

Geschäftsbericht 2019

bgm.

Baugenossenschaft Mittelholstein eG



Vorwort	Seite	2
Bericht des Vorstandes	Seite	3
Bericht des Aufsichtsrates	Seite	18
Lagebericht	Seite	21
Jahresabschluss		
Bilanz	Seite	28
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	30
Anhang	Seite	31
Organe der Genossenschaft	Seite	38



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

erneut liegt ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter uns. Die konsequente strategische Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes auf grundsolider wirtschaftlicher Basis hat wiederum zu einem außerordentlich guten Ergebnis geführt.

Zur Lage und den Zukunftsaussichten hätten wir unter normalen Umständen die gewohnte positive Einschätzung abgeben können. Aber plötzlich ist alles anders! Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch die bgm und unsere Mitglieder sind von der Pandemie betroffen. Kein Krieg, aber von heute auf morgen sind alle Menschen von einer Krankheit bedroht und müssen mit vielen Einschränkungen leben, die oftmals mit Einkommensverlusten einhergehen. Plötzlich bekommen die Grundbedürfnisse eine neue Wertigkeit und nicht wenige Menschen im Land sorgen sich um den Verlust ihrer Wohnung. Aktuell kann niemand einschätzen, wann Europa wieder zur Normalität zurückkehrt. Aber wir können allen Mitgliedern der bgm versprechen, dass ihre Wohnungen in dieser schweren Zeit sicher sind! Streng halten wir uns an das genossenschaftliche Prinzip der Solidarität in guten und in schlechten Zeiten. Die bgm ist aufgrund ihrer konservativen wirtschaftlichen Ausrichtung mit soliden Rücklagen auch für Krisenzeiten sehr gut aufgestellt.

Bleiben Sie gesund!

Kiel, im April 2020

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl



Gesamtwirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung

Ende 2019 gingen die Prognosen von einem Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt in 2020 zwischen 1 bis 1,4 % aus. Nach einer Konjunkturbelebung zum Jahresbeginn setzt die COVID-19-Pandemie der Wirtschaft nun erheblich zu. Anfang März wurde noch mit einem „merklichen Dämpfer“ gerechnet, weitere Prognosen gingen für das laufende Jahr bereits von einem leichten Wachstumsrückgang aus. Auch das erscheint angesichts der weltweiten Folgen der Pandemie und der hohen internationalen Verflechtung und Exportorientierung der deutschen Wirtschaft überholt. Alle Wirtschaftsforschungsinstitute wie auch der Bund gehen für 2020 von einer Rezession aus, wobei seriöse Prognosen zur Dauer und Schwere aktuell nicht möglich sind.

2019 konnte Deutschland nach den bisher vorliegenden Zahlen ein Wirtschaftswachstum verzeichnen – und damit das zehnte Jahr in Folge. Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt um jeweils mehr als 2 % gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 % ab. Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im vergangenen Jahr 2019 um gerade 0,6 % gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,3 %.

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt 1,0 %), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (0,3 bzw. 0,5 %). Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (-3,6 %). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. Im Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (2,9 bzw. 4,0 %). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der wirtschaftlichen Entwicklung.

Zur wirtschaftlichen Entwicklung haben sowohl die Binnennachfrage als auch der Export beigetragen. Allerdings nahm der Export nicht mehr so stark zu wie in den Vorjahren (preisbereinigt 0,9 %). Dagegen wurden im Vorjahresvergleich mehr Waren und Dienstleistungen importiert (1,9 %). Das wirtschaftliche Wachstum in 2019 wurde wesentlich vom Konsum gestützt. Die privaten Konsumausgaben lagen preisbereinigt um 1,6 % über dem Vorjahr, die des Staates stiegen sogar um 2,5 %. In beiden Bereichen fiel der Anstieg stärker aus als in den beiden Vorjahren.

Die Bruttoanlageinvestitionen legten kräftig zu. Preisbereinigt stiegen die Bauinvestitionen im Vorjahresvergleich um 3,8 %. Haupttreiber waren der Wohnungs- und der Tiefbau. Auch die Investitionen in Forschung und Entwicklung stiegen im Vorjahresvergleich deutlich (2,7 %). Weniger dynamisch war hingegen die Entwicklung der Ausrüstungsinvestitionen (Maschinen/Geräte/Fahrzeuge). Hier lag das Plus nur bei 0,4 %. Die Bruttoinvestitionen insgesamt (Bruttoanlageinvestitionen inkl. Vorratsveränderung) war im Jahresvergleich 2019/2018 sogar rückläufig (-1,7 %). Ursächlich ist die schwache Industrieproduktion bei gleichzeitig noch gestiegenen Exporten.

Auf der Verteilungsseite ist erneut ein deutlicher Anstieg bei den Arbeitseinkommen festzustellen (4,5 % jeweils in 2018/2019). Unternehmens- und Vermögenseinkommen waren das zweite Jahr in Folge rückläufig (-0,5 bzw. -2,9 %).

Insgesamt belasteten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit und geopolitische Konflikte sowie anstehende Strukturveränderungen u.a. in der Automobilindustrie) das wirtschaftliche Klima.

Der Staat kann nach vorläufigen Berechnungen auch 2019 – und damit das achte Mal in Folge – einen deutlichen Überschuss verbuchen (49,8 Mrd. EUR). An das Rekordergebnis des Jahres 2018 konnte aber nicht angeknüpft werden (62,4 Mrd. EUR). Der größte Anteil des Überschusses entfällt auf den Bund (19,2 Mrd. EUR). Die Länder folgen mit 13,3 Mrd. EUR. Auch die Sozialversicherungen verzeichnen ein Plus (10,7 bzw. 6,6 Mrd. EUR).

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 % der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 % (Vorjahr 1,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 % der Bruttowertschöpfung.

Die Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 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 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. EUR (nach 315,9 / 308,6 bzw. 305,2 Mrd. EUR in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. EUR bzw. 8,7 %). Gestützt wird diese Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. EUR (+8,8 % gegenüber dem Vorjahr).

78,5 Mrd. EUR bzw. 166,1 Mrd. EUR entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1 Mrd. EUR). Der öffentliche Bau legte um 11,2 % und der Wirtschaftsbau um 7,4 % zu (60,7 bzw. 124,9 Mrd. EUR). Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 % über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 %.

Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 % teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 %, Erdarbeiten 5,2 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten 2,5 % mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 % zu. Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 %, Nieder- und Mittel-



spannungsanlagen 4,9 % und Metallbauarbeiten 4,3 % teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 % zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1 %. Zum Vergleich: Die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 %.

