

Geschäftsbericht 2016



bgm.

Baugenossenschaft Mittelholstein eG

Titel: 48 geförderte Genossenschaftswohnungen in Büdelsdorf
– Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ –
Entwurf BSP Architekten BDA, Kiel



Vorwort	Seite	2
Bericht des Vorstandes	Seite	3
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	14
Lagebericht	Seite	17
Jahresabschluss		
Bilanz	Seite	24
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	26
Anhang	Seite	27
Organe der Genossenschaft	Seite	34



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für unsere Mitglieder – das ist der Zweck unserer Genossenschaft, der übrigens so auch in unserer Satzung festgehalten ist. Für uns heißt das, Wohnraum zu schaffen für Menschen aus ganz unterschiedlichen Lebenssituationen – nicht zuletzt auch für diejenigen, deren finanzielle Möglichkeiten begrenzt sind. Und es bedeutet auch, die Zukunft im Blick zu behalten, indem wir verantwortlich wirtschaften, langfristig planen und nachhaltig bauen.

Dass sich die bgm mit Erfolg für diese Ziele einsetzt, zeigt ein Blick auf das Geschäftsjahr 2016. Wir haben tatkräftig angepackt und für unsere Mitglieder viel bewegt – von sozialen und zeitgemäßen Neubauprojekten bis zu umfangreichen Wertverbesserungen unserer Quartiere.

Unsere erfolgreiche Geschäftstätigkeit ist ein solides Fundament, von dem aus wir optimistisch in die Zukunft schauen dürfen. Machen Sie sich selbst ein Bild, analysieren Sie unsere Bilanz und hinterfragen Sie diese auch kritisch. Sprechen Sie uns gerne persönlich an, wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

Kiel, im Mai 2017

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl



Gesamtwirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Wirtschaft auf Wachstumskurs

Nach wie vor ist die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft – mit 10,9 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung – eine der wichtigsten Branchen innerhalb der deutschen Wirtschaft. In jeweiligen Preisen erzielte sie eine Bruttowertschöpfung von 307 Mrd. EUR. Das zuletzt leicht unterdurchschnittliche Wachstum von 0,8 % (Vorjahr: 0,9 %) zeigt die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche: So war die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft im Krisenjahr 2009 einer der wenigen Wirtschaftsbereiche mit positivem Wachstum.

In der Gesamtbetrachtung wuchs die deutsche Wirtschaft auch 2016 wieder solide. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war durchschnittlich 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum aus 2015 (+1,7 %) fort. Auch 2014 war das BIP in ähnlicher Größenordnung angestiegen. In längerfristiger Betrachtung lag das Wachstum 2016 über dem Durchschnittswert der letzten sieben Jahre von 1,6 %. Das Wachstum der Wirtschaftsleistung zeigte sich auch in allen anderen Wirtschaftsbereichen: Mit einem Anstieg von 2,8 % entwickelte sich das Baugewerbe überdurchschnittlich. Das produzierende Gewerbe legte um 1,6 % zu. Deutliche Zunahmen gab es auch in den meisten Dienstleistungsbereichen wie Information/Kommunikation, Finanz-/Versicherungsdienstleister, Handel, Verkehr und Gasgewerbe: hier ergaben sich Wachstumsraten von über 2 %.

Angesichts des globalen Umfelds wird auch 2017 die Binnennachfrage ein Hauptimpulsgeber für die deutsche Wirtschaft bleiben. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland im laufenden Jahr bei etwa 1,5 % liegen. Durch einen Kalendereffekt – das Jahr hat fast drei Arbeitstage weniger als 2016 – fällt die Wachstumsrate um 0,2 % geringer aus. Kalenderbereinigt läge die Rate bei etwa 1,7 % und damit über dem langjährigen Schnitt.

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

Knapp 43,5 Mio. Erwerbstätige erbrachten 2016 die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Im selben Jahr waren rund 429.000 Menschen oder 1 % mehr erwerbstätig als im Vorjahr. Der Anstieg fiel etwas stärker aus als in den Vorjahren: 2015 waren es +0,9 %, 2014 +0,8 %. Die Arbeitslosenquote sank im Jahresdurchschnitt auf 6,1 %. Zum Vergleich: Im Vorjahr lag sie bei 6,4 %, 2009 noch bei 8,1 %.

Die höhere Erwerbstätigkeit und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte ausgleichen: Ohne sie hätte die Alterung das Arbeitskräfteangebot 2016 um 310.000 Personen sinken lassen. Um das Arbeitskräftepotenzial rein zahlenmäßig zu erhalten, müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 2015 bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 und 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 und 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das stetige Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation haben Deutschland zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration werden lassen. Die Nettozuwanderung 2016 (Ausländer/Deutsche inkl. Asyl) kann aufgrund von Daten des Ausländerzentralregisters auf rund 750.000

Personen geschätzt werden. Gegenüber 2015, das durch eine einmalig sehr hohe Zuwanderung Geflüchteter geprägt war, lag die Nettozuwanderung im vergangenen Jahr etwa 34 % niedriger.

Die Zahl der Asylsuchenden ist mit der Schließung der Balkanroute vorerst deutlich zurückgegangen. Rund 320.000 Geflüchtete sind 2016 neu erfasst worden. Bereinigt um Doppelerfassungen rechnet das Bundesinnenministerium mit einem Nettozugang von rund 280.000. Die Hauptherkunftsländer sind unter anderem Syrien, Afghanistan, Irak und Iran. Mit der Schließung der Balkanroute wurde diese Migration lediglich in andere europäische Staaten verlagert. Die Nettozuwanderung in Deutschland insgesamt dürfte absehbar auf hohem Niveau bleiben und Zahlen oberhalb von 400.000 Personen erreichen.

Als Folge der hohen Zuwanderung hat sich die Bevölkerungszahl in Deutschland bis Ende 2015 auf 82,2 Mio. erhöht, das sind +1,2 % im Vorjahresvergleich. Die Einwohnerzahl verteilt sich auf 40,8 Mio. Haushalte. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war mit -188.000 wieder negativ.

Konsum und Wohnungsbau als Wirtschaftsfaktoren

Grund für die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft in 2016 war die inländische Verwendung. Neben dem Konsum stützten vor allem die Anlageinvestitionen das Wachstum. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, die des Staates stiegen mit 4,2 % noch stärker. Dieser Anstieg ist auch der hohen Zahl Asylsuchender und den daraus resultierenden Kosten geschuldet. Einen stärkeren Zuwachs des Staatskonsums hatte es zuletzt 1992 infolge der deutschen Wiedervereinigung gegeben. Auch die Bruttoanlageinvestitionen (Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie sonstige Anlagen) stützten das Wachstum und legten im Vorjahresvergleich mit +2,5 % deutlich zu.

