

Geschäftsbericht 2017

bgm.

Baugenossenschaft Mittelholstein eG



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,

die bgm-Neubauvorhaben werden zurzeit auch überregional wahrgenommen. So wurde das zukunftsorientierte Projekt mit 45 Wohnungen in der Büdelsdorfer Akazienstraße kürzlich für die Verleihung des Deutschen Bauherrenpreises in Berlin nominiert. Eine tolle Bestätigung unserer Arbeit – das Wichtigste für uns ist allerdings, dass sich unsere Mitglieder in ihrem Zuhause bei der bgm wohlfühlen. Nicht geringer ist der Anspruch, an dem wir uns täglich messen.

Für eine gute und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung in den Bereichen Neubau und Bestandserhaltung haben wir im Geschäftsjahr mehr als 16 Mio. EUR ausgegeben. Mit dem Geld und kreativen Ideen haben wir wieder viel bewegt, die gesteckten Ziele erreicht und sind ausgesprochen zufrieden mit dem hervorragenden Ergebnis, das unsere Bilanz 2017 eindrucksvoll dokumentiert.

Kiel, im April 2018

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand


Stefan Binder


Wilfried Pahl



Gesamtwirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Wirtschaft wächst weiter

Auch im Jahr 2017 war die konjunkturelle Lage in Deutschland durch ein solides Wirtschaftswachstum gekennzeichnet – dank starker Binnennachfrage und gut laufendem Export. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % höher als im Jahr davor. Kalenderbereinigt ergibt sich ein Wachstum um 2,5 %, da es 2017 rechnerisch drei Arbeitstage weniger gab als im Vorjahr.

Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 2 % über dem Vorjahr, während die staatlichen Ausgaben mit 1,4 % nur unterdurchschnittlich stiegen (nach zuletzt 3,7 %). Bauinvestitionen legten um 2,6 % zu. In Ausrüstungen, also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, wurde 3,5 % mehr investiert. In gleicher Weise stiegen die Ausgaben für Forschung und Entwicklung.

Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (1,9 %) fort. 2014 und 2015 war das BIP mit 1,9 % bzw. 1,7 % in ähnlicher Größenordnung angestiegen. Längerfristig gesehen lag das Wachstum 2017 leicht über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 (2,04 %). Im Krisenjahr 2009 war noch ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,6 % zu verzeichnen.

Das Wachstum der gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung zeigte sich 2017 in fast allen Wirtschaftsbereichen. Ausnahmen waren die Sektoren Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-0,7 %) und Finanzen/Versicherungen (0 %). Das Baugewerbe entwickelte sich positiv mit dem Gesamtdurchschnitt (2,2 % nach 2,8 % im Vorjahr). Im Produzierenden Gewerbe lag der Zuwachs bei 2,5 % (nach 1,6 % im Vorjahr). Deutliche Zunahmen gab es in den meisten Dienstleistungsbereichen, mit 2,9 % in Handel/Verkehr/Gastgewerbe und 3,9 % bei Information/Kommunikation.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,8 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (nach 0,8 % im Vorjahr). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Branche 2017 eine Bruttowertschöpfung von 317,8 Mrd. EUR (nach 308,9 Mrd. EUR im Vorjahr).

Angesichts des globalen Umfelds mit einer wahrscheinlichen Fortsetzung der positiven Entwicklung (um 3 %), des florierenden Exports sowie einer stabilen Binnennachfrage kann auch 2018 ein gutes Jahr für die deutsche Wirtschaft werden. Die Zuwachsrate des Bruttoinlandsprodukts dürfte nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute im laufenden Jahr zwischen 2 und 2,5 % liegen. Die Bundesregierung rechnet mit 1,9 %. Der Zuwachs liegt über der Wachstumsrate der Produktionskapazitäten. Angesichts der sehr hohen Auslastung vorhandener Kapazitäten und des zunehmenden Fachkräftemangels steigen im weiteren Ausblick aber auch die Risiken wie z. B. Preisauftrieb. Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. Haupttreiber waren steigende Preise für Energie- und Nahrungsmittel sowie Mieten.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen des vergangenen Jahres hat gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (373,4 Mrd. EUR bzw. +6,5 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen laut DIW rund 215 Mrd. EUR (+7,4 %). In den beiden Vorjahren waren es 188,7 bzw. 200 Mrd. EUR.

Rund 73 Mrd. EUR entfielen 2017 auf den Wohnungsneubau (+12,9 %). Der öffentliche Bau legte um 3,4 % bzw. 49 Mrd. EUR und der Wirtschaftsbau um 6,1 % bzw. 109,7 Mrd. EUR zu.

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt, ein Ende ist in näherer Zukunft nicht in Sicht. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen von rund 392 Mrd. EUR gerechnet, 2019 sogar mit deutlich über 400 Mrd. EUR.

Gleichwohl wird erwartet, dass sich der Investitionsschwerpunkt zunehmend in Richtung Sanierung/Modernisierung verschiebt – eine Folge des knappen Grundstücksangebots und bereits sehr gut ausgelasteter Baukapazitäten. Die derzeit rückläufige Zahl der Baugenehmigungen im Neubau ist hierfür ein Indikator. Die Bautätigkeit der gewerblichen Wirtschaft und die der öffentlichen Hand werden voraussichtlich weiter moderat steigen.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung sind steigende Preise für Bauleistungen. Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse des Bauvolumens gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt aber weiterhin der Wohnungsbau mit einem voraussichtlichen Plus von real 3,5 % in diesem bzw. 3 % im nächsten Jahr.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. Zinsen für Baugeld sind noch auf einem sehr niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung hält die Wohnraumnachfrage hoch – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2018 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft nach übereinstimmenden Erhebungen weiterhin positiv.

2017 wurden bis November 313.700 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 7,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht: Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000, im Gesamtjahr 375.400. Bis November 2017 entfielen auf den reinen Neubau 275.900 Einheiten (-5,6 %), 155.000 davon in Mehrfamilienhäusern (-0,4 %). Die Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern fielen mit -5,3 % bzw. -2,2 % höher aus. Auch für Eigentumswohnungen wurden 2017 deutlich weniger Genehmigungen erteilt.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Gedämpft wird die Erwartung insbesondere durch den Mangel an baureifen und bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung. Unklar bleibt aufgrund des makroökonomischen Umfelds die weitere Zinsentwicklung. Bei einer Zinswende ist tendenziell mit weniger Bauanträgen und damit sinkenden Genehmigungszahlen zu rechnen.



