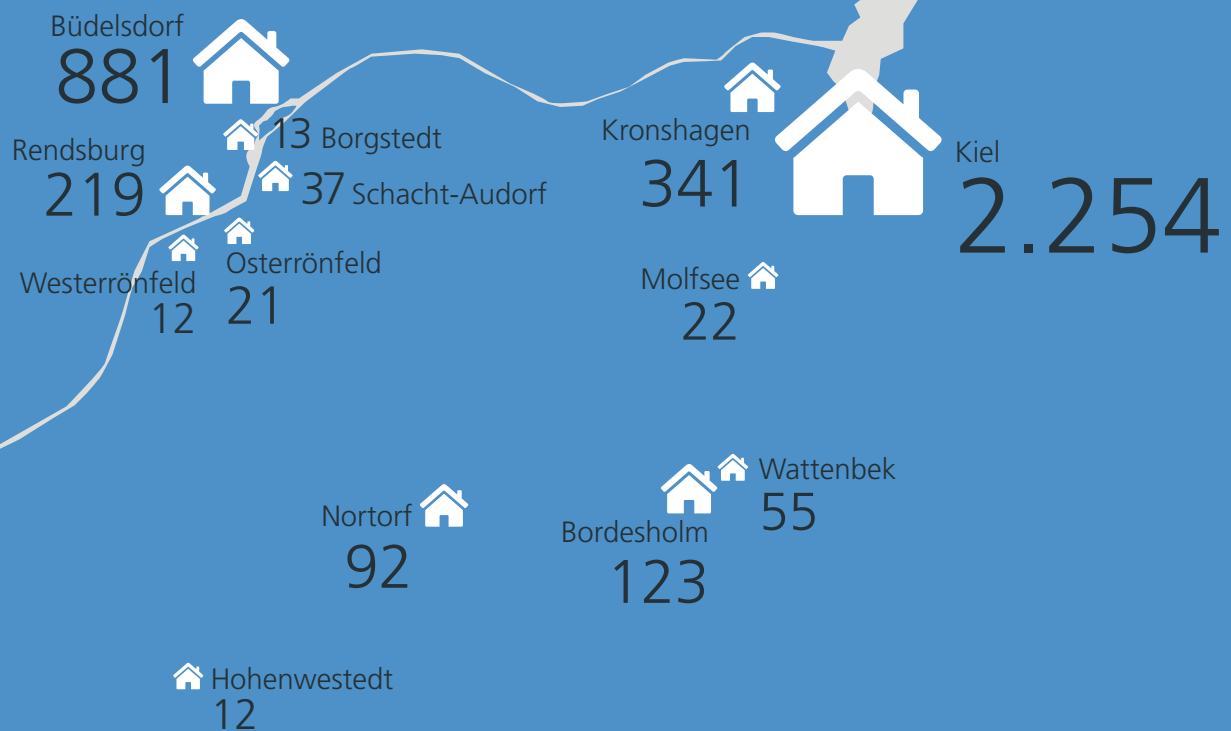


bgm.

Baugenossenschaft
Mittelholstein eG

Geschäftsbericht
2022

Wohnungsbestand



Inhalt

Vorwort	5
---------	---

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

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

Jahresabschluss	
Bilanz zum 31.12.2022	16
Gewinn- und Verlustrechnung	18
Anhang	19

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



Vorwort

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

das Geschäftsjahr 2022 war ein Jahr voller Herausforderungen – die „Zeitenwende“ ist mit voller Wucht auch in der Wohnungswirtschaft angekommen.

Schon am Anfang des Jahres 2022 haben wir damit gerechnet, dass der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine außergewöhnliche Auswirkungen auf unsere Genossenschaft haben würde. Leider sind unsere Befürchtungen schnell eingetroffen: Die Kosten für Bauleistungen, Material und Energie sind dramatisch angestiegen; verschiedene Baumaterialien sowohl für laufende Neubauvorhaben als auch für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Bestandsbauten wurden nur mit Verzögerung oder teilweise gar nicht geliefert.