Investitionen in den Wohnungsbau haben deutlich zum Wachstum beigetragen (+4,3 %). Der Nichtwohnungsbau legte um 1,4 % zu. Die Bauinvestitionen stiegen 2016 insgesamt um 3,1 %. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich mit einem Anstieg von 2,4 % deutlich dynamischer als der gewerbliche Bau mit 0,9 %, was auf gefüllte Steuerkassen und Ausgaben bei der Unterbringung Geflüchteter zurückzuführen ist. In Neubau und Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen rund 189,4 Mrd. EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 fortgesetzt wird.

2016 wurden nach bisherigem Stand rund 375.000 neue Wohnungen genehmigt, was einem Zuwachs von 19,7 % gegenüber dem Vorjahr darstellt. Dabei wuchs der Mietwohnungsneubau wiederum am schnellsten. Rund 91.000 Wohneinheiten wurden hier genehmigt (+35 %). Auch für Eigentumswohnungen gab es mehr Genehmigungen (+18 %). Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau 176.000 Einheiten auf den Weg gebracht. Für Ein- und Zweifamilienhäuser gab es mit 118.000 Einheiten wieder mehr Genehmigungen, was einem Zuwachs von 1,7 % entspricht. Bei den rund 375.000 genehmigten Wohnungen wird davon ausge-



gangen, dass etwa 211.000 später vermietet werden. Dazu wird angenommen, dass auch Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen teilweise nicht selbst genutzt werden.

Die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft sind nach übereinstimmenden Erhebungen positiv. Besonders in großen Städten und Verdichtungsräumen bleibt die Nachfrage groß – dazu tragen gute Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sowie die anhaltende Zuwanderung bei. 2017 könnte es daher nochmals rund 400.000 Baugenehmigungen geben. Voraussetzung ist nicht zuletzt, dass zügig mehr Bauland zu Verfügung gestellt wird.

Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt eine wachsende Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. 2016 wird mit rund 290.000 Fertigstellungen gerechnet. 2015 waren es 247.700. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bis 2020 bei rund 400.000 Wohnungen, davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein

Im ersten Halbjahr 2016 wurde die bis dahin positive wirtschaftliche Entwicklung weiter fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum kräftiger aus: nominal +3,6 %, davor 2,3 %. Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 2 % (davor 0,5 %). Damit lag die Entwicklung unter dem Bundesdurchschnitt von +3,9 % nominal bzw. 2,3 % real. Einen Rückgang der Wirtschaftsleistung gab es erneut im verarbeitenden Gewerbe. Deutliche Rückgänge verzeichneten auch das Ernährungsgewerbe, der Maschinenbau und die chemische Industrie. Auch beim Baugewerbe, das 2014 noch deutlich positiv zur Wirtschaftsleistung beigetragen hat, gab es einen Rückgang. Noch einmal zulegen konnte die pharmazeutische Industrie und der Handels- und Dienstleistungssektor, darunter das Gastgewerbe.

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

Im Vergleich der Jahre 2015/2016 gab es in Schleswig-Holstein 19.000 Erwerbstätige mehr, was einem Anstieg um 1,4 % entspricht (Deutschland: +1 %). Dazu haben fast ausschließlich die Dienstleistungsbereiche (+1,7 %) und das Baugewerbe (+2,9 %) beigetragen. Insgesamt waren zuletzt 1,374 Mio. Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Im Jahresvergleich 2015/2016 ist diese von 6,5 auf 6,3 % noch einmal leicht gesunken. 2011 waren es noch 7,2 %, im Jahr vor der Finanz- und Wirtschaftskrise 8,4 %. Immer noch relativ hoch ist die Zahl der Sozialleistungsempfänger: 11 % aller Einwohner in Schleswig-Holstein – in den Städten bis zu 18 %. Vergleichbar hoch ist auch die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften).

Die Einwohnerzahl des Landes wurde mit dem Zensus 2011 auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon verbuchte Schleswig-Holstein bis zum Jahresende 2015 einen Bevölkerungs-

zuwachs um 2,1 % auf 2,859 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr hat die Einwohnerzahl um 27.850 zugelegt – fast doppelt so viel wie davor. Ausschlaggebend dafür ist weiterhin ausschließlich die Zuwanderung (+37.500, davon 31.000 aus dem Ausland). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-10.114) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Deswegen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein insgesamt die Prognose der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. 2016 hat das Land dazu in Anbetracht der hohen Zuwanderung eine Aktualisierung vorgenommen. Danach soll die Einwohnerzahl bis 2020 noch einmal auf 2,904 Mio. ansteigen. Hierbei wird sich die regional sehr unterschiedliche Entwicklung fortsetzen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand werden die Einwohnerzahlen noch steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist. Nimmt man im Weiteren eine schwächere Zuwanderung an, verliert das Land bis 2030 gut 30.000 Einwohner. Aber auch dann leben hier noch deutlich mehr Menschen als heute.

Haushaltsstruktur und Altersentwicklung

Im Land gibt es 1,419 Mio. Haushalte – darunter 40 % mit nur einer Person. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt zwei Personen. Bis 2025 soll die Zahl der Haushalte noch steigen, auf 1,438 Mio. Bis 2030 wird mit einem leichten Rückgang auf 1,436 Mio. gerechnet.

Während die Zahl der Ein- und Zweifamilienhaushalte um 223.000 gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge. Mit 1,087 Mio. bzw. 77 % dominieren die Ein- und Zweifamilienhaushalte heute das Bild.

Hinzu kommt der wachsende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung. 650.000 Schleswig-Holsteiner sind heute 65 Jahre oder älter – das sind rund 23 %. Rechnet man die Altersgruppe ab 55 Jahre mit ein, sind es bereits 36 %. Das hat auch Auswirkungen auf die künftig zur Verfügung stehenden Arbeitskräfte und möglicherweise die wirtschaftliche Entwicklung des Landes: Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter wird sinken.

Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich ebenso wie der steigende Altersdurchschnitt der Bevölkerung künftig noch fortsetzen. Bis 2030 soll allein die Altersgruppe ab 65 Jahren um 136.000 Personen wachsen – auf dann gut 27 % der Gesamtbevölkerung. Entsprechend soll auch die Zahl der Haushalte in dieser Altersgruppe steigen, um 98.000 bis 2030. Die Haushaltszahl in der jüngeren Altersgruppe wird dagegen zurückgehen.

Eine Folge dieser Entwicklungen waren und sind Nachfrageverschiebungen auf den Wohnungsmärkten. Der wachsenden Zahl kleinerer Haushalte steht ein nicht immer passendes Angebot gegenüber. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 94 m²; im Bundesdurchschnitt sind es 91,4 m².