2019 wurden nach bisherigem Stand (November) 319.200 Wohnungen genehmigt (+1,3 % bzw. 4.000 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2018 wurden 346.800 Genehmigungen erteilt, davor 347.900. Bis November 2019 entfielen auf den reinen Neubau 275.000 Genehmigungen (+0,2 % oder 600 gegenüber Vorjahreszeitraum), 163.500 Einheiten davon in Mehrfamilienhäusern (+0,9 % oder 1.473). Nach Rückgängen in den Vorjahren wurden wieder mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt – insgesamt 83.600 (+1,5 bzw. 0,9 %). Mit 75.500 leicht rückläufig war die Zahl der genehmigten Eigentumswohnungen (-1,7 %).

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand auf 42,2 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,2 Mio. Sozialwohnungen). Statistisch stehen jedem Einwohner 46,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Gleichwohl leben 7 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit durchschnittlich 11 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird die Bautätigkeit durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau.

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 Einheiten für das Gesamtjahr 2019. Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2018: 285.900, 2017: 284.800, 2016: 277.700, 2015: 247.700 Einheiten. Trotz steigender Tendenz ist eine Deckung des prognostizierten Neubaubedarfs angesichts der weitgehend ausgelasteten Kapazitäten auf der bauausführenden Seite wenig wahrscheinlich. 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 693.300 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 653.000). Damit setzte sich der seit 2008 anhaltende Anstieg fort. Damals belief sich der Bauüberhang auf 320.000 Einheiten.

Erwerbstätigkeit und Zuwanderung

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht.

Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um rund 400.000 bzw. 0,9 % – 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 bzw. Selbstständiger sind leicht rückläufig. Allerdings ist die Zahl der Mehrfachbeschäftigten (Menschen mit mehreren Arbeitsverhältnissen) laut Bundesagentur für Arbeit auf 3.538.000 gestiegen (um 3,6 % bzw. 123.600).

Die höhere Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung und die Zuwanderung konnten negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang noch 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 Wirtschaftswachstum und die gute Arbeitsmarktsituation machten Deutschland weiter zu einem Hauptziel der EU-Binnenmigration. Die Nettozuwanderung 2016 und 2017 lag bei 500.000 bzw. 416.000. Zuletzt (2018) lag die Nettozuwanderung bei 400.000. Perspektivisch wird eher mit einer noch sinkenden Nettozuwanderung gerechnet.

2019 waren jahresdurchschnittlich 2,27 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Die Arbeitslosenquote sank weiter auf 5,0 % (davor 5,2 %). 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 %) und Bayern die niedrigste (2,8 %).

Die Zahl Asylsuchender ist erneut zurückgegangen, wenngleich das Problem damit lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert wurde. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2019 rund 166.000 Asylanträge gestellt – davon 142.500 Erstanträge (Vorjahr 185.850 bzw. 161.900). Im Vergleich zu 2016 ist das ein Rückgang um 78 % – damals wurden noch 745.500 Asylanträge gestellt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind Syrien, Irak, Türkei, Afghanistan (zusammen 48 % aller Antragsteller).

Die Bevölkerung in Deutschland ist nach letztem verfügbaren Datenstand für 2019 auf 83,2 Mio. und damit einen neuen Höchststand gewachsen (+200.000). Gleichzeitig ist das der geringste Zuwachs seit 2012. Die Jahre 2003 bis 2010 waren noch von Bevölkerungsrückgängen geprägt (81,75 Mio. in 2010). Bevölkerungsrückgänge gab es zuletzt ausschließlich in einzelnen ostdeutschen Bundesländern und dem Saarland.

Die positive Bevölkerungsentwicklung stützt sich weiterhin und ausschließlich auf die Zuwanderung. Ohne Wanderungsgewinne würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ (Geburten versus Sterbefälle). 2019 wurden nach derzeitigen Berechnungen 790.000 Menschen geboren – 940.000 sind verstorben.

Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2018) auf 12,2 % (zuvor 11,7 %). Die Zahl deutscher Staatsbürger sank im Vorjahresvergleich um 0,3 % – die



der ausländischen Mitbürger stieg um 4,2 %. Ungeachtet steigender Bevölkerungszahlen setzt sich die demografische Entwicklung fort. Auch in den kommenden Jahren soll das Bevölkerungswachstum anhalten (allerdings wie bisher mit deutlichen regionalen Unterschieden). Spätestens ab 2040 rechnen die Demografen mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2018 stieg deren Zahl um 9,7 % auf 41,4 Mio., während die Einwohnerzahl um 1,8 % zulegen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße sank auf 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. 2018 lebte in 41,9 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben. Bereits zwischen 1990 und 2018 stieg die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren um 54 % auf 15,9 Mio. Bis 2039 soll sie um weitere 5 bis 6 Mio. wachsen – auf rund 21 Mio. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein

Die positive wirtschaftliche Entwicklung setzte sich auch im ersten Halbjahr 2019 fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,2 % (davor 3,1 %). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 0,9 % (davor 1,3 %). Die Entwicklung lag damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. Hier lag der Zuwachs bei 2,4 % nominal bzw. 0,4 % real (davor 3,7 % nominal und 1,9 % real).

Wie im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe insgesamt rückläufig. Vor allem Rückgänge im Maschinenbau trugen dazu bei. Deutlich positive Beiträge kamen dagegen erneut vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe. Ebenso haben das Ernährungsgewerbe und Unternehmen zur Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse das Wachstum unterstützt. Im Dienstleistungsbereich verlief die Entwicklung erneut uneinheitlich und im gesamtdeutschen Vergleich leicht unterdurchschnittlich.

Erwerbstätigkeit

Laut den bisher vorliegenden Zahlen für das 1. Quartal 2019 wurden in Schleswig-Holstein erneut mehr sozialversicherungspflichtige Beschäftigte gezählt (993.900). Im Vergleichszeitraum 2018/2019 lag das Plus bei 18.275, was einem Anstieg um 1,9 % entspricht. Mit etwas weniger Dynamik wurde der Aufwärtstrend der letzten Dekade bestätigt. Gleiches gilt mit Blick auf die Erwerbstätigkeit insgesamt: Nach letztem Datenstand (2018) lag der Anstieg gegenüber dem Gesamtjahr 2017 bei 1,3 % (auf 1.418.300) und damit auf gesamtdeutschem Niveau (+1,3 %).

Zum Wachstum hat insbesondere das Baugewerbe beigetragen (+3,4 %). Das verarbeitende Gewerbe legte um 1,4 % und der Dienstleistungssektor um 1,1 % zu.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelte sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2018/2019 noch einmal gesunken – auf 5,1 % (5,5 % im Vorjahr). 2005 waren es noch 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise 8,4 %. Im Bundesdurchschnitt betrug die Quote 5,0 % (Vorjahr 5,2 %). Erstmals seit 40 Jahren waren in Schleswig-Holstein im Jahresschnitt weniger als 80.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Profitiert haben laut Arbeitsagentur alle Personen- und Altersgruppen.

