bgm.

Baugenossenschaft Mittelholstein eG

Geschäftsbericht 2025

Wohnungsbestand

Inhalt

Vorwort 5

Bericht des Aufsichtsrates 6

Lagebericht 9

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2025 16
Gewinn- und Verlustrechnung 18
Anhang 19

Organe der Genossenschaft 26

DER VORSTAND
Martin Ahrens und Stefan Binder

Vorwort

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 steht im Zeichen unseres 125-jährigen Jubiläums – ein besonderes Jahr, in dem wir mit Stolz auf unsere Geschichte zurückblicken und zugleich mit Zuversicht die Zukunft unserer bgm gestalten. Seit 1900 steht die bgm für modernes, nachhaltiges und bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt Kiel und im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Dieses Jubiläum ist nicht nur Anlass zur Freude, sondern auch Ausdruck der Beständigkeit und Stärke unserer Genossenschaft.

Mit der Fertigstellung des dritten Bauabschnitts mit 32 Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung in der Fontanestraße und 24 Wohnungen in der benachbarten Stromeyerallee in Kiel-Friedrichsort haben wir zwei quartierprägende Projekte realisiert. Moderne, barrierefreie Wohnungen in architektonisch überzeugenden Häusern und naturnah gestalteten Außenanlagen, die zum Verweilen einladen und kreatives Spielen für Kinder ermöglichen, bereichern unseren Wohnungsbestand im Kieler Norden. Die Tagespflegeeinrichtung der Diakonie Altholstein unterstreicht den Anspruch, unseren Mitgliedern lebenslanges Wohnen in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Hervorzuheben ist, dass von den insgesamt 56 Wohnungen des dritten Bauabschnitts 38 Wohnungen mit öffentlichen Mitteln aus der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein gefördert wurden. Insgesamt haben wir mit diesem Projekt erneut besonders preisgünstigen und attraktiven Wohnraum für unsere Mitglieder geschaffen.

Neben unserer Neubautätigkeit haben wir rund 9 Mio. € in die Modernisierung und Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes investiert. Kontinuierlich statten wir unsere Bestandsgebäude mit modernen Wärmepumpen aus, installieren Photovoltaikanlagen, erneuern Dächer und bauen 3-fach verglaste Fenster ein. Mit der umfassenden Erneuerung der Fenster im Kieler Stinkviertel, der Keimzelle unserer Genossenschaft, haben wir 2025 ein besonderes Instandhaltungsprojekt umgesetzt. In Abstimmung mit der Denkmalpflege wurden Holzfenster nach historischem Vorbild eingebaut, wodurch die Wärmedämmung verbessert und die Gebäudeansicht erheblich aufgewertet wurde.

Unser besonders nachhaltiges Neubauprojekt in Nortorf schreitet planmäßig, zügig voran. Im Oktober haben wir mit zahlreichen interessierten Gästen das Richtfest gefeiert, in dessen Rahmen uns Schleswig-Holsteins Innenministerin Dr. Sabine Sütterlin-Waack den Förderbescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein übergeben hat. Im Sommer 2026 sehen wir der Fertigstellung der 26 Wohnungen in Holzbauweise, von denen 15 öffentlich gefördert sind, entgegen. Mit diesem Projekt setzen wir konsequent unseren Weg fort, dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zugleich hohe architektonische und ökologische Standards umzusetzen.

Die Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft bleiben anspruchsvoll. Steigende Baukosten, regulatorische Anforderungen und die Umsetzung der Klimaziele verlangen weiterhin vorausschauende Planung und wirtschaftliche Disziplin. Dank unserer soliden Finanzstruktur, der fachlichen Kompetenz unserer Mitarbeitenden und der engen Vernetzung mit unseren langjährigen Partnern und Planern sind wir gut aufgestellt, diesen Herausforderungen erfolgreich zu begegnen.

Unsere Ertragslage ist ausgesprochen positiv und entspricht mit einem Jahresüberschuss von rund 4 Mio. € unserer Planung. Die Dividendenzahlung an unsere Mitglieder erfolgt dementsprechend wie gewohnt und in voller Höhe.