Genehmigt ist noch nicht gebaut. Das zeigt die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2017 mit 320.000 Baufertigstellungen. Die Prognose erscheint angesichts der Fertigstellungen, die in den letzten Jahren vom Statistischen Bundesamt verbucht wurden, hoch (2016: 277.700; 2015: 247.700). Allerdings wurden 2016 auch vergleichsweise viele Baugenehmigungen erteilt (375.400). Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

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).

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2017 von knapp 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht – der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2017 im Vergleich zum Vorjahr rund 638.000 Personen mehr erwerbstätig, was einem Anstieg von 1,5 % entspricht. Der Anstieg fiel erneut etwas stärker aus als in den Vorjahren (2016: 1 %; 2015: 0,9 %; 2014: 0,8 %). Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,7 %. Zum Vergleich: Im Vorjahr lag sie bei 6,1 %, 2009 noch bei 8,1 %.

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die zuletzt höhere Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass bis 2025 rund 450.000 Zuzüge pro Jahr, zwischen 2026 bis 2035 etwa 600.000 Zuzüge pro Jahr und zwischen 2036 bis 2050 rund 550.000 Zuzüge pro Jahr notwendig wären.

Das kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 schloss mit einem Plus von 498.000 ab (gleichwohl -56 %). Anhand der bisher vorliegenden Daten (1. Halbjahr 2017) des Ausländerzentralregisters ist mit einer weiter sinkenden Nettozuwanderung zu rechnen. Absehbar wird ein Wert von um die 400.000 Personen erwartet.

Die Zahl von Asylsuchenden ist mit der Schließung der Balkanroute deutlich zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten oder an die EU-Außengrenzen verlagert wurde. 2017 wurden rund 222.700 Asylanträge gestellt, davon 198.300 Erstanträge. Im Vergleich zum Vorjahr ist das ein Rückgang um 70 % (2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt, auch als Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert Syrien, Irak, Afghanistan, Eritrea und Iran. Neu ist eine erhöhte Zahl Asylsuchender aus der Türkei.

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich Ende 2016 auf 82,5 Mio. erhöht, was einem Zuwachs von 346.000 oder 0,4 % entspricht. Mit einem Plus von 978.000 bzw. 1,2 % hatte es 2015 noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben. Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich

in einzelnen ostdeutschen Bundesländern. Hauptgrund für den Zuwachs war erneut die Zuwanderung, die natürliche Bevölkerungsentwicklung war wieder negativ (-118.000). Die Einwohnerzahl verteilte sich 2016 auf 40,8 Mio. Haushalte.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung wurde auch im 1. Halbjahr 2017 fortgesetzt. Das Bruttoinlandsprodukt fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 3,2 % leicht schwächer aus (davor nominal 3,6 %). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 1,7 % (davor 2 %). Die Entwicklung lag real damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt. Starke Wachstumsbeiträge – auch im Vergleich zur Bundesebene – kamen vom Verarbeitenden Gewerbe (nach einem Rückgang im Vorjahreszeitraum). Auch die Ernährungsbranche und die Sektoren Chemie/pharmazeutische Erzeugnisse, die Metallverarbeitung sowie Herstellung optischer/elektronischer Geräte haben positive Wachstumsimpulse beigesteuert. Leichte Rückgänge verzeichnete erneut der Maschinenbau. Gleiches gilt für den Bereich Energieversorgung. Dagegen konnte das Baugewerbe wieder deutlich zulegen, ebenso der Bereich Handel und Dienstleistungen.

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

2017 wurden im Vergleich zum Vorjahr knapp 20.000 Erwerbstätige mehr gezählt, was einem Anstieg um 1,4 % entspricht (Deutschland: +1,5 %). Zum Wachstum haben vor allem das Verarbeitende Gewerbe (+2,5 %), das Baugewerbe (+1,2 %) sowie die Dienstleistungsbereiche (+1,5 %) beigetragen. Insgesamt waren zuletzt 1,399 Mio. Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider, die im Jahresvergleich 2016/2017 noch einmal leicht gesunken ist (von 6,3 auf 6 %). 2011 waren es noch 7,2 % und im Jahr vor der Finanz-/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).

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis Jahresende 2016 einen weiteren Bevölkerungszuwachs um 0,8 % verbuchen, auf 2,882 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr legte die Einwohnerzahl um 23.200 zu. Treiber der positiven Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin ausschließlich die Zuwanderung. Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Dessen 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 auf 2,904 Mio. zulegen. 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 Fläche eher gegenläufig ist. Infolge einer im Weiteren unterstellten nicht mehr so hohen Zuwanderung verliert das Land bis 2030 gut 30.000 Einwohner, wobei auch dann noch deutlich mehr Menschen hier leben als heute.



Haushaltsstruktur und Altersentwicklung

1,437 Mio. Haushalte gibt es im Land, darunter 40 % mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte kommen auf einen Anteil von 76 %. Im Durchschnitt leben in jedem Haushalt zwei Personen. Bis 2025 soll die Zahl der Haushalte auf 1,438 Mio. steigen, danach wird mit einem Rückgang gerechnet (1,436 Mio. bis 2030).

Während die Zahl der Ein- und Zweifamilienhaushalte um 315.000 gewachsen ist, gab es bei den größeren Haushalten durchweg Rückgänge (-61.000). Mit 1,099 Mio. dominieren die Ein- und Zweipersonenhaushalte heute das Bild.

Der Trend zu kleineren Haushalten wird sich ebenso wie der steigende Altersdurchschnitt der Bevölkerung künftig fortsetzen. 837.000 Schleswig-Holsteiner sind heute 60 Jahre oder älter (29 %). Bis 2030 soll allein die Altersgruppe ab 60 Jahren um 180.900 Personen wachsen – auf dann gut 35 % der Gesamtbevölkerung. Bei den jüngeren Altersgruppen werden durchweg Rückgänge erwartet. Das hat auch Auswirkungen auf das künftig verfügbare Arbeitskräftepotenzial und gegebenenfalls die wirtschaftliche Entwicklung des Landes. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter wird sinken (-23.000 bis 2030).

Eine Folge dieser Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch 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 93,4 m²; im Bundesdurchschnitt sind es 91,7 m².

Entwicklungen im Neubaubereich

Nach Berechnungen des Landes liegt der Neubaubedarf bis 2030 bei gut 154.000 Einheiten. Zudem müsste ein Großteil davon schon bis 2019/2020 entstehen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß (allerdings mit großen Unterschieden) die kreisfreien Städte sowie die Hamburg-Rand-Kreise.