Zum Schutz der Genossenschaft und unserer Mitglieder haben wir allerdings umgehend und sehr frühzeitig reagiert: Weitere Neubauplanungen legten wir zunächst auf Eis, suchten nach alternativen Bauausführungen für laufende Projekte und setzten diese entsprechend um, organisierten Großinstandhaltungsmaßnahmen neu und regelten Heizanlagen herunter oder schalteten sie sogar zeitweise gänzlich ab, um wertvolle Energie im Sinne unserer Mitglieder einzusparen.

Dank unserer konsequenten Strategie im Umgang mit der schwierigen Situation ist das Geschäftsjahr 2022 für die bgm insgesamt gut verlaufen. Zwei Neubauten in Kiel-Friedrichs-ort stellten wir planmäßig fertig und auch der Bau des „Roten Backsteinhofs am Rathausmarkt“, das neue Ortszentrum der Gemeinde Kronshagen, verläuft sehr zufriedenstellend. Die Ertragslage mit einem Jahresüberschuss von 3,2 Mio. € entspricht den Planungen und ermöglicht die jährliche Dividendenzahlung an unsere Mitglieder, wie gewohnt und in voller Höhe.

Wir beobachten die Krisenentwicklung weiter sehr genau. Denn unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern weiterhin bezahlbares und sicheres Wohnen zu ermöglichen. Die bgm ist wirtschaftlich sehr solide aufgestellt – deshalb sehen wir positiv in die Zukunft, die mit der Energiewende und den vorgegebenen Klimaschutzzielen bereits die nächste (kostenintensive) Herausforderung bereithält.

Kiel, im April 2023

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl

Bericht des Aufsichtsrates

Im November 2022 ist Helmut Gädt überraschend im Alter von 66 Jahren verstorben. Er war Mitglied des Aufsichtsrates seit 2010 und Vorsitzender dieses Gremiums seit Juni 2022. Der Aufsichtsrat würdigt seine langjährige ehrenamtliche Tätigkeit zum Wohle der Genossenschaft. In der Folge wurde im Dezember 2022 Birgit Heß zur Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Schwerpunkt der Beratungen

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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.

Das Gremium 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.

Die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung bis zum Jahr 2027 wurde beraten. Wesentliche Fragen zur Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie zum Risikomanagement wurden mit dem Vorstand eingehend besprochen. Der Instandhaltungsplan für das Jahr 2023 mit Ausgaben in den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes von rund 8,0 Mio. € wurde beschlossen. Dabei ist die Umstellung der Wärmeversorgung auf klimafreundliche Energieträger und der Einsatz von PV-Anlagen auch bei Bestandsobjekten geplant.

Über Stand und Fortschritt der Neubauprojekte hat der Vorstand laufend berichtet. Im Jahr 2022 konnten in der Fontanestraße und in der Stromeyerallee die zweiten Bauabschnitte zum 01.11. bzw. 15.12.2022 mit 27 Wohnungen fertiggestellt und an die neuen Bewohner übergeben werden.

Der Baufortschritt für das größte Neubauprojekt der letzten Jahre zur Gestaltung des Ortszentrums in Kronshagen mit 46 genossenschaftlichen Mietwohnungen, 15 zum Verkauf vorgesehenen Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen und einer Tiefgarage verläuft plangemäß. Am 31.03.2023 konnte das Richtfest gefeiert werden.

Die umfangreiche Sanierung eines Bestandsgebäudes in Kiel-Holtenau in Anlehnung an historische Pläne mit Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums wird zum 01.06.2023 fertiggestellt.

Die Entwicklung weiterer Neubauprojekte wurde begleitet und dabei auch die Neubautätigkeit und zukünftige Sanierung von Bestandsobjekten unter Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie stark steigender Baukosten diskutiert.

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung hat am 28.06.2022 im Hohen Arsenal im Kulturzentrum Rendsburg den Jahresabschluss 2021 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das



v. l. n. r.: Volker Ehlers, Birgit Heß (Vorsitzende), Thomas Jung,
Marion Kölz, Susanne Mielenz-Cornils, Arnd Tewes

Geschäftsjahr 2021. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2021 geprüft. Aus dem Prüfungsergebnis ergeben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedürfen.