Rückläufig ist die Zahl der Schleswig-Holsteiner, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (2018: knapp 9,5 % bzw. 275.000). Gegenüber 2017 entspricht das einem Rückgang um 4,1 %. 68 % aller Unterstützten waren Deutsche. Rückläufig war auch die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). Landesweit waren es zuletzt 7,4 % aller Haushalte. In den Städten ist der Anteil in der Regel deutlich höher.

Rund 20.000 Haushalte beziehen in Schleswig-Holstein Wohngeld. Mit dem neuen Wohngeldstärkungsgesetz steigt die Zahl der Empfangsberechtigten auf etwa 23.000.



Einwohner- und Haushaltszahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2018 einen Bevölkerungszuwachs um 3,3 % verbuchen – auf 2,893 Mio. Auch 2019 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: Bis zur Jahresmitte wurden 2,9 Mio. Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies ein Plus von bisher 6.900 bzw. 0,24 %.

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg zum Jahresende 2018 gegenüber 2017 um 9.740 auf 232.955 (auf 8,0 %). Der Bevölkerungsanteil mit deutschem Pass sank um 2.850 auf 2.663.757.

Die Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+18.207, Datenstand 2018). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-10.685) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung lag bei 45,2 Jahren (davor 45,1). Im Jahr 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,2 bzw. 47,2 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein insgesamt die Prognose der mittlerweile 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2018). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2030 noch einmal zulegen (je nach Wanderungsszenario auf 2,919 bis 2,950 Mio.). Von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand sollen 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 2040 (je nach Wanderungsszenario auf 2,824 bzw. 2,921 Mio.). Über den gesamten Prognosezeitraum wird mit einer weiterwachsenden Zahl älterer Menschen gerechnet (Altersgruppe 60+).

1,470 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2018) – darunter 42 % mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77 % der Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen unverändert über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes. Danach wird bis 2025 mit 1,438 Mio. Haushalten gerechnet.

Ende 2018 lebten im schleswig-holsteinischen Durchschnittshaushalt 1,97 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung hat sich fortgesetzt. 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, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,5 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2018 in Schleswig-Holstein bei 48,1 m². im Jahr 2000 waren es noch 40,6 m².

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither deutlich nachgelassen. Auch 2019 hat sich der Trend – der bundesweiten Entwicklung folgend – fortgesetzt. Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 bzw. 4.427 in 2016 bzw. 2018 wurden bis einschließlich November 2019

3.720 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Afghanistan, Irak, Iran, Türkei und Jemen.

Entwicklungen im Neubaubereich

1,490 Mio. Wohnungen gab es Ende 2018 in Schleswig-Holstein. Rein rechnerisch teilen sich 1,94 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten begründen einen nennenswerten Neubaubedarf. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein waren aber 1978 bereits gebaut – knapp 46 % sind allein zwischen 1949 und 1978 entstanden – und das jeweils in den Standards der damaligen Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose (2016) den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert – ein wesentlicher Teil davon Geschosswohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburg-Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen jährlich fertiggestellt werden – kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.000 pro Jahr und im Schnitt der letzten 18 Jahre bei 10.000.

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016: 16.224, 2017: 14.168), gab es über das Gesamtjahr 2018 eine leichte Erholung (14.846 und damit der zweithöchste Wert seit 2000). Zahlen für das Jahr 2019 liegen erst bis einschließlich November vor (13.619, Vorjahreszeitraum 13.395). Das ist immer noch der zweithöchste Wert seit 2000.

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite zeigen sich auch im hohen Bauüberhang: 24.4000 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2018 nicht fertiggestellt. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (2010 z.B. 11.400 Wohnungen).

Für 2019 ist laut Statistischem Landesamt erst ab dem 2. Halbjahr mit Zahlen zu rechnen. Die Vergangenheit zeigt aber, dass die Genehmigungszahlen zeitversetzt sich auch in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln.

Im Gesamtjahr 2018 gab es gegenüber 2017 ein leichtes Plus bei den Fertigstellungen (12.025 zu 11.972). Das ist der dritthöchste Wert seit 2000. Nur in den Jahren 2000 (14.794) und 2016 (13.803) konnten mehr Fertigstellungen verbucht werden.

Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (5.064) war 2018 gegenüber dem Vorjahr rückläufig (-14,6 %). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg im Betrachtungszeitraum um 21,5 % auf 5.782.



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 einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (im Schnitt 2,0 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 8,6 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalte und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse einer hohen Nachfrage hinterherhinkt (fehlende bzw. teure Grundstücke, anforderungsbedingt sehr hohe Baukosten, die zusätzlich durch fehlende Kapazitäten auf der bauausführenden Seite nach oben getrieben werden).

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,75 EUR und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes (davor 5,61 EUR). Auch hier fanden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietendurchschnitt von 7,54 EUR netto-kalt ermittelt (Stand 2018). Im Vorjahr waren es 7,30 EUR. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede bestehen fort (zwischen 5,09 EUR und 11,30 EUR). Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand. Im Neubau wurden durchschnittlich 10,45 EUR festgestellt (davor 10,00 EUR). Im Bestand waren es 7,47 EUR (davor 7,18).

Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen im Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich 6,00 EUR bzw. 9,30 EUR (Bestand bzw. Neubau).

Die Mietbelastungsquote (Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 % (27,2 % Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 % auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 %, während ein Vierpersonenhaushalt auf 23,9 % kommt (31,1 % bzw. 22,6 % Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (durchschnittlich 20 % aller Beschäftigten erhalten lediglich Mindestlohn).

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 auch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie zwischen 2000 und 2018 um 80 % gestiegen (ohne Strom). Haushaltsstrom wurde um 107 % teurer. Die Nettokaltmieten über den Gesamtbestand stiegen im selben Zeitraum um 24 % – die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 30 % zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate/Inflation insgesamt zuletzt wieder an (auf 1,5 % in 2017 und 1,8 % in 2018). Für 2019 wird mit 1,4 % gerechnet.

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 auch Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite stiegen die Preise deutlich. Ausdruck dessen ist u.a. die letzte Tarifeinigung Baugewerbe (5,7 % plus Einmalzahlungen).

Die Preise für Rohbauarbeiten haben zwischen Mai 2018 und Mai 2019 um 5,2 % angezogen. Betonarbeiten sind gegenüber Mai 2018 um 5,3 % teurer geworden, Maurerarbeiten um 5,5 %. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,4 %, Erdarbeiten 7,1 % und Zimmer- und Holzbauarbeiten 3,6 % mehr als im Vorjahr. Ausbauarbeiten haben sich im selben Zeitraum um 4,2 % verteuert. Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 4,3 %. Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2018 durchschnittlich um 65 % gestiegen. Einschließlich 2019 wird mit einem Plus von 72 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

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

Gleichwohl investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2019 gut 400 Mio. EUR in Modernisierung, Instandsetzung, 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 gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (7.436 zwischen 2011/2018).



Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 auf 20.200 sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.000 Wohnungen mit Zweckbindung.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde zuletzt noch einmal erhöht – von 250 EUR je m² auf bis zu 375 EUR (je nach Regionalstufe und Bindungsdauer). Verbessert wurden auch die Konditionen des 2. Förderweges. Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat ein Gesamtvolumen von 788 Mio. EUR. 6.400 Mietwohnungen sollen damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 jährlich). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen gefördert werden.

Unternehmensentwicklung

Das Geschäftsjahr 2019 ist für die bgm sehr erfolgreich verlaufen. An 13 Standorten in Kiel, Kronshagen und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde bietet die Genossenschaft attraktiven und preisgünstigen Wohnraum für alle Generationen an. Die Wohnungen befinden sich durchweg in gutem Zustand und verfügen über zeitgemäße Ausstattungen – einschließlich Breitbandversorgung für Telefon und Internet.

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

Die Mitgliederzahl der bgm ist im Vorjahresvergleich erneut gestiegen, auf mittlerweile 7.494. Dass die Zahl der Mitglieder die Zahl der Genossenschaftswohnungen deutlich übersteigt, ist auch ein Ausdruck der Verbundenheit zur bgm. Durch die Mitgliedschaft besteht auch in späteren Lebensphasen die Möglichkeit, eine alters- und bedarfsgerechte Wohnung zu nutzen. Nicht zuletzt ist auch die jährliche Dividende ein attraktives Argument, die Mitgliedschaft in der Genossenschaft beizubehalten.

Turnusmäßig wurden im Juni 2019 in vier neu geschnittenen Wahlbezirken die 62 Genossenschaftsvertreter gewählt. Davon wurden 22 Mitglieder erstmals in das Gremium berufen und haben ihre ehrenamtliche Tätigkeit aufgenommen.

Nach einer aufwendigen Vorbereitungsphase konnten zum Jahresende 2019 die Arbeiten für drei Neubauprojekte in Kiel und Büdelsdorf beginnen. Erste Fertigstellungen werden 2021 erfolgen.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 1,1 Mio. EUR entsteht in der Büdelsdorfer Neuen Dorfstraße ein modernes, zweigeschossiges Gebäude mit sechs Wohneinheiten. Zuvor wurde ein Bestandsgebäude mit 4 Kleinwohnungen zurückgebaut.

An zwei Standorten in Kiel-Friedrichsort werden in jeweils drei Bauabschnitten bis 2024 insgesamt 115 neue, barrierefreie Genossenschaftswohnungen fertiggestellt. In der Fontanestraße entstehen fünf dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 Wohnungen, zusätzlich eine Gästewohnung und ein Gemeinschaftsraum für die zukünftigen Bewohner. In einer rund 10.000 m² großen Parkanlage im östlichen Bereich des Quartiers werden eine Obstwiese, Spielmöglichkeiten und Ruhezeiten angelegt. Bewusst wurde auf eine sonst übliche hohe Verdichtung des Grundstücks verzichtet. Im ersten Bauabschnitt entstehen bis 2021 15 Wohnungen mit Größen von 50, 60 und 75 m². Erst anschließend folgt der Abriss des ersten Bestandsgebäudes. Insgesamt ist für das neue Quartier eine durchschnittliche Förderquote für sozialen Wohnraum von 30 % vorgesehen. Das geplante Investitionsvolumen für das Neubauprojekt beträgt insgesamt rund 12,6 Mio. EUR.

Mit einem geplanten Investitionsvolumen von 12,5 Mio. EUR entstehen in der nur wenige hundert Meter entfernten Stromeyerallee bis 2024 vier Gebäude mit weiteren 52 Wohnungen. Im Oktober des vergangenen Jahres begann der Rückbau der ersten Bestandsgebäude. Im ersten Bauabschnitt werden bis 2021 16 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Größen von 50 bis 90 m² errichtet. Auch im neuen Quartier in der Stromeyerallee wird die Förderquote für sozialen Wohnraum insgesamt bei 30 % liegen.

Den Friedrichsorter Neubauprojekten war ein kooperatives Workshopverfahren für unsere Mitglieder – unter Beteiligung der Stadt Kiel sowie externer Fachplaner – vorausgegangen, bei dem die Bedarfe und Wünsche der Mitglieder in die Planungen aufgenommen wurden.

Unternehmenspolitische Zielsetzung ist es weiterhin, eine Verjüngung und qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes voranzutreiben. Dies geschieht durch selektiven 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. Diese Strategie soll auch zukünftig weiter verfolgt werden.

Neben dem Neubau von Genossenschaftswohnungen genießt die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes weiterhin hohe Priorität. Die sehr solide wirtschaftliche Basis der Genossenschaft ermöglicht die Umsetzung des jährlichen Investitionsvolumens aus eigenen Mitteln. Eine nachhaltige Vermietbarkeit der Wohnungen wird dadurch gesichert und verbessert. Durch die Neubauproduktionen und die kontinuierlichen Instandhaltungsausgaben ist die bgm ein wertvoller und verlässlicher Auftraggeber für die regionale Wirtschaft.



Hausbewirtschaftung und Wohnungsvermietung

Die Vermietungssituation an allen Standorten ist sehr gut. Hierzu trägt neben dem zeitgemäßen Zustand unserer 4.081 Genossenschaftswohnungen auch das moderate Mietniveau bei. Zum Jahresende standen stichtagsbezogen lediglich 14 Wohnungen leer (sieht man von 20 aufgrund der Neubauprojekte planmäßig nicht mehr vermieteten Wohnungen ab), von denen sich zudem 6 im laufenden Umbau befanden. Struktureller Leerstand besteht nicht.

In 2019 wurden rund 6,4 Mio. EUR in den Wohnungsbestand investiert, um die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Genossenschaftswohnungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit zu sichern. Allein 1,87 Mio. EUR flossen in die Modernisierung von Wohnungen, meist anlässlich von Wohnungswechseln, und 1,92 Mio. EUR in umfangreichere Maßnahmen wie Dacherneuerungen, die Modernisierung von Heizungsanlagen, den turnusmäßig erforderlichen Austausch von Rauchwarnmeldern und Verbesserungen des Wohnumfeldes. Der Instandhaltungsaufwand je m² Wohnfläche liegt mit annähernd 27,00 EUR über dem Branchenschnitt.

