

Geschäftsbericht 2015



Bezahlbarer
Wohnraum



Starke
Gemeinschaft



Verantwortliches
Wirtschaften

bgm.

Baugenossenschaft Mittelholstein eG



Vorwort	Seite	2
Bericht des Vorstandes	Seite	3
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	12
Lagebericht	Seite	15
Jahresabschluss		
Bilanz	Seite	22
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	24
Anhang	Seite	25
Organe der Genossenschaft	Seite	30



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

in der Europäischen Union sind heute 300.000 Genossenschaften mit über 140 Millionen Mitgliedern tätig. In Deutschland ist statistisch jeder vierte Bürger Genossenschaftsmitglied. Die Wohnungsbaugenossenschaften verfügen über rund 2 Millionen Wohnungen im Bundesgebiet – was für eine starke Gemeinschaft!

Ganz im Sinne der genossenschaftlichen Gründungsväter haben wir auch im Jahr 2015 neue Ideen und Projekte mit ganzer Kraft für die Mitglieder der bgm in die Tat umgesetzt. Wir stellen uns den Herausforderungen der Zeit und steuern einen klaren Kurs.

Das Geschäftsjahr 2015 war in allen Unternehmensbereichen gut vorbereitet und ist sehr erfolgreich verlaufen. Wir sind sicher, dass sich die bgm auch weiterhin positiv entwickeln wird und blicken sehr optimistisch in die Zukunft.

Sie sind eingeladen, unsere Bilanz zu analysieren und auch kritisch zu hinterfragen. Sprechen Sie uns gerne persönlich an, wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Kiel, im Mai 2016

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl



Gesamtwirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Die Immobilienwirtschaft stellt eine der wichtigsten Branchen innerhalb der deutschen Wirtschaft dar und erzielt mit ihrem Kernbereich – also Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie der Immobilienhandel durch Bauträger – eine Bruttowertschöpfung von rund 290 Mrd. EUR, was einem Anteil von rund 11,1 % an der gesamten Bruttowertschöpfung entspricht. Zum Vergleich: Im Maschinenbau sind es lediglich rund 3,6 %, in der Automobilindustrie 4,5 % und im gesamten Handel rund 8,9 %.

In Deutschland war die konjunkturelle Lage des vergangenen Jahres durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 % höher als im Vorjahr und ist damit in ähnlicher Größenordnung gewachsen wie in 2014. Auch in 2015 lag das Wirtschaftswachstum somit wieder über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von 1,3 %.

Der verhaltene Aufschwung wird sich auch in 2016 fortsetzen, vor allem, weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Der jüngste Rückgang der Energiepreise stärkt die Kaufkraft der Verbraucher, weshalb der private Konsum weiterhin zur Ausweitung des Bruttoinlandsproduktes beitragen dürfte. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Laut dem Institut für Wirtschaftsforschung Halle liegt das Wirtschaftswachstum in 2016 bei 1,6 %. Das ifo-Institut sieht das Wachstum bei 1,9 %. In seinem Jahresgutachten kommt der Sachverständigenrat auf eine Prognose von 1,6 %. Die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprognose sogar einen Anstieg von 1,8 %.

2015 erhöhten sich die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt in Deutschland gegenüber dem Vorjahr nur um 0,3 %. Damit ist die Jahresteuersatzrate seit 2011 insgesamt rückläufig. Zuletzt hatte es 2009 eine Teuerung von plus 0,3 % gegeben.

Der Arbeitsmarkt hat sich im vergangenen Jahr positiv entwickelt: Die Zahl der Arbeitslosen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen und die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war im gesamten Jahr sehr hoch. Durchschnittlich waren in 2015 rund 2,79 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was rund 0,1 Mio. weniger Menschen waren als im Vorjahr. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % auf 6,4 % gefallen. Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Mio. Menschen angestiegen, was ein Plus von rund 0,32 Mio. Menschen oder 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Nicht zuletzt auch wegen der steigenden Zahl an Geflüchteten bleibt der Wohnungsbedarf weiter hoch. Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Geflüchtete aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 441.899 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt, was 10.300 Wohnungen oder 4,8 % mehr Wohnungen als im Vorjahreszeitraum waren. Damit setzte sich der in 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen zwar weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzungen des GdW reicht

das Wachstum bei den Baugenehmigungen nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen, welches sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen beläuft. Die anhaltende Zuwanderung Geflüchteter erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland pro Jahr rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bisher – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung hat sich auch im 1. Halbjahr 2015 fortgesetzt, wobei das Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum schwächer ausfiel (nominal + 2,3 %, davor 4,9 %). Preisbereinigt/real ergibt sich ein Anstieg der Wirtschaftsleistung um lediglich 0,5 % (davor 3,0 %). Die Landesentwicklung lag damit unter dem Bundesdurchschnitt (+ 3,5 % nominal, + 1,4 % real). Einen Rückgang der Wirtschaftsleistung hatten das verarbeitende Gewerbe, das Ernährungsgewerbe und der Maschinenbau zu verzeichnen. Zulegen hingegen konnte die chemisch-pharmazeutische Industrie. Beim Baugewerbe, das 2014 noch deutlich positiv zur Wirtschaftsleistung beigetragen hat, gab es im 1. Halbjahr 2015 witterungsbedingte Rückgänge.

Vergleicht man die Jahre 2014 und 2015, so wurden in Schleswig-Holstein 10.700 Erwerbstätige mehr gezählt, was einem leichten Anstieg um 0,8 % entspricht. Zum Wachstum haben fast ausschließlich die Dienstleistungsbereiche (+ 1,1 %) und das Baugewerbe (+ 1,2 %) beigetragen. Insgesamt waren zuletzt 1,348 Mio. Menschen im Land erwerbstätig.

Auch ein Blick auf die Arbeitslosenquote zeigt die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes: Im Jahresvergleich 2014/2015 ist die Arbeitslosenquote von 6,8 auf 6,5 % noch einmal leicht gesunken. 2011 lag diese noch bei 7,2 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise bei 8,4 %. Im Bundesdurchschnitt betrug die Quote 6,4 %. Relativ hoch ist immer noch die Zahl der SGB-II-Empfänger: 7,9 % aller Haushalte und ebenso aller Einwohner in Schleswig-Holstein – in den Städten bis zu 15 % der Mieterhaushalte.

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon zeigte sich bis zur Jahresmitte 2015 ein Bevölkerungszuwachs um 1,44 % auf 2,841 Mio. Treiber dieses erfreulichen Trends ist ausschließlich die Zuwanderung. Wanderungsgewinne konnten die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 6.233) wiederum mehr als ausgleichen (+ 9.928 im Saldo). Trotzdem gilt für Schleswig-Holstein insgesamt die Prognose der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Mittel- bis langfristig sinkt die Einwohnerzahl: bis 2035 je nach Szenario - 63.300 bzw. - 126.800. Hierbei wird sich die regional sehr unterschiedliche Entwicklung fortsetzen. Vor allem in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand werden die Einwohnerzahlen weiter steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist.

Die Zahl der Haushalte soll noch bis 2030 ansteigen. Verglichen mit den Zahlen der zuletzt veröffentlichten Jahre 2013/2014 nahm die Anzahl der Haushalte von 1,403 auf 1,419 Mio. zu. Im Durchschnittshaushalt leben nach wie vor zwei Personen.