Jahresabschluss 2022

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2022 und der Lagebericht 2022 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 2022 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Mittelholstein eG für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 12.04.2023

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Aufsichtsrat

Birgit Heß
Vorsitzende

Kennzahlen



7.737

Mitglieder



4.082

Wohnungen



24,8 Mio.€

Umsatzerlöse



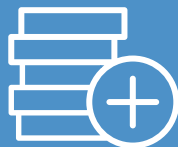
114,7 Mio.€

Bilanzsumme



65,1 Mio.€

Eigenkapital



3,2 Mio.€

Jahresüberschuss

Lagebericht

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt über 4.082 eigene Wohnungen, 20 Gewerbeflächen und 1.173 Stellplätze – davon 534 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 2 Neubauten um 27 Wohnungen erhöht. Dem gegenüber stehen Abgänge von 46 Wohnungen (Restbestände von 2 Verwaltungseinheiten) zum Ende 2022 aus der Bestandsbewirtschaftung aufgrund Abrissbeginns Anfang 2023.

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 Nutzungsgebühren (Mieten) wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen in 2022 durchschnittlich monatlich 5,76 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 5,61 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote lag bei 8,8 % gegenüber 8,0 % im Vorjahr, bedingt auch durch den Bezug der im Geschäftsjahr fertiggestellten Neubauten.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 32,57 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr 32,93 €/m²). Zusätzlich wurden 530 T€ (Vorjahr 280 T€) für die Errichtung von 10 Fahrradhäusern und einer Spielplatzanlage aufgewendet.

Wesentliche Kennzahlen

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Sollmieten	16.690	16.900	16.530
Instandhaltungsaufwendungen	7.920	7.860	7.970
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	580	540	560
Jahresüberschuss	2.900	3.170	2.650

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Von den Planzahlen haben sich keine negativen 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 977 (Vorjahr 942) Eigentumswohnungen in 57 (Vorjahr 56) Gemeinschaften sowie 18 (Vorjahr 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 31.12.2022 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 2022 fortgeführt. Es konnten 11 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

Bau- und Verkaufstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 führte die Genossenschaft planmäßig umfangreiche Bautätigkeiten an mehreren Standorten in Kiel und im Kreis Rendsburg-Eckernförde fort. Von den in 2021 begonnenen Neubauten wurden in 2022 2 Neubauten fertiggestellt.

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 2025. In 2022 wurden die seit 2021 im zweiten Bauabschnitt errichteten Neubauten mit 2 Wohnhäusern und insgesamt 27 Wohnungen fertiggestellt und zum 01.11. bzw. zum 16.12.2022 bezogen. Das Investitionsvolumen der in 2022 fertiggestellten Neubauten umfasste insgesamt rund 5,1 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte zu rund 58 % mit Fremdmitteln. Mit Fertigstellung der Neubauten wurden auch die Darlehen von rund 2,9 Mio. € vollständig valuiert und 266 T€ Zuschüsse für geförderte Bauvorhaben vereinnahmt. Der Anteil an Eigenmitteln beträgt rund 2,2 Mio. €.

Nach Bezug der Wohnungen in Kiel-Friedrichsort im zweiten Bauabschnitt erfolgt ab Anfang 2023 der Abriss der restlichen leergezogenen Gebäude und anschließend der Baubeginn von 5 weiteren Wohnhäusern mit insgesamt 60 Wohnungen. Die Fertigstellung ist zum Anfang 2025 geplant. Das Investitionsvolumen für den dritten Bauabschnitt wird voraussichtlich 18,2 Mio. € betragen. Zur Finanzierung sind Darlehen in Höhe von 10,0 Mio. € vorgesehen. Die Baukosten werden durch Zuschüsse im Zusammenhang mit den öffentlichen Darlehen gemindert.

