reihenhäuser umfassend betreut. Für die Tochtergesellschaft Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH verwaltet und bewirtschaftet die Wankendorfer Baugenossenschaft zwei Wohnheime in Bad Bramstedt und Bad Segeberg und ein Gebäude mit 15 seniorengerechten Wohnungen in Lütjenburg. Dieser Bestand hat sich im Jahr 2022 nicht verändert.

2.2 Tochtergesellschaften

Toplage Immobilien GmbH

Das Geschäft der Gesellschaft verlief im Jahr 2022 erneut sehr positiv und konnte mit einem erreichten Umsatz von 399 T€ aus der Maklertätigkeit und einer Gewinnabführung von 213 T€ die jeweiligen Planungen (Umsatz 300 T€ und Gewinn 119 T€) für das Jahr 2022 deutlich übertreffen. Dabei wurden neun Wohnungsverkäufe und eine Gewerbeeinheit sowie zwölf Wohnungs- und neun Gewerbevermietungen vermittelt. Darüber hinaus wurden 13 Mehrfamilienhäuser mit 133 Wohnungen und eine Spezialimmobilie für die Genossenschaft vermarktet.

Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH

Das Geschäft der Gesellschaft verlief auch im Jahr 2022 erfolgreich und alle angestrebten Ziele wurden erreicht. Mit ihrer strategischen Beteiligung an der Martens & Prahls Versicherungskontor GmbH Hamburg und der Organisation der gesetzlich vorgeschriebenen Legionellenprüfungen für die Muttergesellschaft erwirtschaftete die Gesellschaft 2022 eine Ergebnisabführung von 112 T€ (Vorjahr 75 T€). Die Organisation und Abrechnung der Legionellenprüfung wurde Anfang 2022 aufgrund des damit verbundenen Verwaltungsaufwands eingestellt. Die Organisation erfolgt seitdem direkt über die Miet- und Verwaltungsbetreuung der Wankendorfer Baugenossenschaft.

Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH

Im Jahr 2016 wurde die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Baugenossenschaft, etabliert. Ziel war es seinerzeit, sich für die Unterbringung von Flüchtlingen auch mit Neubauvorhaben zu engagieren, ohne dabei durch das zusätzliche Investitionsvolumen die Eigenkapitalquote der Muttergesellschaft zu belasten. Obgleich zwischenzeitlich der Bedarf für diese nach dem sogenannten Kieler Modell errichteten Gemeinschaftsunterkünfte deutlich zurückging, haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der Wankendorfer Baugenossenschaft zu Beginn des Jahres 2020 entschlossen, die Gesellschaft fortzuführen, um etwaig entstehende Neubaubedarfe für derartige Unterkünfte auch zukünftig sicherstellen zu können. Diese Entscheidung erfährt angesichts des Kriegs in der Ukraine im Frühjahr 2022 eine bedrückende Bestätigung.

Die Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH hat sich mit den drei in ihrem Eigentum stehenden Objekten im Jahr 2022 weiter stabil entwickelt. Der Jahresüberschuss für das Berichtsjahr betrug 17 T€ (Vorjahr 12 T€) und wurde aufgrund des Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrags an die Muttergesellschaft abgeführt.

Providemus GmbH

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Betreuung der Kunden stärker regional forciert, sodass sich dadurch die Wirtschaftlichkeit erhöht hat. Ein möglichst hoher Anteil von Wankendorfer Mietern im Kundestamm der Providemus konnte noch nicht erreicht werden. Neben einem wirtschaftlichen Beitrag zur Wankendorfer-Familie steht auch die strategische Zielerreichung im Mittelpunkt der Ausrichtung der Gesellschaft als ein weiterer Servicebaustein für möglichst viele Mitglieder und Mieter.

Die erwirtschafteten Umsätze im Jahr 2022 führten zu einem Jahresüberschuss in Höhe von 42,1 T€. Dieses Ergebnis liegt insbesondere wegen geringerer Personalkosten über dem erwarteten Ergebnis aus der Wirtschaftsplanung des Jahres 2022.

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

2.3 Beteiligungen

Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH)

Die ESH, als Joint Venture der Wankendorfer Baugenossenschaft und der GETEC Wärme & Effizienz GmbH, konnte sich auch im Jahr 2022 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen weiterhin stabil entwickeln. Nach Jahresüberschüssen von 22 T€ im Jahr 2020 und 14 T€ im Jahr 2021 wird für das Jahr 2022 von der Geschäftsführung erstmals ein deutlich positives Jahresergebnis erwartet. Schwerpunkte der Arbeit im Jahr 2022 lagen in besonderem Maße in der Anpassung von vertraglichen Grundlagen infolge des Marktschocks bei Brennstoffen nach Beginn des Kriegs in der Ukraine und der Umsetzung der durch Regierungsmaßnahmen initiierten Entlastungen. Darüber hinaus erfolgte neben der Bewirtschaftung der an die ESH übertragenen Anlagen und deren weiterer Modernisierung die Fortentwicklung der Dekarbonisierung des Gebäudebestands Wankendorfer Baugenossenschaft.

WoWi Media GmbH & Co. KG

Die ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, an deren alleiniger Kommanditistin, der WoWi Media GmbH & Co. KG, die Wankendorfer Baugenossenschaft mit 6,27 Prozent beteiligt ist, ist eine Leistungsplattform für multimediale Dienste in den Wohnimmobilien einiger großer Wohnungsunternehmen in Deutschland. Sie ist mit ihrer geschäftlichen Expertise für die Gesellschafter ein Garant dafür, dass die Kabelnetze im Immobilienbestand einem hohen Standard entsprechen und aus der Nutzung der Netze durch Anbieter von Kommunikationsdienstleistungen und/oder Unterhaltungsprogrammen für die Immobilienunternehmen Erträge erzielt werden. Damit sichert das Unternehmen zukunftsfähige Kommunikationsinfrastrukturen für die Mieter ihrer Gesellschafter. Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 war wie in den Vorjahren sehr erfolgreich.

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

In der TKG-Novelle wird der Ausbau der Glasfaser-Gebäudeinfrastruktur forciert. Vermieter sollen künftig nicht mehr die Nebenkosten für den Fernsehempfang, sondern für die Glasfaserbereitstellung umlegen können. Doch mit Inkrafttreten des Gesetzes gehen nicht gleich die beabsichtigten Änderungen einher; bis zum 30. Juni 2024 gilt die Übergangsfrist für das Nebenkostenprivileg. Erst ab 1. Juli 2024

können Mieter dann selbst entscheiden, welchen Kabelanbieter sie nutzen wollen oder ob sie ganz auf einen Fernsehanschluss verzichten möchten.

Mit dem Wegfall der Umlagefähigkeit bei Kabel-TV-Kosten entfällt die Möglichkeit, kostengünstige Sammelverträge abzuschließen. Dadurch entstehen unter Umständen Mehrkosten für die Mieter.

Zudem differenziert die neue Regelung nicht. Der Glasfaserausbau ist in Deutschland begrüßenswert, jedoch benötigt nicht jeder schnelles Internet. Insbesondere die ältere Klientel, die „traditionellen Fernsehzuschauer“, bevorzugen das klassische und kostengünstige Fernsehprogramm. Derzeit gibt es noch viele offene Punkte, die vor allem die Umsetzung des Gesetzes betreffen und somit Einfluss auf das Geschäftsmodell der WoWi Media GmbH & Co. KG haben können.

Die Gesellschafter der WoWi Media GmbH & Co. KG haben im Jahr 2022 daher verschiedene strategische Ansätze geprüft und aufbereitet. Im Jahr 2023 werden die Ergebnisse abgewogen und der strategische Pfad auf Basis der veränderten Rahmenbedingungen festgelegt.

2.4 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.4.1 Ertragslage

Die Wankendorfer Baugenossenschaft konnte das Geschäftsjahr 2022 erfolgreich abschließen und hat die in ihrer Planung festgelegten wesentlichen Ziele vollständig erreicht.

