

Geschäftsbericht 2018

bgm.

Baugenossenschaft Mittelholstein eG



Vorwort	Seite	2
Bericht des Vorstandes	Seite	3
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	15
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,

während deutschlandweit über Wohnungsnot, Mietpreisbremse und Enteignungen geschrieben und geredet wird, arbeiten wir zielorientiert an Lösungen für unsere Mitglieder. Im Geschäftsjahr 2018 haben wir insgesamt 133 Genossenschaftswohnungen in sehr guter Qualität fertiggestellt. Mehr als die Hälfte davon sind öffentlich gefördert und dementsprechend sind die Nutzungsgebühren (Mieten) trotz hoher Baukosten besonders preiswert.

Neben der intensiven Neubautätigkeit war die Fortsetzung wertverbessernder Maßnahmen in den Wohnquartieren ein Schwerpunkt unserer Arbeit. Durch die kontinuierlichen Investitionen verfügt die bgm über einen sehr guten Wohnungsbestand und ist für die Zukunft grundsätzlich gut aufgestellt. Leider müssen aber auch wir zunehmend erfahren, dass der Bau von Wohnungen für unsere Mitglieder durch gesetzliche Anforderungen, stetig steigende Baukosten, hohe Grundstückspreise und langwierige Genehmigungsverfahren deutlich erschwert wird. Trotzdem werden wir auch in der Zukunft Lösungen suchen und weiter bauen, um die große Nachfrage unserer Mitglieder zu decken.

Der Erfolg der bgm ist in der Bilanz 2018 erneut eindrucksvoll dokumentiert. Wir freuen uns, wenn Sie unsere Zahlen kritisch hinterfragen. Sprechen Sie uns gerne persönlich an!

Kiel, im Mai 2019

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl



Gesamtwirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Wirtschaft weiter auf Wachstumskurs

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg um 1,5 % – und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung. Dies ist in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet, insbesondere die WLTP-Problematik der Automobilindustrie. Zudem bestehen Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich, wie Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte. Dank des wieder positiven vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Im Vergleich der letzten fünf Jahre hat das Wachstum an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2 % gestiegen, 2015 um 1,7 %. Gleichwohl lag das Wirtschaftswachstum in 2018 noch über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von 1,2 %.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,0 % über dem Vorjahr (2,0 %), während die des Staates um 1,1 % stiegen (zuvor 1,4 %). In beiden Bereichen fiel der Anstieg niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Insgesamt legten die Bruttoinvestitionen preisbereinigt im Vorjahresvergleich zu (4,8 %). Bauinvestitionen stiegen um 3,0 %, zuvor waren es 2,9 %. In Ausrüstungen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge) wurde 4,5 % mehr investiert (zuvor 3,7 %). Ausgaben für Forschung und Entwicklung stiegen um 0,4 %.

Die Ausfuhren stiegen im Jahresschnitt 2018 weiter – wenn auch nicht so stark wie in den Vorjahren. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen legten preisbereinigt um 2,4 % zu. Die Importe nahmen mit 3,4 % stärker zu. Rechnerisch bremste der Außenbeitrag das Wachstum leicht (-0,2 %).

Der Staat kann auch für das abgelaufene Jahr einen Überschuss verbuchen (59,2 Mrd. EUR nach 34,0 Mrd. EUR im Vorjahr).

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts haben in 2018 fast alle Wirtschaftsbereiche positiv zur Wertschöpfung beigetragen. Einzige Ausnahme war der Sektor Land-/Forstwirtschaft/Fischerei (-1,5 % nach -0,7 % im Vorjahr). Überdurchschnittlich war das Wachstum im Bereich Information und Kommunikation (3,7 %, zuvor 3,9 %). Gleiches gilt für das Baugewerbe (3,6 % nach 2,2 % im Vorjahr). Im Handel, Verkehr und Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung um 2,1 %. Das Produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, legte mit 1,0 % unterdurchschnittlich zu (zuvor 2,5 %).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowert-

schöpfung, wuchs um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %). Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. EUR (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. EUR in den beiden Vorjahren).

Trotz bestehender globaler Unsicherheiten wird für das laufende und das Folgejahr mit einer Fortsetzung der positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das Bruttoinlandsprodukt soll nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute mit 1,1 % bzw. 1,6 % wachsen. Vergleichbar ist die Prognose des Bundes.

Gleichwohl bergen global wachsende Unsicherheiten deutliche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Gleiches gilt mit Blick auf die gute bis hohe Kapazitätsauslastung und hier auch den zunehmenden Fachkräftemangel (u.a. Preisauftrieb, vgl. Baugeswerbe). Nach den sehr niedrigen Inflationsraten der Jahre 2015/2016 (0,3 % bzw. 0,5 %) war 2017 ein Anstieg auf moderate 1,8 % zu verzeichnen. In 2018 setzte sich die Entwicklung auf etwa gleichem Niveau fort (1,9 %). Haupttreiber waren steigende Preise für Energie, Nahrungsmittel sowie Mieten.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Wesentlich gestützt vom Wohnungsbau hat das Bauvolumen 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (399,9 Mrd. EUR bzw. 7,9 %). In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 2018 laut DIW rund 229,9 Mrd. EUR, was einem Zuwachs von 8,6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Auf den Wohnungsneubau und Bauleistungen im Bestand entfielen 73,1 Mrd. EUR bzw. 156,8 Mrd. EUR, was Zuwächsen von 10,0 % bzw. 8,0 % entspricht. Der öffentliche Bau legte um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 Mrd. EUR bzw. 115,4 Mrd. EUR).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen von rund 430 Mrd. EUR gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. EUR (jeweils rund 7,0 %). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3,0 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen. Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten – dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen. Die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. Für 2019/20 wird mit einem Preisanstieg von 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind weiter auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielba-



ren Renditen deutlich gesunken, gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage. Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen in der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2018 wurden bis November 315.200 Wohnungen genehmigt, was einem Plus von 0,5 % bzw. knapp 1.600 gegenüber dem Vorjahreszeitraum darstellt. Einschließlich November 2016 waren es noch 340.000, im Gesamtjahr 375.400.

Bis November 2018 entfielen auf den reinen Neubau 274.600 Einheiten, also 1,3 % bzw. knapp 3.600 mehr als im Vorjahreszeitraum, davon 162.000 in Mehrfamilienhäusern. Erneut gab es Rückgänge bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-0,5 % bzw. -5,2 %). Dagegen wurden 2018 im Vergleichszeitraum wieder mehr Eigentumswohnungen genehmigt (7,5 % bzw. 76.700 insgesamt).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf in Deutschland bei rund 400.000 Wohnungen, davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau und 60.000 im preisgünstigen Marktsegment. 7 % der Bevölkerung leben nach letztem Datenstand (2017) in einer überbelegten Wohnung, also mit zu wenigen Zimmern im Verhältnis zur Haushaltsgröße.