Mit Dankbarkeit für das Erreichte und mit klarer strategischer Ausrichtung blicken wir positiv in die Zukunft – eine Zukunft, die wir im Sinne der genossenschaftlichen Idee weiterhin verantwortungsvoll gestalten werden.

Kiel, im April 2026

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Martin Ahrens

Stefan Binder

Bericht des Aufsichtsrates

Schwerpunkt der Beratungen

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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 2030 wurde beraten. Wesentliche Fragen zur Lage und Entwicklung des Unternehmens sowie zum Risikomanagement wurden mit dem Vorstand eingehend besprochen. Der Instandhaltungsplan für das Jahr 2026 mit Ausgaben in den Erhalt und die Modernisierung des Wohnungsbestandes von 8.940 T€ wurde beschlossen, um die Vermietbarkeit weiter nachhaltig zu sichern.

Über Stand und Fortschritt der Neubauprojekte hat der Vorstand laufend berichtet. Im Sommer waren die Quartiersentwicklungen in der Stromeyerallee und in der Fontanestraße in Kiel-Friedrichsort erfolgreich abgeschlossen. Im Zuge von drei Bauabschnitten in den beiden Liegenschaften wurden für unsere Mitglieder insgesamt 114 Wohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung errichtet

Die umfangreiche Sanierung des ersten Gebäudes im Heinrich-Jacobs-Platz in Büdelsdorf wird im Frühjahr dieses Jahres fertiggestellt. Das Projekt wird anschließend mit der Sanierung der weiteren sechs Gebäude fortgesetzt. Der Baufortschritt des Mehrfamilienhauses in Holzbauweise in Nortorf verläuft plangemäß. Die Fertigstellung des Projektes erfolgt in diesem Sommer.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung weiterer Neubauprojekte sowie die Umstellung der Wärmeversorgung von Bestandsobjekten in Bezug auf die Kriterien der Klimaschutzziele begleitet.

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung hat am 25.06.2025 im Bürgerhaus Kronshagen den Jahresabschluss 2024 festgestellt und der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung zugestimmt. Sie erteilte beiden Organen Entlastung für das Geschäftsjahr 2024. Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. als gesetzlicher Prüfungsverband hat den Jahresabschluss 2024 geprüft. Aus dem Prüfungsergebnis ergaben sich keinerlei Beanstandungen, Empfehlungen oder Hinweise, die einer Berichterstattung bedurften.

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

Jahresabschluss 2025

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2025 und der Lagebericht 2025 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 2025 festzustellen, dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, den 13. April 2026

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Aufsichtsrat

Birgit Heß
Vorsitzende

Kennzahlen

4.190
Wohnungen

8.004
Mitglieder

29,3 Mio.€
Umsatzerlöse

138,8 Mio.€
Bilanzsumme

76,1 Mio.€
Eigenkapital

4 Mio.€
Jahresüberschuss

Lagebericht

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung
Unsere Genossenschaft mit Sitz in der Landeshauptstadt Kiel verfügt über 4.190 eigene Wohnungen, 25 Gewerbeobjekte und 1.317 Stellplätze – davon 595 in Garagen. Der Hausbesitz befindet sich an 13 Standorten: Kiel, Büdelsdorf, Kronshagen, Molfsee, Rendsburg, Bordesholm, Nortorf, Wattenbek, Borgstedt, Osterrönfeld, Westerrönfeld, Schacht-Audorf und Hohenwestedt. Nach Fertigstellung der dritten und somit letzten Bauabschnitte unser umfangreichen Quartiersentwicklungen in Kiel-Friedrichsort hat sich der Bestand durch Neubauten um 56 eigene Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie 57 Stellplätze erhöht. Weiterhin wurde zur Arrondierung einer Liegenschaft eine Wohnung in Kiel erworben. Dem gegenüber stehen Abgänge von 6 Wohnungen durch Abriss.