Nach der im Vorjahr abgeschlossenen Veränderung der Aufbauorganisation ist im Geschäftsjahr bei der Darstellung der Ertragslage die Verteilung der Verwaltungsgemeinkosten weiter mit dem Ziel einer sachgerechteren Zuordnung verfeinert worden. Gleichzeitig wurde auf eine stufenweise Deckungsbeitragsrechnung umgestellt. An dieser Stelle wurde wegen des fehlenden Vorjahresvergleichs, auch wenn zum Teil durch unterschiedliche Verwaltungskostenumlageschlüssel beeinflusst, noch der Überblick der vorherigen Berichtsperioden gewählt. Im Einzelnen haben die Geschäftsbereiche wie folgt zum Ergebnis beigetragen:

Ertragslage	2022	2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.941,3	4.758,9	-817,6
Bau- und Verkaufstätigkeit	-248,1	-664,4	416,3
Dienstleistungen	-545,3	-175,3	-370,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-891,0	-1.403,8	512,8
Betriebsergebnis	2.256,9	2.515,4	-258,5
Neutrales Ergebnis	2.137,3	-252,5	2.389,8
Ergebnis vor Ertragsteuern	4.394,2	2.262,9	2.131,3
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	4.394,2	2.262,9	2.131,3



Die Ertragsstruktur der Genossenschaft wird wie in den Vorjahren weiterhin geprägt vom Kerngeschäft Hausbewirtschaftung. Anhand der neu eingerichteten Deckungsbeitragsrechnung wurden dem Segment erheblich höhere Anteile an Verwaltungskosten angelastet, was im Wesentlichen zu der Verringerung des Überschusses führte. Ebenso wurde die Grundstücksbevorratung der Hausbewirtschaftung zugeordnet.

Der Überschuss aus dem Bereich der „Bautätigkeit“ resultiert im Wesentlichen aus dem Saldo zwischen den zugeordneten direkten und indirekten Kosten so wie den ermittelten aktivierten Eigenleistungen. Dieses Segment enthält im Gegensatz zur Vorjahresdarstellung infolge der neuen Organisationsstruktur nicht mehr den Bereich der Modernisierungen im Bestand, die im Jahr 2022 der Hausbewirtschaftung zugeordnet wurden.

Das Dienstleistungsgeschäft der Wankendorfer Baugenossenschaft ist traditionell ebenfalls ein Kerngeschäftsfeld. Hausbewirtschaftung und Dienstleistungen werden in den Organisationseinheiten des Unternehmens in engen fachlichen Verflechtungen und Prozessen abgebildet und ein wesentlicher Teil der Fixkosten des Unternehmens wird durch das Dienstleistungsgeschäft und die dort erzielten Einnahmen gedeckt. Insgesamt wurden in diesem Geschäftsfeld Umsatzerlöse von zusammen 3,8 Mio. € erwirtschaftet. Bei direkten und indirekten Kosten von 4,3 Mio. € wurde ein Überschuss von 0,5 Mio. € ermittelt.

Im sonstigen Geschäftsbetrieb sind als nachhaltige positive Effekte vor allem Beteiligungserträge und Gewinnabführungen in Höhe von 906 T€ (Vorjahr 683 T€) enthalten. Wesentliche Aufwandspositionen sind hier vor allem die direkten und indirekten Kosten im Zusammenhang mit dem Portfoliomanagement und aus dem Bereich des Vorstands (1.797 T€), die erstmals nicht auf die Einzelsparten verteilt wurden.

Das neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Buchgewinnen für Anlagenverkäufe abzüglich Vertriebskosten (3.162 T€) und gegenläufig aus außerplanmäßigen Abschreibungen (579 T€) und Abrißkosten (373 T€).

Zusammen ergibt sich mit um 2,8 Mio. € gestiegenen Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung, um 1,5 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwendungen und Zuführungen zu Pensionsrückstellungen von 1,1 Mio. € eine Zunahme des Jahresergebnisses um 2,1 Mio. € auf 4,4 Mio. €.

Künftig wird – angepasst an die im vergangenen Geschäftsjahr neu gestaltete Aufbauorganisation – die Ertragslage in den Unternehmenssparten auf der Grundlage einer stufenweisen Deckungsbeitragsrechnung ermittelt. Abgebildet werden die Sparten des Kerngeschäfts „Vermietung und Wohnservice“ (Bewirtschaftung des eigenen genossenschaftlichen Bestands, sowie der mit gleichen Geschäftsprozessen erfolgenden Drittbestandsbetreuung (Zinshausverwaltung und Verwaltung kommunaler Wohnungsbestände) und „WEG-Verwaltung“ sowie die „Infrastrukturellen Dienstleistungen“ (Handwerkerservice, Gartenservice und - bis 31.12.2022 - Reinigungsservice) und „Neubau und Quartiersentwicklung“. In der Sparte „Neubau und Quartiersentwicklung“ ist die Verantwortung für Neubau, Ersatzneubau und die damit in einigen Projekten zusammenhängende Planung ganzer Wohnquartiere gebündelt. Wohnungsinstandsetzungen und Modernisierungen – inklusive des hierbei erforderlichen Leistungsbezugs von Handwerksunternehmen – werden hingegen durch die Sparte „Infrastrukturelle Dienstleistungen“ verantwortet.

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

Sämtliche Dienstleistungsfunktionen im Unternehmen (IT, Personal, Reporting, Finanzbuchhaltung) 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 Spartergebnis. (Ausnahme: In der Sparte „Overhead“ werden darüber hinaus noch Erträge aus Beteiligungen und außerordentliche Erträge/Aufwendungen im Spartergebnis berücksichtigt).

Für das Jahr 2022 ergeben sich die folgenden DB 1 und Ergebnisse in den Sparten:

	DB 1	Ergebnis
	T€	T€
Vermietung und Wohnservice	8.360,8	4.868,9
WEG-Verwaltung	192,7	-599,9
Neubau und Quartiersentwicklung	-131,1	-240,7
Infrastrukturelle Dienstleistungen	-352,5	-1.207,3
Portfoliomanagement	2.213,8	2.027,5
Overhead	-1.210,0	-454,3
	9.073,7	4.394,2

Aufgrund noch fehlender Vorjahresvergleiche bei erstmaliger Aufstellung der stufenweisen Deckungsbeitragsrechnung soll nachfolgend auf die wesentlichen Einflussfaktoren der dargestellten Ergebnisse in den jeweils durch eine Führungskraft der zweiten Führungsebene verantworteten Sparten kurz eingegangen werden.

Beide Kerngeschäftsfelder der Baugenossenschaft (Vermietung und Wohnservice sowie WEG-Verwaltung) tragen als Sparten im Jahr 2022 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 (im Gegensatz zur bisherigen Darstellung des Segments Hausbewirtschaftung) die in Anspruch genommenen Leistungen der Abteilung Infrastrukturelle Dienstleistungen insoweit abgebildet, wie sie durch eine konkrete interne Leistungsverrechnung zwischen den Abteilungen erfolgte. Dies betrifft sowohl Dienstleistungen der Garten-Services, als auch handwerkliche Leistungen im Zuge von Instandhaltungsarbeiten und Wohnungsherrichtungen.

Die Sparte WEG-Verwaltung weist bei positivem DB 1 von gut 190 T€ nach Berücksichtigung der umgelegten internen Dienstleistungen ein Ergebnis von knapp minus 600 T€ aus. Im Gegensatz zur

bisherigen Darstellung eines Segments Dienstleistungen, werden im Ergebnis der Sparte „WEG-Verwaltung“ nicht mehr Leistungen in den Bereichen Garten-Service (insoweit sie nicht in Verbindung mit einem WEG-Mandat stehen) und Technik an Dritte abgebildet, sondern eben das Kerngeschäft mit den Kunden im Wohnungseigentümer-Segment.

Die aus dem Neubau von Wohngebäuden (inklusive Ersatzneubau nach vorherigem Abriss der bestehenden Bebauung) resultierenden Erträge und Aufwendungen werden in der Sparte „Neubau und Quartiersentwicklung“ zusammengefasst. Im Wesentlichen stehen hier direkte Personalkosten und mit diesen im Zusammenhang stehende Sachkosten der Sparte den aktivierten Eigenleistungen und Honoraren aus der Betreuung von externen Bauvorhaben gegenüber. Ein negatives Ergebnis der Sparte ist als Gemeinkosten der Baugenossenschaft (für die Vorhaltung und Gewährleistung der Kapazitäten in Planung und Baubetreuung) zu interpretieren. Im Jahr 2022 betragen der DB 1 rund -130 T€ und das Ergebnis etwa -240 T€.