Entwicklungen im Neubaubereich

Das Land schätzt den Neubaubedarf auf gut 122.000 Einheiten bis 2030. Angesichts des unterstellten Bedarfs müsste der Großteil schon bis 2020 entstehen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte – allerdings mit großen Unterschieden – und die Hamburg-Rand-Kreise.

Die auch zuletzt positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat noch einmal deutlich



Fahrt aufgenommen. Bis November waren es 14.523, was einem Anstieg von 30,7 % zum Vorjahreszeitraum entspricht. Vergleichbar hohe Genehmigungszahlen gab es zuletzt Ende der 1990er-Jahre. Die Zahl genehmigter Ein- und Zweifamilienhäuser war mit -5,2 % nach bisherigem Datenstand rückläufig. Dagegen wurden mit einem Zuwachs von 78,4 % deutlich mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt – auch in Folge hoher Flüchtlingszahlen. In ähnlicher Größenordnung stieg die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen.

Zu den Baufertigstellungen liegen für 2016 noch keine Zahlen vor. Die Vergangenheit hat aber gezeigt, dass sich die Genehmigungszahlen zeitversetzt auch in den Baufertigstellungen widerspiegeln. Gleichwohl gab es 2016 das zweite Mal in Folge einen Rückgang, auf insgesamt 10.293 Wohnungen; im Vorjahr waren es 10.464.

Branchenentwicklung

Stabile Wohnungsmärkte

Die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein war – in der jeweiligen Regionalität – auch 2016 stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung konnten die Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. den Leerstand auf niedrigem Niveau halten oder sogar noch weiter reduzieren: durchschnittlich liegt dieser bei 1,8 %. Die Fluktuation blieb mit durchschnittlich 10 % weitgehend unverändert.

Auch das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen haben sich aufgrund von Investitionen nur leicht erhöht. Der Mietdurchschnitt lag zuletzt bei 5,38 EUR, zuvor waren es 5,24 EUR.

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes aktuell einen Mietdurchschnitt von 6,84 EUR netto-kalt ermittelt, was einen Anstieg von 3,5 % zum Vorjahr darstellt. Dabei gibt es erhebliche regionale Unterschiede, von unter 5,00 bis deutlich über 9,00 EUR. Vor allem in einigen Kommunen des Hamburger Umlands und vereinzelt auch in anderen Wohnungsteilmärkten ist mit weiter steigenden Angebotsmieten zu rechnen, nachfragegetrieben und den hohen Kosten im Neubau geschuldet. Allerdings hat sich der Preisanstieg gerade in den oberen Segmenten deutlich verlangsamt – möglicherweise ein Indiz für die nicht unendliche Zahlungsbereitschaft vieler Haushalte.

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die gegenwärtig hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Art der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Nachfragegerechter Neubau kann hier für Entlastung sorgen.

Zuwanderung

Wurde 2015 die Wohnraumnachfrage auch in Schleswig-Holstein noch durch die hohen Zahlen Asylsuchender geprägt, haben die Zahlen 2016 deutlich abgenommen. Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 wurden 2016 noch 9.960 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014

waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, gefolgt von Irak, Afghanistan, Armenien, Russland, Eritrea. Die weitere Entwicklung ist im Hinblick auf die geopolitische Lage kaum abzuschätzen. Gleichwohl ist zumindest derzeit ein weiterer starker Rückgang festzustellen: Im Januar 2017 lagen die Zahlen bei 542, im selben Zeitraum des Vorjahres waren es 2.153.

Deutschlandweit zeigt sich dieselbe Entwicklung. 2015 kamen knapp 1 Mio. Asylsuchende, 2016 waren es laut Bund 280.000. Allerdings konnten wegen fehlender Verwaltungskapazitäten viele Asylanträge erst jetzt gestellt werden. Aus diesem Grund ist die Zahl der Erstanträge 2016 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen – auf 722.370 bzw. +63,5 %.

Wohnkosten, Investitionen und Förderungen

Grundsätzlich verteuern steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie (ohne Strom) zwischen 2000 und 2016 um 72 % gestiegen. Allerdings gibt es hier seit 2013 auch Rückgänge. Das Plus beim Strom lag bei 103 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 24 % erhöht. In letzter Konsequenz schränkt dies auch die Spielräume zur Entwicklung der Nettokaltmieten ein. Diese stiegen im selben Zeitraum um 19 %. 2016 zog die Teuerungsrate nach mehrjährigem Rückgang mit 0,5 % wieder leicht an, im Vorjahr waren es 0,3 %.

Die Kosten für den Wohnungsbau sind auf der Investitionsseite weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem schärfere ordnungsrechtliche Vorgaben, die wiederum zu steigenden Preisen vor allem auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken führten. Auch Markteffekte kommen aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite zum Tragen. Immer komplexere Anforderungen steigern die Planungskosten. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2016 durchschnittlich um 49 % gestiegen. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zusätzlich wird das Investitionsklima durch wiederkehrende politische Bestrebungen zur Verschärfung des Mietrechts belastet. Die Summe der Anforderungen, die Kosten und die fehlende Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem und gleichzeitig bezahlbarem Wohnraum in Frage.

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf 50.000 Einheiten gesunken. Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert. Es ist hauptsächlich die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Im Zeitraum 2015/2016 wurden Fördermittel in Höhe von 150 Mio. EUR für den Bau von 1.380 Wohnungen vergeben. Das damit insgesamt ausgelöste Investitionsvolumen beläuft sich auf 345 Mio. EUR. Über 270 Mio. EUR für weitere Projekte wird beraten.

Das Land stellt zur Umsetzung Fördermittel aus dem laufenden Programm 2015 – 2018 zur Verfügung, das Volumen für den Mietwohnungsbau beläuft sich auf 316 Mio. EUR. Weitere 400 Mio. EUR stehen im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ bereit. In Anpassung an die Marktrealitäten wird erstmals auch für den Neubau ein Investitionszuschuss von 250 EUR/m² geförderter Wohnfläche gewährt. Ohne Berücksichtigung des geförderten Neubaus bzw. von Belegungsrechtsankäufen würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 um gut 60 % zurückgehen.