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 betrugen in 2025 durchschnittlich monatlich 6,24 €/m² Wohnfläche (Vorjahr 6,03 €/m²). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote blieb im Geschäftsjahr mit 7,9 % nahezu unverändert (Vorjahr 7,7 %).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 33,64 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr 32,13 €/m²). Zusätzlich wurden 50 T€ (Vorjahr 76 T€) für die Errichtung eines Fahrradhauses und 153 T€ (Vorjahr 62 T€) für die Installation von PV-Anlagen, deren Leistung größtenteils selbst verbraucht wird, aufgewendet. Für weitere PV-Anlagen, deren Leistung vollständig in das Stromnetz eingespeist wird, wurden 106 T€ (Vorjahr 327 T€) aufgewendet. Diese sind innerhalb der technischen Anlagen ausgewiesen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden an 15 Objekten Maßnahmen zur CO_2-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden unter anderem Gebäudehüllen ertüchtigt, insbesondere durch Erneuerung von Fenstern, sowie Gasheizungsanlagen durch Wärmepumpen ersetzt. Die bestehende Strategie zur CO_2-Reduzierung konnte für das abgelaufene Geschäftsjahr umgesetzt werden.

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

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
	T€	T€	T€
Sollmieten	18.600	18.980	18.020
Instandhaltungsaufwendungen	8.240	8.390	7.890
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	630	630	740
Jahresüberschuss	3.600	4.000	4.350

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2025 geplant. Von den Planzahlen haben sich keine negativen Abweichungen ergeben.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft 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.

Betreuungstätigkeit
Die Verwaltung fremden Hausbesitzes ist ein Dienstleistungsbereich unserer Genossenschaft. Wir verwalten 993 Eigentumswohnungen (Vorjahr 992) in – unverändert zum Vorjahr – 58 Gemeinschaften sowie 18 Wohnungen (Vorjahr 19) 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 31.12.2025 keine aktiven Mitarbeiter mehr. Die Gesellschaft wurde zum 31.12.2025 aufgelöst und befindet sich in Liquidation.

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 2025 fortgeführt. Es konnten 14 Makleraufträge erfolgreich abgewickelt werden.

Bau- und Verkaufstätigkeit
Im Geschäftsjahr 2025 führte die Genossenschaft planmäßig umfangreiche Bautätigkeiten an mehreren Standorten in Kiel und im Kreis Rendsburg-Eckernförde fort.

Altobjekte in 2 Verwaltungseinheiten in Kiel-Friedrichsort wurden seit 2019 nach sukzessivem Rückbau in 3 Teilabschnitten durch Neubauten mit insgesamt 9 Gebäuden ersetzt. Die letzten Bauabschnitte mit 5 Wohnhäusern und insgesamt 56 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und 57 Stellplätzen wurden fertiggestellt. Der Bezug der Neubauten erfolgte zum 01.05. und 01.07.2025. Das Investitionsvolumen für den dritten Bauabschnitt umfasste insgesamt rund 15,4 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt mit Darlehen in Höhe von 6,2 Mio. € und im Übrigen mit Eigenmitteln. Die Baukosten wurden weiterhin durch Zuschüsse im Zusammenhang mit den öffentlichen Darlehen in Höhe von rund 2,5 Mio. € gemindert.

In Rendsburg wurde ein Mehrfamilienhaus umfassend modernisiert. Das Gebäude wurde 1902 gebaut und ist das Gründungshaus einer unserer Vorgängergenossenschaften. Das Investitionsvolumen für die zeitgemäße Modernisierung und Ausstattung mit nachhaltiger Energieversorgung betrug rund 288 T€. Die Maßnahme wurde vollständig mit Eigenmitteln durchgeführt. Mindernd wirken sich BAFA- und KfW-Zuschüsse für die Erneuerung der Fenster und den Einbau einer Wärmepumpe in Höhe von 20 T€ aus.

Der Verkauf der letzten Eigentumswohnung aus unserem in 2024 fertiggestellten Neubauprojekt in Kronshagen wurde im Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen.

An verschiedenen Standorten wurden in 2025 PV-Anlagen auf Dächern von Wohnhäusern installiert und ein Fahrradhaus errichtet.

