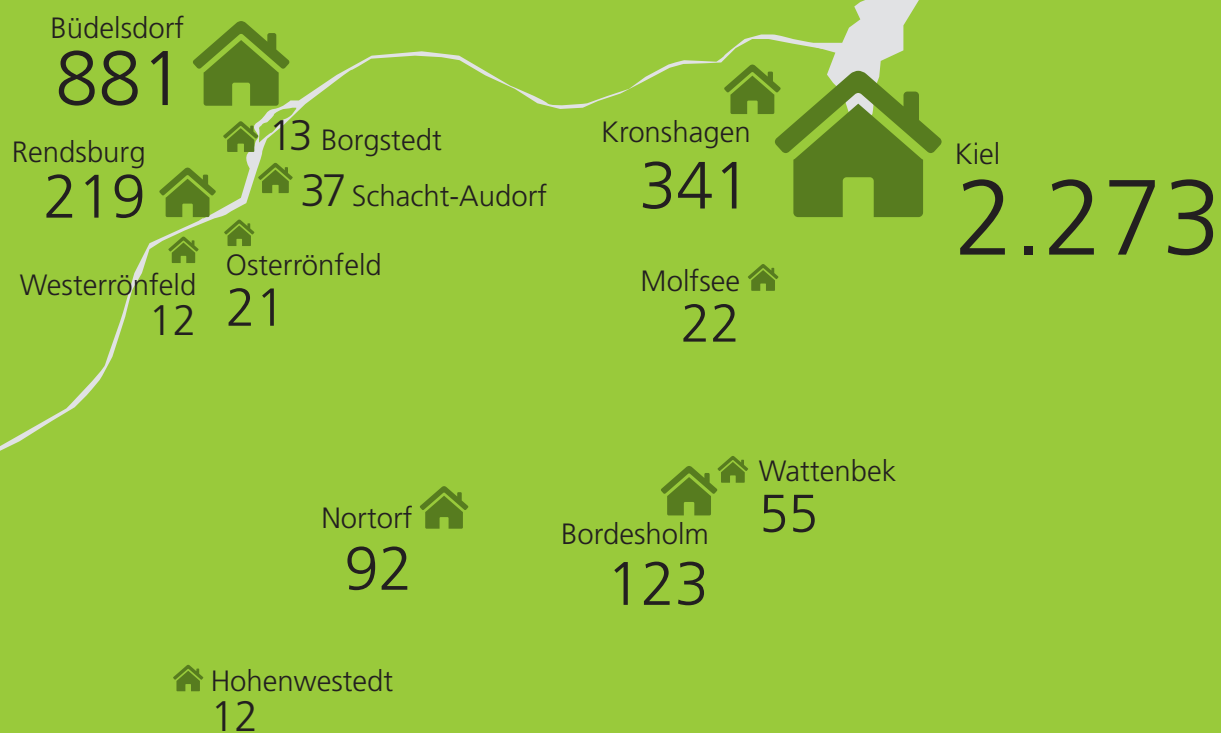


**bgm.**

Baugenossenschaft  
Mittelholstein eG

Geschäftsbericht  
2021

# Wohnungsbestand



# Inhalt

---

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

---

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

---

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

---

Jahresabschluss	
Bilanz zum 31.12.2021	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19

---

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



# Vorwort

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

das Geschäftsjahr 2021 ist für die bgm sehr gut verlaufen. In wirtschaftlicher Hinsicht haben wir die Corona-Krise unbeschadet überstanden und sämtliche im Vorfeld gesteckten Ziele erreicht. Insgesamt wurden 37 neue Wohnungen an verschiedenen Standorten fertiggestellt und von unseren Mitgliedern bezogen – preisgünstiger und überwiegend barrierefreier Wohnraum, der dringend benötigt wird. Neben weiteren Projekten in Kiel-Friedrichsort und Holtenau haben wir außerdem mit dem Neubau des „Roten Backsteinhofes am Rathausmarkt“ begonnen – ein herausragendes Projekt in der langen Geschichte der Genossenschaft, das wir in enger Abstimmung mit der Gemeinde Kronshagen realisieren.