In 2022 wurde die in 2021 begonnene Bautätigkeit des Neubauprojektes „Roter Backsteinhof am Rathausmarkt“ in Kronshagen fortgeführt. Das in 2021 erworbene Grundstück wird mit 46 Genossenschafts- und 15 Eigentumswohnungen, Gewerbeflächen sowie einer Tiefgarage mit 61 Stellplätzen bebaut. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 vorgesehen. Das geplante Investitionsvolumen für die Genossenschaftsbauten – einschließlich Grundstückskosten – beträgt 17,3 Mio. €. Zur Finanzierung werden Fremdmittel von 9,7 Mio. € aufgenommen. Die Baukosten werden durch KfW-Zuschüsse und Zuschüsse im Zusammenhang mit den öffentlichen Darlehen gemindert. Die Zwischenfinanzierung der Verkaufsobjekte erfolgt vollständig mit Eigenmitteln.

Neben der Neubautätigkeit wird seit September 2021 eines der ältesten Bestandsgebäude der bgm in Kiel entkernt und durch Um- und Ausbau von 6 auf 10 Wohnungen erweitert. Die Bautätigkeit erstreckt sich über die Jahre 2021 bis 2023. Für das Bauvorhaben sind Investitionen von 2,3 Mio. € geplant. Die Finanzierung erfolgt mit Eigengeld sowie durch KfW-Zuschüsse.

An verschiedenen Standorten wurden in 2022 weitere 10 Fahrradhäuser und eine Spielplatzanlage errichtet, die vollständig mit eigenen Mitteln finanziert wurden.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	€	%	€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	95.522.125,79	83,29	88.202.681,54	81,09
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	1.151.059,31	1,00	721.990,53	0,66
Flüssige Mittel	8.621.525,11	7,52	10.710.987,26	9,85
sonstige Posten	9.395.161,92	8,19	9.141.532,80	8,40
Bilanzsumme	114.689.872,13	100,00	108.777.192,13	100,00
PASSIVA				
Eigenkapital	65.113.312,68	56,77	62.072.473,91	57,06
Fremdkapital				
langfristig (einschl. Pensionsrückstellungen)	39.748.941,10	34,66	38.159.196,42	35,08
kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	9.827.618,35	8,57	8.545.521,80	7,86
Bilanzsumme	114.689.872,13	100,00	108.777.192,13	100,00

Das Anlagevermögen ist um 7,3 Mio. € gestiegen und beträgt 83,29 % der Bilanzsumme. Durch intensive Neubautätigkeit, Herstellungskosten für Außenanlagen und Kernsanierung eines Gebäudes sind 9,7 Mio. €, abzgl. 266 T€ erhaltener Zuschüsse, zugegangen. Mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen von 2,1 Mio. € aus.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3,0 Mio. € zu. Davon entfallen 3,2 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und zusätzlicher Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 5,44 % gestiegener Bilanzsumme 56,77 % (Vorjahr 57,06 %).

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 1,36 % (Vorjahr 1,50 %).

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

Kapitalflussrechnung	2022	2021
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG*	5.201,8	4.602,7
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	5.659,4	3.763,4
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-8.983,0	-6.231,1
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	1.234,1	2.174,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.089,5	-293,2
FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.089,5	-293,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	10.711,0	11.004,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	8.621,5	10.711,0

*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 Finanzierung der Investitionen erfolgte teils durch Valutierung noch ausstehender Darlehen von 2,9 Mio. € sowie Auszahlung von Zuschüssen in Höhe von 266 T€ aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nach Neubaufertigstellung und im Übrigen mit eigenen Mitteln. Der Finanzmittelbestand reduzierte sich um 2,1 Mio. € auf 8,6 Mio. € zum 31.12.2022.

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 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022	2021
	€	€
Hausbewirtschaftung	3.765.584,98	3.084.238,07
Betreuungstätigkeit	2.088,92	-15.458,16
Bau- und Verkaufstätigkeit	0,00	-1.190,00
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-112.176,26	-199.614,51
Steuern vom Einkommen	-486.146,31	-222.078,91
Jahresüberschuss	3.169.351,33	2.645.896,49
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.940.784,50	-2.420.265,65
Bilanzgewinn	228.566,83	225.630,84

Der Jahresüberschuss ergibt sich – wie in den Vorjahren – deutlich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und wird regelmäßig gestärkt durch Zugänge aus der Neubautätigkeit.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine und die forcierte Energiewende zur Erreichung avisierter Klimaziele belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

Risikobericht

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen Ende 2022 und dem Abschluss von Neuverträgen sind ab 2023 für die Genossenschaft und für die Mieter deutliche Preiserhöhungen und damit ein Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen zu verzeichnen.