Deutlich zeigen sich die demografischen Veränderungen der letzten 20 Jahre. Während die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um 223.000 gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten Rückgänge von - 58.000. Mit 1,087 Mio. bzw. 77 % prägen die Ein- und Zweipersonenhaushalte deutlich das Bild.

Auch der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung nimmt weiter zu. 650.000 der Schleswig-Holsteiner sind heute 65 Jahre oder älter, was einem Anteil von 23 % entspricht. Nimmt man die Altersgruppe ab 55 Jahren hinzu, sind es bereits 36 %.

Die Tendenzen zu kleineren Haushalten und steigendem Altersdurchschnitt der Bevölkerung werden sich auch zukünftig fortsetzen. Bis 2035 soll allein die Altersgruppe der Menschen ab 65 Jahren um 224.000 Personen anwachsen, was einem Anteil von 32 % der Gesamtbevölkerung entspricht.

Aufgrund dieser Entwicklungen kam und kommt es zu Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt weiter. Infolge der hohen Anzahl Geflüchteter ist hier auch sehr kurzfristig mit einem deutlich steigenden Bedarf zu rechnen.

Zu den Baufertigstellungen liegen für 2015 noch keine Zahlen vor. Die positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen setzte sich allerdings fort, bis November waren es insgesamt 11.112, was einen Anstieg um 3,5 % zum Vorjahreszeitraum darstellt. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gab es bei den Genehmigungen im Vorjahresvergleich einen Zuwachs von 9,9 %, der Geschosswohnungsbau verzeichnete hingegen einen Rückgang von - 5,7 %. Bis November 2015 wurden mehr Genehmigungen erteilt als im gesamten Jahr 2012 (10.272).

Branchenentwicklung

Auch in 2015 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein – mit regionalen Unterschieden – stabil. Durch stetig hohe Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten Leerstände auf niedrigem Niveau gehalten und teilweise deutlich abgebaut werden. Im Durchschnitt verzeichneten die Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. einen Leerstand von 2,6 %. Mit 10,9 % blieb die Fluktuation weitgehend unverändert.

Die Nettokaltmieten im Bestand sind weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der im VnW organisierten Unternehmen haben sich vor allem investitionsbedingt nur geringfügig erhöht. Der Mietdurchschnitt lag zuletzt im Bestand bei 5,24 EUR (zuvor: 5,10 EUR).

Hinsichtlich der Kappungsgrenze und der Ende 2015 eingeführten Mietpreisbremse haben einzelne Marktteilnehmer auch deutlichere Mieterhöhungen durchgeführt. Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Durchschnitt von 6,61 EUR Nettokaltmiete ergeben, mit erheblichen regionalen Unterschieden von bis zu 16,00 EUR.

In einigen Kommunen des Hamburger Umlandes und vereinzelt auch in anderen Wohnungsteilmärkten ist mit weiter steigenden Angebotsmieten zu rechnen, was auf die Zunahme älterer Haushalte und das wachsende Interesse am urbanen Wohnen, sowie die gegenwärtig hohen Studierendenzahlen zurückzuführen ist. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen insbesondere kleine und günstige Wohnungen nach, was die Konkurrenz in diesem Segment verstärkt. Hier kann nachfragegerechter Neubau für Entlastung sorgen.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird zunehmend auch durch den stark wachsenden Zustrom Asylsuchender bestimmt. 2015 wurden bundesweit 441.899 Asyl-Erstanträge registriert. Insgesamt kamen über 1 Mio. Geflüchtete, von denen ein Großteil noch keinen Asylantrag stellen konnte. Nach Schleswig-Holstein kamen 2015 rund 55.000 Asylsuchende, rund 47.000 mehr als im Vorjahr. Die Hauptherkunftsländer sind Syrien, Afghanistan, Irak, Albanien, Eritrea und Iran. Für 2016 wird weiter mit hohen Zahlen gerechnet. Bis Februar des laufenden Jahres kamen mit 3.400 Geflüchteten fast so viele wie im Gesamtjahr 2013. Im Schnitt werden rund 50 % der Asylsuchenden in ihrem Aufnahmeland heimisch. Im Hinblick auf die daraus erwachsenden Herausforderungen hat am 6. Mai 2015 eine erste Flüchtlingskonferenz unter Federführung des Landes stattgefunden. Ein Flüchtlingspakt mit Kammern, Verbänden und Institutionen wurde geschlossen. Unter anderem wurden die zentralen Erstaufnahmekapazitäten massiv ausgebaut. Zusätzlich zur sozialen Wohnraumförderung steht 2016 ein Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ mit zunächst 400 Mio. EUR zur Verfügung. In den kommenden fünf Jahren strebt das Land den Neubau von 20.000 Wohnungen für Menschen mit geringem Einkommen an.

Generell sorgen steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, seit Jahren dafür, dass Wohnen teurer wird. Laut Statistischem Bundesamt sind allein die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) zwischen 2000 und 2014 um 109 % gestiegen. Der Zuwachs beim Strom lag bei 103 %. Die kalten Betriebskosten haben sich um 21 % erhöht. Dies lässt in letzter Konsequenz wenig Spielraum zur Entwicklung der Nettokaltmieten. Seit 2011 ist eine insgesamt rückläufige Teuerungsrate zu beobachten. Rückgänge gab es 2015 insbesondere bei den Energiepreisen. So sanken die Kosten für Haushaltsenergie im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 %. Dies kann sich jedoch jederzeit wieder ändern. Die Nettokaltmieten stiegen im selben Zeitraum um 1,2 %, bei einer Inflation von insgesamt 0,3 %.

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau deutlich gestiegen, was vor allem auf schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben und dadurch steigende Preise, vor allem auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken, zurückzuführen ist. Die Gestehungskosten im Wohnungsbau sind zwischen 2000 und 2014 um 40 % gestiegen. Infolge der kürzlich eingeführten EnEV 2016 wird mit weiteren Kostensteigerungen um rund 7 % gerechnet. Immer komplexere Anforderungen führen zudem zu gesteigerten Planungskosten. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zahlreiche kommunale Auflagen im Rahmen des Baunebenrechts sind ein weiterer Kostenfaktor. Angesichts einer beschränkten Wohnkaufkraft stellt diese Entwicklung Investitionen in Frage.

Da gesetzliche Standards weiterhin nicht förderfähig sind, können Wirtschaftlichkeitslücken darüber nicht geschlossen werden. Zusätzlich wird das Investitionsklima durch politische Bestrebungen zur weiteren Verschärfung des Mietrechts belastet. Nachdem das erste Mietrechtspaket umgesetzt wurde (Kappungsgrenze/Mietpreisbremse), liegen die Grundzüge eines



zweiten Mietrechtspaketes auf dem Tisch. Nach dem derzeitigen Stand sollen künftig höchstens 8 % gesetzlich zulässiger Modernisierungsaufwendungen pro Jahr zur Refinanzierung auf die Wohnungsnutzenden umgelegt werden können. Bisher sind es 11 % der anrechenbaren Kosten. Eine zusätzliche Kappungsgrenze soll sicherstellen, dass Mieten nach einer Modernisierung binnen acht Jahren um nicht mehr als 50 %, maximal aber um 4 EUR pro m² steigen. Gleichzeitig soll der Bezugszeitraum zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre ausgeweitet werden. Eine neue Härtefallregelung führt zu deutlich mehr Planungsunsicherheit. Die Gefahr ist groß, dass Investitionen in den Neubau, in den Klimaschutz oder in die Anpassung der Bestände an die demografische Entwicklung aus wirtschaftlichen Gründen stark zurückgefahren werden müssen, was letztlich die Erreichbarkeit wirtschafts-, sozial- und klimapolitischer Ziele in Frage stellt. Statt einer ordnungsrechtlichen Neuaufteilung real anfallender Wohnungsbaukosten müssen die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission des Bundes dringend zu praktischen Konsequenzen führen.