Die Sparte Infrastrukturelle Dienstleistungen weist im Jahr 2022 einen negativen DB 1 von rund 350 T€ und ein Ergebnis von ca. -1.200 T€ aus. Im DB 1 entfällt ein Anteil von ca. -145 T€ auf den im Geschäftsjahr noch durchgeführten Reinigungsservice (Ergebnis rund -160 T€), der im Jahr 2023 nicht fortgeführt wird. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass eine Beauftragung für Instandsetzungsarbeiten durch die Sparte Vermietungs- und Wohnservice erst ab dem zweiten Quartal erfolgte, sodass hier noch keine interne Leistungsverrechnung von Handwerksleistungen innerhalb der ersten drei Monate des Jahres erfolgte. Wie im Hinblick auf die Sparte Neubau und Quartiersentwicklung ausgeführt, sind auch in der Sparte Infrastrukturelle Dienstleistungen Teile der Kosten (hier im Bereich der Bestandstechniker in Verantwortung für Modernisierungen und Instandhaltungen) als Gemeinkosten der Baugenossenschaft zu interpretieren.

Deckungsbeitrag (DB 1 = ca. 2.200 T€) und Ergebnis (rund 2.000 T€) der Sparte Portfoliomanagement sind im Jahr 2022 vor allem durch hohe Mehrerlöse aus Anlagenverkäufen von rund 3,4 Mio.€ bei Vertriebskosten von rund 280 T€ und Abschreibungen von knapp 600 T€ determiniert.

Im Overhead der Baugenossenschaft wird der DB 1 von rund -1,2 Mio. € durch Personal- und Sachkosten in diesen Bereichen bestimmt. Nach Berücksichtigung von auf diesen Bereich entfallenden internen Dienstleistungskosten von rund -150 T€ und Beteiligungserträgen von gut 900 T€ ergibt sich ein Ergebnis von rund -450 T€.

Aus den internen Dienstleistungsabteilungen (IT, Personal, Reporting, Finanzbuchhaltung) wurden insgesamt knapp 5,6 Mio. € Personal- und Sachkosten im Rahmen der Ergebnisermittlung der Sparten verursachungsgerecht auf diese umgelegt.

Insgesamt ergibt die neue Struktur der Spartenrechnung für die verantwortlichen Führungskräfte des Unternehmens einen transparenten Überblick über die verantworteten Erträge, Aufwendungen, Deckungsbeiträge und Ergebnisse und liefert die notwendigen Informationen für zukünftige Optimierungen im Sinne der Baugenossenschaft und ihrer Mitglieder.

2.4.2 Vermögenslage

Die gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzposten stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur					
Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12. 2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	388.422,8	92,0	385.426,3	94,5	2.996,5
Umlaufvermögen langfristig	860,7	0,2	875,1	0,2	-14,4
Umlaufvermögen kurzfristig Verkaufsgrundstücke	100,1	0,0	161,0	0,0	-60,9
unfertige Leistungen und sonstige Posten	33.030,3	7,8	21.783,8	5,3	11.246,5
Bilanzsumme	422.413,9	100,0	408.246,2	100,0	14.167,7

Kapitalstruktur					
	31.12.2020		31.12. 2019		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	79.894,1	18,9	75.799,6	18,6	4.094,5
langfristiges Fremdkapital Verbindlichkeiten	299.135,1	70,8	294.387,9	72,1	4.747,2
Pensionsrückstellungen	10.303,0	2,4	9.649,5	2,4	653,5
sonstige Rückstellungen	85,3	0,0	94,7	0,0	-9,4
kurzfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	32.996,4	7,9	28.314,5	6,9	4.681,9
Bilanzsumme	422.413,9	100,0	408.246,2	100,0	14.167,7

Das Anlagevermögen (einschließlich Geldbeschaffungskosten) betrug zum Jahresende 2022 rund 388,4 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 3,0 Mio. € erhöht. Ursächlich für die Zunahme des Anlagevermögens waren vor allem Neubau- und Modernisierungskosten in Höhe von 15,4 Mio. € sowie die Anschaffung von Betriebs- und Geschäftsausstattung (0,3 Mio. €) und immateriellen Vermögensgegenständen (0,2 Mio. €). Planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 9,7 Mio. € sowie der Verkauf von Grundstücken mit Wohnbauten außerhalb des Kerngebiets (3,3 Mio. €) verminderten den Wert des Anlagevermögens.

Der Anstieg des kurzfristigen Umlaufvermögens (+11,2 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken (+6,7 Mio. €) und den aufgrund der Heizkostensteigerung höheren unfertigen Leistungen (+4,1 Mio. €).

Die Eigenkapitalquote der Wankendorfer Baugenossenschaft hat sich bei einem bilanziellen Eigenkapital von 79,9 Mio. € mit 18,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr (18,6 Prozent) erneut leicht verbessert. Nicht berücksichtigt sind hierbei die zusätzlichen Haftsummen aus den gezeichneten Geschäftsanteilen in Höhe von 12,0 Mio. €. Zu der Erhöhung des Eigenkapitals haben weit überwiegend Einstellungen in die Rücklagen in Höhe von 4,1 Mio. € beigetragen.

Die Verbindlichkeiten der Wankendorfer Baugenossenschaft werden geprägt durch die von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern gewährten langfristigen Darlehen. Diese betragen zum Jahresende 2022 297,7 Mio. € und haben sich gegenüber dem Vorjahreswert (292,8 Mio. €) durch den Saldo aus Kreditvalutierungen von 15,5 Mio. € im Zuge von Investitionen in den Wohnungsbestand und planmäßige sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 10,6 Mio. € erhöht.

Besondere Bedeutung hat bei der Wankendorfer Baugenossenschaft der Finanzierungs-Mix aus Kapitalmarktmitteln und öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Sicherungen zu berücksichtigen sind. Diese Darlehen umfassten am Bilanzstichtag 107,9 Mio. € (Vorjahr 105,4 Mio. €) und sind mit Fälligkeiten bis 2068 ausgestattet; der gewichtete durchschnittliche Zinssatz lag im Jahr 2022 bei 1,32 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 56,1 Mio. €, deren Zinsänderungsrisiken durch derivative Finanzierungsinstrumente in gleicher Höhe begegnet wurde, sodass im Ergebnis ein fester Zinssatz für die Darlehen des Grundgeschäfts über die gesamte Laufzeit erreicht wurde. Durch die individuelle Ausgestaltung der Verträge verschaffte sich die Wankendorfer Baugenossenschaft zudem eine sichere und klare Kalkulationsgrundlage für die Zukunft.

Das gesamte langfristige Vermögen war stichtagsbezogen 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.

2.4.3 Finanzlage

In der folgenden Kapitalflussrechnung nach DRS 21 werden für das Geschäftsjahr 2022 sowie für das Vorjahr die Zahlungsströme erläutert, getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus dem laufenden Geschäft, aus der Investitions- und aus der Finanzierungstätigkeit.

Der mittels der indirekten Berechnungsmethode aus dem Jahresüberschuss ermittelte Cashflow des laufenden Geschäftsjahrs umfasst sämtliche Zahlungsströme aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Dazu werden vom Jahresüberschuss die zahlungsunwirksamen Erträge abgezogen und die zahlungsunwirksamen Aufwendungen hinzuaddiert, um zunächst den Cashflow nach DVFA/SG zu ermitteln und sodann die Zahlungsströme herauszurechnen, die der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzurechnen sind. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt im Jahr 2022 15,0 Mio. € (Vorjahr 17,5 Mio. €). Hierin sind einerseits die Auszahlungen für Investitionen in die Vermögenswerte von 15,7 Mio. € und andererseits die Einzahlungen aus Verkaufserlösen von Anlagevermögen sowie Erträge aus Beteiligungen und Finanzanlagen von insgesamt 0,7 Mio. € enthalten. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beinhaltet einerseits planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen sowie Zinsen als Auszahlungen in Höhe von zusammen rund 17,7 Mio. € (Vorjahr 18,0 Mio. €). Diesen stehen andererseits Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen gegenüber, die mit 15,5 Mio. € (Vorjahr 14,2 Mio. €) aus der Investitionstätigkeit der vergangenen drei Jahre resultieren. Der mit Kontokorrentverbindlichkeiten saldierte stichtagsbezogene Finanzmittelbedarf zum Jahresende 2022 betrug 2,4 Mio. € und wurde über die Kreditlinien bei Geschäftsbanken finanziert.