Die Modernisierung und umfangreiche Instandhaltung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes gehört ebenfalls weiterhin zu unseren Hauptaufgaben. Die Investitionen in die Gebäude und Außenanlagen wurden im Geschäftsjahr nochmals um 1,0 Mio. € auf 8,0 Mio. € aufgestockt, um den Wohnwert für unsere Mitglieder dauerhaft zu erhalten.

Bei aller Freude über die gute Bilanz 2021 blicken wir heute allerdings mit Sorge in die Zukunft. Die Ukraine-Krise verursacht großes Leid bei den Menschen und stellt auch unser Wirtschaften vor die nächsten großen Herausforderungen: Die Baukosten steigen überdurchschnittlich stark an und neue Bauprojekte sind zurzeit nicht ohne Risiko kalkulierbar. Hinzu kommt, dass verschiedene Baumaterialien sowohl für den Neubau als auch für Großinstandhaltungsmaßnahmen nur mit Verzögerung oder teilweise gar nicht geliefert werden. Ebenso ist mit höheren Heiz- und Betriebskosten aufgrund stetig ansteigender Energiepreise zu rechnen. Eine sehr schwierige Situation, wie wir sie viele Jahrzehnte nicht erlebt haben.

Wir müssen davon ausgehen, dass Wohnen zukünftig teurer wird – für die Mitglieder der bgm wird es trotzdem bezahlbar und sicher bleiben. Auch diese Krise werden wir meistern: Als starke Gemeinschaft, gut vorbereitet und wirtschaftlich solide aufgestellt!

Kiel, im April 2022

Baugenossenschaft Mittelholstein eG  
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl

# Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2021 seine gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt, diese pflichtgemäß überwacht und die im Rahmen der Zuständigkeit des Aufsichtsrates obliegenden Entscheidungen und Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat sich regelmäßig über die Lage und die Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen. In mehreren gemeinsamen Sitzungen wurden Vorlagen und Informationen des Vorstandes über die Unternehmensentwicklung sowie alle wichtigen Geschäftsvorgänge der Genossenschaft erörtert und beraten. Hierzu wurden regelmäßig Quartalsberichte über den Geschäftsverlauf vorgelegt.

Der Aufsichtsrat hat sich mit der mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplanung bis zum Jahr 2026 befasst. Wesentliche Fragen zur Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie zum Risikomanagement wurden mit dem Vorstand eingehend besprochen. Der Instandhaltungsplan 2021 wurde um 1,0 Mio. € auf 7,9 Mio. € aufgestockt und für das Jahr 2022 Ausgaben in den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes von wiederum rund 7,9 Mio. € beschlossen.

Über Stand und Fortschritt der Neubauprojekte hat der Vorstand laufend berichtet. Nach Fertigstellung der ersten Bauabschnitte in Kiel-Friedrichsort in der Fontanestraße zum 01.04.2021 und in der Stromeyerallee zum 01.06.2021 sowie von 6 Wohnungen in der Neuen Dorfstraße in Büdelsdorf zum 01.07.2021 konnten 37 Wohnungen an die neuen Bewohner übergeben werden.

Mit dem in gemeinsamer Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Zukauf eines Objektes in Nortorf mit 12 Wohnungen hat sich der Bestand an eigenen Wohnungen in 2021 auf 4.101 Wohnungen erhöht.

Die Grundsteinlegung für das bislang größte Neubauprojekt der bgm zur Gestaltung des Ortszentrums in Kronshagen mit 46 genossenschaftlichen Mietwohnungen, 15 zum Verkauf vorgesehenen Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen und einer Tiefgarage fand am 04.11.2021 statt. Der Baufortschritt erfolgt bislang plangemäß.

Die Entwicklung weiterer Projekte in Nortorf und Kiel wurde begleitet und dabei auch die zukünftige Sanierung von Bestandsobjekten unter Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie stark steigender Baukosten diskutiert. Die umfangreiche Sanierung eines Bestandsgebäudes in Kiel-Holtenau in Anlehnung an historische Pläne mit Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums fand allgemeine Anerkennung.

## **Vertreterversammlung**

Die Vertreterversammlung hat am 30.06.2021 im Regionalen Bürgerzentrum in Büdelsdorf den Jahresabschluss 2020 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das Geschäftsjahr 2020. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2020 geprüft. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.