Seit September 2025 bis voraussichtlich 2028 wird eine umfassende, energieeinsparende Sanierung einer Liegenschaft mit zurzeit 35 Wohnungen in Büdelsdorf durchgeführt. Der erste Bauabschnitt mit 5 Wohnungen in einem Gebäude befindet sich im Bau und wird voraussichtlich im Mai 2026 fertiggestellt. Das Gesamtinvestitionsvolumen, mit insgesamt 4,2 Mio. € veranschlagt, soll hälftig mit Eigen- und mit Fremdkapital finanziert werden. Bis Ende 2025 sind Baukosten in Höhe von 460 T€ angefallen.

Auf dem in 2023 erworbenen Grundstück in Nortorf wurde im März 2025 mit den Bauarbeiten begonnen. Bis Ende 2025 sind Kosten von 4,1 Mio. € angefallen. Der Neubau umfasst zwei Gebäude mit 26 Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum in nachhaltiger Holzbauweise. Das geplante Investitionsvolumen – einschließlich Grundstückskosten – beträgt 7,6 Mio. €. Die Finanzierung erfolgt mit Darlehen aus der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von rund 2,8 Mio. € sowie aus Eigenmitteln. Baukostenzuschüsse im Zusammenhang mit den gewährten Darlehen mindern die Baukosten. Die Fertigstellung des Projekts ist im Sommer 2026 geplant.

Nach dem Abriss von 6 nicht mehr sanierungsfähigen Wohnungen in Kiel in 2025 sehen die Planungen für einen Ersatzneubau mit 10 Wohnungen vor. Der Baubeginn ist in 2026 geplant, die Fertigstellung ist im Frühjahr 2028 vorgesehen. In 2025 sind Bauvorbereitungskosten in von 99 T€ angefallen.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage
Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
	€	%	€	%
AKTIVA				
Anlagevermögen	116.240.132,00	83,76	109.498.661,57	82,59
Umlaufvermögen				
Verkaufsgrundstücke	1,02	0,00	510.238,65	0,39
Flüssige Mittel	11.138.149,24	8,03	9.525.357,60	7,18
sonstige Posten	11.397.382,18	8,21	13.042.836,13	9,84
Bilanzsumme	**138.775.664,44**	**100,00**	**132.577.093,95**	**100,00**
PASSIVA				
Eigenkapital	76.102.580,87	54,84	72.191.724,06	54,45
Fremdkapital				
langfristig einschl. Pensionsrückstellungen	50.664.849,20	36,51	49.519.167,45	37,35
kurzfristig einschl. Rückstellungen	12.008.234,37	8,65	10.866.202,44	8,20
Bilanzsumme	**138.775.664,44**	**100,00**	**132.577.093,95**	**100,00**

Das Anlagevermögen ist um 6,7 Mio. € gestiegen und beträgt 83,76 % der Bilanzsumme. Durch weitere Neubautätigkeit, Modernisierung des Bestands, Herstellungskosten für Außenanlagen und Photovoltaikanlagen sind 9,1 Mio. € zugegangen, abzüglich 7 T€ erhaltener und 13 T€ ausstehender Zuschüsse. Weiterhin sind aufgrund von deutlich geringeren Baukosten Zuschüsse in Höhe von 351 T€ zurückgeführt worden. Mindernd wirken sich die planmäßigen Abschreibungen von 2,7 Mio. € aus.

Das Anlagevermögen ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 3,9 Mio. € zu. Davon entfallen 4,0 Mio. € auf den Jahresüberschuss abzüglich der Dividende für das Vorjahr und zusätzlicher Einzahlungen auf Geschäftsanteile. Die Eigenkapitalquote erhöht sich bei um 4,7 % gestiegener Bilanzsumme 54,84 % (Vorjahr 54,45 %).

Das langfristige Fremdkapital erhöhte sich durch Zugänge von Darlehen im Rahmen der Bautätigkeit und verminderte sich durch planmäßige Tilgungen.

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 nachzukommen. 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 1,26 % (Vorjahr 1,50 %).