Für nachhaltig marktfähige Bestände investieren die schleswig-holsteinischen Wohnungsunternehmen kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2016 rund 370 Mio. EUR in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Unternehmensentwicklung

Der Verlauf des Geschäftsjahres 2016 war für die Baugenossenschaft Mittelholstein eG sehr erfolgreich. Unsere gute wirtschaftliche Basis ist auch in Zukunft Grundlage für eine positive Entwicklung. Neben der Pflege und Verbesserung des eigenen Wohnungsbestandes – durch anhaltend hohe Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung – haben wir auch den Neubau von Genossenschaftswohnungen weiter vorangetrieben. 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 3.976 Genossenschaftswohnungen an 13 Standorten sind sehr gut vermietbar. Die Erhöhung der Wohnungszahl um 52 im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus der Fertigstellung von zwei Neubauvorhaben mit 17 Wohnungen in Kiel-Projensdorf und 46 Wohnungen in Büdelsdorf. Zudem haben wir zwei Häuser mit je 12 Wohnungen in Büdelsdorf erworben, die wir vorher für einen privaten Eigentümer verwalteten. Zu Wohnungsabgängen kam es durch Zusammenlegungen und den Abriss von 30 Wohnungen in Kronshagen, um dort den Neubau von 38 altersgerechten Wohnungen beginnen zu können.

Die Anzahl der Wohnungen, die einer Preis- oder Belegungsbindung unterliegen, hat sich von 192 auf 210 erhöht. Alle Bestandswohnungen verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung und Breitbandanschluss mit der Möglichkeit zur Nutzung von Telefonie und Internet. Das nachhaltig angelegte genossenschaftliche Modell – mit lebenslangem Wohnrecht, moderaten Mieten, gutem Service und satzungsmäßigen Mitbestimmungsmöglichkeiten – hat an Aktualität und Beliebtheit gewonnen. Über eine langjährige Zusammenarbeit mit anderen Unternehmen im Rahmen der Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein arbeiten wir daran, die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens durch werbliche Maßnahmen wie Kinospots, Großflächenplakate und Anzeigen weiter bekannt zu machen. 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 Leis-

tungen in sozialen Bereichen. Mieterfeste und sonstige Aktivitäten zur Förderung der Hausgemeinschaften unterstützen wir gerne. 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 und seit Jahresbeginn auch in Büdelsdorf stehen Gemeinschaftsräume für Geburtstagsfeiern und gesellige Anlässe zur Verfügung.

Die Verbundenheit unserer Mitglieder mit ihrer Genossenschaft zeigt sich auch darin, dass die Zahl der Mitglieder weiter gestiegen ist. Dabei übersteigt unsere Mitgliederzahl die Anzahl der Genossenschaftswohnungen deutlich. Viele behalten also die Mitgliedschaft, auch wenn eine Wohnung aktuell nicht genutzt wird. In Hinblick auf die Verhältnisse an den Kapitalmärkten ist die laut Satzung maximal mögliche Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben als attraktive Rendite hierfür sicher ein weiterer Aspekt. Aber auch die Wahrung des Anrechts auf eine Genossenschaftswohnung für Kinder und der Wohnbedarf in späteren Lebensphasen sind hier von Bedeutung.

Planmäßig haben wir zwei unserer Neubauvorhaben im vergangenen Geschäftsjahr fertiggestellt. Unsere Wohnungen des Projekts „Wohnen am Tannenberg“, das gemeinsam mit einer Kieler Wohnungsgenossenschaft entwickelt wurde und insgesamt 51 Wohnungen in Kiel-Projensdorf umfasst, wurden zum 01.04.2016 bezugsfertig und an die Mitglieder übergeben. Für 9 der 17 bgm-Wohnungen wurden Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein eingesetzt, um preisgünstige Mieten zu sichern. Alle Wohnungen – 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen von 48 m² bis hin zur Staffelgeschosswohnung mit 100 m² – waren bereits vor Fertigstellung vermietet.

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

Das gemeinsam mit drei weiteren Wohnungsgenossenschaften in Kiel-Wik entwickelte Projekt zum Neubau von insgesamt 155 Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen kaiserlichen Marinelazaretts schreitet weiter voran. Neun moderne Gebäude mit 128 Stellplätzen in einer Tiefgarage werden zusammen mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden ein spannendes neues Wohnquartier bilden, das sich durch eine Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Kultur auszeichnen wird. Wir errichten dort zwei Gebäude mit 35 und 12 Wohnungen und investieren rund 11 Mio. EUR. Auch hier werden Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein in Anspruch genommen und so 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 Schaffung des erforderlichen baurechtlichen Rahmens und Erwerb des Erbbaugrundstückes von der Gemeinde Kronshagen hat sich auch der Neubau von 38 barrierefreien und



altersgerechten Wohnungen in der Nähe des Ortszentrums von Kronshagen konkretisiert. Um den Rückbau der wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähigen Bestandsgebäude zu ermöglichen, konnte auch hier die Versorgung unserer Mitglieder mit anderen Wohnungen zügig umgesetzt werden. Der Abriss ist erfolgt, die Erschließungsarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen. Die Hochbauarbeiten beginnen im Mai 2017, mit der Fertigstellung rechnen wir im Frühjahr 2018.

Wir unterstützen Kommunen bei der Unterbringung von Geflüchteten einerseits dadurch, dass wir Bestandswohnungen bereitstellen. Darüber hinaus haben wir 2016 in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Büdelsdorf ein Neubauprojekt begonnen. Nach intensiven Verhandlungen haben wir ein Grundstück im Baugebiet Brandheide erworben. In der Konrad-Adenauer-Straße entstehen 48 Sozialwohnungen, von denen die Kommune einen Anteil von 50 % längerfristig anmieten wird. Die Förderung erfolgt im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein. Die Einhaltung enger Kostengrenzen bei gleichzeitig ansprechender Architektur und Bauqualität stellt hier eine besondere Herausforderung dar.

Hausbewirtschaftung und Wohnungsvermietung

2016 investierten wir 7 Mio. EUR in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand. Unsere seit Jahren umfangreichen Investitionen erhalten und verbessern die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaftswohnungen und sichern so nachhaltig deren Vermietbarkeit. Schwerpunkte bilden die Erneuerung und Erweiterung der elektrischen Installationen, die Modernisierung von Bädern und Küchen, Treppenhausmodernisierungen und die Gestaltung von Außenanlagen zur Erhöhung der Wohnqualität. Die Erneuerung von Dacheindeckungen, Dämmmaßnahmen und die Erneuerung 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 4,81 EUR je m². Mietanpassungen werden im Rahmen der gesetzlichen Handlungsspielräume turnusmäßig moderat umgesetzt. Unsere Durchschnittsmieten bewegen sich in der Regel unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten. Die für die Landeshauptstadt Kiel eingeführte Mietpreisbremse hat sich bei den Neuvermietungen von Genossenschaftswohnungen nicht ausgewirkt.