### **Jahresabschluss 2021**

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2021 und der Lagebericht 2021 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 2021 festzustellen, dem Gewinnverwendungs-vorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Mittelholstein eG für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 12.04.2022

Baugenossenschaft Mittelholstein eG  
Der Aufsichtsrat

**Jürgen Röpstorff**  
Vorsitzender

# Kennzahlen



7.680  
Mitglieder

---



4.101  
Wohnungen

---



23,8 Mio.€  
Umsatzerlöse

---



109 Mio.€  
Bilanzsumme

---



62,1 Mio.€  
Eigenkapital

---



2,6 Mio.€  
Jahresüberschuss

---



# Lagebericht

## 1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

### Hausbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt über 4.101 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeflächen und 1.169 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 von 3 Neubauten um 37 Wohnungen und nach Ankauf eines Mehrfamilienhauses um weitere 12 Wohnungen erhöht. Dem gegenüber stehen Abgänge durch Abriss von 29 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 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 2021 durchschnittlich 5,61 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr 5,50 €/m<sup>2</sup>). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 8,0 % gegenüber 7,6 % im Vorjahr leicht angestiegen, bedingt auch durch den Bezug der im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 32,93 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr 28,78 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden 280 T€ (Vorjahr 39 T€) für die Errichtung von 7 Fahrradhäusern und 8 Kfz-Stellplätzen aufgewendet.

### Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2021	Ist 2021	Ist 2020
	T€	T€	T€
Sollmieten	16.550	16.530	16.110
Instandhaltungsaufwendungen	7.900	7.970	6.940
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	540	560	530
Jahresüberschuss	2.800	2.650	3.680

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 haben und die Ertragslage sehr stabil ist. Durch die Neubautätigkeit wird der Wohnungsbestand auch künftig erweitert bzw. erneuert.

### **Betreuungstätigkeit**

Die Verwaltung fremden Hausbesitzes ist traditionell ein Dienstleistungsbereich des Unternehmens. Wir verwalten 942 (Vorjahr 934) Eigentumswohnungen in 56 (Vorjahr 56) 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 31.12.2021 8 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 2021 fortgeführt. Es konnten 11 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

### **Bau- und Verkaufstätigkeit**

Im Geschäftsjahr 2021 führte die Genossenschaft planmäßig umfangreiche Bautätigkeiten an mehreren Standorten in Kiel und im Kreis Rendsburg-Eckernförde fort. Die in 2019 begonnenen Neubauten wurden fertiggestellt.

In Büdelsdorf wurde ein Gebäude mit 6 Wohnungen und 8 Stellplätzen nach Fertigstellung zum 01.07.2021 bezogen.

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. In 2021 wurden die seit 2019 im ersten Bauabschnitt errichteten Neubauten mit 2 Wohnhäusern und insgesamt 31 Wohnungen fertiggestellt und zum 01.04. bzw. zum 01.06.2021 bezogen. Das Investitionsvolumen der in 2021 fertiggestellten Neubauten umfasste insgesamt rund 6,7 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte zu rund 70 % mit Fremdmitteln. Mit Fertigstellung der Neubauten wurden auch die Darlehen von rund 4,5 Mio. € vollständig valuiert und 345 T€ Zuschüsse für geförderte Bauvorhaben vereinnahmt. Der Anteil an Eigenmitteln beträgt rund 1,9 Mio. €.

Nach Bezug der Wohnungen in Kiel-Friedrichsort im ersten Bauabschnitt – im Wesentlichen durch Mieterwechsel aus dem Altbestand – erfolgte in 2021 der Abriss der leergezogenen Gebäude und der Baubeginn von 2 weiteren Wohnhäusern mit insgesamt 27 Wohnungen. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant. Das Investitionsvolumen für den zweiten Bauabschnitt wird voraussichtlich 5,9 Mio. € betragen. Zur Finanzierung sind Darlehen in Höhe von 2,9 Mio. € vorgesehen.

In 2021 hat die bgm mit der Erstellung des Bauprojektes „Roter Backsteinhof am Rathausmarkt“ in Kronshagen begonnen. Das in 2021 erworbene Grundstück wird mit 46 Genossenschafts- und 15 Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen sowie einer Tiefgarage mit 61 Stellplätzen bebaut. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 vorgesehen. Das geplante Investitionsvolumen für die Bestandsobjekte – einschließlich Grundstückskosten – beträgt 15,1 Mio. €. Zur Finanzierung werden Fremdmittel von 9,7 Mio. € aufgenommen. Die Zwischenfinanzierung der Verkaufsobjekte erfolgt vollständig mit Eigenmitteln.