Gebremst wird die Entwicklung insbesondere durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken und Kapazitätsengpässen 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.

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai 2019 vor. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet für 2018 mit 330.000 bis 340.000 Baufertigstellungen. Trotz steigender Tendenz erscheint die Prognose angesichts der vom Statistischen Bundesamt in den letzten Jahren verbuchten Fertigstellungen hoch (2017: 284.800 | 2016: 277.700 | 2015: 247.700), zumal die vorhandenen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite heute weitgehend ausgelastet sind und ein schneller Kapazitätsaufbau wenig wahrscheinlich ist. Fertigstellungen in der von der Bauindustrie genannten Größenordnung gab es zuletzt 2001 (326.200 bei 348.300 Genehmigungen im Vorjahr).

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang, also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen. Derzeit warten noch 653.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung. Damit setzt sich der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs fort.

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2018 von knapp 44,8 Mio. Erwerbstätigen erbracht, der höchste Stand seit der Wiedervereinigung. Ursächlich ist ein Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, getrieben durch eine höhere Erwerbsbeteiligung (im EU-Vergleich hat Deutschland die höchste Erwerbstätigenquote) und Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Die Zahlen geringfügig Beschäftigter und Selbstständiger ist weiter rückläufig.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes waren 2018 im Vergleich zum Vorjahr rund 562.000 Personen mehr erwerbstätig (+1,3 %). Der Anstieg fiel etwas schwächer aus als in 2017, liegt aber über dem der Jahre 2014 bis 2016.

Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote sank auf 5,2 % (2016 und 2017 waren es 6,1 % bzw. 5,7 %, 2009 noch 8,1 %). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,8 %, zuvor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (2,9 %, zuvor 3,2 %). Auch für 2019 wird mit weiter rückläufigen Arbeitslosenzahlen gerechnet (auf durchschnittlich 2,23 Mio. bei 2,34 Mio. in 2018).

Eine höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und Zuwanderung konnten negative demografische Effekte bislang noch ausgleichen. Für einen rein zahlenmäßigen Erhalt des Arbeitskräftepotenzials müsste die Nettozuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung höher sein als in der Vergangenheit. Modellrechnungen zeigen, dass 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 kontinuierliche Wirtschaftswachstum und die Arbeitsmarktsituation machen Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung im Gesamtjahr 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Nach den bisher vorliegenden Daten des Ausländerzentralregisters (1. Halbjahr 2018) lag die Nettozuwanderung zuletzt über dem Vorjahreszeitraum (264.400 nach 253.800). Der überwiegende Teil stammt aus EU-Staaten. Perspektivisch wird mit einer sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten bzw. an die EU-Außengrenzen verlagert wurde. 2018 wurden rund 185.850 Asylanträge gestellt – davon 162.000 Erstanträge (Vorjahr 222.700 bzw. 198.300). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 77 % – damals wurden infolge der hohen Flüchtlingszahlen aus dem Vorjahr noch 745.500 Asylanträge gestellt. Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, und Iran (zusammen 44 % aller Erstantragsteller).

Die Bevölkerung in Deutschland hat sich nach letztem verfügbaren Datenstand (Mitte 2017/2018) auf 82,9 Mio. erhöht (ein Plus von 221.000 bzw. 0,3 % nach zuvor 346.000 bzw. 0,4 %). 2015 hatte es noch einen deutlich höheren Anstieg gegeben (978.000 bzw. 1,2 %). Bevölkerungsrückgänge gab es ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Hauptgrund für den Zuwachs war wiederum die Zuwanderung. Nach den bisher verfügbaren Zahlen war die natürliche Bevölkerungsentwicklung erneut negativ (-147.400). Mitte 2018



lebten 9,9 Mio. ausländische Staatsbürger in Deutschland (davor 9,2 Mio. | +4,2 %) sowie 73 Mio. Deutsche (-0,25 %). Die Einwohnerzahl 2017 (82,8 Mio.) verteilte sich auf 41,3 Mio. Haushalte.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein

Auch im 1. Halbjahr 2018 setzte sich die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fort. Das Bruttoinlandsprodukt fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 3,1 % erneut leicht schwächer aus (davor nominal 3,6 % in 2016 und 3,2 % in 2017). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 1,3 % (davor 1,7 %). Die Entwicklung lag damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt von 3,7 % nominal bzw. 1,9 % real.

Im Gegensatz zum Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe insgesamt rückläufig. Neben einem Rückgang im Bereich Herstellung von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen trug vor allem ein Rückgang im Maschinenbau dazu bei. Positive Beiträge kamen dagegen vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe, dem Ernährungsgewerbe und aus dem Bereich Herstellung optischer und elektronischer Geräte. Der Dienstleistungsbereich entwickelte sich uneinheitlich: Während das Gastgewerbe auch im Vergleich zur Bundesentwicklung erneut einen höheren Zuwachs bei der Wirtschaftsleistung zeigte, wies der Handel eine niedrigere Wachstumsrate auf. In der Finanz- und Versicherungsbranche war die Entwicklung rückläufig.

Erwerbstätigkeit

Laut den bisher vorliegenden Zahlen für die ersten 9 Monate 2018 wurden in Schleswig-Holstein erneut mehr Erwerbstätige gezählt. Im Vergleichszeitraum 2017/2018 lag das Plus bei knapp 15.500, was einem Anstieg um 1,1 % entspricht (Deutschland: 1,3 %). Zum Wachstum haben vor allem der Dienstleistungssektor (+1,4 %), das Baugewerbe (+1,2 %) und das Verarbeitende Gewerbe (+1,1 %) beigetragen. Ende des 3. Quartals 2018 waren 1,425 Mio. Menschen in Schleswig-Holstein erwerbstätig.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2017/2018 von 6,0 auf 5,5 % noch einmal gesunken. 2011 waren es noch 7,2 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise 8,4 %. Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,2 % (Vorjahr 5,7 %).

Weiterhin relativ hoch ist die Zahl der Schleswig-Holsteiner, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 10 % bzw. 290.000). Gut zwei Drittel aller Unterstützten waren Deutsche. Mit 8,5 % ähnlich hoch ist auch die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften).

Einwohner- und Haushaltzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2017 einen Bevölkerungszuwachs um 3,1 % verbuchen, auf 2,887 Mio. Auch 2018 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: Bis zur Jahresmitte wurden 2,894 Mio. Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

ist dies ein Plus von bisher 7.000 bzw. 0,2 %. In den Vorjahren 2015/2016 fiel das Plus zuwanderungsbedingt noch deutlich höher aus (27.850 bzw. 23.200).