Deutlich erhöhte Bruttowarmmieten können die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen und Erlösausfälle verursachen. Zudem vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Ferner besteht ein Risiko aufgrund weiter steigender Baukosten und in der Unterbrechung von Lieferketten. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen. Dies betrifft insbesondere den Neubau- und Modernisierungsbereich.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Prognosebericht

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten) sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2023 mit Sollmieten von 17.180 T€, Zinsaufwendungen von 620 T€ und planen mit Instandhaltungskosten von 7.980 T€. Im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich werden verstärkt auch Klimaschutzanforderungen berücksichtigt. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 2.700 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 weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus sowie der Energie- und Baukosten. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für die Genossenschaft sind nach Beurteilung der aktuellen Lage weiterhin keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Kiel, den 20. März 2023

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl

Jahresabschluss

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		120.104,30	23.432,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	85.437.559,52		81.602.899,74
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.443.740,01		1.406.692,01
3. Technische Anlagen und Maschinen	52.332,00		69.716,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	162.680,00		173.738,00
5. Anlagen im Bau	7.634.251,62		4.441.366,44
6. Bauvorbereitungskosten	219.965,27	94.950.528,42	33.081,76
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	248.467,81		247.962,68
3. Sonstige Ausleihungen	3.025,26	451.493,07	3.792,91
Anlagevermögen insgesamt		95.522.125,79	88.202.681,54
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Grundstücke mit unfertigen Bauten	1.151.058,29		721.989,51
3. Unfertige Leistungen	7.073.230,70	8.224.290,01	7.482.191,55
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.245,10		38.843,93
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.068,52		950,45
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.711,50		3.427,20
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	6.521,40		0,00
5. Sonstige Vermögensgegenstände	609.456,50	689.003,02	144.520,24
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	8.621.525,11		10.710.987,26
2. Bausparguthaben	1.632.928,20	10.254.453,31	1.471.599,43
Bilanzsumme		114.689.872,13	108.777.192,13

Bilanz zum 31.12.2022

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	176.350,00		146.900,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.789.389,04		5.724.470,76
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	14.700,00	5.980.439,04	11.950,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 317.784,50 € (Vorjahr 265.265,65 €)	7.272.306,81		6.954.522,31
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2.623.000,00 € (Vorjahr 2.155.000,00 €)	51.632.000,00	58.904.306,81	49.009.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.169.351,33		2.645.896,49
2. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	2.940.784,50	228.566,83	2.420.265,65
Eigenkapital insgesamt		65.113.312,68	62.072.473,91
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	612.086,00		650.674,00
2. Steuerrückstellungen	211.413,00		0,00
3. Sonstige Rückstellungen	208.100,00	1.031.599,00	237.350,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.651.637,54		32.913.030,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.509.100,00		4.618.148,94
3. Erhaltene Anzahlungen	7.871.154,12		7.225.532,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	586,94		988,33
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	5.733,34		5.611,77
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.419.151,70		809.454,40
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00		78.330,91
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 0,00 € (Vorjahr 21.585,84 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 59.267,02 €)	28.064,01	48.485.427,65	120.051,37
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		59.532,80	45.545,19
Bilanzsumme		114.689.872,13	108.777.192,13

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.277.812,77		23.376.429,54
b) aus Betreuungstätigkeit	279.945,37		252.147,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	220.354,42	24.778.112,56	193.779,96
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		20.107,93	1.338.510,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		211.119,73	194.316,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		620.752,85	500.703,66
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.804.021,04		15.379.926,52
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	417.068,78		627.583,50
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	53.745,13	15.274.834,95	41.753,34
Rohergebnis		10.355.258,12	9.806.623,51
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.397.288,17		2.312.494,88
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 58.376,73 € (Vorjahr 97.717,06 €)	514.359,80	2.911.647,97	541.856,94
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.070.999,90	1.992.923,02
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		722.226,88	1.029.731,93
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	25.995,25		25.482,51
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75,85		101,28
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.268,63	33.339,73	6.908,74
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 11.582,00 € (Vorjahr 12.051,07 €)		542.772,60	575.325,47
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		486.146,31	222.078,91
14. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.654.804,19	3.164.704,89
15. Sonstige Steuern		485.452,86	518.808,40
16. Jahresüberschuss		3.169.351,33	2.645.896,49
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.940.784,50	2.420.265,65
18. Bilanzgewinn		228.566,83	225.630,84

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 31.12.2022 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 211.119,73 €, die aufgrund der Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. In 2022 wurden Bauvorbereitungskosten von 10.581,61 € außerplanmäßig abgeschrieben.