Neben der Neubautätigkeit wird ab September 2021 eines der ältesten Bestandsgebäude der bgm in Kiel entkernt und durch Um- und Ausbau von 6 auf 10 Wohnungen erweitert. Für das Bauvorhaben sind 2,0 Mio. € veranschlagt. Die Finanzierung erfolgt mit Eigengeld sowie durch KfW-Zuschüsse in Höhe von 492 T€. An verschiedenen Standorten wurden in 2021 weitere 7 Fahrradhäuser und 8 Kfz-Stellplätze errichtet, die vollständig mit eigenen Mitteln finanziert wurden.

#### Grundstücksankauf

Die Genossenschaft hat in 2021 ein Grundstück in Kronshagen erworben und direkt in die Bebauung übernommen. Außerdem wurde in Nortorf ein vollvermietetes Wohnhaus mit 12 Wohnungen (Baujahr 1964) angekauft und in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand eingegliedert.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021		31.12.2020	
	€	%	€	%
<b>AKTIVA</b>				
<b>Anlagevermögen</b>	88.202.681,54	81,09	84.746.255,14	81,46
<b>Umlaufvermögen</b>				
Verkaufsgrundstücke	721.990,53	0,66	75.597,03	0,07
Flüssige Mittel	10.710.987,26	9,85	11.004.176,91	10,58
sonstige Posten	9.141.532,80	8,40	8.213.376,06	7,89
<b>Bilanzsumme</b>	<b>108.777.192,13</b>	<b>100,00</b>	<b>104.039.405,14</b>	<b>100,00</b>
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigenkapital</b>	62.072.473,91	57,06	59.564.381,99	57,25
<b>Fremdkapital</b>				
langfristig (einschl. Pensions- rückstellungen)	38.159.196,42	35,08	35.669.204,06	34,28
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	8.545.521,80	7,86	8.805.819,09	8,47
<b>Bilanzsumme</b>	<b>108.777.192,13</b>	<b>100,00</b>	<b>104.039.405,14</b>	<b>100,00</b>

Das Anlagevermögen ist um 3,5 Mio. € gestiegen und beträgt 81,09 % der Bilanzsumme. Durch intensive Neubautätigkeit, Herstellungskosten für Außenanlagen und Kernsanierung eines Gebäudes sowie durch Anschaffungskosten für den Erwerb eines unbebauten und eines bebauten Grundstücks sind 5,9 Mio. € – abzgl. 345 T€ erhaltener Zuschüsse – zugegangen. Mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen von 2,0 Mio. € aus.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,5 Mio. € zu. Davon entfallen 2,6 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und zusätzlicher Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 4,55 % gestiegener Bilanzsumme 57,06 % (Vorjahr 57,25 %).

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 1,50 % (Vorjahr 1,52 %).

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

Kapitalflussrechnung	2021	2020
	T€	T€
<b>I. LAUFENDE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		
Jahresüberschuss	2.645,9	3.677,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.992,9	1.947,5
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-40,0	-22,1
Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	3,9	-13,4
<b>Cashflow nach DVFA/SG*</b>	<b>4.602,7</b>	<b>5.589,4</b>
Veränderung Verkaufsgrundstücke	-646,4	-75,6
Zunahme sonstiger Aktiva	-666,9	-33,5
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	234,6	-323,6
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	118,4	23,5
Zinsaufwendungen	563,3	530,4
Zinserträge	-7,0	-6,4
Erträge aus Ergebnisabführungen	-25,5	-24,3
Ertragsteueraufwand (+) /-ertrag (-)	222,1	218,0
Ertragsteuerzahlungen	-631,9	-6,0
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.763,4</b>	<b>5.891,9</b>
<b>II. INVESTITIONSBEREICH</b>		
Auszahlungen für Investitionen		
in das immaterielle Anlagevermögen	-9,9	-14,3
in das Sachanlagevermögen	-5.921,4	-5.064,9
in das Finanzanlagevermögen	-131,3	3,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen		
des Sachanlagevermögens	0,0	20,1
des Finanzanlagevermögens	1,3	-55,0
erhaltene Zinsen	7,0	6,4
Ansparung Bausparverträge	-201,1	-244,6
Einzahlung aus Ergebnisabführungsvertrag	24,3	23,9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.231,1</b>	<b>-5.324,9</b>
<b>III. FINANZIERUNGSBEREICH</b>		
Erhöhung der Geschäftsguthaben	84,6	62,1
Dividende	-222,4	-219,3
Darlehensvalutierungen bzw. -rückzahlungen (Saldo)	3.778,5	185,0
planmäßige Tilgungen	-1.248,5	-1.223,0
erhaltene Baukostenzuschüsse	345,6	0,0
gezahlte Zinsen	-563,3	-530,5
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>2.174,5</b>	<b>-1.725,7</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung</b>	<b>-293,2</b>	<b>-1.158,7</b>
<b>IV. FINANZMITTELFONDS</b>		
Finanzmittelbestand zum 01.01.	11.004,2	12.162,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>10.711,0</b>	<b>11.004,2</b>