Die auch zuletzt positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen hat an Fahrt verloren. Bis November 2017 waren es 12.898, im Vorjahreszeitraum noch 14.523 (-11,2 %). Gleichwohl ist das immer noch der zweithöchste Wert seit dem Jahr 2000. Die Zahl genehmigter Ein- und Zweifamilienhäuser war nach bisherigem Datenstand erneut rückläufig (-6,9 %). Nachdem 2016 mit einem Plus von 78,4 % wieder mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt wurden (auch in Folge hoher Flüchtlingszahlen), gab es im Vergleichszeitraum 2016/2017 einen Rückgang um 13,2 %. Auch die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen sank um 7,1 %.

Zu den Baufertigstellungen liegen für 2017 noch keine Zahlen vor. In der Vergangenheit hat sich aber gezeigt, dass sich die Genehmigungszahlen zeitversetzt auch in den Zahlen der Baufertigstellungen widerspiegeln. 2016 gab es nach zwei Jahren mit Rückgängen (-12,8 % bzw. -1,6 %) ein deutliches Plus bei den Fertigstellungen (13.803 bzw. +34 %).

Branchenentwicklung

Stabile Wohnungsmärkte

Auch 2017 war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein in der jeweiligen Regionalität stabil. Die Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. konnten den Leerstand (im Durchschnitt 1,6 %) auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren – dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung sowie einer regional weiter anziehenden Nachfrage. Mit durchschnittlich 9,4 % kaum verändert blieb die Fluktuation.

Das Niveau der Nettokaltmieten im Bestand ist weitgehend stabil geblieben. Die Durchschnittsmieten der Mitgliedsunternehmen haben sich, in der Regel investitionsbedingt, nur leicht erhöht. Der Mietdurchschnitt lag zuletzt im Bestand bei 5,41 EUR (zuvor: 5,38 EUR).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes aktuell einen Mietdurchschnitt von 7,01 EUR netto-kalt ermittelt, was einen Anstieg von 2,5 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Dabei gibt es erhebliche regionale Unterschiede, von unter 5,00 EUR bis deutlich über 9,00 EUR. Vor allem in einigen Kommunen des Hamburger Umlands, vereinzelt auch in anderen Wohnungsteilmärkten, ist mit weiter steigenden Angebotsmieten zu rechnen – nachfragegetrieben und den hohen Kosten im Neubau geschuldet. Nach einer leichten Delle hat sich der Preisanstieg im Wohnungsbestand auch in den oberen Segmenten fortgesetzt. Dem allgemeinen Trend (wenn zuletzt auch mit etwas weniger Dynamik) folgt auch das preiswertere Angebotssegment. Die Angebotsmietenentwicklung im Neubau ist weiter aufwärtsgerichtet, hat aber deutlicher an Dynamik verloren.

Die Richtung der Wohnungsnachfrage wird bestimmt von der Zunahme älterer Haushalte, dem wachsenden Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierendenzahlen. 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.

Wurde die Wohnraumnachfrage auch in Schleswig-Holstein 2015 noch durch die Vielzahl von Asylsuchenden geprägt, haben die Zahlen schon 2016 deutlich abgenommen. 2017 hat sich der Trend fortgesetzt. Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 in 2016 wurden 2017 5.214 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Afghanistan, Irak, Iran, Jemen und Armenien.

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 2017 um 76 % gestiegen. Nach zwischenzeitlichen Rückgängen (2013/2015) ist wieder eine steigende Tendenz zu beobachten. Das Plus beim Strom lag bei 105 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 25 % erhöht. Die Nettokaltmieten stiegen im selben Zeitraum um 23 %, die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 28 % zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog 2017 die Teuerungsrate mit 1,8 % insgesamt wieder an (zuvor: 0,5 %).



Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, die wiederum die Kosten bei Planung, Material und Ausbaugewerken steigert. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite kommen auch Markteffekte mit steigenden Preisen deutlicher zum Tragen. Im Ergebnis sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2017 durchschnittlich um 55 % gestiegen. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Zusätzlich wird das Investitionsklima immer wieder durch politische Bestrebungen zur Verschärfung des Mietrechts belastet. Die Summe der Anforderungen und die damit verbundenen Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem, aber bezahlbarem Wohnraum in Frage.

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf 49.320 Einheiten gesunken (2016). Der Bindungsabbau wird teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert. Ohne Berücksichtigung des geförderten Neubaus bzw. von Belegungsrechtsankäufen würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 um rund 60 % zurückgehen.

Hauptsächlich ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Seit Beginn der laufenden Periode 2015/2018 wurden 3.442 preis-/belegungsgebundene Mietwohnungen gefördert, davon 56 % im Hamburger Umland. Dazu beigetragen hat vor allem das vergangene Jahr. Auch dank des Investitionszuschusses konnten allein 2017 gut 1.500 Wohnungen in das Förderprogramm aufgenommen werden. Für den bis 2020 absehbaren Bedarf im geförderten Wohnungsbau werden jährlich rund 1.600 Einheiten veranschlagt.

Allein 2017, und ausschließlich auf die Förderung bezogen, wurde ein Investitionsvolumen von 211 Mio. EUR auf den Weg gebracht. Hinzu kommt das mit den geförderten Wohnungsbauprojekten regelmäßig verbundene freifinanzierte Investitionsvolumen.

Das Land hat 760 Mio. EUR zur Umsetzung im laufenden Förderprogramm 2015/2018 zur Verfügung gestellt (inkl. der 400 Mio. EUR aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“). In Anpassung an die Marktrealitäten wird erstmals auch für den Neubau ein Investitionszuschuss von 250 EUR/m² geförderter Wohnfläche gewährt. Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst.

Die schleswig-holsteinischen Wohnungsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2017 wieder rund 380 Mio. EUR in die Modernisierung, die Instandsetzung, aber auch den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit 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 2017 war für die Baugenossenschaft Mittelholstein sehr erfolgreich. Die sehr solide wirtschaftliche Basis ermöglicht neben der umfangreichen Instandhaltung und Wertverbesserung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes aus eigenen Mitteln auch eine Fortsetzung des Neubaus von modernen und altersgerechten Wohnungen und damit eine Sicherung der positiven Unternehmensentwicklung. Strategisches Ziel ist es, neben einer qualitativen Verbesserung der überwiegend aus den Baujahren 1950 bis 1970 stammenden Genossenschaftswohnungen durch Neubauten zukunftsorientiert vermehrt barrierefreie und energetisch optimale Wohnungen anzubieten. Die sehr gute Nachfrage nach den bisher erfolgreich umgesetzten Projekten bestätigt diese Vorgehensweise.