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	T€	T€
Jahresüberschuss	4.394,2	2.262,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	9.732,7	9.161,1
Zunahme langfristiger Rückstellungen	644,1	386,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	32,9	31,5
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-3.441,5	-5,8
Cashflow nach DVFA/SG	11.362,4	11.836,1
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	17.456,2	18.187,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.957,0	-17.523,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.173,4	-3.073,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	325,8	-2.409,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-2.736,4	-327,2
Finanzmittelbestand zum 31.12. (saldiert mit Kontokorrentverbindlichkeiten)	-2.410,6	-2.736,4



Die Zahlungsfähigkeit der Wankendorfer Baugenossenschaft war im gesamten Berichtszeitraum unter Inanspruchnahme von Kontokorrentkreditlinien gegeben. Auch für die kommenden drei Jahre weist die Finanzplanung des Unternehmens unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von Kreditlinien ausreichende liquide Mittel aus. Ein etwaiger kurzfristiger Liquiditätsbedarf ist über vereinbarte Kreditlinien bei aktuell fünf Kreditinstituten gesichert. Diese gewähren bis auf weiteres allgemeine Kreditlinien von insgesamt 12,1 Mio. € in Form von Kontokorrentlinien und Geldmarktdarlehen, von denen 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 Ende 2025 auslaufende Konditionsvereinbarungen wesentlicher Darlehen wurden im Jahr 2022 Forward-Vereinbarungen mit einem Volumen in Höhe von rund 43 Mio. € geschlossen.

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 Risikobericht

Die Wankendorfer Baugenossenschaft verfolgt mit ihrem genossenschaftlichen Geschäftsmodell eine den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtete, nachhaltige und risikoaverse Geschäftspolitik. Die regional begrenzten Aktivitäten werden mit dem in der Entwicklung der Genossenschaft erworbenen Know-how bei der Planung und Steuerung ihrer Geschäftsfelder entwickelt und auf diese Weise eine grundlegende Minimierung der Geschäftsrisiken erreicht. Eine Aufnahme neuer Geschäftsfelder, die den satzungsgemäßen Zweck der Genossenschaft unterstützen, erfolgt erst dann, wenn ausreichendes Know-how bei den Mitarbeitern der Genossenschaft im Zuge der Personalentwicklung aufgebaut oder durch externe Unterstützung akquiriert wurde. Als weiteres Instrument zur risikominimierenden Bearbeitung neuer Geschäftsfelder werden Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) mit in den jeweiligen Tätigkeitsfeldern erfahrenen Partnern genutzt.

Für die stetige Entwicklung des Know-hows im Kerngeschäft der Genossenschaft spielt die dauerhafte Qualifizierung der Mitarbeiter im Zuge von Ausbildungs- und Fortbildungsprogrammen, Seminaren und Schulungen eine zentrale Rolle. Wo erforderlich wird das Programm durch gezielte Entwicklungsmaßnahmen ergänzt, so z. B. durch eine mehrere Lerneinheiten umfassende Führungskräfte-schulung im Jahr 2022/2023. Durch die eigene Ausbildungstätigkeit und die Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes, das sich mit den Lebensumständen der Mitarbeiter vereinbaren lässt, begegnet das Unternehmen darüber hinaus dem Risiko des Fachkräftemangels. Eine an den Arbeitserfordernissen und den privaten Lebensumfeld orientierte, auch räumlich flexible Arbeitsgestaltung spielt hier ebenso eine Rolle, wie die frühzeitige Einbindung der Beschäftigten in eigenständige Projektarbeit (bereits während der Ausbildung). Bislang konnten – auch in Phasen der Reorganisation von Unternehmensstrukturen – vakante Positionen in den verschiedenen Arbeitsfeldern stets rasch durch eigenes Personal oder Neueinstellungen besetzt werden.

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

Die Organisationsstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten in den jeweiligen Teams und bei den Führungskräften ist ein zentrales Element der Risikobeherrschung. Dabei sind im Kerngeschäft der Genossenschaft die Verantwortungstrennung für das Geschäftsfeld der Betreuung von Wohnungseigentümergeinschaften von demjenigen der Betreuung des Eigenbestands (inklusive der im Rahmen der Vermietung anvertrauten Drittbestände) klar getrennt. Auch in den technischen Verantwortungsbereichen wurden die klaren Kompetenzen in den verschiedenen Handlungsfeldern im Jahr 2022 noch weiter geschärft. Die ehemalige Abteilung „Technik“ konzentriert sich zukünftig als Abteilung „Neubau und Quartiersentwicklung“ auf die für die Strategie bedeutsame Aufgabe des Neubaus von Wohnhäusern (vor allem als Ersatzneubau) und die damit einhergehende Gestaltung der Wohnquartiere. Das Portfoliomanagement wurde um eine Stelle verstärkt, die sich insbesondere mit der vorbereitenden Bauplanung und - genehmigung befasst. In der Abteilung für infrastrukturelle Dienstleistungen liegen in Verbindung mit den durch den eigenen Bauhof erbrachten Leistungen sowohl die

Herrichtung von Wohnungen nach dem Mieterwechsel als auch alle Modernisierungsmaßnahmen und die Schaffung von Wohnraum in bereits bestehenden Gebäuden (z. B. Dachgeschossausbau). Ebenso koordiniert dieser Bereich den Einsatz der im Unternehmen beschäftigten Gärtner.

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

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

Für die Abwendung beziehungsweise Minimierung von Kapazitäts- und Kostenrisiken bei Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubauprojekten greift die Genossenschaft vor allem auf regionale und langjährig bekannte Unternehmen aus Handwerk und Bauindustrie zurück. Hierdurch ist es bislang gelungen, auch in konjunkturell schwierigen Phasen die notwendigen Kapazitäten zu akquirieren und Kostenrisiken zu begrenzen. Zur weiteren Stärkung der Resilienz in den Bereichen Instandhaltung/ Wohnungsherrichtung hat die Wankendorfer die Kapazitäten bei im Unternehmen beschäftigten Handwerkern im Jahr 2022 weiter ausgebaut.

Der langfristigen Ausrichtung des Gebäudebestands bei Vermeidung einer Fehlansichtung des eigenen Portfolios wird durch eine gezielte Steuerung und langfristige Planung des Eigenbestands entgegengewirkt. Hierzu wurde bereits im Jahr 2020 ein eigener, neuer Verantwortungsbereich in der Genossenschaft geschaffen. Bereits im ersten Jahr der Tätigkeit hat das Portfoliomanagement eine umfassende Bestandsanalyse aller Liegenschaften der Wankendorfer Baugenossenschaft koordiniert und hieraus mit dem Vorstand eine Strategie für die Entwicklung der einzelnen sogenannten Gebäude-Cluster entwickelt. Dabei wurde der Gebäudebestand detailliert im Hinblick auf Altersstruktur und Zustand der Gebäudesubstanz analysiert und in einen zukünftigen Investitionspfad eingeordnet.

In Orientierung an der Klimaschutzgesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland und den damit einhergehenden absehbaren Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft hat sich die Wankendorfer Baugenossenschaft bereits im Jahr 2021 intensiv mit der Planung des Wegs zur Klimaneutralität ihrer Bestände befasst. Hierzu wurde einerseits im Rahmen der Mitgliedschaft der Genossenschaft in der Initiative Wohnen 2050 (klimapolitisches Bündnis von Akteuren der Wohnungswirtschaft) eine Ermittlung der CO₂-Emissionen des Unternehmens im Rahmen einer Bestandsaufnahme vorgenommen. Auf der Grundlage der umfassenden Bestandsanalyse aus dem Jahr 2020 und der im Joint Venture Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH mit dem Joint Venture Partner GETEC Wärme & Effizienz GmbH) verfügbaren Verbrauchsdaten für die Wärmeversorgung sowie den technischen Informationen zu den Wärmeversorgungsanlagen wurden diese Daten im Rahmen einer Betrachtung der einzelnen Wohngebäude verifiziert. In Zusammenarbeit zwischen Wankendorfer Baugenossenschaft und ESH mit der EWUS GmbH wurde ferner in einem Simulationsmodell unter Berücksichtigung von Maßnahmen am Gebäude und bei der Heiztechnik ein detaillierter Klimapfad zur Erreichung der Klimaneutralität im Jahr 2045 und die damit verbundenen Investitionserfordernisse ermittelt.

In einer Gesamtplanung von Modernisierungen und Ersatzneubau wurden die sich hieraus ergebenden Informationen mit den weiteren ökonomischen Plandaten des Unternehmens im Planungsinstrument WIFIP in einer Detailplanung zusammengeführt; zunächst für den Planungshorizont bis zum Jahr 2035. Hieraus ergibt sich für die Genossenschaft eine – auf dem heutigen Stand der Technik basierende und an den wirtschaftlichen Gegebenheiten ausgerichtete – Strategie für die Einhaltung der Klimaziele unter Berücksichtigung des satzungsgemäßen Auftrags einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder. Vor dem Hintergrund der in vielen Bereichen veränderten Rahmenbedingungen im Laufe des Jahres 2022 (u. a. Förderprogramme von Bund und Land Schleswig-Holstein, Zinsentwicklung, Baukostensteigerungen) wurden die vorliegenden Planungen aktualisiert und den aktuell absehbaren Gegebenheiten angepasst. Im Ergebnis wurde dabei die Strategie des Unternehmens auch unter den veränderten Umständen verifiziert.