Bei 361 Wohnungskündigungen haben sich die Mieterwechsel gegenüber dem Vorjahr (402 Kündigungen) reduziert. Die sich daraus ergebende durchschnittliche Fluktuationsquote von 9,1 % liegt unter dem Vorjahreswert von 10,2 % und unter dem Landesdurchschnitt Schleswig-Holsteins. Wesentliche Gründe für Wohnungswechsel sind altersmäßig oder demografisch bedingte Anlässe mit 18 %, Orts- oder Arbeitsplatzwechsel mit 13 % und mit 42 % nicht näher hinterfragte persönliche Gründe in Anpassung der Wohnsituation an geänderte Lebensumstände. Bei einem Anteil von 23 % der Kündigungen haben die Mitglieder eine andere Wohnung der Genossenschaft bezogen und sind damit auch weiter Mieter bei uns geblieben. Darin zeigt sich die genossenschaftliche Stärke, den Mitgliedern passende Wohnungen für unterschiedliche Lebenslagen anbieten zu können. Im Jahr 2016 mussten acht Räumungsklagen eingereicht werden, die in drei Fällen zu einer Zwangsräumung der Wohnung geführt haben.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote von 0,8 % liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Per 31.12.2016 waren 33 Wohnungen aufgrund noch nicht erfolgter Anschlussvermietungen oder laufender Umbaumaßnahmen nicht vermietet. Hierbei wirken sich auch Umzüge von Mitgliedern aus Bestandswohnungen in fertiggestellte Neubauprojekte aus. Die Neuvermietungen nach Abschluss von Wohnungsanierungen im Bestand sind sämtlich zeitnah erfolgt.

Betreuungstätigkeit und Maklerservice

Im Geschäftsjahr 2016 haben wir insgesamt 970 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 31.12.2016 21 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Für private Eigentümer verwalten wir 33 Wohnungen in Büdelsdorf und Rendsburg.

Unser genossenschaftlicher Maklerservice ist 2016 sehr zufriedenstellend verlaufen. Wir konnten im Geschäftsjahr 23 Makleraufträge für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erfolgreich abwickeln.



7.261 Mitglieder

7.261 Mitglieder

3.976 Wohnungen

3.976 Wohnungen

Bilanzsumme 78.988.835,83 EUR

Bilanzsumme **78.988.835,83 EUR**

Jahresüberschuss 2.387.844,31 EUR

Jahresüberschuss **2.387.844,31 EUR**

Investitionen Anlagevermögen

Investitionen Anlagevermögen

10.161.092,71 EUR

10.161.092,71 EUR

Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltung und Modernisierung

7.060.820,76 EUR

7.060.820,76 EUR



Der Aufsichtsrat der bgm.

v.l. Helmut Gädt, Volker Ehlers, Marion Kölz, Jürgen Röpstorff, Helmut Bauer (Vorsitzender), Thomas Jung, Birgit Heß.

Die geschäftspolitische Strategie zur Verstärkung des Neubaus von Genossenschaftswohnungen wurde im Jahr 2016 weiter fortgeführt. 17 barrierearme Neubauwohnungen im ersten Gemeinschaftsprojekt der bgm mit einer anderen Wohnungsgenossenschaft in Kiel-Projensdorf wurden zum 01.04.2016 plangemäß an unsere Mitglieder übergeben. Der mit dem Rückbau von Bestandsgebäuden verbundene Neubau von 45 altersgerechten Genossenschaftswohnungen in Büdelsdorf wurde zum 01.12.2016 fertiggestellt. Das gemeinsame Projekt von vier Genossenschaften im Ansharpark in Kiel-Wik mit 47 attraktiven bgm-Wohnungen in besonderer Lage schreitet voran und erfreut sich großer Nachfrage.

Nach Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen und Erwerb des Erbbaugrundstücks von der Gemeinde Kronshagen für die Errichtung von 38 barrierefreien Wohnungen in Kronshagen wurden die Bestandsgebäude abgerissen und mit den Erschließungsmaßnahmen begonnen. Für den Bau von 48 Sozialwohnungen in Büdelsdorf in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Büdelsdorf wurde das Baugrundstück erworben und im Dezember mit den Tiefbauarbeiten begonnen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 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 Un-



ternehmensentwicklung 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. Über Stand und Fortschritt der Neubauprojekte wurde laufend berichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2021 befasst. Der Instandhaltungsplan 2017 mit Investitionen von 7,3 Mio. EUR in den Erhalt und die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurde beschlossen und das Bauprogramm 2017 verabschiedet.

Die Vertreterversammlung hat am 29.06.2016 im Regionalen Bürgerzentrum in Büdelsdorf den Jahresabschluss 2015 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das Geschäftsjahr 2015. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2015 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2016 und der Lagebericht 2016 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 2016 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Mittelholstein eG für die im Geschäftsjahr 2016 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 26. April 2017

Der Aufsichtsrat

Helmut Bauer
Vorsitzender



Die bgm verfügt über 3.976 Genossenschaftswohnungen an 13 Standorten.



1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt über 3.976 eigene Wohnungen, 18 Gewerbeflächen und 1.049 Stellplätze – davon 509 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 Kiel und in Büdelsdorf um 63 Einheiten und nach Ankauf von zwei bebauten Grundstücken in Büdelsdorf um weitere 24 Wohnungen erhöht. Durch Verkauf, Umwidmung und Wohnungszusammenlegung sind insgesamt 5 Wohnungen abgegangen. Außerdem wurde der Rückbau von 30 Wohnungen in Kronshagen 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 2016 durchschnittlich 4,81 EUR nach 4,79 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 9,1 % (Vorjahr 10,2 %) leicht gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 30,34 EUR/m² (Vorjahr rund 29,50 EUR/m²). Zusätzlich wurden 585 TEUR (Vorjahr 305 TEUR) für den Neubau von Außenanlagen, einen Dachgeschossausbau, den Einbau einer Klimaanlage sowie für wertverbessernde Wohnungsmodernisierung nach Ankauf von zwei Wohnhäusern aufgewendet.

Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2016 TEUR	Ist 2016 TEUR	Ist 2015 TEUR
Sollmieten	13.400	13.600	13.200
Instandhaltungsaufwendungen	7.300	7.100	6.800
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	400	400	400
Jahresüberschuss	2.000	2.390	2.400

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 re-

gelmäßiger 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 970 Eigentumswohnungen in 57 Gemeinschaften sowie 33 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 31.12.2016 21 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Die Maklertätigkeit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG wurde auch im Jahr 2016 fortgeführt. Es konnten 23 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Baugenossenschaft Mittelholstein eG betätigt sich partiell in der technischen Baubetreuung und dem Verkauf von Baugrundstücken.

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.

Zum 01.04.2016 haben wir 17 Wohneinheiten in Kiel, Charles-Roß-Ring 93, fertiggestellt. Die abgerechneten Gesamtkosten betragen 2,8 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgte mit Fremdmitteln in Höhe von 1,8 Mio. EUR und im Übrigen mit Eigengeld.