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg zum Jahresende 2017 gegenüber 2016 um 12.800 auf 223.200 (7,7 %). Mit jeweils mehr als 10 % hatten die kreisfreien Städte (ausgenommen Lübeck, 9,7 %) sowie Rendsburg, Pinneberg, Elmshorn, Wedel, Geesthacht, Kaltenkirchen, Itzehoe und Norderstedt die höchsten Ausländeranteile. Der Bevölkerungsanteil mit deutschem Pass sank um 4.900 auf 2.666.600.

Die Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (Datenstand 2017). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-9.400) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung liegt bei knapp 45,1 Jahren (Vorjahr: 45). Mit 48,1 bzw. 47 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön die im Schnitt älteste Bevölkerung.

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 (Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2020 noch einmal zulegen (auf 2,904 Mio.). Hierbei ist von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand werden die Einwohnerzahlen noch steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist. Infolge einer im Weiteren unterstellten nicht mehr so hohen Zuwanderung sinkt die Einwohnerzahl bis 2030 wieder (auf 2,870 Mio.).

1,47 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2017), darunter 42 % Einpersonenhaushalte. Ein- und Zweipersonenhaushalte kommen auf einen Anteil von 77 % (1,134 Mio.). Damit liegen die aktuellen Zahlen über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes. Danach wird bis 2025 mit 1,438 Mio. Haushalten gerechnet – und anschließend mit einem Rückgang (1,436 Mio. bis 2030).

Im schleswig-holsteinischen Durchschnittshaushalt leben heute knapp zwei Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig fortsetzen. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. 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.

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither deutlich nachgelassen. Auch 2018 hat sich der Trend, der bundesweiten Entwicklung folgend, fortgesetzt. Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015, 9.960 in 2016 und 5.214 in 2017 wurden 2018 4.427 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Iran, Afghanistan, Irak, Türkei und Jemen.



Entwicklungen im Neubaubereich

1,478 Mio. Wohnungen gab es Ende 2017 in Schleswig-Holstein – rein rechnerisch teilen sich damit 1,95 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten begründen einen nennenswerten Neubaubedarf.

Nach Berechnungen des Landes liegt der Neubaubedarf bis 2030 bei gut 154.000 Einheiten – ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Zudem müsste ein Großteil davon bereits bis 2019/2020 entstehen. In der Perspektive bis 2030 müssten jahresdurchschnittlich rund 10.000 Wohnungen fertiggestellt werden, in der Perspektive bis 2019 sogar knapp 16.000. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.000 im Jahr, im Schnitt der letzten 17 Jahre bei knapp 10.000. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte (allerdings mit deutlichen Unterschieden) und die Hamburg-Randkreise.

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab, ist der Rückblick auf das abgelaufene Jahr wieder positiver. So stieg die Zahl bis einschließlich November 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,9 % auf 13.395 (zuvor 12.898). Das ist der zweithöchste Wert seit dem Jahr 2000. 2017 hatte es gegenüber 2016 noch einen Rückgang um 10 % gegeben.

Die Zahl genehmigter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern war nach bisherigem Datenstand mit 5.121 bzw. -3,6 % erneut rückläufig. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg im Betrachtungszeitraum um 13,4 % auf 7.226. Ein Plus gab es auch beim Anteil der Eigentumswohnungen (6,3 %).

Zu Baufertigstellungen liegen für 2018 noch keine Zahlen vor. Laut statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr 2019 zu rechnen. Die Vergangenheit zeigt aber, dass sich die Genehmigungszahlen zeitversetzt auch in den 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 %). 2017 wurden 11.972 Fertigstellungen gezählt (-13 %).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im laufend steigenden Bauüberhang: 23.900 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2017 nicht fertiggestellt. 2007 war der Bauüberhang mit 10.600 Wohnungen deutlich geringer.

Branchenentwicklung

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und regional weiter anziehender Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (Durchschnitt: 1,4 %). Mit durchschnittlich 7,7 % gab es auch weniger Fluktuation.

Gleichwohl sind durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, tendenziell immer kleinere Haushalte und weitere demografisch bedingte Verschiebungen der Nachfrage in bestimmten

Marktsegmenten spürbare Angebotsengpässe zu verzeichnen. Hemmnisse sind u.a. fehlende bzw. teure Grundstücke und anforderungsbedingt sehr hohe Baukosten, die zusätzlich durch fehlende Kapazitäten auf der bauausführenden Seite nach oben getrieben werden.

Die Nettokaltmieten im Bestand folgen der allgemeinen Marktentwicklung – nach aktuellem Mietspiegel mit teils deutlichem Aufwärtstrend. Die Durchschnittsmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,62 EUR und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Erhöhungen erfolgen in der Regel investitionsbedingt und auch dann nicht unter Ausschöpfung der bisherigen gesetzlichen Möglichkeiten.

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes aktuell einen Mietdurchschnitt von 7,30 EUR netto-kalt ermittelt. (+4,1 % zum Vorjahr) – bei deutlichen regionalen Unterschieden von unter 6,00 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. Gründe sind die hohe Nachfrage und Kosten für Neubau bzw. Modernisierung/Instandhaltung. Die Angebotsmietenentwicklung ist weiter aufwärtsgerichtet, hat im Neubau aber deutlicher an Dynamik verloren.

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiterhin hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung 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. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entlastung sorgen.

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 bis Mitte 2018 um 81 % gestiegen. Hier gab es zwischenzeitlich auch Rückgänge (2013/2015) – seither ist wieder eine steigende Tendenz zu beobachten. Das Plus beim Strom lag bei 108 %. Die kalten Betriebskosten haben sich nach den Berechnungen um 25 % erhöht. Die Nettokaltmieten stiegen im selben Zeitraum ebenfalls um knapp 25 %, während die allgemeine Teuerung im Vergleichszeitraum um knapp 30 % zulegte. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate insgesamt zuletzt wieder an (auf 1,8 % in 2017 und 1,9 % in 2018. 2016 waren es 0,5 %).

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, Material und Ausbaugewerke. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Zudem machen sich zunehmend auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise. Ausdruck dessen ist u.a. die aktuelle Tarifeinigung Baugewerbe, die mit einem Einkommensplus von 5,7 % sowie Einmalzahlungen abschließt. Im November 2018 stieg der Preisindex in Deutschland für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude um 4,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Das ist der stärkste Anstieg im Vorjahresvergleich seit November 2007.

Laut der ARGE für zeitgemäßes Bauen sind im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung die



Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2018 durchschnittlich um 61 % gestiegen. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Zusätzlich wird das Investitionsklima durch politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts belastet. So ist zum Jahresbeginn 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem, bezahlbarem Wohnraum auch ohne Förderunterstützung in Frage.

