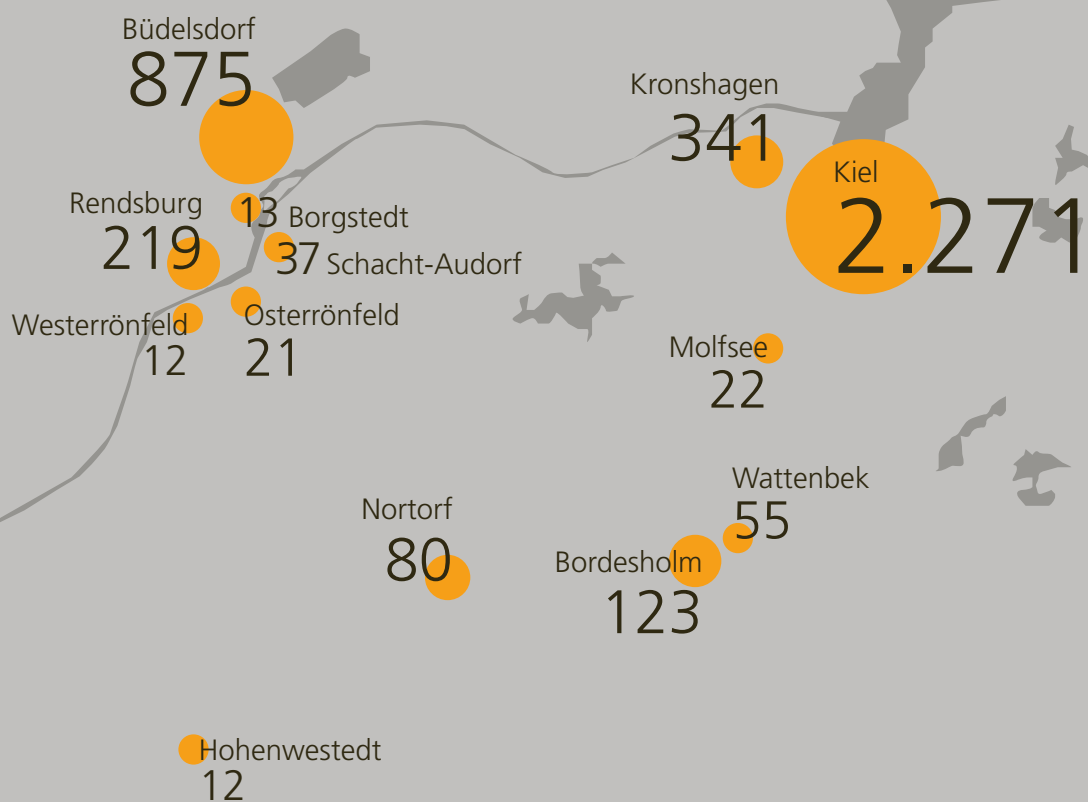


bgm.