Ein vorübergehend als Fahrradschuppen genutztes Werkstatt- und Garagengebäude in einem Innenhof in der Hardenbergstraße in der Nähe des Kieler Wasserturms wurde zu einer Wohnung mit Künstleratelier umgestaltet, um das attraktive Gebäude dauerhaft zu erhalten und aufzuwerten. Für die Errichtung eines neuen Fahrradunterstandes und den Umbau zur Wohnung mit Atelier sowie nachträgliche Anschaffungskosten für zwei im Jahre 2016 erworbene Mehrfamilienhäuser in Büdelsdorf wurden Aufwendungen von 238 TEUR aktiviert.

Durch die vielfältige Palette an Wohnungsgrößen – von 20 m² bis hin zu 170 m² in unterschiedlichen Lagen und in 13 verschiedenen Städten und Gemeinden – bietet die Genossenschaft den Mitgliedern passende Wohnungen für unterschiedliche Lebenssituationen – zu moderaten Preisen bei gutem Service. Das durchschnittliche Mietniveau im Bestand der bgm lag 2019 bei 5,36 EUR je m². Die Steigerung gegenüber 5,07 EUR zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus moderaten Mietanpassungen und Neuvermietungs- und Neubaumieten. Bei Neuvermietung von Bestandswohnungen orientieren sich die Nutzungsgebühren am qualifizierten Mietpiegel in Kiel und internen Festlegungen an den anderen Standorten. Die Vorgehensweise bei der Gestaltung der Nutzungsgebühren wurde in den Gremien dargelegt und intensiv erörtert. Infolge turnusmäßiger Mietanpassungen in 3-Jahres-Abständen, die deutlich unterhalb der gesetzlichen Handlungsspielräume liegen und faktisch einem „Mietendeckel“ entsprechen, sowie im Wesentlichen durch die zusätzlichen Erträge aus den fertiggestellten Neubauvorhaben haben sich die Sollmieten 2019 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt um rund 700 TEUR erhöht.

Es wurden 358 Mieterwechsel bearbeitet, was eine Reduzierung der Fluktuationsquote auf 8,8 % gegenüber dem Vorjahr mit 10,1 % ergibt. Diese war allerdings direkt und indirekt beeinflusst durch die hohe Zahl der Baufertigstellungen und damit verbundenen Umzügen auch von Mitgliedern aus anderen Genossenschaftswohnungen.

Zum genossenschaftlichen Selbstverständnis gehört auch das Angebot von zusätzlichen Leistungen im sozialen Bereich. Wir bieten den Mitgliedern 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 Seniorenwohnanlagen in Büdelsdorf, Bordsesdorf 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 der Vermietung von Stellplätzen für Altkleidercontainer.

Besonders erwähnenswert ist auch der Ausbau eines nicht mehr genutzten Garagengebäudes in Büdelsdorf zu einem Mitgliedertreff. Im Oktober 2019 wurde in unmittelbarer Nähe der Geschäftsstelle Büdelsdorf das Bistro ALTE GARAGE eröffnet. Hier finden sich nicht nur ein günstiger Mittagstisch und die Gelegenheit zum gemeinsamen Kaffeetrinken, sondern auch kulturelle Angebote und Vortragsveranstaltungen für die Nachbarschaft. Die Veranstaltungen erfreuen sich großer Beliebtheit und tragen weiter zu einem guten Miteinander bei.

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 31.12.2019 11 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Für eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde verwaltet die bgm einen Bestand von 34 Wohnungen.

Die Maklertätigkeit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG wurde auch im Jahr 2019 fortgeführt. Es konnten 20 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.



7.494 Mitglieder

7.494 Mitglieder

4.081 Wohnungen

4.081 Wohnungen

Bilanzsumme 101.323.189,25

Bilanzsumme **101.323.189,25** EUR

Umsatzerlöse 22.773.848,07

Umsatzerlöse **22.773.848,07** EUR

Jahresüberschuss 4.590.624,17 EUR

Jahresüberschuss **4.590.624,17** EUR

Eigenkapital 56.044.269,91 EUR

Eigenkapital **56.044.269,91** 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 2019 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 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. Über Stand und Fortschritt der Neubauprojekte wurde laufend berichtet.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung bis 2024 befasst. Wesentliche Fragen zur Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie Risikomanagement wurden mit dem Vorstand eingehend besprochen. Der Instandhaltungsplan 2020 mit vorgesehenen Ausgaben von 6,8 Mio. EUR in den Erhalt und die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurde beschlossen, um die Vermietbarkeit weiter nachhaltig zu sichern.

Die fertiggestellten Neubauvorhaben der bgm haben bundesweite Anerkennung gefunden. Der Ende 2018 bezugsfertig gewordene „Konrad-A-Hof“ in Büdelsdorf wurde für den Deutschen Bauherrenpreis nominiert. Dem Ensemble Ansharpark in Kiel bestehend aus sanierten Gebäuden des ehemaligen Marinelazaretts und den genossenschaftlichen Neubauten wurde im November 2019 eine Auszeichnung des BDA verliehen und dem Projekt Akazienstraße in Büdelsdorf eine Anerkennung ausgesprochen.



Die aktuellen Neubauprojekte in Büdelsdorf und in Kiel-Friedrichsort mit Durchführung eines kooperativen Workshopverfahrens unter Einbindung der Stadt Kiel, der betroffenen Bewohner und der Planer wurden intensiv erörtert. Die Eröffnung des Mitgliedertreffs „ALTE GARAGE“ in Büdelsdorf im Oktober 2019 nach Umbau einer ungenutzten Garage hat das Angebot für unsere Mitglieder erweitert und erfreut sich inzwischen großer Beliebtheit.

Die Vertreterversammlung hat am 25.06.2019 im Atelierhaus im Anscharpark in Kiel den Jahresabschluss 2018 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das Geschäftsjahr 2018. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2018 geprüft. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2019 und der Lagebericht 2019 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 2019 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Mittelholstein eG für die im Geschäftsjahr 2019 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 16. April 2020

Der Aufsichtsrat

Jürgen Röpstorff
Vorsitzender





1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt über 4.081 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeflächen und 1.181 Stellplätze – davon 535 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 eines Um- bzw. Neubaus um eine Wohnung erhöht. Dem gegenüber stehen Abgänge durch Abriss von 12 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 sorgsam 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 2019 durchschnittlich 5,36 EUR nach 5,07 EUR im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist auf 8,8 % (Vorjahr 10,1 %) gesunken; insbesondere durch einen deutlichen Rückgang von Wohnungswechseln innerhalb des Bestandes.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rund 26,34 EUR/m² (Vorjahr rund 30,05 EUR/m²). Zusätzlich wurden 88 TEUR (Vorjahr 209 TEUR) für die Errichtung eines Fahrradhauses 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 2019 TEUR	Ist 2019 TEUR	Ist 2018 TEUR
Sollmieten	15.200	15.730	14.900
Instandhaltungsaufwendungen	6.900	6.350	7.300
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	700	560	600
Jahresüberschuss	2.700	4.590	2.800

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. Im Jahres-

überschuss spiegelt sich in der positiven Planabweichung auch der Buchgewinn aus einem Grundstücksverkauf in 2019 – nach Rückabwicklung eines in 2018 abgeschlossenen Grundstückstauschvertrages – wider.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit erweitert, Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand deutlich gestärkt haben.