Weil Wohnungsbau der beste Mieterschutz ist, hat das Land Schleswig-Holstein gemeinsam mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft 2013 die Offensive für bezahlbares Wohnen erfolgreich gestartet. Ziel ist es, der regional steigenden Wohnungsnachfrage mit verstärkten Neubauinvestitionen zu begegnen. Bestandteil der Offensive sind verbesserte Förderrahmenbedingungen, die spürbare Anreize für zusätzliche Investitionen in den preiswerten Neubau geben sollen. Bis 2015 wurden gut 2.600 Wohnungen aus Mitteln der Wohnraumförderung finanziert.

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf ca. 50.000 Einheiten gesunken. Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert. Vorwiegend Wohnungsbaugenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen engagieren sich. Mit dem laufenden Förderprogramm 2015 bis 2018 setzt das Land auf Kontinuität in der Förderung. Insgesamt stehen 380 Mio. EUR zur Verfügung. Dank der an die Marktrealitäten angepassten Neubau-/Modernisierungsförderung werden deutlich mehr Förderanträge gestellt.

Die schleswig-holsteinischen Wohnungsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2015 wieder rund 300 Mio. EUR in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau sowie Maßnahmen zur Gestaltung des Wohnumfelds investiert. Vorwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht die Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Unternehmensentwicklung

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2015 war für die Baugenossenschaft Mittelholstein sehr erfolgreich. Die solide wirtschaftliche Basis ist Grundlage für eine weiterhin positive Entwicklung. Neben der Pflege und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes durch anhaltend hohe Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung wurde der Neubau von Genossenschaftswohnungen weiter fortgesetzt. Ziel ist es, neben einer qualitativen Verbesserung und Verjüngung des überwiegend aus den Baujahren 1950 bis 1970 stammenden Wohnungsbestandes durch Neubauten vermehrt barrierefreie und energetisch optimale Wohnungen anzubieten. Die bestehende Nachfrage bestätigt diese Vorgehensweise.

Unsere 3.942 eigenen Genossenschaftswohnungen sind in allen 13 Standorten gut vermietbar. Im leichten Rückgang der Wohnungszahl zum Vorjahresstichtag mit 3.949 wirkt sich vor allem der Abriss von zwei Bestandsgebäuden in Büdelsdorf zur Realisierung eines Neubauvorhabens aus. Alle Wohnungen verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung und Breitbandanschluss mit der Möglichkeit zur Nutzung von Telefonie und Internet. Das nachhaltig angelegte genossenschaftliche Modell verbunden mit lebenslangem Wohnrecht, moderaten Mieten, gutem Service und satzungsmäßigen Mitbestimmungsmöglichkeiten ist aktuell und gewinnt weiter an Beliebtheit. Seit Jahren arbeiten wir im Rahmen der Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein gemeinsam mit 18 weiteren Unternehmen daran, die Bekanntheit und die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens durch werbliche Maßnahmen wie Kinospots, Großflächenplakate und Anzeigen weiter zu verbessern. Hierzu wurden Icons entwickelt, die das jeweilige Leistungsspektrum der Wohnungsgenossenschaften symbolisieren. Zum Selbstverständnis der bgm gehört auch ein soziales Engagement, das in der Unterstützung gemeinnütziger Einrichtungen und Projekte Ausdruck findet. Diesem Zweck dienen auch die Einnahmen aus den Sammelbehältern für Altkleider, die jedes Jahr für solche Vorhaben eingesetzt werden.

Wir bieten unseren Mitgliedern über das reine Vermieten von Wohnungen hinaus auch Leistungen in sozialen Bereichen. Mieterfeste und sonstige Aktivitäten zur Förderung der Hausgemeinschaften werden unterstützt. In den Senioren-Wohnanlagen in Bordesholm, Büdelsdorf und Schacht-Audorf arbeiten wir seit Jahren mit der AWO und der Diakonie zusammen, die im Bestand Servicestationen unterhalten und bedarfsgerecht Hilfe und Angebote vielfältiger Art bereitstellen. In Schacht-Audorf kann ein Gemeinschaftshaus für Geburtstagsfeiern und gesellige Anlässe genutzt werden.

Die Verbundenheit der Mitglieder mit „ihrer“ Genossenschaft zeigt sich auch darin, dass die Zahl der Mitglieder weiter gestiegen ist. Die weit über der Anzahl der mit einer Wohnung versorgten Mitglieder liegende Gesamtzahl ist in Schleswig-Holstein ungewöhnlich. In Hinblick auf die Verhältnisse an den Kapitalmärkten ist die laut Satzung maximal mögliche Dividende auf die Geschäftsguthaben von 4 % als attraktive Rendite hierfür sicher ein Aspekt, aber auch die Wahrung des Anrechts auf eine Genossenschaftswohnung für Kinder und der Wohnbedarf in späteren Lebensphasen sind von Bedeutung.

Die aktuellen Neubauvorhaben wurden planmäßig fortgesetzt. Für das mit einer Kieler Wohnungsgenossenschaft unter der Bezeichnung „Wohnen am Tannenbergr“ gemeinsam entwi-



ckelte Vorhaben von insgesamt 51 Wohnungen in Kiel-Projensdorf werden die 17 Wohnungen der bgm zum 01.04.2016 fertiggestellt und an die Mitglieder übergeben. Für 9 Wohnungen wurden Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein eingesetzt, um preisgünstige Nutzungsgebühren zu sichern. Das Angebot umfasst einen Mix von 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 48 m² bis hin zur Staffelgeschoss-Wohnung mit 100 m². Alle Wohnungen waren bereits vor Fertigstellung vermietet.

Für den Neubau von 45 barrierefreien Wohnungen in der Akazienstraße in Büdelsdorf ist die Fertigstellung zum 01.12.2016 geplant. Auch für dieses Projekt besteht eine große Nachfrage. Der erforderliche Rückbau von zwei Bestandsgebäuden und die damit verbundene Versorgung der Mitglieder mit alternativem Wohnraum erfolgte sozialverträglich und in sehr kurzer Zeit. Die architektonische Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen mit Wasserlauf, Kräuterbeeten und Gemeinschaftsraum bietet Angebote für die zukünftigen Bewohner und soll zu Kommunikation und gemeinschaftlichen Unternehmungen anregen.