Baugenossenschaft
Mittelholstein eG

Geschäftsbericht
2020

Wohnungsbestand



Inhalt

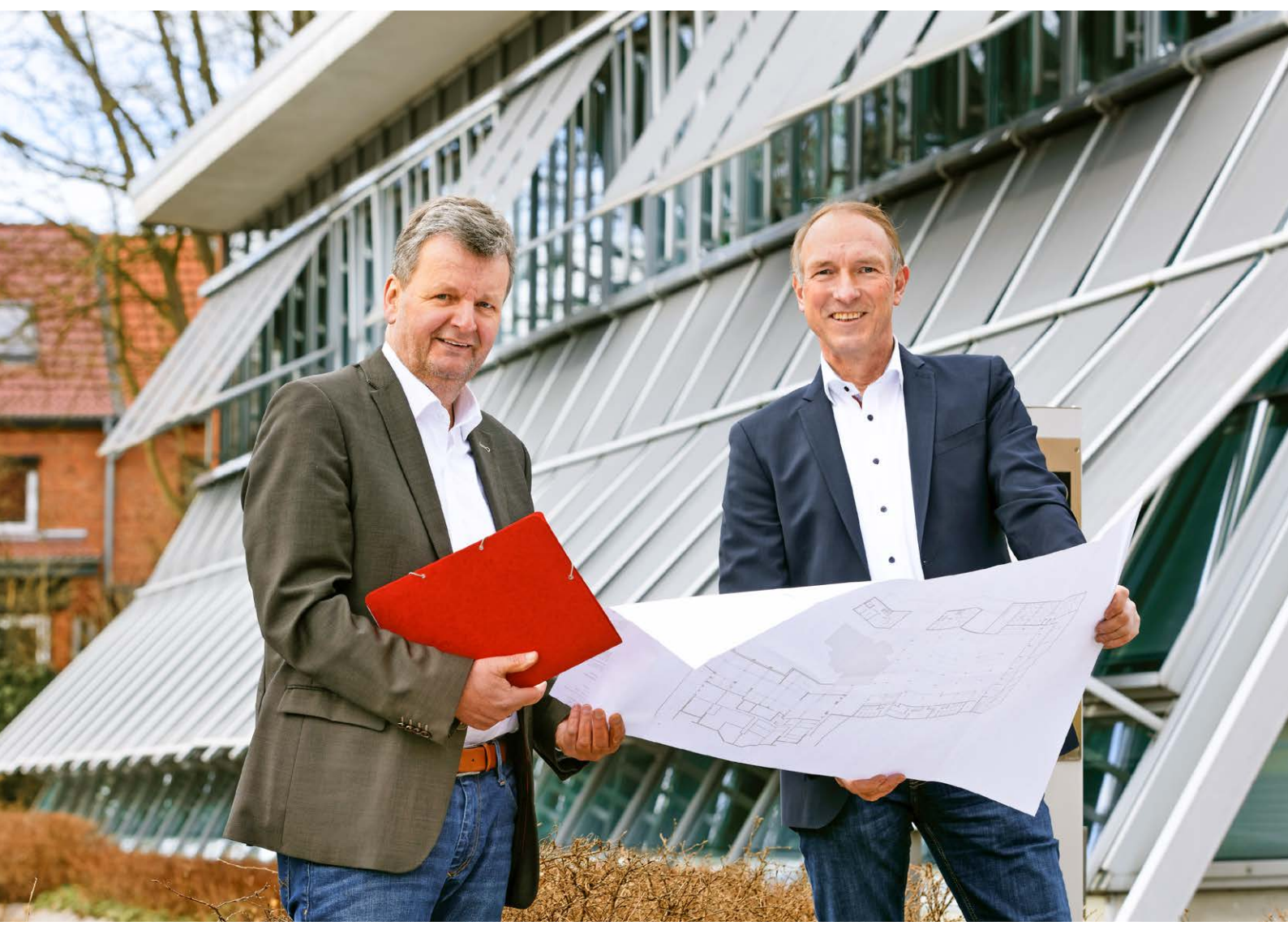
Vorwort	4
---------	---

Bericht des Aufsichtsrates	6
----------------------------	---

Lagebericht	9
-------------	---

Jahresabschluss	
Bilanz zum 31.12.2020	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19

Organe der Genossenschaft	26
---------------------------	----



Vorwort

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

seit über einem Jahr beeinflusst das Coronavirus das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftlichen Entwicklungen auf der gesamten Welt ganz wesentlich. Für die Bürgerinnen und Bürger im Land hat sich in den vergangenen Monaten vieles grundlegend verändert. Persönliche Kontakte sind auf ein Minimum reduziert worden, kulturelle Veranstaltungen finden nicht mehr statt, Freiheiten sind stark eingeschränkt und die Arbeitswelt wandelt sich. Hinzu kommt die permanente Sorge der Menschen um die Gesundheit und für nicht wenige die Angst vor dem Verlust eines vorher sicher geglaubten Arbeitsplatzes und den damit verbundenen wirtschaftlichen Problemen.

Trotz der besonderen Herausforderungen durch die Pandemie ist das Geschäftsjahr 2020 für die bgm sehr erfolgreich verlaufen. Wir haben im Neubaubereich und im Bereich der Werterhaltung, verbunden mit der umfangreichen Instandhaltung und Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes, sämtliche im Vorfeld gesteckten Ziele erreicht. Unsere Neubauprojekte sind richtungsweisend und werden auch in der Öffentlichkeit sehr positiv wahrgenommen. Gleichzeitig investieren wir weiterhin überdurchschnittlich hohe Summen in die Verbesserung der älteren Genossenschaftswohnungen und in die Verschönerung der Außenanlagen der Wohnquartiere.

Das Geschäftsmodell der bgm ist auch in schweren Zeiten krisenfest und gibt allen Mitgliedern, Mitarbeitenden und Geschäftspartnern Sicherheit und Zufriedenheit. Durch die rechtzeitige und zukunftsorientierte Digitalisierung sämtlicher Arbeitsabläufe im Unternehmen können heute alle Betriebsbereiche der bgm mobil und damit ortsunabhängig und ausfallsicher arbeiten. Einfach nur Glück? Vielleicht ein wenig – aber grundsätzlich ist unsere Unternehmensform, gepaart mit nachhaltigen strategischen Entscheidungen, die wesentliche Grundlage des jahrelangen Erfolges.