Zum 01.12.2016 wurde ein weiterer Neubau mit 45 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftsraum in Büdelsdorf, Akazienstraße bezugsfertig. Die abgerechneten Gesamtkosten betragen 6,7 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgte mit Fremdmitteln in Höhe von 4,6 Mio. EUR und im Übrigen mit Eigengeld.

Im Frühjahr 2016 hat die bgm mit der Errichtung von zwei Häusern mit insgesamt 47 Genossenschaftswohnungen in Kiel begonnen. Für die bis Ende 2016 angefallenen Kosten von 2,9 Mio. EUR wurden in 2016 Darlehen in Höhe von 2,35 Mio. EUR valutiert. Die Neubauten sind Teil eines gemeinsamen Projektes mit drei weiteren schleswig-holsteinischen Genossenschaften. Auf dem denkmalgeschützten Gelände des Kieler Anscharparks entstehen insgesamt 155 moderne Wohneinheiten inklusive Tiefgarage.

Nach Abriss des Altbestandes in Kronshagen wurde Ende Oktober 2016 mit dem Bau von 38



barrierefreien Wohnungen für Senioren begonnen. Für das Bauvorhaben sind Investitionen – einschließlich Grundstückskosten – von 6,5 Mio. EUR, finanziert mit rd. 4,4 Mio. EUR Fremdmitteln, vorgesehen. Die Fertigstellung des Neubaus ist für September 2018 geplant.

Darüber hinaus wurde im Dezember 2016 mit den Erschließungsarbeiten für den Bau von 48 geförderten Wohnungen in Büdelsdorf begonnen. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Büdelsdorf schaffen wir Wohnraum für Neubürger und Mitglieder der Genossenschaft. Für das Projekt sind Investitionen – einschließlich Grundstückskosten – von 7,4 Mio. EUR, geplant. Die Finanzierung ist mit Fremdkapital von 6,2 Mio. EUR vorgesehen; dabei sollen Finanzierungsmittel aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ in Anspruch genommen werden. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Juli 2018 geplant.

Der Bestand an unbebauten Grundstücken im Umlaufvermögen hat sich durch 3 Grundstücksverkäufe vermindert. Am 31.12.2016 hatte die Baugenossenschaft einen Bestand an unbebauten Grundstücken von rund 1.700 m² bei einem Buchwert von 39.500,00 EUR. Nach Abschluss von zwei Kaufverträgen Anfang 2017 verfügt die bgm über keine zum Verkauf vorgesehenen unbebauten Grundstücke mehr.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2016 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2016 EUR	%	31.12.2015 EUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen	66.785.263,13	84,55	58.329.042,05	83,97
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	39.516,86	0,05	133.724,02	0,19
Flüssige Mittel	5.813.047,24	7,36	5.227.299,13	7,53
sonstige Posten	6.351.008,60	8,04	5.772.413,19	8,31
Bilanzsumme	78.988.835,83	100,00	69.462.478,39	100,00
Passiva				
Eigenkapital	45.875.738,13	58,08	43.515.802,40	62,65
Fremdkapital				
langfristig einschl. Pensionsrückstellungen	25.538.962,37	32,33	19.077.736,49	27,46
kurzfristig einschl. Rückstellungen	7.574.135,33	9,59	6.868.939,50	9,89
Bilanzsumme	78.988.835,83	100,00	69.462.478,39	100,00

Das Anlagevermögen ist um 8,5 Mio. EUR angestiegen und beträgt 84,55 % der Bilanzsumme. Durch intensive Neubautätigkeit und nachträgliche Herstellungskosten für Außenanlagen und wertverbessernde Wohnungsmodernisierung sind 8,25 Mio. EUR zugegangen. Eine weitere Erhöhung um 1,45 Mio. EUR resultiert aus dem Ankauf von zwei Grundstücken mit je einem Wohnhaus. Durch Verkauf einer Doppelhaushälfte 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 2,36 Mio. EUR zu. Davon entfallen 2,39 Mio. EUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 0,17 Mio. EUR auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 13,71 % gestiegener Bilanzsumme 58,08 % (Vorjahr 62,65 %).

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 20 Jahren und öffentliche Baudarlehen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,6 % (Vorjahr 2,0 %).

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

	2016 TEUR	2015 TEUR
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	2.387,8	2.397,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.519,2	1.485,1
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-69,2	0,4
Gewinn aus dem Abgang v. Gegenständen d. Anlagevermögens	-10,8	-12,0
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	3.827,0	3.870,5
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	94,2	138,7
Zunahme sonstiger Aktiva	-433,5	-49,4
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	745,6	-487,2
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-40,8	43,6
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	366,6	354,8
Erträge (-) / Aufwendungen (+) aus Ergebnisabführungen	-23,6	-24,3
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	91,3	90,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.626,8	3.937,0
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen		
in das immaterielle Anlagevermögen	-2,9	-35,0
in das Sachanlagevermögen	-9.789,3	-5.178,6
in das Finanzanlagevermögen	-369,0	-415,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen		
des Sachanlagevermögens	194,8	202,8
des Finanzanlagevermögens	1,7	3,5
erhaltene Zinsen	0,2	0,3
Ansparung Bausparverträge	-145,8	-101,2
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	24,3	20,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.086,0	-5.503,5
III. Finanzierungsbereich		
Erhöhung der Geschäftsguthaben	168,5	41,4
Dividende	-196,4	-194,7
Ertragsteuerzahlungen	-90,8	-83,9
Darlehensvalutierungen bzw. -rückzahlungen (Saldo)	7.378,7	2.462,5
planmäßige Tilgungen	-848,3	-840,2
gezahlte Zinsen	-366,8	-355,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.044,9	1.030,0
Zahlungswirksame Veränderung	585,7	-536,5
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.227,3	5.763,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	5.813,0	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 0,6 Mio. EUR zu.

Für die planmäßige Finanzierung der Neubauten wurden Darlehen in Höhe von 6,38 Mio. EUR und für zwei Grundstücksankäufe 1,0 Mio. EUR valutiert.

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 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2016 EUR	2015 EUR
1. Hausbewirtschaftung	2.561.091,89	2.717.308,94
2. Betreuungstätigkeit	2.863,70	4.146,61
3. Bau- und Verkaufstätigkeit	24.254,70	22.973,32
4. sonstiger Geschäftsbetrieb	-109.079,94	-257.214,92
5. Steuern vom Einkommen	-91.286,04	-90.256,14
Jahresüberschuss	2.387.844,31	2.396.957,81
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.188.999,21	-2.200.516,95
Bilanzgewinn	198.845,10	196.440,86

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 2015.