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden auch 2018 gut 420 Mio. EUR in die Modernisierung, die Instandsetzung, vor allem aber auch in 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.

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG auf 45.080 Einheiten gesunken (2018). Parallel wird der Bindungsabbau zumindest teilweise durch den Aufbau neuer Bindungen kompensiert (5.000 Wohnungen mit Zweckbindung wurden 2011/2016 bezugsfertig). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 um rund 60 % zurückgehen.

Das Land hat 760 Mio. EUR für das abgelaufene Förderprogramm 2015/2018 zur Verfügung gestellt (inkl. der 400 Mio. EUR aus dem Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“). In Summe wurden gut 4.500 Wohnungen gefördert – weitere rund 3.000 Einheiten wurden im Rahmen der geförderten Projekte freifinanziert errichtet.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss von 250 EUR/m² geförderter Wohnfläche gewährt. Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Ende 2018 wurde auch das Folgeprogramm 2019/2022 mit einem Gesamtvolumen von 788 Mio. EUR beschlossen. 6.400 Mietwohnungen sollen damit in den kommenden vier Jahren gefördert werden (was 1.600 p.a., dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes, entspricht). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen gefördert werden.

Unternehmensentwicklung

Das Geschäftsjahr 2018 ist für die bgm sehr erfolgreich verlaufen. Mit der Fertigstellung von 133 Neubauwohnungen in Kiel, Kronshagen und Büdelsdorf ist der genossenschaftliche Wohnungsbestand auf 4.092 Wohneinheiten angewachsen. Die bgm stellt an 13 Standorten attraktive und preisgünstige Angebote für alle Generationen bereit. Die Wohnungen befinden sich in gutem Zustand und verfügen über eine zeitgemäße Ausstattung einschließlich Breitbandversorgung zur Nutzung von Telefonie und Internet.

Die bereits vor Bezugsfertigkeit erfolgte vollständige Vermietung der Neubauvorhaben mit größtenteils barrierefreien und zum Teil öffentlich geförderten Wohnungen trägt zur Stabilisierung der Ertragslage und Anpassung des Bestandes an zeitgemäße Anforderungen weiter bei.

Zum 01.02.2018 wurden in Kiel-Wik 35 Wohnungen in der Kühlungsborner Straße 8 – 8c (davon 16 Wohnungen mit Mitteln des Landes Schleswig-Holstein öffentlich gefördert) und zum 01.06.2018 weitere 12 Wohnungen in der Boltenhagener Straße 2 an die neuen Bewohner übergeben. Das mit drei weiteren Genossenschaften durchgeführte anspruchsvolle Gemeinschaftsprojekt im historischen Anscharpark mit insgesamt 155 Wohnungen und 128 Tiefgaragen-Stellplätzen hat sich regen Interesses auch bei Politik und Verwaltung erfreut und ist damit sehr erfolgreich abgeschlossen.

Das mit Mitteln aus dem Sonderprogramm des Landes „Erleichtertes Bauen“ geförderte Projekt in der Konrad-Adenauer-Straße in Büdelsdorf wurde zum 01.10.2018 fertiggestellt. Die Stadt Büdelsdorf hat vereinbarungsgemäß 18 der 48 Wohnungen längerfristig angemietet und hier zum wesentlichen Teil Geflüchtete mit Wohnraum versorgt. Gemeinsam mit den Genossenschaftsmitgliedern hat sich im „Konrad-A-Hof“ ein buntes Zusammenleben entwickelt. 150 Bewohner aus 8 Nationen, ein Drittel davon Kinder, leben heute in den Wohnungen. Das Konzept sieht eine räumliche Ausrichtung zum attraktiv gestalteten Innenhof mit Balkonen und Terrassen sowie individuell und allgemein nutzbaren Hochbeeten vor. Die durch das Förderprogramm vorgegebene Kostengrenze wurde durch frühzeitige Einbindung der Beteiligten und kreative Ideen sogar unterschritten.

Das Weihnachtsfest in neuer Umgebung begehen konnten auch die Mieter der 38 altersgerechten Seniorenwohnungen in der Kopperpahler Allee 40 in Kronshagen. Zum 15.12.2018 erfolgte der Bezug der 12 öffentlich geförderten und 25 frei finanzierten barrierefreien Wohnungen mit Kommunikationsinseln, Boulefeld und einem für die Mitglieder nutzbaren Gemeinschaftsraum. Die neu gestaltete Umfahrung und die Schaffung von 27 Stellplätzen zur Vermietung haben zudem zu einer Entspannung der Verkehrssituation in der Zufahrtsstraße gesorgt.

Strategische Zielsetzung ist es weiterhin, durch Rückbau von nicht mehr wirtschaftlich zu sanierenden Bauten aus den 50er- und 60er-Jahren und der Errichtung von Neubauten auf den in der Regel zentral und gut gelegenen Bestandsgrundstücken eine Verjüngung und qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes voranzutreiben. In Büdelsdorf wurde ein Haus mit 4 Kleinwohnungen abgerissen. Hier soll in 2019 ein modernes Gebäude mit 9 Wohneinheiten entstehen.

Nach erfolgreichem Abschluss ähnlicher Bauvorhaben in Büdelsdorf und Kronshagen verbun-



den mit der anderweitigen Unterbringung der dort lebenden Bewohner befinden sich zwei anspruchsvolle Projekte in Kiel-Friedrichsort in der Stromeyerallee und Fontanestraße in der Umsetzung. In enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Mitgliedern wurde die zukünftige Bebauung bedarfsgerecht in einem von der Kieler Baudezernentin Doris Grundke initiierten kooperativen Verfahren unter Beteiligung externer Fachplaner und der Stadt Kiel entwickelt. Der Baubeginn für beide Maßnahmen soll noch in 2019 erfolgen.

Neben der umfangreichen Neubautätigkeit genießt die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes weiterhin hohe Priorität. Die sehr solide wirtschaftliche Basis der Genossenschaft ermöglicht die Umsetzung des jährlichen Investitionsvolumens zur Sicherung und Verbesserung der nachhaltigen Vermietbarkeit aus eigenen Mitteln.

Durch die Neubauaktivitäten und die kontinuierlichen Instandhaltungsausgaben ist die bgm ein wertvoller und verlässlicher Auftraggeber für die regionale Wirtschaft.

Die sehr gute wirtschaftliche Situation und eine Eigenkapitalquote, die zu den besten Werten vergleichbarer Unternehmen in Schleswig-Holstein zählt, führt zu einem hervorragenden Rating durch die Kreditgeber und macht die bgm zu einem gern gesehenen Finanzierungspartner.