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

Kapitalflussrechnung	2025	2024
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG*	**6.475,6**	**6.689,4**
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	8.708,8	8.474,7
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-4.698,1	-12.764,1
Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit	602,1	6.916,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**4.612,8**	**2.627,1**
FINANZMITTELFONDS		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	4.612,8	2.627,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	6.525,3	3.898,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	**11.138,1**	**6.525,3**

* 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. Nach Finanzierung der Investitionen durch valutierte Darlehen von 2,9 Mio. €, Auszahlung von Zuschüssen in Höhe von 1,2 Mio. € aus Mitteln der Bundesförderung für effiziente Gebäude und eigenen Mitteln erhöhte sich der Finanzmittelbestand um 4,6 Mio. € auf 11,1 Mio. €. Darin sind 3,0 Mio. € aus einer Festgeldanlage des Vorjahres enthalten.

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 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025	2024
	€	€
Hausbewirtschaftung	4.216.912,33	4.089.982,84
Betreuungstätigkeit	22.399,82	20.696,01
Bau- und Verkaufstätigkeit	112.339,33	1.054.525,45
Sonstiger Geschäftsbetrieb	179.161,45	-7.095,50
Steuern vom Einkommen	-531.960,12	-806.643,69
Jahresüberschuss	**3.998.852,81**	**4.351.465,11**
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.761.508,81	-4.117.419,11
Bilanzgewinn	**237.344,00**	**234.046,00**

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren branchentypisch und maßgeblich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis wird wesentlich beeinflusst durch die Höhe der Instandhaltungsaufwendungen und Mietanpassungen im jeweiligen Geschäftsjahr und wird gestärkt durch Zugänge aus der Neubautätigkeit.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Rahmenbedingungen
Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

Risiko
Die Umstellung des Energiesektors auf Klimaneutralität belastete wie schon im Vorjahr die Genossenschaft und ihre Mitglieder deutlich. Preiserhöhungen führen zum Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen. Nicht absehbar sind Trend und Marktlage. Die dadurch belasteten Mieten können die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen und Erlösausfälle verursachen. Zudem vermindern die erhöhten Bruttowarmmieten und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

Durch den Fachkräftemangel im Handwerk und weiter ansteigenden Baukosten kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen kommen.

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. Die Genossenschaft hat bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen durchgeführt.

Eine unternehmenseigene Wärmeplanung, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, befindet sich im Aufbau und ist wegen ausstehenden kommunalen Wärmeplanungen noch nicht abgeschlossen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Chancen
Gute Chancen für unsere Genossenschaft sehen wir auch zukünftig in einem für uns günstigen Marktumfeld.

Unsere Genossenschaftswohnungen befinden sich in guten Lagen und sind durch überdurchschnittlich hohe Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen der vergangenen Jahre in einem sehr guten Zustand. Ebenso haben wir verstärkt das Wohnumfeld unter ökologischen Aspekten deutlich aufgewertet.

Unsere architektonisch ansprechenden Neubauprojekte – insbesondere im geförderten Marktsegment – sind innovativ und werden über die Landesgrenzen hinaus als vorbildlich und beispielhaft anerkannt. Mit unserer hohen Kompetenz auf Grundlage wirtschaftlicher Stärke werden wir auch weiterhin in der Lage sein, bezahlbaren Wohnraum für die Menschen im Land zu schaffen.

Die Nachfrage nach den Neubau- und Bestandswohnungen der Baugenossenschaft Mittelholstein eG ist nicht zuletzt aufgrund des sehr guten Preis-Leistungsverhältnisses im Vergleich zu anderen Anbietern sehr groß.

Prognose

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 2026 mit Sollmieten von 19.400 T€, Zinsaufwendungen von 660 T€ und planen mit Instandhaltungskosten von 8.940 T€. Im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich werden verstärkt auch Klimaschutzanforderungen berücksichtigt. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von 3,4 Mio. €. Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Wie in den Vorjahren werden künftig verstärkt Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung von CO_2-Emissionen eingesetzt u.a. für die Installation von PV-Anlagen, die Ertüchtigung von Gebäudehüllen und für den Austausch fossiler Heizungsanlagen gegen Wärmepumpen.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten undgeoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungenvon der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Für die Genossenschaft sind nach Beurteilung der aktuellen Lage aber auch weiterhin keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Verhältnisse blicken wir sehr positiv in die Zukunft.