Das gemeinsam mit 3 weiteren Wohnungsgenossenschaften in Kiel-Wik entwickelte Projekt zum Neubau von insgesamt 155 Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen kaiserlichen Marinelazaretts schreitet voran. Neun moderne Gebäude mit 128 Stellplätzen in einer Tiefgarage werden zusammen mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden ein sehr interessantes neues Wohnquartier bilden, das sich durch eine Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Kultur auszeichnen wird. Die bgm errichtet dort zwei Gebäude mit 35 und 12 Wohnungen und setzt Finanzmittel von rund 11 Mio. EUR ein. Auch hier werden Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein in Anspruch genommen, was preisgünstiges Wohnen in exponierter Lage ermöglicht. Die derzeit sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten sind dabei ein entscheidender Faktor, um angesichts ständig steigender gesetzlicher und technischer Anforderungen und Kostensteigerungen eine Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Nach längerer Planungsphase nimmt der Neubau von 38 barrierefreien Wohnungen in der Nähe des Ortszentrums von Kronshagen weiter Gestalt an. Auch hier konnte die Versorgung der Mitglieder mit anderen Wohnungen bereits weitgehend umgesetzt werden, um den Rückbau der wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähigen Bestandsgebäude zu ermöglichen. Nach geplantem Abschluss des Vertrages zum Ankauf des bisher im Eigentum der Gemeinde Kronshagen stehenden Erbbaurechtes im Frühjahr 2016 ist mit einem Beginn der Erschließungsmaßnahmen noch im Herbst des Jahres zu rechnen.

Ein bestimmendes Thema des Jahres 2015 war die Versorgung von Asylsuchenden und Flüchtlingen mit Wohnraum. Wir haben insbesondere der Stadt Büdelsdorf Bestandswohnungen zur Anmietung angeboten. In 12 Genossenschaftswohnungen wurden Flüchtlinge untergebracht. Darüber hinaus planen wir gemeinsam mit der Stadt Büdelsdorf den Neubau von 48 Sozialwohnungen, von denen die Kommune einen Anteil von 50 % längerfristig anmieten wird.

Hausbewirtschaftung und Wohnungsvermietung

Die anhaltenden umfangreichen Investitionen in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand mit 6,8 Mio. EUR auch im Jahre 2015 sichern die Vermietbarkeit, Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes. Schwerpunkte bilden die Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen, die Modernisierung von Bädern und Küchen und die Gestaltung von Außenanlagen zur Erhöhung der Wohnqualität. Die Erneuerung von Dacheindeckungen, Dämmmaßnahmen und die Sanierung von Heizungsanlagen verbessern die energetische Effizienz der Gebäude und tragen so zu einer Begrenzung der Mietnebenkosten bei.

Das durchschnittliche Mietniveau der bgm liegt bei einer Nettokaltmiete von 4,79 EUR pro m². Mietanpassungen werden moderat umgesetzt und gesetzliche Anpassungsspielräume dabei nur teilweise ausgeschöpft. Unsere Durchschnittsmieten bewegen sich in der Regel unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten. Gleichwohl wird die reglementierende Einführung der „Mietpreisbremse“ in der Landeshauptstadt Kiel im Dezember 2015 als überflüssig und investitionshemmend angesehen und ist das falsche Signal, um den erforderlichen Neubau von Mietwohnungen zu fördern.

Bei 402 Wohnungskündigungen haben sich die Mieterwechsel gegenüber dem Vorjahr (424 Kündigungen) leicht reduziert. Die sich daraus ergebende Fluktuationsquote mit 10,2 % liegt unter dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins. Wesentliche Gründe für Wohnungswechsel sind weiterhin altersmäßig oder demografisch bedingte Anlässe mit 19 %, Ortswechsel mit 15 % und nicht näher hinterfragte persönliche Gründe mit 40 % in Anpassung der Wohnsituation an geänderte Lebensumstände. Bei einem Anteil von 21 % der Kündigungen haben die Mitglieder eine andere Wohnung der Genossenschaft bezogen und sind damit auch weiter Mitglied der bgm geblieben.

Die Leerstandsquote liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Per 31.12.2015 waren stichtagsbezogen lediglich 10 Wohnungen aufgrund laufender Umbaumaßnahmen nicht vermietet. Anschlussvermietungen nach Abschluss der Baumaßnahmen sind sämtlich erfolgt. Wegen des geplanten Rückbaus zur Errichtung eines Neubaus in Kronshagen standen zudem 16 Wohnungen plangemäß erlösschmälernd leer.

Betreuungstätigkeit und Maklerservice

Im Geschäftsjahr 2015 haben wir insgesamt 968 Eigentumswohnungen in 57 Gemeinschaften verwaltet. Die Verwaltung von Wohnungseigentum gehört weiter zu den Kerngeschäften unseres Unternehmens.

Als Geschäftsbesorgung betreuen wir die Tochtergesellschaft der bgm, die Eiderland Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH in Büdelsdorf. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2015 18 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Für private Eigentümer verwalten wir 59 Wohnungen in Büdelsdorf und Rendsburg.



Unser genossenschaftlicher Maklerservice ist 2015 sehr zufriedenstellend verlaufen. Wir konnten im Geschäftsjahr 25 Makleraufträge für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erfolgreich abwickeln.

7.178 Mitglieder

7.178 Mitglieder

3.924 Wohnungen

3.924 Wohnungen

Bilanzsumme 69.462.478,39 EUR

Bilanzsumme **69.462.478,39** EUR

Jahresüberschuss 2.396.957,81 EUR

Jahresüberschuss **2.396.957,81** EUR

Investitionen Anlagevermögen

Investitionen Anlagevermögen

5.629.100,77 EUR

5.629.100,77 EUR

Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltung und Modernisierung

6.725.487,39 EUR

6.725.487,39 EUR



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben wahrgenommen. Er hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt und diese pflichtgemäß überwacht. Die ihm im Rahmen seiner Zuständigkeit obliegenden Entscheidungen wurden getroffen und die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

In mehreren gemeinsamen Sitzungen wurden Vorlagen und Informationen des Vorstandes über die Unternehmensentwicklung sowie alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft erörtert und beraten. Hierzu wurden regelmäßig Quartalsberichte über den Geschäftsverlauf vorgelegt. Wesentliche Fragen zur Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie Risikomanagement und Wirtschafts- und Finanzplanung wurden mit dem Vorstand eingehend besprochen. Die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wurde aktualisiert und verabschiedet.

Des Weiteren hat sich der Aufsichtsrat mit der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2020 befasst. Der Instandhaltungsplan 2016 mit Investitionen von 7,27 Mio. EUR in den Erhalt und die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurde beschlossen und das Neubauprogramm mit geplanten Investitionen von 13,9 Mio. EUR verabschiedet.