Die Mitgliederzahl der bgm ist im Vorjahresvergleich um 125 weiter gestiegen. Dass diese Anzahl die Zahl der Genossenschaftswohnungen weit übersteigt, ist auch ein Ausdruck der Verbundenheit zur bgm und ermöglicht es, auch in späteren Lebensphasen eine alters- und bedarfsgerechte Wohnung zu nutzen. Nicht zuletzt ist auch die jährliche Dividende von 4 % ein attraktives Argument für die Beibehaltung der Mitgliedschaft.

Hausbewirtschaftung und Wohnungsvermietung

Neben dem zeitgemäßen Zustand der Genossenschaftswohnungen ist auch das moderate Mietniveau ursächlich für die gute Vermietungssituation, die sich in einer geringen Leerstandsquote zeigt. Zum Jahresende waren stichtagsbezogen lediglich 16 Wohnungen nicht vermietet, von denen sich zudem 10 im laufenden Umbau befanden.

In 2018 wurden 7,2 Mio. EUR in den Wohnungsbestand investiert und damit die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaftswohnungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit gesichert. Allein 2,3 Mio. EUR flossen in die Modernisierung von Wohnungen meist anlässlich von Wohnungswechseln und 1,8 Mio. EUR in umfangreichere Maßnahmen wie Dacherneuerungen, die Modernisierung von Heizungsanlagen und Verbesserungen des Wohnumfeldes. Für die Errichtung von 2 Fahrradhäusern in Kronshagen und Kiel sowie nachträgliche Anschaffungskosten für 2 im Jahre 2016 erworbene Objekte in Büdelsdorf wurden zudem Kosten von rund 270 TEUR aktiviert.

Durch die breite Palette an Wohnungsgrößen von 20 bis 170 m² in 13 Standorten in unterschiedlichen Lagen bietet die Genossenschaft den Mitgliedern passende Wohnungen für unterschiedliche Lebenssituationen. Das durchschnittliche Mietniveau im Bestand der bgm lag 2018 bei 5,07 EUR je m². Bei Neuvermietung orientieren sich die Mieten am qualifizierten

Mietspiegel in Kiel und internen Festlegungen in den anderen Standorten. Infolge turnusmäßiger Mietanpassungen, die deutlich unterhalb der gesetzlichen Handlungsspielräume liegen, sowie zusätzlicher Erträge durch die fertiggestellten Neubauvorhaben haben sich die Wohnungsmieten 2018 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um rund 700 TEUR erhöht.

Die mit 415 Mieterwechseln im Vergleich zum Vorjahr mit 8,9 % leicht gestiegene Fluktuation von 10,1 % resultiert mit allein 50 Umzügen aus dem Wechsel von Nutzern anderer Genossenschaftswohnungen in fertiggestellte Neubauwohnungen.

Zum genossenschaftlichen Selbstverständnis gehört auch das Angebot von Leistungen im sozialen Bereich. Wir bieten den Mitgliedern zusätzliche Mehrwerte gemäß dem Motto „Mehr als Mieten“. Neben regelmäßigen Mitgliedergesprächen vor Ort in Kronshagen, Bordesholm und Schacht-Audorf unterstützen wir Mieterfeste und sonstige Aktivitäten zur Förderung von Hausgemeinschaften. Seit Jahren kooperieren wir in den Senioren-Wohnanlagen in Büdelsdorf, Bordesholm und Schacht-Audorf mit der AWO und der Diakonie, die über ihre Servicestationen bedarfsgerechte Angebote zur Verfügung stellen. Gemeinschaftsräume in verschiedenen Wohnanlagen können von den Mitgliedern für Geburtstagsfeiern oder für gemeinschaftliche Veranstaltungen genutzt werden. Wohnjubilare, die mehr als 50 Jahre Mieter einer oder mehrerer Genossenschaftswohnungen sind, werden in angemessenem Rahmen geehrt. Soziale Projekte und Jugendförderung unterstützen wir unter anderem aus den Erlösen der auf Genossenschaftsgrundstücken aufgestellten Sammelbehälter für Alttextilien.

Zur Schaffung zusätzlicher und neuer Angebote für unsere Mitglieder ist geplant, im Jahr 2019 in unmittelbarer Nähe der Geschäftsstelle Büdelsdorf eine nicht mehr genutzte Garagenanlage zu einem Mitgliedertreff umzubauen. Hier sollen neben Mittagstisch und der Gelegenheit zum gemeinsamen Kaffeetrinken auch kulturelle Angebote für die Mitglieder unterbreitet werden. Ein ebenso nicht mehr genutztes Werkstatt- und Garagengebäude in der Hardenbergstraße in Nähe des Kieler Wasserturms soll zu einem Künstleratelier umgestaltet werden, in dem auch Veranstaltungen für interessierte Mitglieder durchgeführt werden können.

Betreuungstätigkeit und Maklerservice

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 Baubetreuungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH, an der die Baugenossenschaft Mittelholstein eG mit 100 % beteiligt ist. Die Gesellschaft beschäftigte am 31.12.2018 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

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

Die Maklertätigkeit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG wurde auch im Jahr 2018 fortgeführt. Es konnten 12 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.



Der Aufsichtsrat der bgm.

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

Die geschäftspolitische Strategie zur Fortführung des Neubaus von Genossenschaftswohnungen zur Verjüngung und qualitativen Verbesserung des Wohnungsbestandes wurde im Jahr 2018 weiter fortgeführt.

Im Ansharpark konnten 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 Straße 2 wurde zum 01.06.2018 bezugsfertig. In Büdelsdorf in der Konrad-Adenauer-Straße sind 48 Wohnungen mit Förderung im Sonderprogramm „Erleichtertes Bauen“ des Landes Schleswig-Holstein errichtet worden, von denen die Stadt Büdelsdorf 18 Wohnungen langfristig angemietet hat. Das Bauvorhaben in Kronshagen in der Kopperpahler Allee konnte zum 15.12.2018 bezogen werden. Aus den Neubauprojekten hat es im Jahr 2018 einen Zugang von 133 Wohnungen gegeben. Planungen für weitere Projekte in Kiel und Büdelsdorf auch in Zusammenhang mit dem Rückbau von Bestandsobjekten wurden beraten und die hierzu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2018 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 und Beschlüsse wurden vorgenommen.

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. Über Stand und Fortschritt der Neubauprojekte wurde laufend berichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2023 befasst. Wesentliche Fragen zur Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie Risikomanagement wurden mit dem Vorstand eingehend besprochen. Der Instandhaltungsplan 2019 mit Ausgaben von 7,16 Mio. EUR in den Erhalt und die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurde beschlossen, um die Vermietbarkeit weiter nachhaltig zu sichern.