In 2017 noch in der Bauphase befanden sich 4 Projekte mit zusammen 133 Wohneinheiten, die alle im Laufe des Jahres 2018 bezugsfertig werden und dann zu einer deutlichen Erhöhung des Wohnungsbestandes führen:

- 35 Wohnungen in Kiel-Wik, Kühlungsborner Straße 8 – 8c
- 12 Wohnungen in Kiel-Wik, Boltenhagener Straße 2
- 48 Wohnungen in Büdelsdorf, Konrad-Adenauer-Straße 10 – 24
- 38 Wohnungen in Kronshagen, Kopperpahler Allee 40.

Das gemeinsam mit drei weiteren Wohnungsgenossenschaften in Kiel-Wik entwickelte Projekt zum Neubau von insgesamt 155 Wohnungen auf dem Gelände des ehemaligen kaiserlichen Marinelazaretts geht seiner Fertigstellung entgegen. Die 9 modernen Gebäude mit 128 Stellplätzen in einer Tiefgarage bilden zusammen mit den erhaltenen denkmalgeschützten Bestandsgebäuden ein attraktives neues Wohnquartier, das sich durch eine Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und eine Mischung von Wohnen, Arbeiten und Kultur auszeichnet. Die bgm konnte das erste Gebäude in der Kühlungsborner Straße 8 – 8c mit 35 Wohnungen zum 01.02.2018 an die neuen Bewohner übergeben. Das zweite Haus in der Boltenhagener Straße 2 wird zum 01.06.2018 bezugsfertig. Auch für dieses anspruchsvolle Projekt im Ansharpark 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 Steigerungen der Baukosten eine Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Durch die anteilige Finanzierung der Neubauvorhaben mit öffentlichen Mitteln wird sich demzufolge die Anzahl der Wohnungen, die einer Preis- oder Belegungsbindung unterliegen und bei Vermietung die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines erfordern, weiter erhöhen.

Wir unterstützen Kommunen bei der Unterbringung von Geflüchteten einerseits dadurch, dass wir Bestandswohnungen bereitstellen. Darüber hinaus wurde 2017 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 Archi-



tektur und Bauqualität stellte hier eine besondere Herausforderung dar. Der Bezug der Wohnungen ist zum 01.10.2018 geplant.

Mit dem Hochbau der 38 Seniorenwohnungen in Kronshagen konnte nach Abriss von Bestandsgebäuden und Erschließung des von der Gemeinde Kronshagen erworbenen Grundstücks im Mai 2017 begonnen werden. Die altersgerechten 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in zentraler Ortslage finden eine sehr gute Nachfrage. Bei planmäßigem Bauablauf ist eine Fertigstellung zum 01.12.2018 vorgesehen.

Alle 3.974 Genossenschaftswohnungen an 13 Standorten sind in einem guten Zustand und verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung und Breitbandanschluss mit der Möglichkeit zur Nutzung von Telefonie und Internet. Das nachhaltig angelegte genossenschaftliche Modell, gekennzeichnet durch lebenslanges Wohnrecht, moderate Mieten, gutem Service und satzungsmäßigen Mitbestimmungsmöglichkeiten, hat in den letzten Jahren deutlich an Aktualität und Beliebtheit gewonnen. Zur stärkeren Verdeutlichung der Vorteile des Wohnens bei Genossenschaften beteiligen wir uns seit Jahren an der Marketinggemeinschaft der Wohnungsbau-genossenschaften Schleswig-Holstein. Gemeinsam mit 18 Unternehmen arbeiten wir daran, den Bekanntheitsgrad durch vielfältige Maßnahmen weiter zu verbessern. Die hierzu entwickelten Icons symbolisieren in prägnanter Form das jeweilige Leistungsspektrum der Wohnungsgenossenschaften und finden sich auf den Geschäftsfahrzeugen der bgm, in der Mitgliederzeitschrift und in anderen Medien. Sehr erfolgreich ist auch der Internet-Blog „Neue Etage“ mit Tipps und Informationen rund um das Thema Wohnen.

Über das reine Vermieten von Wohnungen hinaus bieten wir unseren Mitgliedern auch Leistungen in sozialen Bereichen. Vor Ort in Kronshagen, Bordesholm und Schacht-Audorf finden regelmäßige Mitgliedergespräche statt. Mieterfeste und sonstige Aktivitäten zur Förderung der Hausgemeinschaften werden von uns unterstützt. In den Senioren-Wohnanlagen in Bordesholm, Büdelsdorf und Schacht-Audorf arbeiten wir seit Jahren mit der AWO und der Diakonie zusammen, die dort Servicestationen unterhalten und bedarfsgerecht Hilfe und Angebote vielfältiger Art bereitstellen. In Schacht-Audorf und Büdelsdorf sowie demnächst auch in Kronshagen und Kiel stehen Gemeinschaftsräume für unsere Mitglieder zur Verfügung. 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.

Die Verbundenheit unserer Mitglieder mit ihrer Genossenschaft zeigt sich auch darin, dass die Zahl der Mitglieder weiter angestiegen 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 weiterhin 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 geänderte Wohnbedarf in späteren Lebensphasen sind hierbei von Bedeutung.

Hausbewirtschaftung und Wohnungsvermietung

Das durchschnittliche Mietniveau der bgm liegt bei einer Nettokaltmiete von 5,01 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.

Die stichtagsbezogene Leerstandsquote von 0,4 % liegt deutlich unter dem Landesdurchschnitt. Bei 354 Wohnungskündigungen haben sich die Mieterwechsel gegenüber dem Vorjahr (361 Kündigungen) nochmals leicht reduziert. Die sich daraus ergebende durchschnittliche Fluktuationsquote von 8,9 % liegt unter dem Vorjahreswert von 9,1% und unter dem Mittelwert in Schleswig-Holstein. Darin zeigt sich auch die genossenschaftliche Stärke, den Mitgliedern passende Wohnungen für unterschiedliche Lebenslagen anbieten zu können.

2017 investierten wir 6,9 Mio. EUR in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand. Unsere seit Jahren umfangreichen Investitionen von durchschnittlich 7 Mio. EUR 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.

Betreuungstätigkeit und Maklerservice

Die Verwaltung von Wohnungseigentum nach dem WEG ist traditionell ein Dienstleistungsbereich unseres Unternehmens. Im Geschäftsjahr 2017 haben wir insgesamt 970 Eigentumswohnungen in 57 Gemeinschaften. Für einen privaten Eigentümer verwalten wir 17 Wohnungen.