Auch künftig rechnen wir auf der Basis solider Planungen und kreativer wohnungswirtschaftlicher Ideen mit guten Ergebnissen zum Vorteil für alle Genossenschaftsmitglieder.

Wir blicken positiv in die Zukunft, weil wir gut vorbereitet sind!

Kiel, im April 2021

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 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 gefasst.

In mehreren 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 2025 befasst. Wesentliche Fragen zur Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie zum Risikomanagement wurden mit dem Vorstand eingehend besprochen. Der Instandhaltungsplan 2021 mit vorgesehenen Ausgaben von 6,9 Mio. € in den Erhalt und die Modernisierung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes wurde beschlossen, um die Vermietbarkeit weiter nachhaltig zu sichern.

Der Neubau von Genossenschaftswohnungen wurde erfolgreich fortgesetzt. Der Umzug der Mitglieder aus den zum Abriss vorgesehenen Bestandswohnungen in den fertiggestellten ersten Bauabschnitt des Neubaus Fontanestraße ist zum 01.04.2021 erfolgt. Die Fertigstellung von 16 Wohnungen in der Stromeyerallee in Kiel-Friedrichsort zum 01.06.2021 und von 6 Wohnungen in der Neuen Dorfstraße in Büdelsdorf zum 01.07.2021 wird folgen.

Der Beteiligung am Investorenauswahlverfahren für die Neugestaltung des Kronshagener Ortszentrums hat der Aufsichtsrat zugestimmt. Dem eingereichten Entwurf der bgm wurde im Juni 2020 der Zuschlag durch die Gemeindevertretung erteilt. In gemeinsamer Sitzung haben Aufsichtsrat und Vorstand über den Grundstücksankauf beraten und einstimmig Beschluss gefasst. Es entstehen 47 genossenschaftliche Mietwohnungen unter Einsatz öffentlicher Fördermittel für 10 Wohnungen und 15 Eigentumswohnungen sowie Gewerbeflächen.

Die Vertreterversammlung hat am 30.06.2020 im Regionalen Bürgerzentrum in Büdelsdorf den Jahresabschluss 2019 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das Geschäftsjahr 2019. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2019 geprüft. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2020 und der Lagebericht 2020 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 2020 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.



Thomas Jung



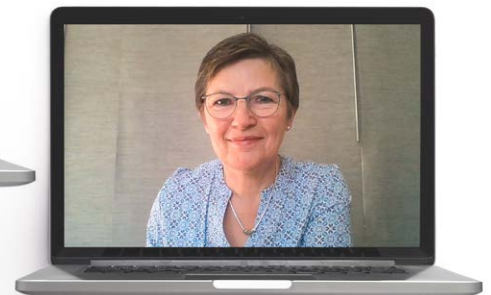
Helmut Gädt



Marion Kölz



Jürgen Röpstorff · *Vorsitzender*



Susanne Mielenz-Cornils



Volker Ehlers



Birgit Heß

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Mittelholstein eG für die im Geschäftsjahr 2020 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 15. April 2021

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Aufsichtsrat

Jürgen Röpstorff
Vorsitzender

Kennzahlen



7.580

Mitglieder



4.081

Wohnungen



104 Mio.€

Bilanzsumme



23,4 Mio.€

Umsatzerlöse



3,7 Mio.€

Jahresüberschuss



59,6 Mio.€

Eigenkapital

Lagebericht

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt unverändert zum Vorjahr 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.

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 maximale Gewinne 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 2020 durchschnittlich 5,50 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,36 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,6 % gegenüber 8,8 % im Vorjahr erneut rückläufig.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 28,79 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr 26,34 €/m²). Zusätzlich wurden 39 T€ (Vorjahr 88 T€) für die Errichtung eines Fahrradhauses im Bestand aufgewendet.

Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2020	Ist 2020	Ist 2019
	T€	T€	T€
Sollmieten	16.100	16.110	15.730
Instandhaltungsaufwendungen	6.800	6.940	6.350
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	530	530	560
Jahresüberschuss	3.600	3.680	4.590

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr sorgfältig geplant. Von den Planzahlen haben sich keine nennenswerten Abweichungen ergeben.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand deutlich gestärkt haben. Durch die Neubautätigkeit wird der Wohnungsbestand auch künftig erweitert bzw. erneuert.