3. 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 Zu-



kunft 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 2017 mit Mieterträgen von 13.800 TEUR, Zinsaufwendungen von 600 TEUR und planen die Kosten für Instandhaltung mit 7.300 TEUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 1.900 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Kiel, den 31. März 2017

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Binder

Pahl

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		23.841,99	46.398,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.028.609,67		49.316.959,89
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.404.470,26		1.205.715,26
3. Technische Anlagen und Maschinen	6,00		6,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	297.421,60		294.671,00
5. Anlagen im Bau	4.332.143,87		5.092.352,34
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	65.062.651,40	550.407,30
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	1.481.893,12		1.604.008,90
3. Sonstige Ausleihungen	<u>16.876,62</u>	1.698.769,74	18.523,36
Anlagevermögen insgesamt		66.785.263,13	58.329.042,05
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	39.516,86		133.724,02
2. Unfertige Leistungen	<u>5.768.664,49</u>	5.808.181,35	5.332.487,78
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	55.898,53		64.458,70
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.566,02		746,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.322,05		15.684,20
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>111.732,51</u>	182.519,11	104.965,20
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	5.813.047,24		5.227.299,13
2. Bausparguthaben	<u>399.825,00</u>	6.212.872,24	254.070,90
Bilanzsumme		78.988.835,83	69.462.478,39



31.12.2016

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	156.897,84		186.850,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.183.261,85		4.974.927,41
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>23.150,00</u>	5.363.309,69	33.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftanteile: 3.100,00 EUR			(0,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.278.583,34		5.039.584,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 238.999,21 EUR			(240.516,95)
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>35.035.000,00</u>	40.313.583,34	33.085.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.950.000,00 EUR			(1.960.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.387.844,31		2.396.957,81
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	<u>2.188.999,21</u>	198.845,10	2.200.516,95
Eigenkapital insgesamt		<u>45.875.738,13</u>	<u>43.515.802,40</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	834.999,00		904.201,00
2. Steuerrückstellungen	89.630,82		89.169,05
3. Sonstige Rückstellungen	<u>83.236,56</u>	1.007.866,38	124.069,76
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.825.787,96		17.015.887,17
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.886.506,08		1.181.565,41
3. Erhaltene Anzahlungen	6.252.764,06		5.811.905,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.643,85		3.997,05
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.914,22		7.742,78
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	843.154,04		510.539,33
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.484,83		15.560,93
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.831,92		108.796,81
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>190.512,99</u>	32.058.599,95	136.639,93
davon aus Steuern: 147.361,33 EUR			(24.100,74)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			(95.743,32)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		46.631,37	36.601,60
Bilanzsumme		<u>78.988.835,83</u>	<u>69.462.478,39</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.666.973,65		19.592.631,88
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	119.200,00		228.643,00
c) aus Betreuungstätigkeit	275.531,71		283.248,22
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>249.772,84</u>	20.311.478,20	249.991,25
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		418.423,71	21.837,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		214.585,99	156.341,19
4. Sonstige betriebliche Erträge		247.409,90	238.823,48
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.177.815,03		12.726.155,29
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	79.908,96		111.328,26
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>74.116,35</u>	13.331.840,34	<u>81.315,56</u>
Rohergebnis		7.860.057,46	7.852.716,92
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.919.629,23		1.983.283,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 35.125,16 EUR	<u>389.200,72</u>	2.308.829,95	<u>449.801,34</u> (88.733,07)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.518.057,70	1.471.000,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		727.440,46	644.606,02
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	23.614,20		24.319,16
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	209,76		265,17
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.198,81</u>	27.022,77	<u>4.959,74</u>
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		1.185,19	14.106,31
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 35.295,34 EUR		423.559,37	<u>406.301,84</u> (35.156,19)
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		91.286,04	<u>90.256,14</u>
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag		2.816.721,52	2.822.905,25
15. Sonstige Steuern		428.877,21	<u>425.947,44</u>
Jahresüberschuss		2.387.844,31	2.396.957,81
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		2.188.999,21	<u>2.200.516,95</u>
Bilanzgewinn		198.845,10	196.440,86



A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Mittelholstein eG hat ihren Sitz in Kiel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister Amtsgericht Kiel, GnR 421.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 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 (FormblattVO) beachtet.

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

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

In folgenden Fällen wurde von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahrs abgewichen:

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

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

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibung und Nutzungsdauer von 3 bis 10 Jahren.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer und gemäß handelsrechtlicher Vorschriften linear vorgenommen; dabei wurde eine voraussichtliche Nutzungsdauer bei Wohnbauten von 30 bis 80 Jahren, bei Geschäfts- und anderen Bauten von 20 bis 50 Jahren sowie bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren zugrunde gelegt.

Die Zugänge enthalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen von insgesamt 214.585,99 EUR, 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, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in einem Zeitraum von 3 bis 14 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden seit 2008 analog zum Steuerrecht als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben.

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

Im Umlaufvermögen wurden zum Verkauf bestimmte Grundstücke und unfertige Leistungen zu 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 strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005G von Dr. 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 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 4,01 % zum 31.12.2016 zugrunde gelegt. Anwartschaften aktiver Arbeitnehmer bestehen nicht mehr.

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

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

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

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 EUR	Zugänge Geschäftsjahr EUR	Abgänge Geschäftsjahr EUR	Umbuchung Geschäftsjahr EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2016 EUR	Zugänge Geschäftsjahr EUR	Abgänge Geschäftsjahr EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR	Buchwert 31.12.2015 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	198.495,31	2.859,57	0,00	0,00	201.354,88	152.097,31	25.415,58	0,00	177.512,89	23.841,99	46.398,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.259.238,17	1.774.411,62	796.952,69	9.467.024,45	112.703.721,55	52.942.278,28	1.350.521,29	617.687,69	53.675.111,88	59.028.609,67	49.316.959,89
Grundstücke mit Geschäftsjahren und anderen Bauten	2.875.055,38	257.695,09	0,00	0,00	3.132.750,47	1.669.340,12	58.940,09	0,00	1.728.280,21	1.404.470,26	1.205.715,26
Technische Anlagen und Maschinen	46.978,62	0,00	0,00	0,00	46.978,62	46.972,62	0,00	0,00	46.972,62	6,00	6,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	633.417,82	90.648,34	49.530,02	0,00	674.536,14	338.746,82	83.180,74	44.813,02	377.114,54	297.421,60	294.671,00
Anlagen im Bau	5.092.352,34	7.666.508,68	0,00	-8.426.717,15	4.332.143,87	0,00	0,00	0,00	0,00	4.332.143,87	5.092.352,34
Bauvorbereitungskosten	550.407,30	0,00	0,00	-550.407,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	550.407,30
	111.457.449,63	9.789.263,73	846.482,71	489.900,00	120.890.130,65	54.997.337,84	1.492.642,12	662.500,71	55.827.479,25	65.062.651,40	56.460.111,79
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
Beteiligungen	1.604.008,90	368.969,41	1.185,19	-489.900,00	1.481.893,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.481.893,12	1.604.008,90
Sonstige Ausleihungen	18.523,36	0,00	1.646,74	0,00	16.876,62	0,00	0,00	0,00	0,00	16.876,62	18.523,36
	1.822.532,26	368.969,41	2.831,93	-489.900,00	1.698.769,74	0,00	0,00	0,00	0,00	1.698.769,74	1.822.532,26
Anlagevermögen insgesamt	113.478.477,20	10.161.092,71	849.314,64	0,00	122.790.255,27	55.149.435,15	1.518.057,70	662.500,71	56.004.992,14	66.785.263,13	58.329.042,05