Kiel, den 25. März 2026

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Martin Ahrens Stefan Binder

Jahresabschluss

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		**38.976,00**	87.046,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.749.575,76		98.670.941,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.584.261,01		1.377.328,01
3. Grundstücke ohne Bauten	0,00		611.490,95
4. Technische Anlagen und Maschinen	422.915,00		343.779,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	301.861,00		234.013,00
6. Anlagen im Bau	4.560.986,32		7.324.990,31
7. Bauvorbereitungskosten	130.593,49		378.311,78
8. Geleistete Anzahlungen	0,00	**115.750.192,58**	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00		200.000,00
2. Beteiligungen	250.963,42		270.760,93
3. Sonstige Ausleihungen	0,00	**450.963,42**	0,00
Anlagevermögen insgesamt		**116.240.132,00**	109.498.661,57
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	1,02		1,02
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		510.237,63
3. Unfertige Leistungen	9.143.281,30		9.222.905,21
4. Andere Vorräte	0,00	**9.143.282,32**	19.397,00
II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	70.466,66		35.617,58
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	363,57		7.717,62
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.404,50		7.163,80
4. Sonstige Vermögensgegenstände	618.268,68	**719.503,41**	1.853.226,98
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.138.149,24		9.525.357,60
2. Bausparguthaben	1.531.089,63	**12.669.238,87**	1.895.993,98
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.507,84	813,96
Bilanzsumme		**138.775.664,44**	**132.577.093,95**

Bilanz zum 31.12.2025

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.400,00		147.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.099.700,00		5.949.350,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	18.500,00	**6.258.600,00**	15.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 800,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 400.508,81 € (Vorjahr 435.419,11 €)	8.414.636,87		8.014.128,06
2. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.361.000,00 € (Vorjahr 3.682.000,00 €)	61.192.000,00	**69.606.636,87**	57.831.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	3.998.852,81		4.351.465,11
2. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	3.761.508,81	**237.344,00**	4.117.419,11
Eigenkapital insgesamt		**76.102.580,87**	72.191.724,06
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen	412.703,00		590.426,00
2. Steuerrückstellungen	161.835,00		411.642,00
3. Sonstige Rückstellungen	832.076,59	**1.406.614,59**	383.050,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.542.397,40		43.955.300,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.736.312,52		5.001.139,04
3. Erhaltene Anzahlungen	9.209.048,82		8.631.014,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.307,00		7.030,40
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	12.050,29		8.952,83
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.022.284,47		1.149.398,59
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	10.011,93		58.693,09
8. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 658.004,08 € (Vorjahr 109.195,66 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 227,75 €)	690.068,32	**61.225.480,75**	147.349,97
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		40.988,23	41.372,70
Bilanzsumme		**138.775.664,44**	**132.577.093,95**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	28.093.207,73		26.341.596,29
b) aus Verkauf von Grundstücken	630.000,00		6.712.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	360.868,76		327.655,61
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	238.122,14	**29.322.198,63**	212.877,76
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		**589.861,54**	2.143.756,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**291.831,45**	209.671,43
4. Sonstige betriebliche Erträge		**868.133,12**	521.795,85
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	17.385.392,67		17.088.478,65
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.675,94		2.538.981,71
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	85.755,68	**17.478.824,29**	94.146,68
Rohergebnis		**12.413.477,37**	**12.460.233,13**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.666.840,08		2.486.385,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 169.617,34 € (Vorjahr 75.848,90 €)	587.027,10	**3.253.867,18**	534.299,74
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**2.633.234,04**	2.361.606,58
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.010.539,69**	868.504,49
9. Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	0,00		12.052,89
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		34,49
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	230.375,09	**230.375,09**	182.464,43
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen		**19.797,51**	0,00
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen		**13.425,47**	0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen: 6.699,02 € (Vorjahr 11.668,47 €)		**640.107,48**	747.482,81
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**531.960,12**	806.643,69
16. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**4.540.920,97**	4.849.861,85
17. Sonstige Steuern		**542.068,16**	498.396,74
18. Jahresüberschuss		**3.998.852,81**	4.351.465,11
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**3.761.508,81**	4.117.419,11
20. Bilanzgewinn		**237.344,00**	**234.046,00**

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 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei finden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV) vom 01.07.2023 Beachtung.