Betreuungstätigkeit

Die Verwaltung fremden Hausbesitzes ist traditionell ein Dienstleistungsbereich des Unternehmens. Wir verwalten 934 (Vorjahr 970) Eigentumswohnungen in 56 (Vorjahr 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 31.12.2020 10 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 2020 fortgeführt. Es konnten 10 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 wurde die im Jahr 2019 in 3 Wohnquartieren begonnene Neubautätigkeit fortgesetzt.

Ein in Büdelsdorf in 2018 abgerissenes Objekt wird durch einen Neubau mit 6 Wohnungen ersetzt. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Juni 2021 vorgesehen. Die geplanten Kosten belaufen sich auf insgesamt 1.186 T€. Für die Finanzierung wurde in 2019 ein Darlehensvertrag über 600 T€ geschlossen. Bis Ende 2020 sind Baukosten von 797 T€ angefallen, das Darlehen wurde in Höhe von 185 T€ teilvalutiert.

Altobjekte in 2 Verwaltungseinheiten in Kiel-Friedrichsort werden seit 2019 nach sukzessivem Rückbau in 3 Teilabschnitten durch Neubauten mit insgesamt 9 Gebäuden ersetzt. Der Zeitplan bis zur Fertigstellung der letzten Bauabschnitte erstreckt sich bis in das Jahr 2024. Die im ersten Bauabschnitt errichteten Neubauten mit 2 Wohnhäusern und insgesamt 31 Wohnungen werden planmäßig zum 01.04. bzw. zum 01.06.2021 bezogen. Das Investitionsvolumen für beide Objekte umfasst rund 6,4 Mio. €. Für die Finanzierung wurden Darlehensverträge über rund 3,9 Mio. € geschlossen. Zudem wurden im Februar 2020 Zuwendungsbescheide über 345 T€ für öffentlich geförderte Wohnungen erteilt. Bis Ende 2020 sind für die ersten Teilabschnitte Baukosten von rund 4,7 Mio. € angefallen; sie wurden in 2020 zunächst vollständig mit Eigengeld finanziert. Nach Bezug der Wohnungen im ersten Bauabschnitt – im Wesentlichen durch Mieterwechsel aus dem Altbestand – erfolgt im Anschluss der Abriss der leergezogenen Gebäude und die Errichtung von 2 weiteren Wohnhäusern mit insgesamt 27 Wohnungen. Das Investitionsvolumen für den zweiten Bauabschnitt wird voraussichtlich 5,4 Mio. € betragen. Zur Finanzierung sind Darlehen in Höhe von 3,1 Mio. € vorgesehen.

In 2020 wurde die bgm von der Gemeinde Kronshagen mit der Neugestaltung des Ortszentrums betraut. Das umfangreiche Bauprojekt „Roter Backsteinhof am Rathausmarkt“ umfasst den Grundstückserwerb und die Bebauung mit 47 Genossenschafts- und 15 Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen sowie eine Tiefgarage mit 62 Stellplätzen. Das Projekt befindet sich seit Mitte 2020 in Bauvorbereitung. Die Planung der Bautätigkeit umfasst den Zeitraum ab Herbst 2021 bis voraussichtlich Ende 2023. Das geplante Investitionsvolumen für die Bestandsobjekte beträgt 14,5 Mio. €. Zur Finanzierung werden Fremdmittel von 9,5 Mio. € aufgenommen. Die Zwischenfinanzierung der Verkaufsobjekte erfolgt vollständig mit Eigenmitteln.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019	
	€	%	€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	84.746.255,14	81,46	81.225.351,25	80,16
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	75.597,03	0,07	1,02	0,00
Flüssige Mittel	11.004.176,91	10,58	12.162.872,62	12,00
sonstige Posten	8.213.376,06	7,89	7.934.964,36	7,84
Bilanzsumme	104.039.405,14	100,00	101.323.189,25	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	59.564.381,99	57,25	56.044.269,91	55,31
Fremdkapital				
langfristig (einschl. Pensions- rückstellungen)	35.669.204,06	34,28	36.729.331,62	36,25
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	8.805.819,09	8,47	8.549.587,72	8,44
Bilanzsumme	104.039.405,14	100,00	101.323.189,25	100,00

Das Anlagevermögen ist um 3,5 Mio. € gestiegen und beträgt 81,46 % der Bilanzsumme. Durch intensive Neubautätigkeit, Bauvorbereitung und geleistete Anzahlungen auf einen in 2021 vorgesehenen Grundstückserwerb sind 5,4 Mio. € zugegangen; mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen von 1,9 Mio. € aus.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3,5 Mio. € zu. Davon entfallen 3,7 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und zusätzlicher Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 2,68 % gestiegener Bilanzsumme 57,25 % (Vorjahr 55,31 %).