Der bereits im Vorjahr beobachtete drastische Anstieg der Energiepreise hielt verstärkt durch die Folgen des Kriegs in der Ukraine im Jahr 2022 an. Die Gefahr, dass durch die damit verbundene Steigerung der Bruttowarmmieten die Zahlungsfähigkeit von einzelnen Mietergruppen (Einpersone – und Alleinerziehendenhaushalte) nicht mehr gegeben ist, hält an. Zum Jahresende 2022 ist nach Anpassung der monatlichen Heizkostenvorauszahlungen auf in der Regel den doppelten Betrag des Vorjahrs jedoch noch keine kritische Entwicklung des Forderungsbestands und etwaiger daraus resultierender Erlösausfälle der wankendorfer gegeben. Im Rahmen der Nebenkostenabrechnung des Jahres 2022 (im Laufe des Jahres 2023) wird hier weiterhin ein besonderes Augenmerk auf diesen Sachverhalt gerichtet sein.

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

Der anhaltende Krieg in der Ukraine kann auf die einzelnen Risikobereiche weiterhin verstärkend wirken, was im Laufe des Jahres 2022 teilweise zu beobachten war. Neben den beschriebenen Instrumenten dient die laufende Beobachtung der Entwicklungen der Identifikation damit zusammenhängender verstärkender Effekte oder anderer damit verbundener Risiken, auf die das Unternehmen bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Baugenossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken reagiert.

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

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

Auch im Rahmen der Risikoberichterstattung für das Jahr 2022 ist darauf hinzuweisen, dass die anhaltende Corona-Pandemie zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Geschäftsbetriebs der Genossenschaft geführt hat und durch die bereits im Vorjahr ergriffenen und andauernden Maßnahmen (unter anderem Hygienemaßnahmen, zeitweise Schließungen der Geschäftsstellen für spontanen Besucherverkehr, erweiterte Möglichkeit des mobilen Arbeitens und eigene Impfaktionen) die Risiken minimiert wurden.

Insgesamt ist die Genossenschaft durch ihre konservative und nachhaltige Geschäftspolitik sowie die unterschiedlichen Maßnahmen zur Risikovermeidung und -beherrschung so aufgestellt, dass sich aktuell für die Zukunft keine bedeutenden Beeinträchtigungen der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage abzeichnen oder gar bestandsgefährdende Risiken erkennbar sind.

3.2 Chancenbericht

Die Marktsituation einer in vielen Regionen das Angebot übersteigenden Nachfrage nach Wohnraum sowie des weiter steigenden Bedarfs an altersgerechten und barrierearmen Wohnungen dauert auch im Jahr 2022 an. Mehr noch: Die infolge des Ukrainekriegs wieder anwachsende Zahl an Menschen, die auf ihrer Flucht vor dem Krieg in Deutschland Schutz suchen und ein angesichts der Verschlechterung der Rahmenbedingungen zurückgehender Neubau von Wohnraum, hat die Situation weiter verschärft.

Die Wankendorfer Baugenossenschaft ist mit ihrem Geschäftsmodell grundsätzlich, aber auch mit den durch sie bereits getroffenen Vorbereitungen zur Ausrichtung ihres Geschäfts auch im speziellen gut aufgestellt, um dieser auch in ihrem Geschäftsgebiet steigenden Nachfrage mit entsprechendem Wohnraumangebot zu begegnen. Dies gilt nach wie vor, denn auch vor dem Hintergrund der signifikanten Veränderungen der Rahmenbedingungen bei Zinsen, Baukosten und Förderprogrammen zeigt die darauf angepasste Unternehmensplanung eine stabile Entwicklung für die Zukunft.

Vor allem die in den Planungen zum Teil bereits abgebildete Möglichkeit der Nachverdichtung im Zuge des Ersatzneubaus ist eine große Chance zur Schaffung zukunftsorientierter Wohnungsbestände, da die teils knappe und von hohen Preisen geprägte Verfügbarkeit von Bauland in diesen Fällen nicht relevant ist. Dabei wurden in den Planungen für neu zu errichtende Quartiere auf vorher beräumten Flächen zwar die Möglichkeit der Schaffung einer größeren Anzahl von Wohnungen als dort im Altbestand vorhanden waren antizipiert. Dennoch sind die Planansätze – gerade in Bezug auf die Geschosigkeit der Gebäude – eher konservativ, sodass es bei anhaltend hohem Wohnraumbedarf und etwaig weniger restriktiven Vorgaben von Kommunen auch zu noch mehr Neubauwohnungen kommen kann als bisher angenommen.

Darüber hinaus hat sich die Wankendorfer Baugenossenschaft in der jüngsten Vergangenheit in unterschiedlichen Modellprojekten und Kooperationen im Wohnungsbau als verlässlicher und kompetenter Partner engagiert. Diese Stabilität und eine auch im Marktumfeld wahrgenommene, fortgeschrittene Befassung mit den Herausforderungen der Dekarbonisierung machen die Genossenschaft zu einem geeigneten und gefragten Partner bei Neubauprojekten in der Region.

Zudem ist die wankendorfer von einer kleineren regionalen Genossenschaft auf die Möglichkeit einer Fusion angesprochen worden. Der sich daran anschließende Prozess einer eingehenderen Prüfung durch beide Genossenschaften konnte positiv abgeschlossen werden. Die Vorbereitungen zur Beschlussfassung der Mitgliedergremien beider Genossenschaften werden bis zum Mai/Juni des Jahres 2023 abgeschlossen sein. Auch in dieser Form der Entwicklung von genossenschaftlichem Geschäft werden angesichts der von ihr erworbenen Erfahrungen und der Professionalität ihrer Begleitung derartiger Prozesse von der wankendorfer in Zukunft weitere Chancen gesehen.

3.3 Prognosebericht

Mit den im Jahr 2022 fortgesetzten Maßnahmen zur Umsetzung der grundlegenden Strategie bis zum Jahr 2035 besitzt die Wankendorfer Baugenossenschaft einen klaren Plan für die Ziele des Unternehmens in den kommenden rund 15 Jahren. Hierzu wurden im Jahr 2021 erstmals für alle Geschäftsfelder Planungsrechnungen mit einer neuen Planungssoftware für einen langfristigen Zeitraum erstellt, in denen alle Aufwands- und Ertragspositionen sowie die Investitionsvolumina und deren Auswirkungen auf die Bilanzentwicklung betrachtet wurden. Diese wurde im Jahr 2022 im Rahmen einer Gegenstromplanung von Vorstand und den einzelnen Unternehmenseinheiten rollierend fortgeschrieben und an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst. Dabei wird zwischen einer das Folgejahr und die beiden darauffolgenden Jahre umfassenden Mittelfristplanung und einer zunächst bis zum Jahr 2035 reichenden Langfristplanung unterschieden. Letztere erhebt den Anspruch, die Unternehmensrealität in den betrachteten Parametern zwar ebenso genau planerisch abzubilden wie die Mittelfristplanung, unterliegt aber naturgemäß aufgrund des langen Planungszeitraums einem höheren Maß der Unsicherheit.

Die für den Zeitraum 2023 bis 2025 auf diese Weise erstellte Mittelfristplanung zeigt, dass mit den eingeleiteten und geplanten Maßnahmen die Ertragskraft im Hinblick auf das ordentliche Ergebnis des Unternehmens trotz stark veränderter Rahmenbedingungen kontinuierlich gesteigert werden soll und im Jahr 2025 ein Jahresüberschuss von knapp 3,0 Mio. €, bei einer Eigenkapitalverzinsung von rund 3,4 Prozent und einer verbesserten Eigenkapitalquote von circa 19,1 Prozent planerisch erreicht wird. Dabei beabsichtigt die Genossenschaft in diesem Zeitraum etwa 95,0 Mio. € in bereits laufende und neue Investitionsvorhaben im Rahmen von Modernisierungen und Neubauprojekten zu investieren. Gleichzeitig soll das Instandhaltungsbudget für den Eigenbestand auf rund 7,3 Mio. € (beziehungsweise rund 15,40 € pro m² Wohnfläche) im letzten Planjahr gesteigert werden.