Als Geschäftsbesorgung betreuen wir die Tochtergesellschaft der bgm, die Eiderland Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH in Büdelsdorf. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2017 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Seit dem 01.07.2017 verwalten wir für eine Gemeinde einen Bestand von 34 Wohnungen.

Unser genossenschaftlicher Maklerservice ist 2017 sehr zufriedenstellend verlaufen. Wir konnten im Geschäftsjahr 17 Makleraufträge für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erfolgreich abwickeln.



7.307 Mitglieder

7.307 Mitglieder

3.974 Wohnungen

3.974 Wohnungen

Bilanzsumme 85.075.176,90

Bilanzsumme **85.075.176,90** EUR

Jahresüberschuss 2.995.101,58

Jahresüberschuss **2.995.101,58** EUR

Investitionen Anlagevermögen

Investitionen Anlagevermögen

9.418.376,69 EUR

9.418.376,69 EUR

Instandhaltung und Modernisierung

Instandhaltung und Modernisierung

6.922.481,56 EUR

6.922.481,56 EUR



Der Aufsichtsrat der bgm.
 v.l. Susanne Mielenz-Cornils, Volker Ehlers, Marion Kölz, Helmut Gädt,
 Jürgen Röpstorff (Vorsitzender), Thomas Jung, Birgit Heß.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 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. Über Stand und Fortschritt der Neubauprojekte wurde laufend berichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2022 befasst. Der Instandhaltungsplan 2018 mit Investitionen von 7,63 Mio. EUR in den Erhalt und die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurde beschlossen, um die Vermietbarkeit nachhaltig zu sichern.

Die geschäftspolitische Strategie zur Fortführung des Neubaus von Genossenschaftswohnungen wurde im Jahr 2017 weiter fortgeführt.

Im Ansharpark konnten die ersten 35 Wohnungen in unserem „Haus J“ in der Kühlungsborner Straße 8 – 8c zum 01.02.2018 an die Bewohner übergeben werden. Das „Haus H“ in der Boltenhagener Stra-



Be 2 wird zum 01.06.2018 bezugsfertig. In Büdelsdorf in der Konrad-Adenauer-Straße werden 48 Wohnungen im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein errichtet, von denen 24 Wohnungen langfristig an die Stadt Büdelsdorf vermietet werden. Nach Rückbau von Bestandswohnungen und sozialverträglicher Versorgung der Mitglieder mit anderen Wohnungen schreitet auch das Bauvorhaben in Kronshagen in der Kopperpähler Allee voran und wird zum 01.12.2018 fertiggestellt. Aus den Neubauprojekten wird es im Jahr 2018 einen Zugang von 133 Wohnungen geben. Planungen für weitere Projekte in Kiel und Büdelsdorf wurden beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Vertreterversammlung hat am 27.06.2017 im Bürgerhaus Kronshagen den Jahresabschluss 2016 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das Geschäftsjahr 2016. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2016 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2017 und der Lagebericht 2017 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 2017 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Mittelholstein eG für die im Geschäftsjahr 2017 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 24. April 2018

Der Aufsichtsrat

Jürgen Röpstorff
Vorsitzender

Kronshagen 304

Kronshagen 304

Kiel 2.230

Kiel 2.230

Molfsee 22

Molfsee 22

Rendsburg 219

Rendsburg 219

Borgstedt 13

Borgstedt 13

Büdelisdorf 845

Büdelisdorf 845

Schacht-Audorf 38

Schacht-Audorf 38

Osterrönfeld 21

Osterrönfeld 21

Westerrönfeld 12

Westerrönfeld 12

Bordesholm 123

Bordesholm 123

Wattenbek 55

Wattenbek 55

Nortorf 80

Nortorf 80

Hohenwestedt 12

Hohenwestedt 12

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt über 3.974 eigene Wohnungen, 18 Gewerbeflächen und 1.054 Stellplätze – davon 507 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 durch Verkauf von zwei Wohnungen in Büdelsdorf vermindert.

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 2017 durchschnittlich 5,01 EUR nach 4,81 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 8,9 % (Vorjahr 9,1 %) leicht gesunken.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 29,76 EUR/m² (Vorjahr rund 30,34 EUR/m²). Zusätzlich wurden 422 TEUR (Vorjahr 585 TEUR) für den Neubau von Außenanlagen sowie für die Fortführung von wertverbessernden Wohnungsmodernisierungen der in 2016 erworbenen Wohnhäuser aufgewendet.

Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2017 TEUR	Ist 2017 TEUR	Ist 2016 TEUR
Sollmieten	13.800	14.200	13.600
Instandhaltungsaufwendungen	7.300	6.900	7.100
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	600	600	400
Jahresüberschuss	1.900	3.000	2.390

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 ist traditionell ein Dienstleistungsbereich des Unternehmens. Wir verwalten 970 Eigentumswohnungen in 57 Gemeinschaften sowie 17 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 31.12.2017 19 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Ab 01.07.2017 verwaltet die bgm für eine Gemeinde einen Bestand von 34 Wohnungen.

Die Maklertätigkeit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG wurde auch im Jahr 2017 fortgeführt. Es konnten 17 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Baugenossenschaft Mittelholstein eG betätigt sich bedarfsweise in der technischen Baubetreuung und mit dem Verkauf von Baugrundstücken. In 2017 wurde keine nennenswerte Baubetreuung geleistet.

Im Frühjahr 2016 hat die bgm mit der Errichtung von zwei Häusern mit insgesamt 47 Genossenschaftswohnungen in Kiel begonnen. Die Neubauten sind Teil eines gemeinsamen Projektes mit drei weiteren schleswig-holsteinischen Genossenschaften. Auf dem denkmalgeschützten Gelände des Ansharparcs in Kiel entstehen insgesamt 155 moderne Wohneinheiten inklusive Tiefgarage. Die Bautätigkeit erstreckte sich über die Jahre 2016 und 2017 hinaus und wird in 2018 fortgeführt. Für die bis Ende 2017 angefallenen Kosten in Anlagen im Bau von rd. 6,85 Mio. EUR wurden bis Ende 2017 Darlehen in Höhe von 4,91 Mio. EUR valutiert.

Ein Haus mit 35 Wohnungen wurde zum 01.02.2018 fertiggestellt und bezogen. Die Fertigstellung des zweiten Gebäudes mit 12 Wohnungen ist zum 01.06.2018 vorgesehen.