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen den Neubau und die Erweiterung von Außenanlagen in Büdelsdorf und Kiel sowie den Ankauf von zwei bebauten Grundstücken mit jeweils 12 Wohnungen in Büdelsdorf einschließlich wertverbessernde Modernisierungskosten. Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus dem Abbruch von zwei Häusern mit 30 Wohnungen und dem Verkauf einer Doppelhaushälfte. Die Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betreffen den Ausbau des Dachgeschosses und die Kosten für die Nachrüstung einer Aufzugsanlage in der Geschäftsstelle Büdelsdorf sowie den Einbau einer Klimaanlage in der Geschäftsstelle Kiel. In der Position Anlagen im Bau sind die Kosten für den Neubau von 48 Wohnungen in Büdelsdorf, 38 Wohnungen in Kronshagen und 47 Wohnungen in Kiel enthalten. Weiterhin sind im Zugang die Kosten für den Neubau von 45 Wohnungen mit einem Gemeinschaftsraum in Büdelsdorf und 17 Wohnungen in Kiel enthalten, die nach Fertigstellung auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht wurden. Die in 2015 unter Bauvorbereitung ausgewiesenen Kosten wurden in 2016 sämtlich in Anlagen im Bau umgebucht.

Die Beteiligungen betreffen 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 25.10.2013 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 darüberhinausgehende Grundvermögen veräußert sein würde. Der Gesellschaftszweck wurde nachträglich 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. Der Abgang unter Beteiligungen in 2016 resultiert aus der Umbuchung von Grundstückskosten auf Anlagen im Bau mit Beginn der Neubautätigkeit.

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

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 45,4 TEUR.

Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		davon			Art der Sicherung
	EUR	Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	gesichert EUR	
gegenüber Kreditinstituten	21.825.787,96	867.499,51	2.988.273,59	17.970.014,86	21.825.787,96	GPR
Vorjahr	17.015.887,17	792.791,59	2.433.804,62	13.789.290,96	16.998.593,61	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	2.886.506,08	110.524,43	448.421,77	2.327.559,88	2.886.506,08	GPR
Vorjahr	1.181.565,41	58.990,13	216.290,88	906.284,40	1.181.565,41	GPR
aus erhaltenen Anzahlungen	6.252.764,06	6.252.764,06				
Vorjahr	5.811.905,17	5.811.905,17				
aus Vermietung	4.643,85	4.643,85				
Vorjahr	3.997,05	3.997,05				
aus Betreuungstätigkeit	6.914,22	6.914,22				
Vorjahr	7.742,78	7.742,78				
aus Lieferungen und Leistungen	843.154,04	843.154,04				
Vorjahr	510.539,33	510.539,33				
gegenüber verbundenen Unternehmen	30.484,83	30.484,83				
Vorjahr	15.560,93	15.560,93				
gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.831,92	17.831,92				
Vorjahr	108.796,81	108.796,81				
sonstige Verbindlichkeiten	190.512,99	190.512,99				
Vorjahr	136.639,93	136.639,93				
Gesamtbetrag	32.058.599,95	8.324.329,85	3.436.695,36	20.297.574,74	24.712.294,04	GPR
gesamt Vorjahr	24.792.634,58	7.446.963,72	2.650.095,50	14.695.575,36	18.180.159,02	GPR

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern resultieren insbesondere aus der Neubautätigkeit.

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind 13.625.533,74 EUR (Vorjahr 13.261.215,83 EUR) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 214.585,99 EUR (Vorjahr 156.341,19 EUR).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 35,3 TEUR aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

Die Dividende 2015 wurde im Jahr 2016 ausgeschüttet. Die Körperschaftsteuererhöhung gemäß § 38 KStG in Höhe von 84.188,00 EUR (Vorjahr 83.396,00 EUR) ist in der Position Steuern vom Einkommen enthalten.

D. 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 19.635.200,00 EUR (ausstehende Fremdmittel 15.802.100,00 EUR)

2. Beteiligungen:

a) Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile (100.000,00 EUR) an der Eiderland Verwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH in 24782 Büdelsdorf, Weichselstraße 5, mit der ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht. Am 31.12.2016 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 31.12.2016 1.481.893,12 EUR, davon 1.464.061,20 EUR Eigenkapital. Der Verlust im Geschäftsjahr betrug 1.185,19 EUR.

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

	Beschäftigte in	
	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	25,75	5
Technische Mitarbeiter	6,25	0
Gesamt	32,00	5

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Mitglieder	
Anfang 2016	7.178
Zugang 2016	362
Abgang 2016	279
Ende 2016	7.261

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 208.334,44 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	

E. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ergeben.

2. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Vorlage des Vorstandes über die Einstellung in die Ergebnismrücklage sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt beschlossen:

Jahresüberschuss	2.387.844,31 EUR
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-238.999,21 EUR
Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen gemäß § 28 der Satzung	-1.950.000,00 EUR
verbleibender Bilanzgewinn	198.845,10 EUR

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 41 der Satzung:

Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von:

4 % Dividende auf die am 01.01.2016

eingezahlten Geschäftsguthaben von

4.971.127,41 EUR

198.845,10 EUR

Kiel, den 31. März 2017

Baugenossenschaft Mittelholstein eG

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	Dersau	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	

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	24229 Strande	Bernstorffweg 35
22292	Bornstedt, Felix	24105 Kiel	Esmarchstraße 14
25787	Hass, Finn Tore	22335 Hamburg	Alsterkrugchaussee 493a
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	Holtenuer Straße 161
12854	Mertner, Werngard	24105 Kiel	Blücherstraße 3
21130	Michler, Heike	24118 Kiel	Fichtestraße 5
26155	Pahl, Alina	18586 Ostseebad Sellin	Ostseeweg 5
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	Akazienstraße 10
26985	Mielenz-Cornils, Susanne	24782 Büdelsdorf	Theodor-Fontane-Straße 1
16656	Potthoff, Giesela	24782 Büdelsdorf	Akazienstraße 10
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