In Umsetzung und Fortführung der geschäftspolitischen Strategie zur Verstärkung des Neubaus von Genossenschaftswohnungen konnte für das erste Gemeinschaftsprojekt der bgm mit einer anderen Wohnungsgenossenschaft in Kiel-Projensdorf im Sommer Richtfest gefeiert werden. Die 17 Neubauwoh-



nungen wurden zum 01.04.2016 plangemäß an unsere Mitglieder übergeben. Auch für den Bau von 45 barrierefreien Genossenschaftswohnungen in Büdelsdorf wurde im Herbst das Richtfest begangen. Die Fertigstellung erfolgt zum 01.12.2016. Im Oktober wurde der Grundstein für das gemeinsame Projekt von vier Genossenschaften im Anscharpark in Kiel-Wik gelegt. Die Planungen und Vorbereitungen für die Errichtung von 38 barrierefreien Wohnungen in Kronshagen und 48 Sozialwohnungen in Büdelsdorf wurden begleitet und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Vertreterversammlung hat am 25.06.2015 im Bürgerhaus Kronshagen den Jahresabschluss 2014 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das Geschäftsjahr 2014. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2014 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2015 und der Lagebericht 2015 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an. Er empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2015 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Mittelholstein eG für die im Geschäftsjahr 2015 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 21. April 2016

Der Aufsichtsrat

Helmut Bauer
Vorsitzender



„Genossenschaften sind immer das,
„Genossenschaften sind immer das,
was menschliche **Einsicht**,
was **menschliche Einsicht**,
geistige **Kraft** und
geistige Kraft und
persönlicher **Mut** aus ihnen machen.“
persönlicher Mut aus ihnen machen.“

Hermann Schulze-Delitzsch

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt über 3.924 eigene Wohnungen, 19 Gewerbeflächen und 975 Stellplätze – davon 503 in Garagen. Der Hausbesitz befindet sich an 13 Standorten: Kiel, Büdelsdorf, Kronshagen, Molfsee, Rendsburg, Bordesholm, Nortorf, Wattenbek, Borgstedt, Osterrönfeld, Westerrönfeld, Schacht-Audorf und Hohenwestedt. Die Anzahl der eigenen Wohnungen hat sich nach Fertigstellung der Wohnungen in Büdelsdorf um 3 Einheiten erhöht. Durch Verkauf und Umwidmung sind 2 Wohnungen abgegangen. Außerdem wurde der Rückbau von 26 Wohnungen in Büdelsdorf vorgenommen.

Unsere Wohnungen werden an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist insgesamt günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2015 durchschnittlich 4,79 EUR nach 4,69 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Wegen des im Jahr 2016 geplanten Rückbaus für den Neubau von 38 Wohnungen in Kronshagen standen zum Jahresende insgesamt 16 von 24 Wohnungen leer. Außerdem ist der Abriss von 8 Wohnungen in Büdelsdorf geplant, davon standen am 31.12.2015 5 Wohnungen leer. Die Fluktuationsquote ist mit 10,2 % (Vorjahr 10,7 %) leicht gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen wie im Vorjahr durchschnittlich rund 29,50 EUR pro m². Zusätzlich wurden 305 TEUR (Vorjahr 631 TEUR) für die Nachrüstung einer Aufzugsanlage und den Neubau von Fahrradhäusern aufgewendet.

Wesentliche Kennzahlen

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2015 TEUR	Ist 2015 TEUR	Ist 2014 TEUR
Sollmieten	13.100	13.200	13.000
Instandhaltungsaufwendungen	7.300	6.800	6.800
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	400	400	400
Jahresüberschuss	1.800	2.400	2.000

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen durch geringere Instandhaltungsaufwendungen und höhere Sollmieten aufgrund Vollauswirkung und regelmäßiger moderater Mietanpassung ergeben.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit erweitern, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben und die Ertragslage bei hohen Instandhaltungsaufwendungen und unverändertem Personalbestand absolut stabil ist.

Betreuungstätigkeit

Die Verwaltung fremden Hausbesitzes zählt traditionell zu den Kerngeschäften des Unternehmens. Wir verwalten 968 Eigentumswohnungen in 57 Gemeinschaften sowie 59 Wohnungen für verschiedene Privateigentümer.

Auf der Grundlage eines Dienstleistungsvertrages leisten wir die Geschäftsbesorgung für die Eiderland Verwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, an der die Baugenossenschaft Mittelholstein eG mit 100 % beteiligt ist. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2015 18 Mitarbeiter.

Die Maklertätigkeit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG wurde auch im Jahr 2015 fortgeführt. Es konnten 25 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Baugenossenschaft Mittelholstein eG betätigt sich nach wie vor in der Baubetreuungstätigkeit und dem Verkauf von Baugrundstücken.

Zum 1. März 2015 haben wir 3 Wohneinheiten in Büdelsdorf fertiggestellt. Die abgerechneten Gesamtkosten betragen 403 TEUR. Fremdmittel wurden nicht eingesetzt.

Im November 2014 haben wir mit dem Neubau von 17 Genossenschaftswohnungen in Kiel, Charles-Roß-Ring 93, begonnen. Die Wohnungen sind fertiggestellt und werden zum 1. April 2016 vermietet.

Anfang 2015 haben wir mit dem Bau von 45 barrierefreien Wohnungen in Büdelsdorf begonnen. Mit der Bezugsfertigstellung rechnen wir zum 1. Dezember 2016.

Weiterhin beginnen wir im Frühjahr 2016 mit dem Neubau von 47 Genossenschaftswohnungen in Kiel. Dies ist ein gemeinsames Projekt mit drei weiteren schleswig-holsteinischen Genossenschaften. Auf einem Teil des denkmalgeschützten Geländes des Kieler Anscharparks werden insgesamt 155 moderne Wohneinheiten inklusive Tiefgarage entstehen.

Im Sommer 2016 beginnen wir mit dem Bau von 48 geförderten Wohnungen in Büdelsdorf.



In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Büdelsdorf schaffen wir Wohnraum für Neubürger und Mitglieder der Genossenschaft. Für das Projekt werden Finanzierungsmittel aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ beantragt.

In Kronshagen planen wir den Neubau von 38 barrierefreien Wohnungen für Senioren. Der Baubeginn erfolgt nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Abriss des Altbestandes.

Im Jahr 2015 ließ sich eine Wohnungsbaugenossenschaft durch die Baugenossenschaft Mittelholstein eG technisch betreuen. Die 2 Häuser mit 34 Wohnungen in Kiel wurden Anfang 2016 fertiggestellt.

Der Bestand an unbebauten Grundstücken im Umlaufvermögen hat sich durch 5 Grundstücksverkäufe vermindert. Am 31.12.2015 hatte die Baugenossenschaft einen Bestand an unbebauten Grundstücken von rund 3.400 m² bei einem Buchwert von 133.700,00 EUR. Sämtliche Grundstücke liegen im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmen

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015 EUR	%	31.12.2014 EUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen	58.329.042,05	83,97	54.379.327,55	82,35
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	133.724,02	0,19	272.410,95	0,41
Flüssige Mittel	5.227.299,13	7,53	5.763.796,85	8,73
sonstige Posten	5.772.413,19	8,31	5.617.766,02	8,51
Bilanzsumme	69.462.478,39	100,00	66.033.301,37	100,00
Passiva				
Eigenkapital	43.515.802,40	62,65	41.272.012,20	62,50
Fremdkapital				
langfristig einschl. Pensionsrückstellungen	19.077.736,49	27,46	17.455.087,36	26,44
kurzfristig einschl. Rückstellungen	6.868.939,50	9,89	7.306.201,81	11,06
Bilanzsumme	69.462.478,39	100,00	66.033.301,37	100,00

Das Anlagevermögen ist um 3,9 Mio. EUR angestiegen und beträgt 83,97 % der Bilanzsumme. Durch Neubautätigkeit, nachträgliche Herstellungskosten und den Bau von Fahrradhäusern sind 5,6 Mio. EUR zugegangen. Durch Verkauf sind 0,2 Mio. EUR abgegangen. Planmäßig abgeschrieben wurden 1,5 Mio. EUR. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,24 Mio. EUR zu. Davon entfallen 2,4 Mio. EUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 0,04 Mio. EUR auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,19 % gestiegener Bilanzsumme 62,65 % (Vorjahr 62,50 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 15 Jahren und öffentliche Baudarlehen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,0 % (Vorjahr 2,5 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21):