Das Investitionsvolumen bei Neubau und Modernisierung beträgt für das Jahr 2023 rund 25,6 Mio. €. Das geplante Jahresergebnis von etwa 4,1 Mio. € im Jahr 2023 wird, bei Nettokaltmieten (ohne Pachtobjekte) von 36,4 Mio. €, Zinsaufwendungen für langfristige Finanzierungsmittel in Höhe von 7,1 Mio. € und Instandhaltungskosten von 7,0 Mio. €, planerisch von einem außerordentlichen Ergebnis in Höhe von rund 1,8 Mio. € beeinflusst, das im Wesentlichen auf Buchgewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen zurückgeht.

Für die Folgejahre sind in den Planungen die unterschiedlichen Investitionsmaßnahmen ebenso berücksichtigt wie die sich aus der weiteren Digitalisierung im Unternehmen ergebenden Effizienzsteigerungen in den Arbeitsprozessen. Die geplante moderate Mietentwicklung ergibt sich aus den im Rahmen der Kostensteigerungen erforderlichen Mietanpassungen und den Rentabilitätsanforderungen der Investitionsvorhaben, stets unter Berücksichtigung der satzungsgemäßen Verantwortung für ein sozial verantwortbares Wohnen. Die Maßgabe dabei bleibt, dass die Mieten der Baugenossenschaft unterhalb derjenigen des jeweiligen regionalen Teilmarkts liegen.

Absehbaren Kostenentwicklungen (wie zum Beispiel die Steigerung der Tariflöhne im Unternehmen) und Risiken (wie zum Beispiel ein weiterhin erwarteter Anstieg des Zinsniveaus) wurden mit entsprechenden Planannahmen Rechnung getragen.

Wirtschaftliche Folgen des Ukraine-Krieges und den Nachwirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich für die Baugenossenschaft durch ein höheres Zinsniveau, gestiegene Baukosten sowie eingeschränkte Material- und Handwerkerverfügbarkeit. Diese führen in dem bislang bekannten Ausmaß in der Mittel- und Langfristplanung zu einer überschaubaren Auswirkung auf eine positive Entwicklung der Ertragskraft.

Da der weitere Verlauf des Ukraine-Kriegs und damit die tatsächlichen Effekte derzeit nicht verlässlich vorherzusagen sind, können einzelne Kennzahlen sich gegebenenfalls negativ entwickeln.

Mit einer klaren Strategie und ausweislich der vorliegenden Planungsrechnungen hat die Wankendorfer Baugenossenschaft eine zielgerichtete und transparente Ausrichtung für die Zukunft. Auf der Grundlage der weiterhin positiven Entwicklung stärkt das Unternehmen die Ertragskraft für die Investitionen in einen klimaneutralen Gebäudebestand und damit in die Entwicklung der Genossenschaft.

Kiel, 10. März 2023

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand


Thorsten Gleitz


Dr. Ulrik Schlenz

> Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Werte	422.166,64		322
Firmenwert	112.500,00		150
geleistete Anzahlungen	157.152,23	691.818,87	174
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	357.649.516,41		357.349
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.394.456,75		7.594
Grundstücke ohne Bauten	1.359.175,54		981
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10		68
technische Anlagen und Maschinen	71.795,47		76
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.168.935,46		2.512
Anlagen im Bau	13.210.106,45		10.974
Bauvorbereitungskosten	1.044.651,21	382.966.334,39	501
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.683.534,65		2.684
Beteiligungen	1.081.001,89		1.083
andere Finanzanlagen	9.350,00	3.773.886,54	34
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		387.432.039,80	384.502

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		387.432.039,80	384.502
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	100.135,39		161
unfertige Leistungen	23.567.235,47		19.414
andere Vorräte	73.114,24	23.740.485,10	42
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	499.888,31		455
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	6.714.500,00		0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	56.972,60		30
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	121.533,30		136
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	242.623,94		260
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	852.856,24		101
sonstige Vermögensgegenstände	514.194,14	9.002.568,53	457
Flüssige Mittel			
Guthaben bei Kreditinstituten		606.091,34	1.169
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	990.717,64		925
andere Rechnungsabgrenzungsposten	641.958,56	1.632.676,20	594
Bilanzsumme		422.413.860,97	408.246
Treuhandvermögen		29.474,90	52



> Bilanz zum 31.12.2022

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	720.300,00		827
der verbleibenden Mitglieder	11.980.259,27		12.015
aus gekündigten Geschäftsanteilen	82.300,00	12.782.859,27	2
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 16.806,97 €			(9)
Kapitalrücklage		4.498.477,55	4.498
Ergebnisrücklagen			
gesetzliche Rücklage	8.330.000,00		7.890
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 440.000,00 €			(230)
andere Ergebnisrücklagen	53.685.000,00	62.015.000,00	49.985
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.700.000,00 €			(1.700)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	343.522,63		249
Jahresüberschuss	4.394.202,98		2.263
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	4.140.000,00	597.725,61	1.930
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		79.894.062,43	75.799

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		79.894.062,43	75.799
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	10.302.967,00		9.650
sonstige Rückstellungen	2.304.655,75	12.607.622,75	2.229
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	296.814.682,24		292.582
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.882.729,23		4.114
erhaltene Anzahlungen	23.714.304,98		20.074
Verbindlichkeiten aus Vermietung	473.856,36		499
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.373,08		1
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.890.154,85		1.340
sonstige Verbindlichkeiten	377.650,00	328.155.750,74	149
davon aus Steuern: 201.230,87 €			(0)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.679,48 €			(32)
Rechnungsabgrenzungsposten		1.756.425,05	1.809
Bilanzsumme		422.413.860,97	408.246
Treuhandverbindlichkeiten		29.474,90	52



> Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	55.411.447,14		52.640
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		3
c) aus Betreuungstätigkeit	2.796.179,61		2.865
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.289.847,50	59.497.474,25	1.584
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.152.777,18	1.074
andere aktivierte Eigenleistungen		494.871,00	436
sonstige betriebliche Erträge		5.566.829,72	1.628
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	29.313.812,59		23.554
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	272.998,68	29.586.811,27	272
Rohergebnis		40.125.140,88	36.404
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	9.362.930,80		9.339
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	3.076.200,98	12.439.131,78	2.148
davon für Altersversorgung: 1.232.482,43 €			(312)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		9.714.946,52	9.155
sonstige betriebliche Aufwendungen		5.611.147,05	4.439
Übertrag		12.359.915,53	11.323

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		12.359.915,53	11.323
Erträge aus Beteiligungen	564.122,58		548
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	341.878,53		135
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	261,00		0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.236,39	922.498,50	6
davon aus Abzinsung 11.459,00 €			(0)
davon aus verbundenen Unternehmen: 3.334,20 €			(4)
Abschreibungen auf Finanzanlagen	17.746,67		9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.745.433,86	7.763.180,53	8.561
davon aus Aufzinsungen: 280.870,00 €			(666)
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.519.233,50	3.442
sonstige Steuern		1.125.030,52	1.179
Jahresüberschuss		4.394.202,98	2.263
Gewinnvortrag		343.522,63	249
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		4.140.000,00	1.930
Bilanzgewinn		597.725,61	582



> 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 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet.

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

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

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

„Technische Anlagen und Maschinen“ sowie „andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung“ werden über eine Laufzeit von drei bis 20 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände werden unter Berücksichtigung der steuerlichen Regelung in einem Sammelpool über fünf

Jahre gleichmäßig abgeschrieben und nach vollständiger Abschreibung im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

„Anteile an verbundenen Unternehmen“, „Beteiligungen“ sowie „andere Finanzanlagen“ werden mit den Anschaffungskosten 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 beziehungsweise indirekte Wertberichtigungen berücksichtigt.

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

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen von Grundstücken, Finanzanlagen, Rückstellungen und sonstigen Verbindlichkeiten resultieren aktive latente Steuern. Die Berechnung der aktiven latenten Steuern erfolgt mit der voraussichtlichen steuerlichen Belastung nachfolgender Geschäftsjahre auf Grundlage der aktuell gültigen Steuersätze für die Körperschaftsteuer (15 Prozent), den Solidaritätszuschlag (5,5 Prozent der Körperschaftsteuer) und die Gewerbesteuer (15,75 Prozent bei einem Hebesatz von 450 Prozent). Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts 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 Marktzinses der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,79 Prozent zum 31. Dezember 2022 (Vorjahr: 1,87 Prozent) gebildet worden. Dabei werden die Leistungsansprüche der Pensionsberechtigten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Methode) ermittelt und die Anwartschafts- beziehungsweise Rentenentwicklung ist mit bis zu 2,0 Prozent sowie die Personalfuktuation mit 4,5 Prozent berücksichtigt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31. Dezember 2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre (1,79 Prozent) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre (1,45 Prozent) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 467.397,00 €.