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 31.12.2019 11 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit.

Für eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde verwaltet die bgm einen Bestand von 34 Wohnungen.

Die Maklertätigkeit der Baugenossenschaft Mittelholstein eG wurde auch im Jahr 2019 fortgeführt. Es konnten 20 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Nach Abriss von Altsubstanz wurden im Geschäftsjahr ein Gewerbeobjekt (Mitgliedertreff) und eine Wohnung mit Atelier errichtet. Für die Investitionen, insgesamt rund 474 TEUR, wurden ausschließlich Eigenmittel aufgewendet.

Ende 2019 wurde mit der Errichtung von drei Neubauten begonnen; die Bautätigkeit wird in 2020 fortgeführt.

Ein in Büdelsdorf in 2018 abgerissenes Objekt wird durch einen Neubau mit sechs Wohnungen ersetzt. Altobjekte zweier Verwaltungseinheiten in Kiel-Friedrichsort werden ab 2019 nach sukzessiven Rückbau in Teilabschnitten durch Neubauten mit insgesamt 9 Gebäuden ersetzt. Im ersten Teilabschnitt ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit insgesamt 31 Wohnungen vorgesehen.

Das Investitionsvolumen für die begonnenen Objekte umfasst rund 7,4 Mio. EUR. Die Finanzierung ist mit Fremdkapital von rund 4,9 Mio. EUR vorgesehen.

Die in 2019 angefallenen Kosten von rund 645,0 TEUR wurden mit Eigenmitteln finanziert. Darlehensvalutierungen sind in 2020 vorgesehen.



Die Baugenossenschaft Mittelholstein eG betätigt sich bedarfsweise in der technischen Baubetreuung. In 2019 wurden zwei Modernisierungsmaßnahmen für Eigentümergemeinschaften technisch begleitet.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019 EUR	%	31.12.2018 EUR	%
Aktiva				
Anlagevermögen	81.225.351,25	80,16	81.694.386,98	82,97
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	1,02	0,00	1,02	0,00
Flüssige Mittel	12.162.872,62	12,00	9.155.515,47	9,30
sonstige Posten	7.934.964,36	7,84	7.618.332,97	7,73
Bilanzsumme	101.323.189,25	100,00	98.468.236,44	100,00
Passiva				
Eigenkapital	56.044.269,91	55,31	51.601.893,18	52,40
Fremdkapital				
langfristig einschl. Pensionsrückstellungen	36.729.331,62	36,25	37.989.806,50	38,58
kurzfristig einschl. Rückstellungen	8.549.587,72	8,44	8.876.536,76	9,02
Bilanzsumme	101.323.189,25	100,00	98.468.236,44	100,00

Das Anlagevermögen ist um 470,0 TEUR gesunken und beträgt 80,16 % der Bilanzsumme. Der Zugang von 1,5 Mio. EUR Investitionen im Anlagevermögen betrifft im Wesentlichen die Neubau- und Modernisierungstätigkeit; mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen von 1,9 Mio. EUR aus.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 4,4 Mio. EUR zu. Davon entfallen 4,6 Mio. EUR auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und zusätzlicher Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,9 % gestiegener Bilanzsumme 55,31 % (Vorjahr 52,40 %).

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 Neubauinvestitionen 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 1,56 % (Vorjahr 1,60 %).

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

	2019 TEUR	2018 TEUR
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	4.590,6	2.828,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.963,8	1.938,0
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-42,3	-70,6
Gewinn aus dem Abgang v. Gegenständen d. Anlagevermögens	-548,0	-66,6
Cashflow nach DVFA/SG¹⁾	5.964,1	4.629,3
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-35,6	-1.048,4
Zunahme sonstiger Passiva	-154,4	1.296,0
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	11,0	-2,1
Zinsaufwendungen	561,5	594,8
Verluste (Vorjahr Erträge) aus Beteiligung Anscharpark	-5,5	-4,4
Erträge aus Ergebnisabführungen	-24,0	-23,7
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	157,6	-1,6
Ertragsteuerzahlungen	-23,4	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.451,3	5.439,9
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen		
in das immaterielle Anlagevermögen	-49,9	-12,8
in das Sachanlagevermögen	-1.812,3	-8.668,9
in das Finanzanlagevermögen	1,5	-889,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen		
des Sachanlagevermögens	599,4	402,7
des Finanzanlagevermögens	-3,1	5,2
erhaltene Zinsen	5,5	4,4
Ansparung Bausparverträge	-280,9	-194,9
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	23,7	22,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.516,1	-9.331,4
III. Finanzierungsbereich		
Erhöhung der Geschäftsguthaben	64,9	143,7
Dividende	-213,1	-207,1
Darlehensvalutierungen bzw. -rückzahlungen (Saldo)	0,0	10.600,5
planmäßige Tilgungen	-1.218,1	-1.245,6
Einzahlung Baukostenzuschuss	0,0	169,0
gezahlte Zinsen	-561,5	-594,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.927,8	8.865,7
Zahlungswirksame Veränderung	3.007,4	4.974,2
IV. Finanzmittelfonds		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	9.155,5	4.181,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	12.162,9	9.155,5

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 3,0 Mio. EUR zu. Darlehensvalutierungen für die in 2019 begonnenen Neubautätigkeit erfolgen in 2020.

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 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 EUR	2018 EUR
1. Hausbewirtschaftung	4.363.518,48	2.840.782,96
2. Betreuungstätigkeit	-26.404,08	5.723,08
3. Bau- und Verkaufstätigkeit	515.401,91	112.973,05
4. sonstiger Geschäftsbetrieb	-104.304,75	-132.530,87
5. Steuern vom Einkommen	-157.587,39	1.583,23
Jahresüberschuss	4.590.624,17	2.828.531,45
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-4.371.317,36	-2.615.389,51
Bilanzgewinn	219.306,81	213.141,94

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, deutlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und wird regelmäßig gestärkt durch Zugänge aus der Neubautätigkeit. Aus der Betreuungstätigkeit resultiert nach Umstrukturierung der Wohnungseigentumsverwaltung eine Unterdeckung. Das Ergebnis der Bau- und Verkaufstätigkeit beruht insbesondere auf dem Verkauf einer Teilfläche eines Bestandgrundstücks.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Insbesondere werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, 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 – auch in Krisenzeiten – 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 2020 mit Sollmieten von 15.800 TEUR, Zinsaufwendungen von 530 TEUR und planen die Kosten für Instandhaltung mit 6.800 TEUR. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 3.600 TEUR. Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg von Ausfällen der Nutzungsgebühren zu rechnen.