\*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 nicht nur zur Deckung der planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen und für die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die vollständige Finanzierung der Investitionen erfolgte durch Valutierung noch ausstehender Darlehen von 4,3 Mio. € sowie durch Auszahlung von Zuschüssen in Höhe von 345,6 T€ aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nach Neubaufertigstellung. In 2021 wurden 8 Darlehen mit Restvaluta von insgesamt 569,7 € vorzeitig zurückgezahlt. Der Finanzmittelbestand zum 31.12.2021 verminderte sich insgesamt um 293 T€.

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 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021	2020
	€	€
Hausbewirtschaftung	3.084.238,07	4.102.882,34
Betreuungstätigkeit	-15.458,16	-24.425,61
Bau- und Verkaufstätigkeit	-1.190,00	17.859,31
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-199.614,51	-200.908,33
Steuern vom Einkommen	-222.078,91	-218.049,39
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.645.896,49</b>	<b>3.677.358,32</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.420.265,65	-3.454.953,91
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>225.630,84</b>	<b>222.404,41</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich – wie in den Vorjahren – deutlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und wird regelmäßig gestärkt durch Zugänge aus der Neubautätigkeit. Im Vergleich zum Vorjahr wirkte sich die geplante Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen um rund 1 Mio. € ergebnismindernd aus. Aus der Betreuungstätigkeit resultiert nach Umstrukturierung der Wohnungseigentumsverwaltung in 2019 weiter eine Unterdeckung. Durch Akquisition neuer Eigentumsverwaltungen wird ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt.

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### Rahmenbedingungen

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu

rechnen. Durch den Ukraine-Krieg kommt es zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland, mit der Folge, dass die geflüchteten Menschen mit dem Lebensnotwendigen, u.a. mit Wohnraum, versorgt werden müssen.

### **Risikobericht**

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte, in großen Wohnungen übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Optimierung von Heizungsanlagen verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter möglichst dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter – insbesondere mit niedrigen Einkommen – wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ferner besteht ein Risiko aufgrund weiter steigender Baukosten und in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkung auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnungen. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

### **Prognosebericht**

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), weiterhin nicht ansteigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2022 mit Sollmieten von 16.690 T€, Zinsaufwendungen von 580 T€ und planen mit Instandhaltungskosten von 7.920 T€. Im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich werden verstärkt auch Klimaschutzanforderungen berücksichtigt. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.900 T€. Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert. Aufgrund der aktuellen Markt- und Krisensituation ist voraussichtlich nicht mit nennenswertem Leerstand, wohl aber mit Mietausfällen zu rechnen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von Ausmaß und Dauer des Krieges und den darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Mit negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen ist zu rechnen. Für die Genossenschaft sind jedoch keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Kiel, den 18. März 2022