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

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 1,52 % (Vorjahr 1,56 %).

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

Kapitalflussrechnung	2020	2019
	T€	T€
I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		
Jahresüberschuss	3.677,4	4.590,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.947,5	1.963,8
Ab-/Zunahme langfristiger Rückstellungen	-22,1	-42,3
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-13,4	-548,0
Cashflow nach DVFA/SG*	5.589,4	5.964,1
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-75,6	0,0
Ab-/Zunahme sonstiger Aktiva	-33,5	-35,6
Zunahme sonstiger Passiva	-323,6	-154,4
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	23,5	11,0
Zinsaufwendungen	530,4	561,5
Verluste (Vorjahr Erträge) aus Beteiligung Anscharpark	-6,4	-5,5
Erträge aus Ergebnisabführungen	-24,3	-24,0
Ertragsteueraufwand (+) /-ertrag (-)	218,0	157,6
Ertragsteuerzahlungen	-6,0	-23,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.891,9	6.451,3
II. INVESTITIONSBEREICH		
Auszahlungen für Investitionen		
in das immaterielle Anlagevermögen	-14,3	-49,9
in das Sachanlagevermögen	-5.064,9	-1.812,3
in das Finanzanlagevermögen	3,5	1,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen		
des Sachanlagevermögens	20,1	599,4
des Finanzanlagevermögens	-55,0	-3,1
erhaltene Zinsen	6,4	5,5
Ansparung Bausparverträge	-244,6	-280,9
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	23,9	23,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.324,9	-1.516,1
III. FINANZIERUNGSBEREICH		
Erhöhung der Geschäftsguthaben	62,1	64,9
Dividende	-219,3	-213,1
Darlehensvalutierungen bzw. -rückzahlungen (Saldo)	185,0	0,0
planmäßige Tilgungen	-1.223,0	-1.218,1
Einzahlung Baukostenzuschuss	0,0	0,0
gezahlte Zinsen	-530,5	-561,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.725,7	-1.927,8
Zahlungswirksame Veränderung	-1.158,7	3.007,4
IV. FINANZMITTELFONDS		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	12.162,9	9.155,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	11.004,2	12.162,9

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit zur Deckung der planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen und für die vorgesehene Dividende von 4 % insgesamt ausreichte. Die vollständige Finanzierung der Neubauproduktionen im Geschäftsjahr aus eigenen Mitteln, bei noch ausstehenden Darlehensauszahlungen von 4,3 Mio. €, verminderte den Finanzmittelbestand zum 31.12.2020 um 1,2 Mio. €. Die Darlehensvalutierungen für die Neubauproduktionen erfolgen mit der Fertigstellung in 2021.

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

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020	2019
	€	€
Hausbewirtschaftung	4.102.882,34	4.363.518,48
Betreuungstätigkeit	-24.425,61	-26.404,08
Bau- und Verkaufstätigkeit	17.859,31	515.401,91
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-200.908,33	-104.304,75
Steuern vom Einkommen	-218.049,39	-157.587,39
Jahresüberschuss	3.677.358,32	4.590.624,17
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-3.454.953,91	-4.371.317,36
Bilanzgewinn	222.404,41	219.306,81

Der Jahresüberschuss ergibt sich – wie in den Vorjahren – deutlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und wird regelmäßig gestärkt durch Zugänge aus der Neubauproduktion. Aus der Betreuungstätigkeit resultiert nach Umstrukturierung der Wohnungseigentumsverwaltung in 2019 weiter eine Unterdeckung. Die Akquisition neuer Eigentumsverwaltungen wird angestrebt. Das Ergebnis der Bau- und Verkaufstätigkeit resultiert insbesondere aus dem Verkauf einer Teilfläche eines Bestandgrundstücks.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die 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 Neubauproduktionen. 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 bewegen sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in einem 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), weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Sollmieten von 16.550 T€, Zinsaufwendungen von 540 T€ und planen mit Instandhaltungskosten von 7.900 T€. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.800 T€. Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Coronapandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die ungewisse Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