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

Kiel, den 25. März 2020

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Binder

Pahl

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		49.194,66	14.077,22
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.299.799,88		79.775.640,54
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.524.610,01		1.260.659,01
3. Technische Anlagen und Maschinen	22.576,00		26.105,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.777,00		245.342,00
5. Anlagen im Bau	654.431,76		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	153.742,62		49.634,85
7. geleistete Anzahlungen	<u>0,00</u>	80.905.937,27	51.395,71
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	61.658,68		61.489,37
3. Sonstige Ausleihungen	8.560,64	270.219,32	10.043,28
Anlagevermögen insgesamt		<u>81.225.351,25</u>	<u>81.694.386,98</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Unfertige Leistungen	<u>6.765.490,08</u>	6.765.491,10	6.554.043,96
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	30.757,97		41.631,43
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.970,42		21.443,61
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.341,10		9.257,01
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.653,71		
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>94.711,75</u>	141.434,95	246.870,07
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	12.162.872,62		9.155.515,47
2. Bausparguthaben	<u>1.025.961,95</u>	13.188.834,57	745.086,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.077,38	2.077,38	0,00
Bilanzsumme		<u>101.323.189,25</u>	<u>98.468.236,44</u>



31.12.2019

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	146.450,00		153.395,70
2. der verbleibenden Mitglieder	5.564.610,35		5.492.870,15
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>25.600,00</u>	5.736.660,35	25.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftanteile: 0,00 EUR			(1.200,00)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.321.302,75		5.861.985,39
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 459.317,36 EUR			(283.389,51)
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>43.767.000,00</u>	50.088.302,75	39.855.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.912.000,00 EUR			(2.332.000,00)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	4.590.624,17		2.828.531,45
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	<u>4.371.317,36</u>	219.306,81	2.615.389,51
Eigenkapital insgesamt		<u>56.044.269,91</u>	<u>51.601.893,18</u>
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	712.744,00		755.084,00
2. Steuerrückstellungen	134.189,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>95.500,00</u>	942.433,00	84.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.721.605,51		32.780.222,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.310.820,11		4.470.974,27
3. Erhaltene Anzahlungen	7.118.833,36		6.975.594,71
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.214,79		856,33
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.989,25		38.874,88
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	964.435,39		1.469.714,04
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	74.772,35		25.998,51
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		153.802,86
9. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>85.018,92</u>	44.282.689,68	67.832,87
davon aus Steuern: 30.243,12 EUR			(28.767,18)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 EUR			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		53.796,66	42.888,23
Bilanzsumme		<u>101.323.189,25</u>	<u>98.468.236,44</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.265.412,78		20.650.957,52
b) aus Betreuungstätigkeit	246.744,40		236.841,95
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>261.690,89</u>	22.773.848,07	226.982,33
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		211.446,12	925.595,10
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		150.739,07	235.489,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.066.310,96	546.473,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.058.447,41		13.722.418,68
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>42.049,87</u>	13.100.497,28	<u>48.340,47</u>
Rohergebnis		11.101.846,94	9.051.581,28
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.090.263,84		1.995.533,35
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 79.527,82 EUR	<u>476.946,56</u>	2.567.210,40	454.195,03 (85.960,73)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.960.891,42	1.937.955,66
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		792.515,13	767.041,99
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	23.934,33		23.724,74
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	200,86		291,77
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.321,15		4.100,47
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	<u>-2.863,78</u>	26.592,56	-27.035,74
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 19.405,50 EUR		581.835,71	618.679,04 (23.899,27)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		157.587,39	-1.583,23
15. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.068.399,45	3.280.840,68
16. Sonstige Steuern		477.775,28	452.309,23
17. Jahresüberschuss		4.590.624,17	2.828.531,45
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		4.371.317,36	2.615.389,51
19. Bilanzgewinn		219.306,81	213.141,94



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 31.12.2019 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.

Der in 2018 ausgewiesene Posten Verluste an Beteiligung GbR Anscharpark wurde in 2019 unter den Posten Abschreibungen auf Finanzanlagen umgegliedert.

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 150.739,07 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, Geringwertige Vermögensgegenstände werden seit 2008 analog zum Steuerrecht als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben. Ab Geschäftsjahr 2019 werden geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über 250,00 EUR bis 800,00 EUR im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

Geleistete Anzahlungen per 31.12.2018 aus Vorleistungen für den noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückstausch wurden in 2019 – nach Zerschlagung des Tauschgeschäfts – rückabgewickelt. Aus dem in 2018 bereits von der bgm hingegebenen Grundstück wurde somit in 2019 nach Zahlung des Kaufpreises ein Buchgewinn erzielt.

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 2,71 % zum 31.12.2019 zugrunde gelegt. Anwartschaften aktiver Arbeitnehmer bestehen nicht mehr.

Die Sonstigen Rückstellungen und Steuerrückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse 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 01.01.2019 EUR		Zugänge Geschäfts- jahr EUR		Abgänge Geschäfts- jahr EUR		Umbuchung Geschäfts- jahr EUR		Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 EUR		kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 EUR		Abgänge Geschäfts- jahr EUR		kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 EUR		Buchwert 31.12.2019 EUR		Buchwert 31.12.2018 EUR			
	Immaterielle Vermögensgegenstände	215.632,41		49.917,24	16.072,79	0,00	0,00	249.476,86	201.555,19	14.799,80	16.072,79	200.282,20	49.194,66	14.077,22								
Sachanlagen																						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.402.063,76		313.189,74	87.669,38	-1.944,67	136.625.639,45	56.626.423,22	1.787.085,73	87.669,38	58.325.839,57	78.299.799,88	1.524.610,01	79.775.640,54									
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.093.329,68		324.380,21	0,00	0,00	3.417.709,89	1.832.670,67	60.429,21	0,00	1.893.099,88	48.349,54	5.713,85	22.576,00									
Technische Anlagen und Maschinen	74.454,54		2.187,85	40.022,27	0,00	36.620,12	334.710,96	60.301,45	57.250,99	337.761,42	0,00	0,00	245.342,00									
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	580.052,96		65.736,45	57.250,99	0,00	588.538,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00									
Anlagen im Bau	0,00		645.597,23	0,00	8.834,53	654.431,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	654.431,76	0,00									
Bauvorbereitungskosten	49.634,85		143.559,01	32.561,38	-6.889,86	153.742,62	0,00	32.561,38	32.561,38	0,00	0,00	153.742,62	49.634,85									
Geleistete Anzahlungen	51.395,71		0,00	51.395,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51.395,71									
	140.250.931,50		1.494.650,49	268.899,73	0,00	141.476.682,26	58.842.154,39	1.946.091,62	217.501,02	60.570.744,99	80.905.937,27	81.408.777,11										
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	0,00	200.000,00	200.000,00									
Beteiligungen	61.489,37		3.033,09	2.863,78	0,00	61.658,68	0,00	2.863,78	2.863,78	0,00	61.658,68	61.489,37	61.489,37									
Sonstige Ausleihungen	10.043,28		0,00	1.482,64	0,00	8.560,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.560,64	10.043,28									
	271.532,65		3.033,09	4.346,42	0,00	270.219,32	0,00	2.863,78	2.863,78	0,00	270.219,32	271.532,65										
Anlagevermögen insgesamt	140.738.096,56		1.547.600,82	289.318,94	0,00	141.996.378,44	59.043.709,58	1.963.755,20	236.437,59	60.771.027,19	81.225.351,25	81.694.386,98										