	2015 TEUR
I. laufende Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	2.397,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.485,1
Zunahme langfristiger Rückstellungen	0,4
Gewinn aus dem Abgang v. Gegenständen d. Anlagevermögens	-12,0
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	3.870,5
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	138,7
Zunahme sonstiger Aktiva	-150,6
Abnahme sonstiger Passiva	-487,2
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	43,6
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	354,8
Erträge (-) / Aufwendungen (+) aus Ergebnisabführungen	-24,3
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	90,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.835,8
II. Investitionsbereich	
Auszahlungen für Investitionen	
in das immaterielle Anlagevermögen	-35,0
in das Sachanlagevermögen	-5.178,6
in das Finanzanlagevermögen	-415,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen	
des Sachanlagevermögens	202,8
des Finanzanlagevermögens	3,5
erhaltene Zinsen	0,3
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	20,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.402,3
III. Finanzierungsbereich	
Erhöhung der Geschäftsguthaben	41,4
Dividende	-194,7
Ertragsteuerzahlungen	-83,9
Darlehensvalutierungen bzw. -rückzahlungen (Saldo)	2.462,5
planmäßige Tilgungen	-840,2
gezahlte Zinsen	-355,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.030,0
Zahlungswirksame Veränderungen	-536,5
IV. Finanzmittelfonds	
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.763,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.227,3

¹⁾ DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen sowie für die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 0,5 Mio. EUR ab.

Für die planmäßige Finanzierung der Neubauten wurden Darlehen in Höhe von 2,46 Mio. EUR valuiert.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
1. Hausbewirtschaftung	2.717.308,94	2.230.221,61
2. Betreuungstätigkeit	4.146,61	3.353,70
3. Bau- und Verkaufstätigkeit	22.973,32	15.521,44
4. sonstiger Geschäftsbetrieb	-257.214,92	-201.547,17
5. Steuern vom Einkommen	-90.256,14	-85.806,74
Jahresüberschuss	2.396.957,81	1.961.742,84
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.200.516,95	-1.767.151,41
Bilanzgewinn	196.440,86	194.591,43

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus der Betreuungstätigkeit wurden, berechnet zu Vollkosten, zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber deutliche Deckungsbeiträge. Die Steuern vom Einkommen resultieren im Wesentlichen aus der Dividendenzahlung für das Jahr 2014.

Der Vorstand schlägt für den Bilanzgewinn folgende Verwendung vor:

4 % Dividende auf die am 1. Januar 2015 eingezahlten Geschäftsguthaben von 4.911.021,54 EUR	196.440,86 EUR
---	-----------------------



3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie durch Ausweitung des Betreuungsgeschäfts.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen des niedrigen Verschuldungsgrades sowie steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2016 mit Mieterträgen von 13.400 TEUR, Zinsaufwendungen von 400 TEUR und planen die Kosten für Instandhaltung mit 7.300 TEUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.000 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Kiel, den 15. März 2016

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Binder

Pahl

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		46.398,00	42.613,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	49.316.959,89		50.340.567,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.205.715,26		1.022.552,87
3. Technische Anlagen und Maschinen	6,00		6,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.671,00		313.102,16
5. Anlagen im Bau	5.092.352,34		921.348,75
6. Bauvorbereitungskosten	<u>550.407,30</u>	56.460.111,79	314.667,42
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	1.604.008,90		1.202.505,33
3. Sonstige Ausleihungen	<u>18.523,36</u>	1.822.532,26	21.964,65
Anlagevermögen insgesamt		58.329.042,05	54.379.327,55
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	133.724,02		272.410,95
2. Unfertige Leistungen	<u>5.332.487,78</u>	5.466.211,80	5.217.048,77
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	64.458,70		83.569,81
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	746,41		680,70
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.684,20		14.886,90
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>104.965,20</u>	185.854,51	148.709,36
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.227.299,13		5.763.796,85
2. Bausparguthaben	<u>254.070,90</u>	5.481.370,03	152.870,48
Bilanzsumme		69.462.478,39	66.033.301,37



31.12.2015

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	186.850,00		205.486,99
2. der verbleibenden Mitglieder	4.974.927,41		4.916.971,54
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>33.000,00</u>	5.194.777,41	30.895,06
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftanteile: 0,00 EUR			(0,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.039.584,13		4.799.067,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 240.516,95 EUR			(197.151,41)
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>33.085.000,00</u>	38.124.584,13	31.125.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.960.000,00 EUR			(1.570.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.396.957,81		1.961.742,84
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	<u>2.200.516,95</u>	196.440,86	1.767.151,41
Eigenkapital insgesamt		<u>43.515.802,40</u>	41.272.012,20
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	904.201,00		903.758,00
2. Steuerrückstellungen	89.169,05		82.816,04
3. Sonstige Rückstellungen	<u>124.069,76</u>	1.117.439,81	80.491,94
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.015.887,17		14.921.846,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.181.565,41		1.672.803,75
3. Erhaltene Anzahlungen	5.811.905,17		6.238.281,09
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.997,05		5.835,57
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	7.742,78		16.536,29
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	510.539,33		518.378,02
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.560,93		30.250,10
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108.796,81		3.899,37
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>136.639,93</u>	24.792.634,58	249.923,54
davon aus Steuern: 24.100,74 EUR			(89.918,70)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 95.743,32 EUR			(149.134,52)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		36.601,60	36.469,11
Bilanzsumme		<u>69.462.478,39</u>	<u>66.033.301,37</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.592.631,88		18.429.992,83
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	228.643,00		234.506,00
c) aus Betreuungstätigkeit	283.248,22		231.032,59
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>249.991,25</u>	20.354.514,35	266.090,08
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		21.837,01	682.378,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		156.341,19	138.793,92
4. Sonstige betriebliche Erträge		238.823,48	301.239,11
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.726.155,29		12.581.510,71
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	111.328,26		8.427,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>81.315,56</u>	12.918.799,11	83.118,40
Rohergebnis		7.852.716,92	7.610.976,24
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.983.283,53		1.836.280,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 88.733,07 EUR	<u>449.801,34</u>	2.433.084,87	418.557,53 (75.465,41)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.471.000,56	1.848.978,23
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		644.606,02	619.291,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	24.319,16		20.275,15
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	265,17		302,44
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>4.959,74</u>	29.544,07	13.405,14
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		14.106,31	11.034,06
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 35.156,19 EUR		406.301,84	438.211,90 (41.153,19)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.913.161,39	2.472.605,48
14. Steuern vom Einkommen		90.256,14	85.806,74
15. Sonstige Steuern		425.947,44	425.055,90
Jahresüberschuss		2.396.957,81	1.961.742,84
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.200.516,95	1.767.151,41
Bilanzgewinn		196.440,86	194.591,43

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (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 Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von 3 bis 10 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Die Abschreibung erfolgte bei Wohnbauten aufgrund einer angenommenen Nutzungsdauer von 30 bis 80 Jahren, bei Geschäfts- und anderen Bauten von 20 bis 50 Jahren sowie bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren.

Die Zugänge enthalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen, die aufgrund der Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Den technischen Anlagen und Maschinen wurde eine Nutzungsdauer von 5 bis 8 Jahren zugrunde gelegt.