Die Vertreterversammlung hat am 26.06.2018 im Regionalen Bürgerzentrum Büdelsdorf den Jahresabschluss 2017 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das Geschäftsjahr 2017. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2017 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2018 und der Lagebericht 2018 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 2018 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Mittelholstein eG für die im Geschäftsjahr 2018 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 16. April 2019

Der Aufsichtsrat

Jürgen Röpstorff
Vorsitzender

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt über 4.092 eigene Wohnungen, 18 Gewerbeflächen und 1.194 Stellplätze – davon 549 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 Neubauten um 133 Wohnungen erhöht. Dem gegenüber stehen Abgänge durch Abriss von 12 Wohnungen und durch Verkauf von drei Wohnungen.

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 2018 durchschnittlich 5,07 EUR nach 5,01 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 10,1 % (Vorjahr 8,9 %) leicht gestiegen; insbesondere durch Umzug im Bestand.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 30,05 EUR/m² (Vorjahr rund 29,76 EUR/m²). Zusätzlich wurden 209 TEUR (Vorjahr 422 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 2018 TEUR	Ist 2018 TEUR	Ist 2017 TEUR
Sollmieten	14.600	14.900	14.200
Instandhaltungsaufwendungen	7.200	7.300	6.900
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	700	600	600
Jahresüberschuss	2.300	2.800	3.000

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Abweichungen zu den Planzahlen basieren insbesondere auf Bedarfsschwankungen bei den Instandhaltungsaufwendungen und höheren Sollmieten nach Neubaubezug, Neuvermietung und regelmäßiger moderater Mietanpassung.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit erweitert, 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 unverändert 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 31.12.2018 12 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Die bgm verwaltet seit 01.07.2017 unverändert für eine Gemeinde einen Bestand von 34 Wohnungen.

Die Maklertätigkeit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG wurde auch im Jahr 2018 fortgeführt. Es konnten 12 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Die Baugenossenschaft Mittelholstein eG betätigt sich bedarfsweise in der technischen Baubetreuung. In 2018 wurde keine nennenswerte Baubetreuung geleistet.

Die im Geschäftsjahr 2016 begonnenen und in 2017 fortgeführten Bauvorhaben wurden sämtlich in 2018 fertiggestellt und abgerechnet.

Es wurden insgesamt 133 Wohnungen neu errichtet und bezogen:

- 35 Genossenschaftswohnungen in Kiel zum 01.02.2018 und 12 Genossenschaftswohnungen zum 01.06.2018, nebst 44 Stellplätzen in einer Tiefgarage
- 48 Genossenschaftswohnungen in Büdelsdorf zum 01.10.2018
- 38 Genossenschaftswohnungen in Kronshagen zum 15.12.2018

Das Investitionsvolumen umfasste insgesamt rund 25 Mio. EUR. Die Finanzierung erfolgte zu rund 70 % mit Fremdmitteln. Es wurden Darlehen von rund 17,1 Mio. EUR bis Ende 2018 vollständig valuiert, davon 9,4 Mio. EUR öffentliche Mittel sowie gezahlte Zuschüsse für geförderte Bauvorhaben in 2017 von 872 TEUR und in 2018 von 169 TEUR vereinnahmt. Der Anteil an Eigenmitteln beträgt rund 7,0 Mio. EUR.

Die Genossenschaft plant nach Abriss von Altbeständen weitere Neubauprojekte. In Büdelsdorf erfolgte bereits im Dezember 2018 der Abriss eines Wohnhauses mit vier Wohnungen. Ersatzweise soll in 2019 ein Neubau mit neun Wohnungen errichtet werden.

In Kiel-Friedrichsort wird ab 2018 die Entmietung von insgesamt 81 Wohnungen forciert. Vor-

gesehen sind ein zeitlich überschaubarer, abschnittsweiser Rückbau und der Neubau von bis zu 114 Wohnungen.

Die bgm verfügt ab 2018 über keine zum Verkauf vorgesehenen unbebauten Grundstücke mehr.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018 EUR	%	31.12.2017 EUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen	81.694.386,98	82,97	74.533.561,23	87,61
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	1,02	0,00	1,02	0,00
Flüssige Mittel	9.155.515,47	9,30	4.181.304,21	4,91
sonstige Posten	7.618.332,97	7,73	6.360.310,44	7,48
Bilanzsumme	98.468.236,44	100,00	85.075.176,90	100,00
Passiva				
Eigenkapital	51.601.893,18	52,40	48.836.729,20	57,40
Fremdkapital				
langfristig einschl. Pensionsrückstellungen	37.989.806,50	38,58	28.705.519,11	33,74
kurzfristig einschl. Rückstellungen	8.876.536,76	9,02	7.532.928,59	8,85
Bilanzsumme	98.468.236,44	100,00	85.075.176,90	100,00

Das Anlagevermögen ist um 7,2 Mio. EUR gestiegen und beträgt 82,97 % 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 2018 gezahlten Zuschuss von 169,0 TEUR für ein Neubauprojekt gemindert. Die Abgänge von insgesamt 354,2 TEUR resultieren insbesondere aus dem Verkauf von drei vermieteten Eigentumswohnungen, einer Garage und zwei Carports sowie dem Abriss eines Wohnhauses. Planmäßig abgeschrieben wurden 1,7 Mio. EUR, darüber hinaus wurden für zwei zum Abriss vorgesehene Verwaltungseinheiten gemäß Ertragswertberechnung außerplanmäßige Abschreibungen von 221 TEUR vorgenommen. Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,77 Mio. EUR zu. Davon entfallen 2,8 Mio. EUR auf den

Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und 0,14 Mio. EUR auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 15,74 % gestiegener Bilanzsumme 52,40 % (Vorjahr 57,40 %).

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 30 Jahren und öffentliche Baudarlehen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Die durchschnittliche Zinsleistung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,6 % (Vorjahr 1,9 %).

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

	2018 TEUR	2017 TEUR
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	2.828,5	2.995,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.938,0	1.596,7
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-70,6	-9,3
Gewinn aus dem Abgang v. Gegenständen d. Anlagevermögens	-66,6	-109,3
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	4.629,3	4.473,2
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	0,0	39,5
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-1.048,4	140,1
Zunahme sonstiger Passiva	1.296,0	24,8
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2,1	3,3
Zinsaufwendungen	594,8	530,5
Verluste (Vorjahr Erträge) aus Beteiligung Anscharpark	-4,4	-3,3
Erträge aus Ergebnisabführungen	-23,7	-22,0
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	-1,6	-67,1
Ertragsteuerzahlungen	0,0	-2,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.439,9	5.116,1
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen		
in das immaterielle Anlagevermögen	-12,8	-3,2
in das Sachanlagevermögen	-8.668,9	-9.816,7
in das Finanzanlagevermögen	-889,1	-467,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen		
des Sachanlagevermögens	402,7	181,1
des Finanzanlagevermögens	5,2	1,6
erhaltene Zinsen	4,4	3,5
Ansparung Bausparverträge	-194,9	-150,3
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	22,0	23,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.331,4	-10.227,7
III. Finanzierungsbereich		
Erhöhung der Geschäftsguthaben	143,7	164,7
Dividende	-207,1	-198,8
Ertragsteuerzahlungen (Dividendenausschüttungsbelastung)	0,0	0,0
Darlehensvalutierungen bzw. -rückzahlungen (Saldo)	10.600,5	4.158,3
planmäßige Tilgungen	-1.245,6	-982,5
Einzahlung Baukostenzuschuss	169,0	872,2
gezahlte Zinsen	-594,8	-534,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.865,7	3.479,9
Zahlungswirksame Veränderung	4.974,2	-1.631,7
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.181,3	5.813,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	9.155,5	4.181,3

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 5,0 Mio. EUR zu, insbesondere aufgrund Darlehensvaluierungen für sämtliche in 2018 fertiggestellte Neubauvorhaben.