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 6,9 Mio. EUR, finanziert mit rd. 4,4 Mio. EUR Fremdmitteln, vorgesehen. Die bis Ende 2017 angefallenen Kosten von rd. 2,2 Mio. EUR wurden bislang mit Eigengeld finanziert. Die Fertigstellung des Neubaus ist für November 2018 geplant.

Im Dezember 2016 wurde mit dem Bau von 48 geförderten Wohnungen in Büdelsdorf begonnen. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Büdelsdorf wird Wohnraum für Neubürger und Mitglieder der Genossenschaft geschaffen. 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. Für die bis Ende 2017 angefallenen Kosten von rd. 4,64 Mio. EUR wurden bis Ende 2017 Darlehen von 1,60 Mio. EUR valutiert sowie ein Zuschuss von rd. 870 TEUR vereinnahmt. Die Bezugsfertigstellung des Neubaus ist zum 01.10.2018 vorgesehen.

Mit dem Verkauf von zwei Grundstücken in 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 31.12.2017 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2017 EUR	%	31.12.2016 EUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen	74.533.561,23	87,61	66.785.263,13	84,55
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	1,02	0,00	39.516,86	0,05
Flüssige Mittel	4.181.304,21	4,91	5.813.047,24	7,36
sonstige Posten	6.360.310,44	7,48	6.351.008,60	8,04
Bilanzsumme	85.075.176,90	100,00	78.988.835,83	100,00
Passiva				
Eigenkapital	48.836.729,20	57,40	45.875.738,13	58,08
Fremdkapital				
langfristig einschl. Pensionsrückstellungen	28.705.519,11	33,74	25.538.962,37	32,33
kurzfristig einschl. Rückstellungen	7.532.928,59	8,86	7.574.135,33	9,59
Bilanzsumme	85.075.176,90	100,00	78.988.835,83	100,00

Das Anlagevermögen ist um 7,7 Mio. EUR gestiegen und beträgt 87,61 % der Bilanzsumme. Durch intensive Neubautätigkeit und nachträgliche Herstellungskosten für Außenanlagen und wertverbessernde Wohnungsmodernisierung sind 9,4 Mio. EUR zugegangen. Die Herstellungskosten wurden um einen in 2017 gezahlten Zuschuss von 872,2 TEUR für ein Neubauprojekt gemindert. Durch Verkauf einer Doppelhaushälfte sowie einer vermieteten Eigentumswohnung sind 70 TEUR abgegangen. Planmäßig abgeschrieben wurden 1,6 Mio. EUR. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,96 Mio. EUR zu. Davon entfallen

3,0 Mio. EUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 0,16 Mio. EUR auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 7,71 % gestiegener Bilanzsumme 57,40 % (Vorjahr 58,08 %).

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

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen 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 Zinsleistung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,9 % (Vorjahr 1,6 %).

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

	2017 TEUR	2016 TEUR
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	2.995,1	2.387,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.596,7	1.519,2
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-9,3	-69,2
Gewinn aus dem Abgang v. Gegenständen d. Anlagevermögens	-109,3	-10,8
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	4.473,2	3.827,0
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	39,5	94,2
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	140,1	-433,5
Zunahme sonstiger Passiva	24,8	745,6
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	3,3	-40,8
Zinsaufwendungen	530,5	366,6
Sonstige Beteiligungserträge	-3,3	0,0
Erträge aus Ergebnisabführungen	-22,0	-23,6
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	-67,1	91,3
Ertragsteuerzahlungen	-2,9	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.116,1	4.626,8
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen		
in das immaterielle Anlagevermögen	-3,2	-2,9
in das Sachanlagevermögen	-9.816,7	-9.789,3
in das Finanzanlagevermögen	-467,3	-369,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen		
des Sachanlagevermögens	181,1	194,8
des Finanzanlagevermögens	1,6	1,7
erhaltene Zinsen	3,5	0,2
Ansparung Bausparverträge	-150,3	-145,8
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	23,6	24,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-10.227,7	-10.086,0
III. Finanzierungsbereich		
Erhöhung der Geschäftsguthaben	164,7	168,5
Dividende	-198,8	-196,4
Ertragsteuerzahlungen (Dividendenausschüttungsbelastung)	0,0	-90,8
Darlehensvalutierungen bzw. -rückzahlungen (Saldo)	4.158,3	7.378,7
planmäßige Tilgungen	-982,5	-848,3
Einzahlung Baukostenzuschuss	872,2	0,0
gezahlte Zinsen	-534,0	-366,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.479,9	6.044,9
Zahlungswirksame Veränderung	-1.631,7	585,7
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.813,0	5.227,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.181,3	5.813,0

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 1,6 Mio. EUR ab, insbesondere aufgrund noch ausstehender Darlehensvaluierungen.

Für die planmäßige Finanzierung der Neubauten wurden in 2017 Darlehen in Höhe von 4,16 Mio. EUR valuiert; zusätzlich wurde zur Finanzierung eines Neubaus ein Zuschuss von 872,2 TEUR aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung ausgezahlt.

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 2017 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2017 EUR	2016 EUR
1. Hausbewirtschaftung	2.972.329,25	2.561.091,89
2. Betreuungstätigkeit	665,23	2.863,70
3. Bau- und Verkaufstätigkeit	130.866,13	24.254,70
4. sonstiger Geschäftsbetrieb	-175.814,83	-109.079,94
5. Steuern vom Einkommen	67.055,80	-91.286,04
Jahresüberschuss	2.995.101,58	2.387.844,31
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.788.012,54	-2.188.999,21
Bilanzgewinn	207.089,04	198.845,10

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, deutlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Aus der Betreuungstätigkeit wurden keine nennenswerten Überschüsse erzielt. Das Ergebnis der Bau- und Verkaufstätigkeit beruht insbesondere auf dem Verkauf von 2 Wohnungen. Das positive Ergebnis der Steuern vom Einkommen resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung der Steuerrückstellung gemäß der steuerlichen Gewinnermittlung für 2016.