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

Kiel, den 26. März 2021

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl

Jahresabschluss

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		39.504,00	49.194,66
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.568.352,19		78.299.799,88
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.474.803,01		1.524.610,01
3. Technische Anlagen und Maschinen	14.949,00		22.576,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.800,00		250.777,00
5. Anlagen im Bau	5.462.408,88		654.431,76
6. Bauvorbereitungskosten	609.315,49		153.742,62
7. Geleistete Anzahlungen	29.400,00	84.385.028,57	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	116.658,68		61.658,68
3. Sonstige Ausleihungen	5.063,89	321.722,57	8.560,64
Anlagevermögen insgesamt		84.746.255,14	81.225.351,25
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Bauvorbereitungskosten	75.596,01		0,00
3. Unfertige Leistungen	6.790.075,00	6.865.672,03	6.765.490,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	26.533,53		30.757,97
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	620,31		2.970,42
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.447,20		10.341,10
4. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		2.653,71
5. Sonstige Vermögensgegenstände	114.792,07	149.393,11	94.711,75
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.004.176,91		12.162.872,62
2. Bausparguthaben	1.270.528,76	12.274.705,67	1.025.961,95
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.379,19	3.379,19	2.077,38
Bilanzsumme		104.039.405,14	101.323.189,25

Bilanz zum 31.12.2020

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	125.150,00		146.450,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.649.670,92		5.564.610,35
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.900,00	5.798.720,92	25.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 367.953,91 € (Vorjahr 459.317,36 €)	6.689.256,66		6.321.302,75
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.087.000,00 € (Vorjahr 3.912.000,00 €)	46.854.000,00	53.543.256,66	43.767.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.677.358,32		4.590.624,17
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	3.454.953,91	222.404,41	4.371.317,36
Eigenkapital insgesamt		59.564.381,99	56.044.269,91
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	690.666,00		712.744,00
2. Steuerrückstellungen	212.030,00		134.189,00
3. Sonstige Rückstellungen	118.950,00	1.021.646,00	95.500,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.850.895,32		31.721.605,51
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.145.998,22		4.310.820,11
3. Erhaltene Anzahlungen	7.147.757,88		7.118.833,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.912,25		1.214,79
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	6.123,19		5.989,25
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	982.246,19		964.435,39
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.800,38		74.772,35
8. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		0,00
9. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 156.976,72 € (Vorjahr 30.243,12 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 59.050,39 € (Vorjahr 0,00 €)	264.301,44	43.406.034,87	85.018,92
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		47.342,28	53.796,66
Bilanzsumme		104.039.405,14	101.323.189,25

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.925.497,03		22.265.412,78
b) aus Betreuungstätigkeit	241.928,38		246.744,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	195.818,74	23.363.244,15	261.690,89
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		100.180,93	211.446,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		199.042,00	150.739,07
4. Sonstige betriebliche Erträge		441.205,95	1.066.310,96
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.687.690,77		13.058.447,41
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	53.836,01		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	42.226,51	13.783.753,29	42.049,87
Rohergebnis		10.319.919,74	11.101.846,94
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.291.124,45		2.090.263,84
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 67.849,92 € (Vorjahr 79.527,82 €)	500.974,17	2.792.098,62	476.946,56
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.947.494,14	1.960.891,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		698.247,74	792.515,13
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	24.285,60		23.934,33
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	143,72		200,86
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.275,97		5.321,15
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	30.705,29	-2.863,78
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 16.393,11 € (Vorjahr 19.405,50 €)		547.626,77	581.835,71
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		218.049,39	157.587,39
15. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.147.108,37	5.068.399,45
16. Sonstige Steuern		469.750,05	477.775,28
17. Jahresüberschuss		3.677.358,32	4.590.624,17
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		3.454.953,91	4.371.317,36
19. Bilanzgewinn		222.404,41	219.306,81

Anhang

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 31.12.2020 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 § 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 einer 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 199.042,00 €, 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 über einen Zeitraum von 3 bis 14 Jahren, Geringwertige Vermögensgegenstände seit 2008 analog zum Steuerrecht als Sammelposten über 5 Jahre abgeschrieben. Ab Geschäftsjahr 2019 werden Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über 250,00 € bis 800,00 € im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang gezeigt.

Geleistete Anzahlungen per 31.12.2020 betreffen eine Anzahlung auf den Kaufpreis für den Erwerb eines Grundstücks in Kronshagen.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. zum 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 2018 G 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 2,3 % zum 31.12.2020 zugrunde gelegt. Anwartschaften aktiver Arbeitnehmer bestehen nicht mehr.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchung Geschäftsjahr	
	€	€	€	€	
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	249.476,86	14.322,84	0,00	0,00	
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.625.639,45	39.393,12	475,69	0,00	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.417.709,89	21.393,62	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	36.620,12	4.573,17	9.868,30	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	588.538,42	50.925,73	100.951,76	0,00	
Anlagen im Bau	654.431,76	4.807.977,12	0,00	0,00	
Bauvorbereitungskosten	153.742,62	455.572,87	0,00	0,00	
Geleistete Anzahlungen	0,00	29.400,00	0,00	0,00	
	141.476.682,26	5.409.235,63	111.295,75	0,00	
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	
Beteiligungen	61.658,68	55.000,00	0,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	8.560,64	0,00	3.496,75	0,00	
	270.219,32	55.000,00	3.496,75	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	141.996.378,44	5.478.558,47	114.792,50	0,00	