Baugenossenschaft Mittelholstein eG  
Der Vorstand

# Jahresabschluss

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		23.432,00	39.504,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.602.899,74		76.568.352,19
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.406.692,01		1.474.803,01
3. Technische Anlagen und Maschinen	69.716,00		14.949,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	173.738,00		225.800,00
5. Anlagen im Bau	4.441.366,44		5.462.408,88
6. Bauvorbereitungskosten	33.081,76		609.315,49
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	87.727.493,95	29.400,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	247.962,68		116.658,68
3. Sonstige Ausleihungen	3.792,91	451.755,59	5.063,89
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>88.202.681,54</b>	<b>84.746.255,14</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		75.596,01
3. Grundstücke mit unfertigen Bauten	721.989,51		0,00
4. Unfertige Leistungen	7.482.191,55	8.204.182,08	6.790.075,00
<b>II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	38.843,93		26.533,53
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	950,45		620,31
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.427,20		7.447,20
4. Sonstige Vermögensgegenstände	144.520,24	187.741,82	114.792,07
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	10.710.987,26		11.004.176,91
2. Bausparguthaben	1.471.599,43	12.182.586,69	1.270.528,76
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	3.379,19
<b>Bilanzsumme</b>		<b>108.777.192,13</b>	<b>104.039.405,14</b>



## Bilanz zum 31.12.2021

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	146.900,00		125.150,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.724.470,76		5.649.670,92
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.950,00	<b>5.883.320,76</b>	23.900,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 265.265,65 € (Vorjahr 367.953,91 €)	6.954.522,31		6.689.256,66
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.155.000,00 € (Vorjahr 3.087.000,00 €)	49.009.000,00	<b>55.963.522,31</b>	46.854.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.645.896,49		3.677.358,32
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	2.420.265,65	<b>225.630,84</b>	3.454.953,91
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>62.072.473,91</b>	59.564.381,99
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	650.674,00		690.666,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		212.030,00
3. Sonstige Rückstellungen	237.350,00	<b>888.024,00</b>	118.950,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.913.030,33		30.850.895,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.618.148,94		4.145.998,22
3. Erhaltene Anzahlungen	7.225.532,98		7.147.757,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	988,33		1.912,25
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.611,77		6.123,19
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	809.454,40		982.246,19
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	78.330,91		6.800,38
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 21.585,84 € (Vorjahr 156.976,72 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 59.267,02 € (Vorjahr 59.050,39 €)	120.051,37	<b>45.771.149,03</b>	264.301,44
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>45.545,19</b>	47.342,28
<b>Bilanzsumme</b>		<b>108.777.192,13</b>	<b>104.039.405,14</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.376.429,54		22.925.497,03
b) aus Betreuungstätigkeit	252.147,12		241.928,38
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	193.779,96	23.822.356,62	195.818,74
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		1.338.510,05	100.180,93
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		194.316,54	199.042,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		500.703,66	441.205,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	15.379.926,52		13.687.690,77
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	627.583,50		53.836,01
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	41.753,34	16.049.263,36	42.226,51
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.806.623,51</b>	<b>10.319.919,74</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.312.494,88		2.291.124,45
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 97.717,06 € (Vorjahr 67.849,92 €)	541.856,94	2.854.351,82	500.974,17
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.992.923,02	1.947.494,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.029.731,93	698.247,74
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	25.482,51		24.285,60
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	101,28		143,72
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.908,74	32.492,53	6.275,97
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 12.051,07 € (Vorjahr 16.393,11 €)		575.325,47	547.626,77
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		222.078,91	218.049,39
<b>14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>3.164.704,89</b>	<b>4.147.108,37</b>
15. Sonstige Steuern		518.808,40	469.750,05
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>2.645.896,49</b>	<b>3.677.358,32</b>
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.420.265,65	3.454.953,91
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>225.630,84</b>	<b>222.404,41</b>

# 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 31.12.2021 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 erfolgte 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 betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer und gemäß handelsrechtlicher Vorschriften linear vorgenommen; dabei wurde bei Wohnbauten von bis zu 80 Jahren, bei Geschäfts- und anderen Bauten von 20 bis 50 Jahren sowie bei Außenanlagen von 10 bis 15 Jahren ausgegangen. Die Zugänge enthalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen von insgesamt 194.316,54 €, die aufgrund der Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei den Technischen Anlagen und Maschinen beträgt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 5 bis 8 Jahre.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über einen Zeitraum von 3 bis 14 Jahren und 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.