Für die planmäßige Finanzierung der Neubauten wurden in 2018 Darlehen in Höhe von 10,6 Mio. EUR valuiert; zusätzlich wurde zur Finanzierung eines Neubaus ein Zuschuss von 169,0 TEUR aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung ausgezahlt.

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

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2018 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2018 EUR	2017 EUR
1. Hausbewirtschaftung	2.840.782,96	2.972.329,25
2. Betreuungstätigkeit	5.723,08	665,23
3. Bau- und Verkaufstätigkeit	112.973,05	130.866,13
4. sonstiger Geschäftsbetrieb	-132.530,87	-175.814,83
5. Steuern vom Einkommen	1.583,23	67.055,80
Jahresüberschuss	2.828.531,45	2.995.101,58
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.615.389,51	-2.788.012,54
Bilanzgewinn	213.141,94	207.089,04

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, deutlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und wird regelmäßig gestärkt durch die Zugänge aus der Neubautätigkeit. Aus der Betreuungstätigkeit wurden keine nennenswerten Überschüsse erzielt. Das Ergebnis der Bau- und Verkaufstätigkeit beruht insbesondere auf dem Verkauf von 3 Wohnungen. Das positive Ergebnis der Steuern vom Einkommen resultiert aus der teilweisen Auflösung der Steuerrückstellung nach Eingang der Steuerbescheide für 2017.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Insbesondere werden alle wesentlichen Indikatoren beob-



achtet, die zur Störung der Zahlungsfähigkeit führen könnten. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) aufgrund regelmäßiger Anpassungen und zusätzlicher Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei gegebener 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 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 2019 mit Sollmieten von 15.200 TEUR, Zinsaufwendungen von 700 TEUR und planen die Kosten für Instandhaltung mit 6.900 TEUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.700 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Für die Genossenschaft sind keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

Kiel, den 25. März 2019

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Binder

Pahl

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		14.077,22	6.740,25
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.775.640,54		57.943.428,64
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.260.659,01		1.339.461,26
3. Technische Anlagen und Maschinen	26.105,00		6,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	245.342,00		232.765,25
5. Anlagen im Bau	0,00		12.843.443,60
6. Bauvorbereitungskosten	49.634,85		0,00
7. geleistete Anzahlungen	<u>51.395,71</u>	81.408.777,11	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	61.489,37		1.952.509,38
3. Sonstige Ausleihungen	<u>10.043,28</u>	271.532,65	15.206,85
Anlagevermögen insgesamt		<u>81.694.386,98</u>	<u>74.533.561,23</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Unfertige Leistungen	<u>6.554.043,96</u>	6.554.044,98	5.628.448,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	41.631,43		42.999,55
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.443,61		696,78
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.257,01		8.758,40
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>246.870,07</u>	319.202,12	129.252,93
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	9.155.515,47		4.181.304,21
2. Bausparguthaben	745.086,89	9.900.602,36	550.153,92
Bilanzsumme		<u>98.468.236,44</u>	<u>85.075.176,90</u>



31.12.2018

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	153.395,70		167.795,70
2. der verbleibenden Mitglieder	5.492.870,15		5.331.998,58
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>25.500,00</u>	5.671.765,85	28.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftanteile: 1.200,00 EUR			(2.450,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.861.985,39		5.578.595,88
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 283.389,51 EUR			(300.012,54)
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>39.855.000,00</u>	45.716.985,39	37.523.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.332.000,00 EUR			(2.488.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.828.531,45		2.995.101,58
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	<u>2.615.389,51</u>	213.141,94	2.788.012,54
Eigenkapital insgesamt		<u>51.601.893,18</u>	<u>48.836.729,20</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	755.084,00		825.697,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		20.340,40
3. Sonstige Rückstellungen	<u>84.500,00</u>	839.584,00	86.570,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.780.222,56		23.273.248,55
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.470.974,27		4.624.163,90
3. Erhaltene Anzahlungen	6.975.594,71		6.081.418,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	856,33		2.464,41
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	38.874,88		48.449,50
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.469.714,04		1.139.902,47
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.998,51		30.531,25
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	153.802,86		17.977,99
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>67.832,87</u>	45.983.871,03	37.521,12
davon aus Steuern: 28.767,18 EUR			(10.463,39)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		42.888,23	50.162,60
Bilanzsumme		<u>98.468.236,44</u>	<u>85.075.176,90</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.650.957,52		20.998.963,47
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		75.400,00
c) aus Betreuungstätigkeit	236.841,95		227.314,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>226.982,33</u>	21.114.781,80	179.312,33
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		925.595,10	-157.967,63
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		235.489,85	198.626,73
4. Sonstige betriebliche Erträge		546.473,68	472.800,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.722.418,68		13.367.657,50
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		24.753,33
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>48.340,47</u>	13.770.759,15	<u>47.763,33</u>
Rohergebnis		9.051.581,28	8.554.276,69
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.995.533,35		1.994.962,69
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 85.960,73 EUR	<u>454.195,03</u>	2.449.728,38	449.151,99 (79.413,43)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.937.955,66	1.596.672,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		767.041,99	590.208,68
9. Erträge aus Beteiligungen	0,00		3.274,33
10. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	23.724,74		21.989,42
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	291,77		232,73
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	4.100,47		3.337,32
13. Verluste an Beteiligung GbR Ansharpark	<u>-27.035,74</u>	1.081,24	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 23.899,27 EUR		618.679,04	564.760,15 (30.727,96)
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.583,23	-67.055,80
16. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.280.840,68	3.454.409,96
17. Sonstige Steuern		452.309,23	459.308,38
18. Jahresüberschuss		2.828.531,45	2.995.101,58
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>2.615.389,51</u>	<u>2.788.012,54</u>
20. Bilanzgewinn		213.141,94	207.089,04



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 31.12.2018 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 233.865,76 EUR, die aufgrund der Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Aus der sukzessiven Entmietung zweier Verwaltungseinheiten ab 2018 zwecks Abriss und Neubebauung resultieren gemäß Ertragswertberechnung außerplanmäßige Abschreibungen von rund 221.000 EUR.