Andere Anlagen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in einem Zeitraum von 3 bis 14 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit 2008 als Sammelposten geführt und über 5 Jahre abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen wurden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Beim Zu- und Abgang von Grundstücken wird der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums als maßgeblicher Zeitpunkt für die Erfassung im Jahresabschluss angesehen. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung, die wir mit 1,5 % angesetzt haben sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins

der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 3,89 % zum 31.12.2015 zugrunde gelegt. Anwartschaften aktiver Arbeitnehmer bestehen nicht mehr.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagegitter:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Abschreibung (kumuliert)	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	163.504,25	34.991,06	0,00	0,00	152.097,31	46.398,00	31.206,06
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.548.389,20	71.729,62	744.780,49	383.899,84	52.942.278,28	49.316.959,89	1.297.311,44
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.649.918,52	232.831,33	7.694,47	0,00	1.669.340,12	1.205.715,26	48.656,33
Technische Anlagen und Maschinen	46.978,62	0,00	0,00	0,00	46.972,62	6,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	768.277,56	83.295,57	218.155,31	0,00	338.746,82	294.671,00	93.826,73
Anlagen im Bau	921.348,75	4.334.609,85	0,00	-163.606,26	0,00	5.092.352,34	0,00
Bauvorbereitungskosten	314.667,42	456.033,46	0,00	-220.293,58	0,00	550.407,30	0,00
	107.249.580,07	5.178.499,83	970.630,27	0,00	54.997.337,84	56.460.111,79	1.439.794,50
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Beteiligungen	1.202.505,33	415.609,88	14.106,31	0,00	0,00	1.604.008,90	14.106,31
Sonstige Ausleihungen	21.964,65	0,00	3.441,29	0,00	0,00	18.523,36	0,00
	1.424.469,98	415.609,88	17.547,60	0,00	0,00	1.822.532,26	14.106,31
Anlagevermögen insgesamt	108.837.554,30	5.629.100,77	988.177,87	0,00	55.149.435,15	58.329.042,05	1.485.106,87

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen den Neubau von 2 Fahrradhäusern in Kiel und Nortorf. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen die Nachrüstung von 1 Aufzugsanlage in der Geschäftsstelle Büdelsdorf. In der Position Anlagen im Bau sind die Kosten für den Neubau von 45 Wohnungen in Büdelsdorf und 17 Wohnungen in Kiel enthalten. Weiterhin sind im Zugang die Kosten für den Neubau von 3 Wohnungen in Büdelsdorf enthalten, die nach Fertigstellung umgebucht wurden. In der Position Bauvorbereitung sind Kosten für 48 Wohnungen in Büdelsdorf, 47 Wohnungen in Kiel und 38 Wohnungen in Kronshagen zugegangen.

Der Zugang unter Beteiligungen betrifft die Anscharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften zusammen beteiligt ist. Der Anteil der Baugenossenschaft Mittelholstein eG beträgt 32,2 %. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb (am 25. Oktober 2013 notariell beurkundet), die Aufteilung und Übertragung des Grundvermögens des Anscharparks. Der Gesellschaftszweck sollte erreicht sein, soweit das Grundvermögen aufgeteilt, vermessen und im Zuge der Auflösung der Gesellschaft auf die Gesellschafter entsprechend ihrer Beteiligung am Vermögen der Gesellschaft übertragen und das darüber hinausgehende Grundvermögen veräußert sein würde. Der Gesellschaftszweck wird jetzt dahin gehend erweitert, dass die Gesellschaft zur Sicherstellung der Wärmeversorgung in der Liegenschaft über die Nutzung der zentralen Versorgungsstation sowie der nachgelagerten Wärmeverteilnetze (Sekundärnetze) einen Pachtvertrag nebst Anlagen mit der Stadtwerke Kiel AG schließt. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Die unter Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheit ergeben (GPR = Grundpfandrechte):

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			davon	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Sicherung
gegenüber Kreditinstituten	17.015.887,17	792.791,59	2.433.804,62	13.789.290,96	16.998.593,61	GPR
Vorjahr	14.921.846,35	735.749,05	2.356.129,72	11.829.967,58	14.921.846,35	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	1.181.565,41	58.990,13	216.290,88	906.284,40	1.181.565,41	GPR
Vorjahr	1.672.803,75	158.500,99	493.046,70	1.021.256,06	1.672.803,75	GPR
aus erhaltenen Anzahlungen	5.811.905,17	5.811.905,17				
Vorjahr	6.238.281,09	6.238.281,09				
aus Vermietung	3.997,05	3.997,05				
Vorjahr	5.835,57	5.835,57				
aus Betreuung	7.742,78	7.742,78				
Vorjahr	16.536,29	16.536,29				
aus Lieferungen und Leistungen	510.539,33	510.539,33				
Vorjahr	518.378,02	518.378,02				
gegenüber verbundenen Unternehmen	15.560,93	15.560,93				
Vorjahr	30.250,10	30.250,10				
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108.796,81	108.796,81				
Vorjahr	3.899,37	3.899,37				
sonstige Verbindlichkeiten	136.639,93	136.639,93				
Vorjahr	249.923,54	249.923,54				
Gesamtbetrag	24.792.634,58	7.446.963,72	2.650.095,50	14.695.575,36	18.180.159,02	GPR
gesamt Vorjahr	23.657.754,08	7.957.354,02	2.849.176,42	12.851.223,64	16.594.650,10	GPR

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind 13.261.215,83 EUR (Vorjahr 13.039.120,91 EUR) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 156.341,19 EUR (Vorjahr 138.793,92 EUR).

Die Dividende 2014 wurde im Jahr 2015 ausgeschüttet. Die Körperschaftsteuererhöhung gemäß § 38 KStG in Höhe von 83.396,00 EUR (Vorjahr 81.335,00 EUR) ist in der Position Steuern vom Einkommen enthalten.

E. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus laufenden und künftigen Bauvorhaben, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

aus Bauverträgen 5.193.000,00 EUR (ausstehende Fremdmittel 4.033.000,00 EUR)

2. Beteiligungen:

a) Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile (100.000,00 EUR) der Eiderland Verwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH in 24782 Büdelsdorf, Weichselstraße 5, mit der ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht. Am 31.12.2015 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 228.124,82 EUR.

b) Die Genossenschaft ist mit 32,2 % an der Anscharpark GbR beteiligt. Die Beteiligung betrug zum 31.12.2015 1.604.008,90 EUR, davon 1.495.212,09 EUR Eigenkapital. Der Verlust im Geschäftsjahr betrug 14.106,31 EUR.

3. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte in	
	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	25	5
Technische Mitarbeiter	7	
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1
Gesamt	33	6

Außerdem wurden durchschnittlich 3,5 Auszubildende beschäftigt.