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 wahrnehmen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf 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 2018 mit Mieterträgen von 14.600 TEUR, Zinsaufwendungen von 700 TEUR und planen die Kosten für Instandhaltung mit 7.200 TEUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.300 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Kiel, den 31. März 2018

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Binder

Pahl

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		6.740,25	23.841,99
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.943.428,64		59.028.609,67
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.339.461,26		1.404.470,26
3. Technische Anlagen und Maschinen	6,00		6,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	232.765,25		297.421,60
5. Anlagen im Bau	12.843.443,60		4.332.143,87
6. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	72.359.104,75	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	1.952.509,38		1.481.893,12
3. Sonstige Ausleihungen	<u>15.206,85</u>	2.167.716,23	16.876,62
Anlagevermögen insgesamt		74.533.561,23	66.785.263,13
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		39.516,86
2. Unfertige Leistungen	<u>5.628.448,86</u>	5.628.449,88	5.768.664,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	42.999,55		55.898,53
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	696,78		1.566,02
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.758,40		13.322,05
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>129.252,93</u>	181.707,66	111.732,51
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.181.304,21		5.813.047,24
2. Bausparguthaben	<u>550.153,92</u>	4.731.458,13	399.825,00
Bilanzsumme		85.075.176,90	78.988.835,83



31.12.2017

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	167.795,70		156.897,84
2. der verbleibenden Mitglieder	5.331.998,58		5.183.261,85
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>28.250,00</u>	5.528.044,28	23.150,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftanteile: 2.450,00 EUR			(3.100,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.578.595,88		5.278.583,34
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.012,54 EUR			(238.999,21)
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>37.523.000,00</u>	43.101.595,88	35.035.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.488.000,00 EUR			(1.950.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.995.101,58		2.387.844,31
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	<u>2.788.012,54</u>	207.089,04	2.188.999,21
Eigenkapital insgesamt		<u>48.836.729,20</u>	<u>45.875.738,13</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	825.697,00		834.999,00
2. Steuerrückstellungen	20.340,40		89.630,82
3. Sonstige Rückstellungen	<u>86.570,00</u>	932.607,40	83.236,56
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.273.248,55		21.825.787,96
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.624.163,90		2.886.506,08
3. Erhaltene Anzahlungen	6.081.418,51		6.252.764,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.464,41		4.643,85
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48.449,50		6.914,22
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.139.902,47		843.154,04
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	30.531,25		30.484,83
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.977,99		17.831,92
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>37.521,12</u>	35.255.677,70	190.512,99
davon aus Steuern: 10.463,39 EUR			(147.361,33)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		50.162,60	46.631,37
Bilanzsumme		85.075.176,90	78.988.835,83

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.998.963,47		19.666.973,65
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	75.400,00		119.200,00
c) aus Betreuungstätigkeit	227.314,96		275.531,71
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>179.312,33</u>	21.480.990,76	249.772,84
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-157.967,63	418.423,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		198.626,73	214.585,99
4. Sonstige betriebliche Erträge		472.800,99	247.409,90
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.367.657,50		13.177.815,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	24.753,33		79.908,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>47.763,33</u>	13.440.174,16	<u>74.116,35</u>
Rohergebnis		8.554.276,69	7.860.057,46
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.994.962,69		1.919.629,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 79.413,43 EUR	<u>449.151,99</u>	2.444.114,68	389.200,72 (35.125,16)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.596.672,82	1.518.057,70
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		590.208,68	727.440,46
9. Erträge aus Beteiligungen	3.274,33		0,00
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	21.989,42		23.614,20
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	232,73		209,76
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>3.337,32</u>	28.833,80	3.198,81
13. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	1.185,19
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 30.727,96 EUR		564.760,15	423.559,37 (35.295,34)
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-67.055,80	91.286,04
Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.454.409,96	2.816.721,52
16. Sonstige Steuern		459.308,38	428.877,21
Jahresüberschuss		2.995.101,58	2.387.844,31
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.788.012,54	2.188.999,21
Bilanzgewinn		207.089,04	198.845,10

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 31.12.2017 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

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 195.635,88 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 Vermögensgegenstände werden seit 2008 analog zum Steuerrecht als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben.

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

Beim 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, flüssige Mittel und Bausparguthaben wurden mit dem Nennwert bilanziert. Das strenge Niederstwertprinzip wurde 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 wurden 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 3,68 % zum 31.12.2017 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 des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden **Anlagenspiegel**:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 EUR	Zugänge Geschäfts- jahr EUR	Abgänge Geschäfts- jahr EUR	Umbuchung Geschäfts- jahr EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 EUR	Zugänge Geschäfts- jahr EUR	Abgänge Geschäfts- jahr EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR	Buchwert 31.12.2016 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	201.354,88	3.224,90	1.719,25	0,00	202.860,53	177.512,89	20.326,64	1.719,25	196.120,28	6.740,25	23.841,99
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	112.703.721,55	422.682,08	109.530,05	0,00	113.016.873,58	53.675.111,88	1.442.279,11	43.946,05	55.073.444,94	57.943.428,64	59.028.609,67
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.132.750,47	0,00	8.590,00	0,00	3.124.160,47	1.728.280,21	58.857,00	2.438,00	1.784.699,21	1.339.461,26	1.404.470,26
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	674.536,14	10.553,72	75.914,52	0,00	609.175,34	377.114,54	75.210,07	75.914,52	376.410,09	232.765,25	297.421,60
Anlagen im Bau	4.332.143,87	8.511.299,73	0,00	0,00	12.843.443,60	0,00	0,00	0,00	0,00	12.843.443,60	4.332.143,87
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	120.890.130,65	8.944.535,53	194.034,57	0,00	129.640.631,61	55.827.479,25	1.576.346,18	122.298,57	57.281.526,86	72.359.104,75	65.062.651,40
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	1.481.893,12	470.616,26	0,00	0,00	1.952.509,38	0,00	0,00	0,00	0,00	1.952.509,38	1.481.893,12
Sonstige Ausleihungen	16.876,62	0,00	1.669,77	0,00	15.206,85	0,00	0,00	0,00	0,00	15.206,85	16.876,62
	1.698.769,74	470.616,26	1.669,77	0,00	2.167.716,23	0,00	0,00	0,00	0,00	2.167.716,23	1.698.769,74
Anlagevermögen insgesamt	122.790.255,27	9.418.376,69	197.423,59	0,00	132.011.208,37	56.004.992,14	1.596.672,82	124.017,82	57.477.647,14	74.533.561,23	66.785.263,13

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen den Neubau und die Erweiterung von Außenanlagen in Büdelsdorf und Kiel sowie wertverbessernde Modernisierungskosten. Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus dem Verkauf einer Doppelhaushälfte und einer vermieteten Eigentumswohnung. Der Abgang bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betrifft den Verkauf eines Carports.

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.

Die Beteiligung betrifft die Anscharpark GbR, an der die Genossenschaft mit drei anderen Genossenschaften zusammen beteiligt ist. Der Anteil der Baugenossenschaft Mittelholstein eG beträgt 32,2 %.

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 (ab 2016) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (bis 2015) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 50,5 TEUR.