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

Geleistete Anzahlungen umfassen Vorleistungen aus einem noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückstausch. Die Bewertung erfolgte im Rahmen des Tauschgeschäfts, in Ausübung des Wahlrechts, zum Buchwert des bereits von der bgm hingegebenen Grundstücks.

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

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten wurden Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand berücksichtigt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände, Flüssige Mittel und Bausparguthaben wurden mit dem Nennwert bilanziert.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G 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 3,21 % zum 31.12.2018 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 01.01.2018 EUR	Zugänge Geschäfts- jahr EUR	Abgänge Geschäfts- jahr EUR	Umbuchung Geschäfts- jahr EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2018 EUR	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 EUR	Abschreibungen Geschäfts- jahr EUR	Abgänge Geschäfts- jahr EUR	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2018 EUR	Buchwert 31.12.2017 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	202.860,53	12.771,88	0,00	0,00	215.632,41	196.120,28	5.434,91	0,00	201.555,19	14.077,22	6.740,25
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	113.016.873,58	209.240,49	535.689,48	23.711.639,17	136.402.063,76	55.073.444,94	1.814.691,55	261.713,27	56.626.423,22	79.775.640,54	57.943.428,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.124.160,47	0,00	30.830,79	0,00	3.093.329,68	1.784.699,21	58.700,13	10.728,67	1.832.670,67	1.260.659,01	1.339.461,26
Technische Anlagen und Maschinen	46.978,62	25.375,92	0,00	2.100,00	74.454,54	46.972,62	1.376,92	0,00	48.349,54	26.105,00	6,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	609.175,34	98.278,90	127.401,28	0,00	580.052,96	376.410,09	57.752,15	99.451,28	334.710,96	245.342,00	232.765,25
Anlagen im Bau	12.843.443,60	8.117.255,20	0,00	-20.960.698,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.843.443,60
Bauvorbereitungskosten	0,00	49.634,85	0,00	0,00	49.634,85	0,00	0,00	0,00	0,00	49.634,85	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	51.395,71	0,00	0,00	51.395,71	0,00	0,00	0,00	0,00	51.395,71	0,00
	129.640.631,61	8.551.181,07	693.921,55	2.753.040,37	140.250.931,50	57.281.526,86	1.932.520,75	371.893,22	58.842.154,39	81.408.777,11	72.359.104,75
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	1.952.509,38	889.056,10	27.035,74	-2.753.040,37	61.489,37	0,00	0,00	0,00	0,00	61.489,37	1.952.509,38
Sonstige Ausleihungen	15.206,85	0,00	5.163,57	0,00	10.043,28	0,00	0,00	0,00	0,00	10.043,28	15.206,85
	2.167.716,23	889.056,10	32.199,31	-2.753.040,37	271.532,65	0,00	0,00	0,00	0,00	271.532,65	2.167.716,23
Anlagevermögen insgesamt	132.011.208,37	9.453.009,05	726.120,86	0,00	140.738.096,56	57.477.647,14	1.937.955,66	371.893,22	59.043.709,58	81.694.386,98	74.533.561,23

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen insbesondere vier Neubauobjekte in Büdelsdorf und Kiel, die Erweiterung von Außenanlagen sowie wertverbessernde Modernisierungskosten. Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus dem Verkauf von drei Eigentumswohnungen und dem Abgang von Wohnungen in Reihenhäusern nach Abriss.

Der Abgang bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betrifft den Verkauf von einer Garage und zwei Carports.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten überwiegend Planungskosten für drei Neubauvorhaben.

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.

Sonstige 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 46,9 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	32.780.222,56	1.058.616,96	4.188.112,37	27.533.493,23	32.780.222,56	GPR
Vorjahr	23.273.248,55	966.865,01	3.249.577,20	19.056.806,34	23.273.248,55	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	4.470.974,27	175.992,14	759.858,02	3.535.124,11	4.470.974,27	GPR
Vorjahr	4.624.163,90	169.190,56	660.666,43	3.794.306,91	4.624.163,90	GPR
aus erhaltenen Anzahlungen	6.975.594,71	6.975.594,71				
Vorjahr	6.081.418,51	6.081.418,51				
aus Vermietung	856,33	856,33				
Vorjahr	2.464,41	2.464,41				
aus Betreuungstätigkeit	38.874,88	38.874,88				
Vorjahr	48.449,50	48.449,50				
aus Lieferungen und Leistungen	1.469.714,04	1.469.714,04				
Vorjahr	1.139.902,47	1.139.902,47				
gegenüber verbundenen Unternehmen	25.998,51	25.998,51				
Vorjahr	30.531,25	30.531,25				
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	153.802,86	153.802,86				
Vorjahr	17.977,99	17.977,99				
sonstige Verbindlichkeiten	67.832,87	67.832,87				
Vorjahr	37.521,12	37.521,12				
Gesamtbetrag	45.983.871,03	9.967.283,30	4.947.970,39	31.068.617,34	37.251.196,83	GPR
gesamt Vorjahr	35.255.677,70	8.494.320,82	3.910.243,63	22.851.113,25	27.897.412,45	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 14.908.986,10 EUR (Vorjahr 14.174.843,24 EUR) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 233.865,76 EUR (Vorjahr 195.635,88 EUR) sowie Grundsteuern in Höhe von 1.624,09 EUR.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 23,9 TEUR aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

In der Position Steuern vom Einkommen und vom Ertrag ist die Auflösung der Steuerrückstellung 2017 nach Eingang der Bescheide enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

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

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 31.12.2018 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	23	8
Technische Mitarbeiter	6	0
Gesamt	29	8

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

		Mitglieder
Anfang	2018	7.307
Zugang	2018	391
Abgang	2018	266
Ende	2018	7.432

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 160.871,57 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)	Volker Ehlers	Helmut Gädt	Birgit Heß
Thomas Jung	Marion Kölz	Susanne Mielenz-Cornils	

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	2.828.531,45 EUR
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-283.389,51 EUR
Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen gemäß § 28 der Satzung	-2.332.000,00 EUR
verbleibender Bilanzgewinn	213.141,94 EUR

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 41 der Satzung:

Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von:	
4 % Dividende auf die am 01.01.2018	
eingezahlten Geschäftsguthaben von	
5.328.548,58 EUR	213.141,94 EUR

Kiel, den 15. März 2019

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Binder

Pahl

Vorstand

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

Aufsichtsrat

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

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

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, Torsten
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