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 31.12.2020	kumulierte Abschreibungen 01.01.2020	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€
	263.799,70	200.282,20	24.013,50	0,00	224.295,70	39.504,00	49.194,66
	136.664.556,88	58.325.839,57	1.770.365,12	0,00	60.096.204,69	76.568.352,19	78.299.799,88
	3.439.103,51	1.893.099,88	71.200,62	0,00	1.964.300,50	1.474.803,01	1.524.610,01
	31.324,99	14.044,12	6.774,17	4.442,30	16.375,99	14.949,00	22.576,00
	538.512,39	337.761,42	75.140,73	100.189,76	312.712,39	225.800,00	250.777,00
	5.462.408,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5.462.408,88	654.431,76
	609.315,49	0,00	0,00	0,00	0,00	609.315,49	153.742,62
	29.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.400,00	0,00
	146.774.622,14	60.570.744,99	1.923.480,64	104.632,06	62.389.593,57	84.385.028,57	80.905.937,27
	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
	116.658,68	0,00	0,00	0,00	0,00	116.658,68	61.658,68
	5.063,89	0,00	0,00	0,00	0,00	5.063,89	8.560,64
	321.722,57	0,00	0,00	0,00	0,00	321.722,57	270.219,32
	147.360.144,41	60.771.027,19	1.947.494,14	104.632,06	62.613.889,27	84.746.255,14	81.225.351,25

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten sowie bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sind in 2020 keine nennenswerten Zu- und Abgänge zu verzeichnen.

In Anlagen im Bau sind Anschaffungs- und Herstellungskosten für 3 Neubauvorhaben in Kiel und in Büdelsdorf ausgewiesen.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten überwiegend Planungskosten für 4 Neubauvorhaben sowie für die Kernsanierung eines Bestandsgebäudes.

Die Beteiligung betrifft die Anscharpark GbR, an der die Genossenschaft zusammen mit drei anderen Genossenschaften 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. Die Bauvorbereitungskosten im Umlaufvermögen betreffen Planungskosten sowie eigene Verwaltungsleistungen für die Errichtung von 3 Gebäuden mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen.

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 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 33 T€.

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 ergibt (GPR = Grundpfandrechte):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	€	€	€	€	€		
gegenüber Kreditinstituten	30.850.895,32	1.058.680,65	4.174.956,60	25.617.258,07	30.850.895,32	GPR	
Vorjahr	31.721.605,51	1.055.710,08	4.205.484,70	26.460.410,73	31.721.605,51	GPR	
gegenüber anderen Kreditgebern	4.145.998,22	188.822,72	714.706,07	3.242.469,43	4.145.998,22	GPR	
Vorjahr	4.310.820,11	183.177,29	701.410,60	3.426.232,22	4.310.820,11	GPR	
aus erhaltenen Anzahlungen	7.147.757,88	7.147.757,88	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	7.118.833,36	7.118.833,36	0,00	0,00	0,00		
aus Vermietung	1.912,25	1.912,25	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	1.214,79	1.214,79	0,00	0,00	0,00		
aus Betreuungstätigkeit	6.123,19	6.123,19	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	5.989,25	5.989,25	0,00	0,00	0,00		
aus Lieferungen und Leistungen	982.246,19	982.246,19	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	964.435,39	964.435,39	0,00	0,00	0,00		
gegenüber verbundenen Unternehmen	6.800,38	6.800,38	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	74.772,35	74.772,35	0,00	0,00	0,00		
gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	264.301,44	264.301,44	0,00	0,00	0,00		
Vorjahr	85.018,92	85.018,92	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	43.406.034,87	9.656.644,70	4.889.662,67	28.859.727,50	34.996.893,54		
Vorjahr	44.282.689,68	9.489.151,43	4.906.895,30	29.886.642,95	36.032.425,62		

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind 16.112.804,77 € (Vorjahr 15.730.501,59 €) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 199.042,00 € (Vorjahr 150.739,07 €).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 16,4 T€ 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: 1.121.300,00 € (ausstehende Fremdmittel 4.348.200,00 €)

2. Beteiligungen

a) Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile (100.000,00 €) an der Eiderland Verwaltungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH in 24782 Büdelsdorf, Weichselstraße 5, mit der ein Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag besteht. Am 31.12.2020 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 228.124,82 €.