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 1,78 % zum 31.12.2022 zugrunde gelegt. Anwartschaften aktiver Arbeitnehmer bestehen nicht mehr.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchung Geschäftsjahr	
	€	€	€	€	
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	273.683,25	112.657,30	3.427,20	0,00	
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.099.191,53	666.401,09	0,00	5.061.499,10	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.448.094,32	113.758,50	0,00	0,00	
Technische Anlagen und Maschinen	93.878,18	931,08	931,08	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	532.595,81	45.109,30	7.457,56	0,00	
Anlagen im Bau	4.441.366,44	8.254.384,28	0,00	-5.061.499,10	
Bauvorbereitungskosten	33.081,76	197.465,12	10.581,61	0,00	
	151.648.208,04	9.278.049,37	18.970,25	0,00	
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	
Beteiligungen	247.962,68	505,13	0,00	0,00	
Sonstige Ausleihungen	3.792,91	0,00	767,65	0,00	
	451.755,59	505,13	767,65	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	152.373.646,88	9.391.211,80	23.165,10	0,00	

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 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€
	382.913,35	250.251,25	15.985,00	3.427,20	262.809,05	120.104,30	23.432,00
	148.827.091,72	61.496.291,79	1.893.240,41	0,00	63.389.532,20	85.437.559,52	81.602.899,74
	3.561.852,82	2.041.402,31	76.710,50	0,00	2.118.112,81	1.443.740,01	1.406.692,01
	93.878,18	24.162,18	18.315,08	931,08	41.546,18	52.332,00	69.716,00
	570.247,55	358.857,81	56.167,30	7.457,56	407.567,55	162.680,00	173.738,00
	7.634.251,62	0,00	0,00	0,00	0,00	7.634.251,62	4.441.366,44
	219.965,27	0,00	10.581,61	10.581,61	0,00	219.965,27	33.081,76
	160.907.287,16	63.920.714,09	2.055.014,90	18.970,25	65.956.758,74	94.950.528,42	87.727.493,95
	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
	248.467,81	0,00	0,00	0,00	0,00	248.467,81	247.962,68
	3.025,26	0,00	0,00	0,00	0,00	3.025,26	3.792,91
	451.493,07	0,00	0,00	0,00	0,00	451.493,07	451.755,59
	161.741.693,58	64.170.965,34	2.070.999,90	22.397,45	66.219.567,79	95.522.125,79	88.202.681,54

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen insbesondere 2 Neubauten in Kiel sowie diverse Außenanlagen.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten resultieren aus Anschaffungskosten für PV-Anlagen auf den Dächern der Geschäftsstellen in Kiel und Büdelsdorf.

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

Die Bauvorbereitungskosten beinhalten überwiegend Planungskosten für 2 Neubauvorhaben in Kiel.

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 eines Gemeinschaftshauses.

Die Grundstücke mit Unfertigen Bauten im Umlaufvermögen betreffen Baukosten für die Errichtung von 3 Gebäuden mit insgesamt 15 Eigentumswohnungen. 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 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 13,2 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	
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	33.651.637,54	1.088.050,32	4.309.495,47	28.254.091,75	33.651.637,54	GPR
Vorjahr	32.913.030,33	1.096.492,68	4.227.093,50	27.589.444,15	32.913.030,33	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	5.509.100,00	277.491,83	1.038.108,86	4.193.499,31	5.509.100,00	GPR
Vorjahr	4.618.148,94	231.256,32	871.920,24	3.514.972,38	4.618.148,94	GPR
aus erhaltenen Anzahlungen	7.871.154,12	7.871.154,12	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	7.225.532,98	7.225.532,98	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	586,94	586,94	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	988,33	988,33	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuungstätigkeit	5.733,34	5.733,34	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	5.611,77	5.611,77	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.419.151,70	1.419.151,70	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	809.454,40	809.454,40	0,00	0,00	0,00	
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	78.330,91	78.330,91	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	28.064,01	28.064,01	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	120.051,37	120.051,37	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	48.485.427,65	10.690.232,26	5.347.604,33	32.447.591,06	39.160.737,54	
Vorjahr	45.771.149,03	9.567.718,76	5.099.013,74	31.104.416,53	37.531.179,27	