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

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Die Grundstücke mit unfertigen Bauten sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

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 1,87 % zum 31.12.2021 zugrunde gelegt. Anwartschaften aktiver Arbeitnehmer bestehen nicht mehr.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchung Geschäftsjahr	
	€	€	€	€	
<b>IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>	<b>263.799,70</b>	<b>9.883,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>SACHANLAGEN</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	136.664.556,88	494.741,66	410.314,14	6.350.207,13	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.439.103,51	8.990,81	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	31.324,99	70.889,41	8.336,22	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	538.512,39	15.170,01	21.086,59	0,00	
Anlagen im Bau	5.462.408,88	4.701.030,81	0,00	-5.722.073,25	
Bauvorbereitungskosten	609.315,49	22.500,15	0,00	-598.733,88	
Geleistete Anzahlungen	29.400,00	0,00	0,00	-29.400,00	
	<b>146.774.622,14</b>	<b>5.313.322,85</b>	<b>439.736,95</b>	<b>0,00</b>	
<b>FINANZANLAGEN</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	
Beteiligungen	116.658,68	131.304,00	0,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	5.063,89	0,00	1.270,98	0,00	
	<b>321.722,57</b>	<b>131.304,00</b>	<b>1.270,98</b>	<b>0,00</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>147.360.144,41</b>	<b>5.454.510,40</b>	<b>441.007,93</b>	<b>0,00</b>	

Die Sonstigen Rückstellungen 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 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€
	<b>273.683,25</b>	<b>224.295,70</b>	<b>25.955,55</b>	<b>0,00</b>	<b>250.251,25</b>	<b>23.432,00</b>	<b>39.504,00</b>
	143.099.191,53	60.096.204,69	1.810.401,24	410.314,14	61.496.291,79	81.602.899,74	76.568.352,19
	3.448.094,32	1.964.300,50	77.101,81	0,00	2.041.402,31	1.406.692,01	1.474.803,01
	93.878,18	16.375,99	12.232,41	4.446,22	24.162,18	69.716,00	14.949,00
	532.595,81	312.712,39	67.232,01	21.086,59	358.857,81	173.738,00	225.800,00
	4.441.366,44	0,00	0,00	0,00	0,00	4.441.366,44	5.462.408,88
	33.081,76	0,00	0,00	0,00	0,00	33.081,76	609.315,49
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.400,00
	<b>151.648.208,04</b>	<b>62.389.593,57</b>	<b>1.966.967,47</b>	<b>435.846,95</b>	<b>63.920.714,09</b>	<b>87.727.493,95</b>	<b>84.385.028,57</b>
	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
	247.962,68	0,00	0,00	0,00	0,00	247.962,68	116.658,68
	3.792,91	0,00	0,00	0,00	0,00	3.792,91	5.063,89
	<b>451.755,59</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>451.755,59</b>	<b>321.722,57</b>
	<b>152.373.646,88</b>	<b>62.613.889,27</b>	<b>1.992.923,02</b>	<b>435.846,95</b>	<b>64.170.965,34</b>	<b>88.202.681,54</b>	<b>84.746.255,14</b>

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen insbesondere 3 Neubauten in Kiel und Büdelsdorf, diverse Außenanlagen sowie den Ankauf eines Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus. Die Abgänge resultieren aus dem Abgang von 29 Wohnungen nach Teilabriss in drei Verwaltungseinheiten.

In Anlagen im Bau sind Anschaffungs- und Herstellungskosten für 3 Neubauvorhaben in Kiel und in Kronshagen sowie die Kosten für die Kernsanierung und Wohnflächenerweiterung eines Bestandsgebäudes in Kiel ausgewiesen.

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten überwiegend Planungskosten für 3 Neubauvorhaben.