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

Die Zusammensetzung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergeben 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	Restlaufzeit	Restlaufzeit	gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	
gegenüber Kreditinstituten	23.273.248,55	966.865,01	3.249.577,20	19.056.806,34	23.273.248,55	GPR
Vorjahr	21.825.787,96	867.499,51	2.988.273,59	17.970.014,86	21.825.787,96	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	4.624.163,90	169.190,56	660.666,43	3.794.306,91	4.624.163,90	GPR
Vorjahr	2.886.506,08	110.524,43	448.421,77	2.327.559,88	2.886.506,08	GPR
aus erhaltenen Anzahlungen	6.081.418,51	6.081.418,51				
Vorjahr	6.252.764,06	6.252.764,06				
aus Vermietung	2.464,41	2.464,41				
Vorjahr	4.643,85	4.643,85				
aus Betreuungstätigkeit	48.449,50	48.449,50				
Vorjahr	6.914,22	6.914,22				
aus Lieferungen und Leistungen	1.139.902,47	1.139.902,47				
Vorjahr	843.154,04	843.154,04				
gegenüber verbundenen Unternehmen	30.531,25	30.531,25				
Vorjahr	30.484,83	30.484,83				
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.977,99	17.977,99				
Vorjahr	17.831,92	17.831,92				
sonstige Verbindlichkeiten	37.521,12	37.521,12				
Vorjahr	190.512,99	190.512,99				
Gesamtbetrag	35.255.677,70	8.494.320,82	3.910.243,63	22.851.113,25	27.897.412,45	GPR
gesamt Vorjahr	32.058.599,95	8.324.329,85	3.436.695,36	20.297.574,74	24.712.294,04	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 14.174.843,24 EUR (Vorjahr 13.625.533,74 EUR) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 195.635,88 EUR (Vorjahr 214.585,99 EUR) sowie Grundsteuern in Höhe von 2.990,85 EUR.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 30,7 TEUR aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

In der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind die Steuerbelastungen für 2017 sowie die Auflösung der Steuerrückstellung 2016 gemäß der steuerlichen Gewinnermittlung 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 9.213.700,00 EUR (ausstehende Fremdmittel 10.769.500,00 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 31.12.2017 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 228.124,82 EUR.

b) Die Genossenschaft ist mit 32,2 % an der Anscharpark GbR, Kiel beteiligt. Mit einer Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten über ihren aktuellen Anteil an der GbR hinaus wird nicht gerechnet.

3. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte in	
	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	24	6
Technische Mitarbeiter	6	0
Gesamt	30	6

Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Mitglieder	
Anfang 2017	7.261
Zugang 2017	333
Abgang 2017	287
Ende 2017	7.307

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 148.736,73 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:

Jürgen Röpstorff (Vorsitzender)	Helmut Bauer (bis 27.06.2017)	Volker Ehlers
Helmut Gädt	Birgit Heß	Thomas Jung
Marion Kölz	Susanne Mielenz-Cornils (ab 27.06.2017)	

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	2.995.101,58 EUR
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-300.012,54 EUR
Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen gemäß § 28 der Satzung	-2.488.000,00 EUR
verbleibender Bilanzgewinn	207.089,04 EUR

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 41 der Satzung:

Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von:	
4 % Dividende auf die am 01.01.2017 eingezahlten Geschäftsguthaben von 5.177.226,05 EUR	207.089,04 EUR

Kiel, den 31. März 2018

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Binder

Pahl

Vorstand

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

Aufsichtsrat

Röpstorff, Jürgen	Kiel	Beamter i. R.	Vorsitzender
Bauer, Helmut	Büdelsdorf	Sparkassendirektor i. R.	bis 27.06.2017
Heß, Birgit	Kiel	Leitende Oberstaatsanwältin	stellv. Vorsitzende
Kölz, Marion	Dersau	Angestellte	Schriftführerin
Ehlers, Volker	Wattenbek	Geschäftsführer	
Gädt, Helmut	Borgstedt	Steuerberater	
Jung, Thomas	Kiel	kfm. Angestellter	
Mielenz-Cornils, Susanne	Büdelsdorf	Angestellte	ab 27.06.2017

Sitz der Genossenschaft
Langenbeckstraße 14, 24116 Kiel

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Kiel, GnR 421



Vertreter

Mitgl. - Nr.

Wahlbezirk 1

16145	Heimhold, Uwe
13782	Ritter, Frank
25095	Schulokat, Ruth

Wahlbezirk 2

08532	Arndt, Günther
20629	Bhalla, Rana
22292	Bornstedt, Felix
25787	Hass, Finn Tore
24938	Jeß, Anna
24609	Kahl, Jens
08039	Kammerer, Gretel
13462	Mandt, Dr. Jürgen
12854	Mertner, Werngard
21130	Michler, Heike
26155	Pahl, Alina
13453	Sachau, Jürgen
12373	Scholz-Moldtmann, Wolf-Dieter
16516	Wittmaack, Martina

Wahlbezirk 3

08714	Baasch, Hartmut
25471	Jannichsen, Knut Enno
24444	Rühr, Annika
18747	Rühr, Barbara
25295	Rühr, Michael
21766	Schweigel, Norbert
18553	Struck, Manfred
24539	Thauer, Monika
08238	Vossgerau, Helga

Wahlbezirk 4

15311	Feldmann, Uwe
18166	Scheithauer, Edith
24894	Schimanski, Ulrich

Wahlbezirk 5

23568	Detlefsen, Helge
16987	Schöpfer, Gitta
17601	Vogel, Carina

Wahlbezirk 6

08260	Beeck, Egon
08392	Graupner, Jürgen
22071	Iffarth, Brigitte
19899	Ipsen, Dr. Christof
20729	Kahle, Thomas
08374	Papendorf, Karin

Wahlbezirk 7

11322	Beck, Klaus
15874	Eckert, Doris
09883	Fischer, Wolfgang
09522	Mielenz, Günter
16656	Potthoff, Giesela
21486	Thiedemann, Doris
10919	Weihmann, Helmut
11692	Wodtke, Jutta

Wahlbezirk 8

11376	Bathke, Hans
26926	Pohl, Ulrich
09744	Recht, Hanfriede
12933	Stange, Peter

Wahlbezirk 9

10370	Baade, Rolf
22519	Linke, Thorsten
11061	Möhding, Lothar
19304	Ueckerseifer, Heinz Udo
13996	Völschow, Hans-Joachim

Wahlbezirk 10

11615	Krause, Konrad
14782	Kruse, Werner
20045	Poulson, Beate
22517	Schiller, Bernd
20323	Strauß, Axel
19199	von Essen, Gerd
11240	Wielert, Klaus



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