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind 16.898.663,08 € (Vorjahr 16.527.155,09 €) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 211.119,73 € (Vorjahr 194.316,54 €).

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: 10.733.200,00 € (ausstehende Fremdmittel 9.669.200,00 €)

Verkaufsobjekte: 5.202.000,00 € (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 31.12.2022 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 im Geschäftsjahr betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	25	10
Technische Mitarbeiter	6	0
Hauswarte	2	0
Gesamt	33	10

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

	Mitglieder
Anfang 2022	7.680
Zugang 2022	322
Abgang 2022	265
Ende 2022	7.737

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 64.918,28 € 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

Birgit Heß (Vorsitzende)	Volker Ehlers Helmut Gädt (bis 10.11.2022) Thomas Jung Marion Kölz	Susanne Mielenz-Cornils Jürgen Röpstorff (bis 28.06.2022) Arnd Tewes (ab 28.06.2022)
-----------------------------	---	--

E. Weitere Angaben

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	3.169.351,33 €
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	-317.784,50 €
Einstellung in Andere Ergebnismrücklagen gemäß § 28 der Satzung	-2.623.000,00 €
verbleibender Bilanzgewinn	228.566,83 €

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 41 der Satzung:

Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von 4 % Dividende auf die am 01.01.2022 eingezahlten Geschäftsguthaben von 5.714.170,76 €	228.566,83 €
---	---------------------

Kiel, den 20. März 2023

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Stefan Binder

Wilfried Pahl

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Stefan Binder	Büdelsdorf	Immobilienfachwirt
Wilfried Pahl	Nübbel	Dipl.-Kaufmann

Aufsichtsrat

Birgit Heß	Kiel	Leitende Oberstaatsanwältin	Vorsitzende
Volker Ehlers	Wattenbek	Geschäftsführer i. R.	stellvertretender Vorsitzender
Marion Kölz	Ascheffel	Med. Fachkraft	Schriftführerin
Helmut Gädt	Borgstedt	Steuerberater	bis 10.11.2022
Thomas Jung	Kiel	Industriekaufmann	
Susanne Mielenz-Cornils	Büdelsdorf	Bankfachwirtin	
Jürgen Röpstorff	Kronshagen	Beamter i. R.	bis 28.06.2022
Arnd Tewes	Wattenbek	Bankkaufmann	ab 28.06.2022

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****Pohl, Ulrich****Potthoff, Giesela****Recht, Hanfriede****Schröder, Niels****Stange, Peter****Weihmann, Helmut****Wodtke, Jutta****WAHLBEZIRK 4****Baade, Rolf****Guhl, Peter****Kruse, Werner****Linke, Torsten****Möhding, Lothar****Poulson, Beate****Schiller, Bernd****Staeck, Ulrich****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

geschaeftsfotos.de · Kristina Tönnsen
www.geschaeftsfotos.de

Druckerei

oeding print GmbH
www.oeding-print.de

Papier

Berberich Papier · VIVUS 100

Klimaneutrale Produktion

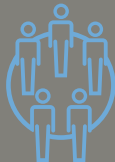
Bei der Produktion unseres Geschäftsberichts achten wir auf allen Ebenen auf Nachhaltigkeit. Unser Geschäftsbericht ist nicht nur klimaneutral und vegan produziert, er ist auch mit dem Blauen Engel zertifiziert. Das garantiert weit über den Einsatz von Recyclingpapieren hinaus eine ganzheitliche, umwelt-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