Die Beteiligung betrifft die Ansharpark 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 des in 2021 sanierten Gemeinschaftshauses.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten. Die Grundstücke mit Unfertigen Bauten im Umlaufvermögen betreffen Baukosten 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 20,2 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				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
<b>gegenüber Kreditinstituten</b>	32.913.030,33	1.096.492,68	4.227.093,50	27.589.444,15	32.913.030,33	GPR
Vorjahr	30.850.895,32	1.058.680,65	4.174.956,60	25.617.258,07	30.850.895,32	GPR
<b>gegenüber anderen Kreditgebern</b>	4.618.148,94	231.256,32	871.920,24	3.514.972,38	4.618.148,94	GPR
Vorjahr	4.145.998,22	188.822,72	714.706,07	3.242.469,43	4.145.998,22	GPR
<b>aus erhaltenen Anzahlungen</b>	7.225.532,98	7.225.532,98	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	7.147.757,88	7.147.757,88	0,00	0,00	0,00	
<b>aus Vermietung</b>	988,33	988,33	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1.912,25	1.912,25	0,00	0,00	0,00	
<b>aus Betreuungstätigkeit</b>	5.611,77	5.611,77	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	6.123,19	6.123,19	0,00	0,00	0,00	
<b>aus Lieferungen und Leistungen</b>	809.454,40	809.454,40	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	982.246,19	982.246,19	0,00	0,00	0,00	
<b>gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	78.330,91	78.330,91	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	6.800,38	6.800,38	0,00	0,00	0,00	
<b>gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	120.051,37	120.051,37	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	264.301,44	264.301,44	0,00	0,00	0,00	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>45.771.149,03</b>	<b>9.567.718,76</b>	<b>5.099.013,74</b>	<b>31.104.416,53</b>	<b>37.531.179,27</b>	
Vorjahr	43.406.034,87	9.656.644,70	4.889.662,67	28.859.727,50	34.996.893,54	

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

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind 16.527.155,09€ (Vorjahr 16.112.804,77€) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 194.316,54€ (Vorjahr 199.042,00€).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 12 T€ Zinsaufwendungen für 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:

eigene Objekte: 16.194.800,00 € (ausstehende Fremdmittel 12.604.300,00 €)  
 Verkaufsobjekte: 4.638.300,00 € (vollständige Deckung durch erwartete Kaufpreiszahlungen)

### 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 31.12.2021 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	27	8
Technische Mitarbeiter	6	0
Hauswarte	2	0
<b>Gesamt</b>	<b>35</b>	<b>8</b>

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

### 4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

	Mitglieder
<b>Anfang 2021</b>	<b>7.580</b>
Zugang 2021	308
Abgang 2021	208
<b>Ende 2021</b>	<b>7.680</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 74.799,84 € 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. Nachtragsbericht**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch am 24.02.2022 derzeit zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Mittelholstein eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energie und weiter steigenden Baukosten, der Unterbrechung von Lieferketten oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden, operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

**F. 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:

<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.645.896,49 €</b>
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-265.265,65 €
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gemäß § 28 der Satzung	-2.155.000,00 €
<b>verbleibender Bilanzgewinn</b>	<b>225.630,84 €</b>

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 41 der Satzung:

Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von 4 % Dividende auf die am 01.01.2021 eingezahlten Geschäftsguthaben von 5.640.770,92 €	<b>225.630,84 €</b>
---	---------------------

Kiel, den 18. März 2022

Baugenossenschaft Mittelholstein eG  
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl

# Organe der Genossenschaft

## Vorstand

---

<b>Stefan Binder</b>	Büdelsdorf	Immobilienfachwirt
----------------------	------------	--------------------

---

<b>Wilfried Pahl</b>	Nübbel	Dipl.-Kaufmann
----------------------	--------	----------------

---

## Aufsichtsrat

---

<b>Jürgen Röpstorff</b>	Kronshagen	Beamter i. R.	Vorsitzender
-------------------------	------------	---------------	--------------

---

<b>Birgit Heß</b>	Kiel	Leitende Oberstaatsanwältin	stellvertretende Vorsitzende
-------------------	------	--------------------------------	---------------------------------

---

<b>Susanne Mielenz-Cornils</b>	Büdelsdorf	Angestellte	Schriftführerin
--------------------------------	------------	-------------	-----------------

---

<b>Volker Ehlers</b>	Wattenbek	Rentner	
----------------------	-----------	---------	--

---

<b>Helmut Gädt</b>	Borgstedt	Steuerberater	
--------------------	-----------	---------------	--

---

<b>Thomas Jung</b>	Kiel	kfm. Angestellter	
--------------------	------	-------------------	--

---

<b>Marion Kölz</b>	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](http://www.bgm-wohnen.de)

## Konzeption und Gestaltung

cyoto GmbH · Büro für nachhaltige Kommunikation  
[www.cyoto.de](http://www.cyoto.de)

## Bildnachweise

[geschäftsfotos.de](http://geschäftsfotos.de) · Kristina Tönnsen

## Druckerei

oeding print GmbH  
[www.oeding-print.de](http://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](mailto:info@bgm-wohnen.de)

[www.bgm-wohnen.de](http://www.bgm-wohnen.de)