Die „sonstigen Rückstellungen“ beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit ihrem auf den Bilanzstichtag abgezinsten Erfüllungsbetrag angesetzt. Der Abzinsungssatz wird gemäß Rückstellungsabzinsungsverordnung von der Deutschen Bundesbank mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre ermittelt und bekannt gegeben (1,44 Prozent, Vorjahr 1,35 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 in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	Stand zum 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand zum 31.12.2022
	des Geschäftsjahres				
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Kon- zessionen und ähnliche Werte	836.854,22	8.623,55	0,00	191.067,57	1.036.545,34
Firmenwert	375.000,00	0,00	0,00	0,00	375.000,00
geleistete Anzahlungen	173.967,35	174.252,45	0,00	-191.067,57	157.152,23
	1.385.821,57	182.876,00	0,00	0,00	1.568.697,57
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	542.598.302,95	4.697.961,86	5.088.367,72	7.213.310,40	549.421.207,49
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.181.451,24	0,00	0,00	0,00	11.181.451,24
Grundstücke ohne Bauten	980.957,43	0,00	0,00	378.218,11	1.359.175,54
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.697,10	0,00	0,00	0,00	67.697,10
technische Anlagen und Maschinen	1.095.481,39	12.476,38	3.836,79	0,00	1.104.120,98
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.919.347,93	347.955,35	126.065,07	0,00	7.141.238,21
Anlagen im Bau	10.973.724,82	9.998.531,16	0,00	-7.762.149,53	13.210.106,45
Bauvorbereitungskosten	664.391,88	664.367,83	7.578,58	231.468,31	1.552.649,44
	574.481.354,74	15.721.292,58	5.225.848,16	60.847,29*	585.037.646,45
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.683.534,65	0,00	0,00	0,00	2.683.534,65
Beteiligungen	1.101.104,86	15.454,68	0,00	0,00	1.116.559,54
andere Finanzanlagen	34.350,00	0,00	25.000,00	0,00	9.350,00
	3.818.989,51	15.454,68	25.000,00	0,00	3.809.444,19
Anlagevermögen insgesamt	579.686.165,82	15.919.623,26	5.250.848,16	60.847,29*	590.415.788,21

* Umgliederung aus dem Umlaufvermögen

Abschreibungen			Buchwerte			
Kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 31.12.2021	aktivierte Fremdkapital- zinsen 2022
€	€	€	€	€	€	€
515.072,85	99.305,85	0,00	614.378,70	422.166,64	321.781,37	0,00
225.000,00	37.500,00	0,00	262.500,00	112.500,00	150.000,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	157.152,23	173.967,35	0,00
740.072,85	136.805,85	0,00	876.878,70	691.818,87	645.748,72	0,00
185.248.801,02	8.351.934,29	1.829.044,23	191.771.691,08	357.649.516,41	357.349.501,93	20.432,87
3.587.497,38	199.497,11	0,00	3.786.994,49	7.394.456,75	7.593.953,86	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	1.359.175,54	980.957,43	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	67.697,10	67.697,10	0,00
1.019.585,01	16.349,60	3.609,10	1.032.325,51	71.795,47	75.896,38	0,00
4.407.576,82	658.201,49	93.475,56	4.972.302,75	2.168.935,46	2.511.771,11	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	13.210.106,45	10.973.724,82	83.855,01
163.418,63	352.158,18	7.578,58	507.998,23	1.044.651,21	500.973,25	0,00
194.426.878,86	9.578.140,67	1.933.707,47	202.071.312,06	382.966.334,39	380.054.475,88	104.287,88
0,00	0,00	0,00	0,00	2.683.534,65	2.683.534,65	0,00
17.810,98	17.746,67	0,00	35.557,65	1.081.001,89	1.083.293,88	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	9.350,00	34.350,00	0,00
17.810,98	17.746,67	0,00	35.557,65	3.773.886,54	3.801.178,53	0,00
195.184.762,69	9.732.693,19	1.933.707,47	202.983.748,41	387.432.039,80	384.501.403,13	104.287,88



Der Posten „unfertige Leistungen“ setzt sich zusammen aus 431.846,54 € Architektenleistungen für Baubetreuungsmaßnahmen, 24.225,00 € 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 208.560,01 € Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Eigentümergemeinschaften, 115.330,25 € Ansprüche an Versicherungen und 63.818,23 € Forderungen aus Steuern.

Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Insgesamt	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	499.888,31 (454.640,54)	42.941,17 (51.790,40)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	6.714.500,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	56.972,60 (29.720,17)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	121.533,30 (136.237,93)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	242.623,94 (259.901,02)	108.250,00 (126.000,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	852.856,24 (101.474,13)	0,00 (0,00)
sonstige Vermögensgegenstände	514.194,14 (456.698,69)	219.811,77 (196.707,26)
Gesamtbetrag	9.002.568,53 (1.438.672,48)	371.002,94 (374.497,66)

In den „sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Aufwendungen für Servicegebühren für die Erstellung der Heiz- und Betriebskostenabrechnungen und Miete für Rauchwarnmelder in Höhe von 1.027.111,00 €, für noch nicht mit dem Versorger abgerechneten Allgeminestrom 2022 von 65.656,65 €, Verwaltungskosten von 531.641,49 € sowie unterlassene Instandhaltungen von 524.500,00 € enthalten.

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

„Erhaltene Anzahlungen“ betreffen Vorausleistungen für 2023 abzurechnende Betriebskosten von 23.350.911,26 €, Architektenleistungen von 347.110,14 € sowie Wärmelieferungen und Ähnliches an Dritte von 16.283,58 €.

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 370.528,14 €, 104.287,88 € aktivierte Fremdkapitalzinsen sowie 20.054,98 € eigene Bauleistungen und öffentliche Grundstücksabgaben ausgewiesen.

In den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ sind bedeutende wirtschaftliche Beiträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (3.450 T€) und Auflösungen von Rückstellung (174 T€) enthalten. Lediglich summarisch wirkten dagegen Erstattungen für Versicherungsschäden und aus Mieterbelastungen von zusammen 1.467 T€, denen Aufwendungen in gleicher Höhe gegenüberstehen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von 352 T€ resultieren aus einer Anpassung der Modernisierungs- und Neubaustategie und auf Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 227 T€ aus einer Abbruchabsicht.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind Abrisskosten (373 T€), Revitalisierungskosten Wahlstedt (208 T€) und Vertriebskosten für den Verkauf von Anlagevermögen (279 T€) enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften gegenüber Kreditinstituten bestehen ausschließlich für die Kapitaldienstverpflichtung der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH in Höhe von 417.419,00 €. Anzeichen einer Inanspruchnahme liegen nicht vor, da die Schuldnerin ihren Verpflichtungen bisher nachgekommen ist.
2. Die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG ist mit 33,20 Prozent an der „Anscharpark GbR“ (Kapitalanteil 253.793,70 €) und mit 11,11 Prozent an der „Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR“ (Kapitalanteil 123.040,31 €) beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an den GbRs hinaus wird nicht gerechnet.
3. Nach Übergang der jeweiligen Energielieferverträge für Gas beziehungsweise Fernwärme zur Versorgung des Immobilienbestands der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG auf die Energie für Schleswig-Holstein GmbH (ESH) bestehen gegenüber zwei Energieversorgungsunternehmen unterschiedlich befristete harte Patronatserklärungen. Zum 31. Dezember 2022 waren uns Verbindlichkeiten der ESH daraus in Höhe von 85.500,19 € für Abrechnungsspitzen bekannt.
4. Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

aus EDV-Nutzungsverträgen sowie diversen Miet- und Full-Service-Verträgen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung, die innerhalb der nächsten sechs Jahre fällig sind (Ausgabe 2023: 745.689,75 €)	3.002.124,01 €
aus Großmodernisierung und Neubau zu erwartende Ausgaben	rd.7.810.701,80 €
zugesagte bzw. beabsichtigte Aufnahme von Fremdmitteln	rd. 4.221.568,00 €



Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit		
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	296.814.682,24 (292.582.200,00)	13.722.371,50 (14.252.739,31)	283.092.310,74 (278.329.460,69)	238.452.905,74 (236.627.170,06)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.882.729,23 (4.114.181,61)	214.251,23 (227.568,18)	3.668.478,00 (3.886.613,43)	3.075.114,91 (3.092.783,33)
erhaltene Anzahlungen	23.714.304,98 (20.073.526,47)	23.714.304,98 (20.073.526,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	473.856,36 (498.831,77)	221.344,82 (233.401,44)	0,00 (265.430,33)	252.511,54 (265.430,33)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.373,08 (1.017,23)	2.373,08 (1.017,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.890.154,85 (1.340.001,00)	2.482.436,93 (863.934,13)	407.717,92 (476.066,87)	0,00 (17.220,00)
sonstige Verbindlichkeiten	377.650,00 (149.341,78)	377.650,00 (149.341,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	328.155.750,74 (318.759.099,86)	40.734.732,54 (35.801.528,54)	287.168.506,66 (282.957.571,32)	241.780.532,19 (240.002.603,72)

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital	Kapitalanteil	Eigenkapital	Jahresergebnis 2022
	%	€	€	€
Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel	100,0	547.564,59	556.840,88	112.397,80
Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, Kiel	100,0	1.860.969,06	1.912.352,90	16.938,14
Toplage Immobilien GmbH, Kiel	100,0	25.000,00	22.283,40	212.542,59
Energie für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel (ESH)	50,0	203.500,00	101.187,22*	14.005,19*
Providemus GmbH	100,0	250.001,00	-11.843,71**	42.147,91**
Anscharpark GbR, Kiel	33,2	258.406,54	766.258,14	-15.027,31***

* Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lag der Jahresabschluss 2022 der Energie für Schleswig-Holstein GmbH noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen.

** Das negative Eigenkapital ist auf Anlaufverluste nach der Gründung des Unternehmens im Jahr 2018 zurückzuführen.

*** Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG lag der Jahresabschluss 2022 der Anscharpark GbR noch nicht vor, insofern handelt es sich hier um Vorjahreszahlen.

Davon gesichert	Art der Sicherung
€	
294.314.682,24 (292.582.200,00)	Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen* (Grundpfandrechte, Sicherungsübereignungen*)
3.882.729,23 (4.114.181,61)	Grundpfandrechte (Grundpfandrechte)
0,00 (0,00)	
272.766,11 (277.666,53)	Bürgschaft (Bürgschaft)
0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	
0,00 (0,00)	
298.470.177,58 (296.974.048,14)	

* Davon 294.314.682,24 € (im Vorjahr 292.434.990,66 €) durch Grundpfandrechte und 0,00 € (im Vorjahr 147.209,34 €) durch Sicherungsübereignung (Fuhr- und Gerätepark).

Die Jahresergebnisse 2022 der Wankendorfer Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung mbH, der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH und der Toplage Immobilien GmbH sind aufgrund von Gewinnabführungsverträgen vollständig an die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG abgeführt worden.

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

Im Rahmen des Kreditportfoliomanagements werden von der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG sowohl festverzinsliche als auch variabel verzinsliche Finanzierungen eingesetzt. Diese variablen Darlehen umfassten am Bilanzstichtag ein Volumen von 56,1 Mio. € mit einer Laufzeit bis längstens 2038. 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 3,5 Mio. € am 31. Dezember 2022 keine liquiditäts- und ertragswirksamen Folgen ergeben werden. Auch entstehen an den Laufzeitenden keine finanziellen und rentabilitätsmäßigen Folgen. Die ermittelten Marktwerte wurden vollständig anhand der Mark-to-Market-Methode ermittelt.

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

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	61	34
Technische Mitarbeiter/-innen	4	1
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	73	9
	138	44

Hinzu kommen 17 Auszubildende und 19 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).

8. Mitgliederbewegung:

Anfang 2022	10.027
Zugang	708
Abgang	779
Ende 2022	9.956
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um:	34.641,01 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr verringert um:	26.400,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf:	11.998.100,00 €

9. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

10. Mitglieder des Vorstands:

Thorsten Gleitz, hauptamtlich
Dr. Ulrik Schlenz, hauptamtlich

11. Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

F. Nachtragsbericht

Aus der Anfang 2023 bereits erfolgten Realisierung von Verkäufen von unbebauten und bebauten Grundstücken des Anlagevermögens ist für das Jahr 2023 eine positive Beeinflussung der Liquiditätssituation von rund 7,0 Mio. € sowie der Ertragslage von rund 3,2 Mio. € zu erwarten.

G. Gewinnverwendungsvorschlag

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden aus dem Jahresüberschuss von 4.394.202,98 € in die gesetzliche Rücklage 440.000,00 € und in andere Ergebnisrücklagen 3.700.000,00 € eingestellt. Dabei hat der Aufsichtsrat gemäß § 40 (4) der Satzung der Zuführung in Höhe von 2.197.101,49 € in die Ergebnisrücklagen bereits zugestimmt. Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, aus dem verbleibenden Jahresüberschuss und Gewinnvortrag (343.522,63 €), die Zuführung von 1.942.898,51 € in die anderen Ergebnisrücklagen, die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von zwei Prozent (= 238.757,01 €) und den Vortrag des verbleibenden Bilanzgewinns von 358.968,60 € auf neue Rechnung zu genehmigen.

Kiel, 10. März 2023

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

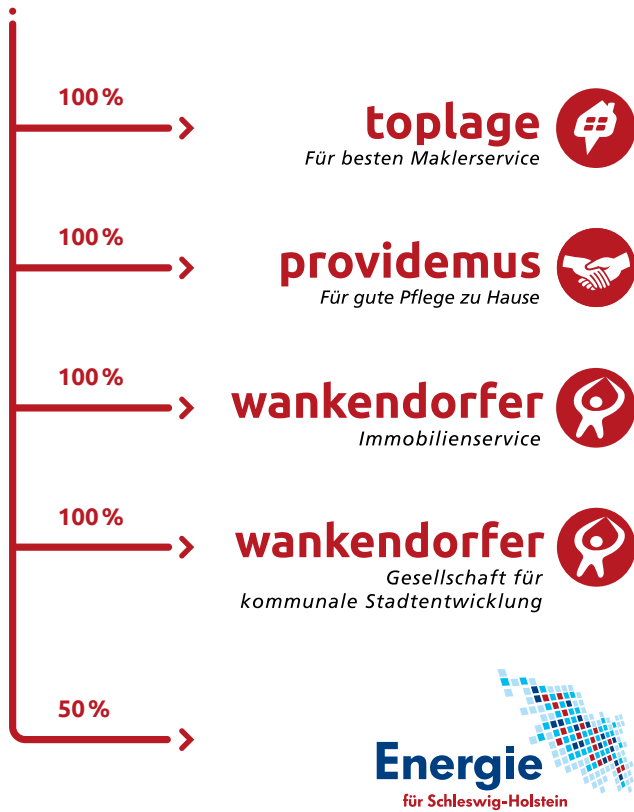
Der Vorstand


Thorsten Gleitz


Dr. Ulrik Schlenz

wankendorfer

Für die Menschen im Land



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







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

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

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

Garten-Service
Bad Segeberg
Eutin
Itzehoe
Preetz

Handwerker-Service
Itzehoe

Nachbarschaftstreffs
Kiel
Kiel-Suchsdorf
Plön
Schönkirchen

Herausgeber

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
wankendorfer.de

Idee, Konzeption und Gestaltung

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

Druck

A.C. Ehlers Medienproduktion GmbH
ac-ehlers.de

Fotos

© Timo Wilke, timowilke.de: Seite 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 [1], 12, 13, 14, 16, 17, 18,
22, 23, 24, 25 [1], 26, 27, 28, 29, 30, 31, 39

© bewegtbild GmbH & Co. KG, bewegtbild.com: Seite 19 [2]

© Urban Thiesen Architekten PartGmbH, urbanthiesen.archi: Seite 23 (Bild Tablet), 25 [2]

© grafikfoto.de, T. Eisenkrätzer: Seite 32 [1]

© Phänomenta Flensburg, Anja Menzel, phaenomenta-flensburg.de: Seite 32 [2]

© Studien- und Fördergesellschaft der Schleswig-Holsteinischen Wirtschaft e.V.,
stfg.de: Seite 33

© istockphoto.com: Seite 9 (gerahmtes Bild), 20 (Bild Mieter-App)

© wankendorfer: Seite 2, 11 [2], 15, 19 [1], 20, 77