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen insbesondere den Neubau einer Wohnung mit Atelierbereich in Kiel, die Erweiterung von Außenanlagen sowie wertverbessernde Modernisierungskosten. Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus dem Abgang von 12 Wohnungen bzw. Reihenhäusern nach Abriss.

Der Zugang bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten betrifft den Um- bzw. Neubau von Garagen zu einem Gewerbeobjekt mit vier Gewerbeeinheiten.

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 %. Zweck der GbR ist die Bewirtschaftung gemeinschaftlich genutzter Versorgungseinrichtungen und Privatstraßen sowie die Sanierung und anschließende Nutzung eines Gemeinschaftshauses.

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 36,9 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		Restlaufzeit			davon gesichert	
	EUR	unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR	Art der Sicherung	
gegenüber Kreditinstituten	31.721.605,51	1.055.710,08	4.205.484,70	26.460.410,73	31.721.605,51	GPR	
Vorjahr	32.780.222,56	1.058.616,96	4.188.112,37	27.533.493,23	32.780.222,56	GPR	
gegenüber anderen Kreditgebern	4.310.820,11	183.177,29	701.410,60	3.426.232,22	4.310.820,11	GPR	
Vorjahr	4.470.974,27	175.992,14	759.858,02	3.535.124,11	4.470.974,27	GPR	
aus erhaltenen Anzahlungen	7.118.833,36	7.118.833,36					
Vorjahr	6.975.594,71	6.975.594,71					
aus Vermietung	1.214,79	1.214,79					
Vorjahr	856,33	856,33					
aus Betreuungstätigkeit	5.989,25	5.989,25					
Vorjahr	38.874,88	38.874,88					
aus Lieferungen und Leistungen	964.435,39	964.435,39					
Vorjahr	1.469.714,04	1.469.714,04					
gegenüber verbundenen Unternehmen	74.772,35	74.772,35					
Vorjahr	25.998,51	25.998,51					
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00					
Vorjahr	153.802,86	153.802,86					
sonstige Verbindlichkeiten	85.018,92	85.018,92					
Vorjahr	67.832,87	67.832,87					
Gesamtbetrag	44.282.689,68	9.489.151,43	4.906.895,30	29.886.642,95	36.032.425,62	GPR	
gesamt Vorjahr	45.983.871,03	9.967.283,30	4.947.970,39	31.068.617,34	37.251.196,83	GPR	

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind 15.730.501,59 EUR (Vorjahr 14.908.986,10 EUR) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 150.739,07 EUR (Vorjahr 233.865,76 EUR).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 19,4 TEUR aus der Abzinsung von Pensionsrückstellungen.

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 6.053.600 EUR (ausstehende Fremdmittel 4.878.800 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 31.12.2019 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 228.124,82 EUR.

b) Die Genossenschaft ist mit 32,2 % an der Anscharpark GbR, Kiel beteiligt.

3. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Beschäftigte in	
	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	23	9
Technische Mitarbeiter	6	0
Gesamt	29	9

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

Mitglieder	
Anfang 2019	7.432
Zugang 2019	329
Abgang 2019	267
Ende 2019	7.494

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 71.740,20 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 Volker Ehlers Helmut Gädt Birgit Heß
(Vorsitzender)

Thomas Jung Marion Kölz Susanne Mielenz-Cornils

E. Weitere Angaben

1. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Stundungen von Nutzungsgebühren und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

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	4.590.624,17 EUR
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-459.317,36 EUR
Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen gemäß § 28 der Satzung	-3.912.000,00 EUR
verbleibender Bilanzgewinn	219.306,81 EUR

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 41 der Satzung:

Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von:

4 % Dividende auf die am 01.01.2019
eingezahlten Geschäftsguthaben von

5.482.670,15 EUR

219.306,81 EUR

Kiel, den 25. März 2020

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

08997	Ahrens, Bernd
16145	Heimhold, Uwe
26431	Hudemann, Gabi Inge
22071	Iffarth, Brigitte
28293	Jensen, Karen
24609	Kahl, Jens
08039	Kammerer, Gretel
13462	Mandt, Dr. Jürgen
21130	Michler, Heike
13782	Ritter, Frank
13453	Sachau, Jürgen
12373	Scholz-Moldtmann, Wolf-Dieter
25095	Schulokat, Ruth
16516	Wittmaack, Martina

Wahlbezirk 2

08714	Baasch, Hartmut
20629	Bhalla, Rana
23352	Bransch, Sigrid
24713	Bucher, Manfred
14989	Burghard, Frank
17629	Danker, Petra
19416	de Cuveland, Kolja
19503	Hansen, Benjamin
19899	Ipsen, Dr. Christof
07976	Jakubowski, Carmen
20729	Kahle, Thomas
26430	Kutscher, Torsten
08374	Papendorf, Karin
24444	Rühr, Annika
18747	Rühr, Barbara
25295	Rühr, Michael
20623	Schindler, Jürgen
18553	Struck, Manfred
24539	Thauer, Monika
17601	Vogel, Carina
08238	Vossgerau, Helga

Wahlbezirk 3

28783	Babbe, Beate
11376	Bathke, Hans

11322	Beck, Klaus
27474	Faße, Rainer
26498	Fehrmann, Kristina
27745	Fels, Leah
27476	Ferst, Ingrid
09883	Fischer, Wolfgang
20911	Hecht, Thomas
26745	Köpke, Wolf-Rüdiger
27156	Pahl, Achim
26926	Pohl, Ulrich
16656	Potthoff, Giesela
09744	Recht, Hanfriede
28353	Schröder, Niels
10919	Weihmann, Helmut
11692	Wodtke, Jutta

Wahlbezirk 4

10370	Baade, Rolf
26706	Guhl, Peter
14782	Kruse, Werner
22519	Linke, Torsten
11061	Möhding, Lothar
20045	Poulson, Beate
22517	Schiller, Bernd
17472	Tewes, Arnd
13996	Völschow, Hans-Joachim
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