4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Mitglieder	
Anfang 2015	7.139
Zugang 2015	353
Abgang 2015	314
Ende 2015	7.178

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 57.955,87 EUR vermehrt.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

6. Mitglieder des Vorstandes:

Stefan Binder Wilfried Pahl

7. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Helmut Bauer (Vorsitzender)	Frank Burghard (bis 18.02.2016)	Volker Ehlers
Helmut Gädt	Birgit Heß	Thomas Jung
Marion Kölz	Jürgen Röpstorff	Gesche Ziegler (bis 01.12.2015)

Kiel, den 15. März 2016

Der Vorstand

Binder

Pahl

Vorstand

Binder, Stefan	Büdelsdorf	Immobilienfachwirt
Pahl, Wilfried	Nübbel	Dipl.-Kaufmann

Aufsichtsrat

Bauer, Helmut	Büdelsdorf	Sparkassendirektor i. R.	Vorsitzender
Röpstorff, Jürgen	Kiel	Beamter	stellv. Vorsitzender
Kölz, Marion	Büdelsdorf	Angestellte	Schriftführerin
Burghard, Frank	Kiel	Dachdeckermeister	(bis 18.02.2016)
Ehlers, Volker	Wattenbek	Geschäftsführer	
Gädt, Helmut	Borgstedt	Steuerberater	
Heß, Birgit	Kiel	Leitende Oberstaatsanwältin	
Jung, Thomas	Kiel	kfm. Angestellter	
Ziegler, Gesche	Rendsburg	Gas- und Wasser- Installateurmeisterin	(bis 01.12.2015)

Sitz der Genossenschaft
Langenbeckstraße 14, 24116 Kiel

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Kiel, GnR 421



Vertreter

Mitgl. - Nr.

Wahlbezirk 1

16145	Heimhold, Uwe	24159 Kiel	Fritz-Reuter-Straße 20c
13782	Ritter, Frank	24106 Kiel	Charles-Roß-Ring 93
25095	Schulokat, Ruth	24159 Kiel	Fontanestraße 4

Wahlbezirk 2

08532	Arndt, Günther	24107 Kiel	Amrumring 57
20629	Bhalla, Rana	24105 Kiel	Wrangelstraße 14
22292	Bornstedt, Felix	24105 Kiel	Esmarchstraße 14
25787	Hass, Finn Tore	22335 Hamburg	Alsterkrugchaussee 393a
24938	Jeß, Anna	22303 Hamburg	Alter Güterbahnhof 15c
24609	Kahl, Jens	24118 Kiel	Howaldtstraße 9
08039	Kammerer, Gretel	24118 Kiel	Hardenbergstraße 34
13462	Mandt, Dr. Jürgen	24118 Kiel	Holtener Straße 161
12854	Mertner, Werngard	24105 Kiel	Blücherstraße 3
21130	Michler, Heike	24118 Kiel	Fichtestraße 5
26155	Pahl, Alina	18439 Stralsund	Frankendamm 56
13453	Sachau, Jürgen	24118 Kiel	Hardenbergstraße 49
12373	Scholz-Moldtmann, Wolf-Dieter	24118 Kiel	Hardenbergstraße 28
16516	Wittmaack, Martina	24118 Kiel	Fichtestraße 15

Wahlbezirk 3

08714	Baasch, Hartmut	24116 Kiel	Virchowstraße 38
21914	Bock, Inge	24116 Kiel	Westring 243
25471	Jannichsen, Knut Enno	24116 Kiel	Geibelallee 8
24444	Rühr, Annika	24116 Kiel	Langenbeckstraße 59
18747	Rühr, Barbara	24116 Kiel	Langenbeckstraße 59
25295	Rühr, Michael	24116 Kiel	Langenbeckstraße 59
18553	Struck, Manfred	24116 Kiel	Virchowstraße 38
24539	Thauer, Monika	24116 Kiel	Westring 249
08238	Voßgerau, Helga	24116 Kiel	Westring 202

Wahlbezirk 4

15311	Feldmann, Uwe	24113 Kiel	Holunderbusch 56
18166	Scheithauer, Edith	24113 Kiel	Stadtrade 6
24894	Schimanski, Ulrich	24113 Kiel	Holunderbusch 42

Wahlbezirk 5

23568	Detlefsen, Helge	24143 Kiel	Bothwellstraße 10
22436	Leier, Vera	24143 Kiel	Reeperbahn 34
16987	Schöpfer, Gitta	24143 Kiel	Kirchenweg 21

Wahlbezirk 6

08260	Beeck, Egon	24119 Kronshagen	Eichkoppelweg 32
08392	Graupner, Jürgen	24119 Kronshagen	Teichhörn 49
22071	Iffarth, Brigitte	24119 Kronshagen	Wildrosenweg 6
20729	Kahle, Thomas	24119 Kronshagen	Ottendorfer Weg 41
08374	Papendorf, Karin	24119 Kronshagen	Haßknöll 19
08012	Wind, Uwe	24119 Kronshagen	Steindamm 20

Wahlbezirk 7

11322	Beck, Klaus	24782 Büdelsdorf	Timm-Kröger-Straße 1
15874	Eckert, Doris	24782 Büdelsdorf	Wacholderweg 9
09883	Fischer, Wolfgang	24782 Büdelsdorf	Heimstraße 7
09522	Mielenz, Günter	24782 Büdelsdorf	Heimstraße 9
26985	Mielenz-Cornils, Susanne	24782 Büdelsdorf	Theodor-Fontane-Straße 1
16656	Potthoff, Giesela	24782 Büdelsdorf	Gorch-Fock-Straße 11
21486	Thiedemann, Doris	24782 Büdelsdorf	Moorweg 9
10919	Weihmann, Helmut	24782 Büdelsdorf	Kastanienweg 3

Wahlbezirk 8

11376	Bathke, Hans	24782 Büdelsdorf	Berliner Straße 14
26926	Pohl, Ulrich	24782 Büdelsdorf	Am Ring 14
09744	Recht, Hanfriede	24782 Büdelsdorf	Rügenstraße 24
12933	Stange, Peter	24782 Büdelsdorf	Memelstraße 16

Wahlbezirk 9

10370	Baade, Rolf	24768 Rendsburg	Lancasterstraße 10
22519	Linke, Thorsten	24790 Schacht-Audorf	Kastanienweg 2
11061	Möhding, Lothar	24768 Rendsburg	Lancasterstraße 22
19304	Ueckerseifer, Heinz Udo	24768 Rendsburg	Stettiner Straße 8
13996	Völschow, Hans-Joachim	24783 Osterrönfeld	Fehmarnstraße 76

Wahlbezirk 10

11615	Krause, Konrad	24589 Nortorf	Am Stadtpark 15
14782	Kruse, Werner	24582 Bordesholm	Kiefernweg 9
20045	Poulson, Beate	24582 Bordesholm	Arthur-Zabel-Straße 32
22517	Schiller, Bernd	24582 Wattenbek	Diekredder 8
20323	Strauß, Axel	24582 Brügge	Brügger Redder 8b
19199	von Essen, Gerd	24582 Wattenbek	Neuer Kamp 12
11240	Wielert, Klaus	24582 Bordesholm	Brinkensteg 21



Lebenslanges
Wohnrecht



Starke
Gemeinschaft



Bezahlbarer
Wohnraum



Ganzheitlicher
Service



Verantwortliches
Wirtschaften



klimafreundlich



Hausmeister-
service



Hausnotruf



24/7-Notdienst



Vorteilskarte



Gästewohnung



Servicehaus



Nachbarschaftstreff

Geschäftsstellen

Langenbeckstraße 14 · 24116 Kiel · Telefon 0431 / 12229-0

Weichselstraße 5 · 24782 Büdelsdorf · Telefon 04331 / 357-0

www.bgm-wohnen.de