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

3. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	26	8
Technische Mitarbeiter	7	0
Gesamt	33	8

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

	Mitglieder
Anfang 2020	7.494
Zugang 2020	289
Abgang 2020	203
Ende 2020	7.580

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 85.060,57 € 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

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

Jahresüberschuss	3.677.358,32 €
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-367.953,91 €
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gemäß § 28 der Satzung	-3.087.000,00 €
verbleibender Bilanzgewinn	222.404,41 €

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 41 der Satzung:

Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von 4 % Dividende auf die am 01.01.2020 eingezahlten Geschäftsguthaben von 5.560.110,35 €	222.404,41 €
---	---------------------

Kiel, den 26. März 2021

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Stefan Binder	Büdelsdorf	Immobilienfachwirt
Wilfried Pahl	Nübbel	Dipl.-Kaufmann

Aufsichtsrat

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

Sitz der Genossenschaft

Langenbeckstraße 14
24116 Kiel

Genossenschaftsregister

Amtsgericht Kiel, GnR 421

Vertreter

WAHLBEZIRK 1

Ahrens, Bernd

Heimhold, Uwe

Hudemann, Gabi Inge

Iffarth, Brigitte

Jensen, Karen

Kahl, Jens

Kammerer, Gretel

Mandt, Dr. Jürgen

Michler, Heike

Ritter, Frank

Sachau, Jürgen

Scholz-Moldtmann, Wolf-Dieter

Schulokat, Ruth

Wittmaack, Martina



WAHLBEZIRK 2**Baasch, Hartmut****Bhalla, Rana****Bransch, Sigrid****Bucher, Manfred****Burghard, Frank****Danker, Petra****de Cuveland, Kolja****Hansen, Benjamin****Ipsen, Dr. Christof****Jakubowski, Carmen****Kahle, Thomas****Kutscher, Torsten****Papendorf, Karin****Rühr, Annika****Rühr, Barbara****Rühr, Michael****Schindler, Jürgen****Struck, Manfred****Thauer, Monika****Vogel, Carina****Vossgerau, Helga**

WAHLBEZIRK 3**Babbe, Beate****Bathke, Hans****Beck, Klaus****Faße, Rainer****Fehrmann, Kristina****Fels, Leah****Ferst, Ingrid****Fischer, Wolfgang****Hecht, Thomas****Köpke, Wolf-Rüdiger****Pahl, Achim****Pohl, Ulrich****Potthoff, Giesela****Recht, Hanfriede****Schröder, Niels****Weihmann, Helmut****Wodtke, Jutta****WAHLBEZIRK 4****Baade, Rolf****Guhl, Peter****Kruse, Werner****Linke, Torsten****Möhding, Lothar****Poulson, Beate****Schiller, Bernd****Tewes, Arnd****Völschow, Hans-Joachim****Wielert, Klaus**

Impressum

Herausgeber

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
www.bgm-wohnen.de

Konzeption und Gestaltung

cyoto GmbH · Büro für nachhaltige Kommunikation
www.cyoto.de

Bildnachweise

Seite 4: Bernd Perlbach
Seite 7: Baugenossenschaft Mittelholstein eG

Druckerei

oeding print GmbH
www.oeding-print.de

Papier

Berberich Papier · VIVUS 100

Klimaneutrale Produktion

Bei der Produktion unseres Geschäftsberichts achten wir auf allen Ebenen auf Nachhaltigkeit. Unser Geschäftsbericht ist nicht nur klimaneutral und vegan produziert, er ist auch mit dem Blauen Engel zertifiziert. Das garantiert weit über den Einsatz von Recyclingpapieren hinaus eine ganzheitliche, umwelt- und klimaschonende Druckherstellung.



Unsere Zeichen für Service und Qualität



Lebenslanges
Wohnrecht



Starke
Gemeinschaft



Bezahlbarer
Wohnraum



Ganzheitlicher
Service



Verantwortliches
Wirtschaften



Klimafreundlich



Hausmeister-
service



Hausnotruf



24/7-Notdienst



Vorteilskarte



Gästewohnung



Servicehaus



Nachbarschaftstreff

**Baugenossenschaft
Mittelholstein eG**

Geschäftsstellen:

Langenbeckstraße 14
24116 Kiel

Weichselstraße 5
24782 Büdelsdorf

Telefon 04331 357-0
E-Mail info@bgm-wohnen.de

www.bgm-wohnen.de