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 handelsrechtlichen 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 290.690,17 €, die aufgrund der Betriebsabrechnung ermittelt wurden. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei den Technischen Anlagen und Maschinen beträgt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer für PV-Anlagen 20 Jahre, für alle anderen Vermögensgegenstände 5 bis 8 Jahre.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden über einen Zeitraum von 3 bis 15 Jahren abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten über 250,00 € bis 800,00 € werden 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.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten wurden Abschläge berücksichtigt, insbesondere aufgrund von Leerstand sowie der vom Vermieter anteilig zu tragenden CO_2-Abgabe.

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 2,3 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,06 % zum 31.12.2025 zugrunde gelegt. Anwartschaften aktiver Arbeitnehmer bestehen nicht mehr.

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten, durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre abgezinst. In den sonstigen Rückstellungen ist eine kurzfristige Rückstellung für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung in Höhe von 441 T€ enthalten.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Anlagenspiegel	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2025	Zugänge Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	Umbuchung Geschäftsjahr	
	€	€	€	€	
IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	**382.143,97**	**4.475,48**	**43.428,17**	**0,00**	
SACHANLAGEN					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	165.580.909,11	1.095.549,10	57.726,73	11.391.891,09	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.656.580,01	271.210,94	0,00	0,00	
Grundstücke ohne Bauten	611.490,95	0,00	0,00	-611.490,95	
Technische Anlagen und Maschinen	421.808,50	111.107,00	0,00	0,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	707.940,72	144.905,60	93.764,79	0,00	
Anlagen im Bau	7.324.990,31	7.638.084,37	0,00	-10.402.088,36	
Bauvorbereitungskosten	378.311,78	130.593,49	0,00	-378.311,78	
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	178.682.031,38	**9.391.450,50**	**151.491,52**	**0,00**	
FINANZANLAGEN					
Anteile an verbundenen Unternehmen	200.000,00	0,00	0,00	0,00	
Beteiligungen	270.760,93	0,00	19.797,51	0,00	
Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	
	470.760,93	**0,00**	**19.797,51**	**0,00**	
Anlagevermögen insgesamt	**179.534.936,28**	**9.395.925,98**	**214.717,20**	**0,00**	

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem folgenden Anlagenspiegel:

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2025	kumulierte Abschreibungen 01.01.2025	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abgänge Geschäftsjahr	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025	Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	€	€	€	€	€	€	€
	343.191,28	**295.097,97**	**52.545,48**	**43.428,17**	**304.215,28**	**38.976,00**	**87.046,00**
	178.010.622,57	66.909.967,52	2.408.806,02	57.726,73	69.261.046,81	108.749.575,76	98.670.941,59
	3.927.790,95	2.279.252,00	64.277,94	0,00	2.343.529,94	1.584.261,01	1.377.328,01
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	611.490,95
	532.915,50	78.029,50	31.971,00	0,00	110.000,50	422.915,00	343.779,00
	759.081,53	473.927,72	75.633,60	92.340,79	457.220,53	301.861,00	234.013,00
	4.560.986,32	0,00	0,00	0,00	0,00	4.560.986,32	7.324.990,31
	130.593,49	0,00	0,00	0,00	0,00	130.593,49	378.311,78
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	187.921.990,36	**69.741.176,74**	**2.580.688,56**	**150.067,52**	**72.171.797,78**	**115.750.192,58**	**108.940.854,64**
	200.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	200.000,00
	250.963,42	0,00	19.797,51	19.797,51	0,00	250.963,42	270.760,93
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	450.963,42	0,00	19.797,51	19.797,51	0,00	450.963,42	**470.760,93**
	188.716.145,06	**70.036.274,71**	**2.653.031,55**	**213.293,20**	**72.476.013,06**	**116.240.132,00**	**109.498.661,57**

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen insbesondere zwei Neubauten in Kiel, den Ankauf einer Wohnung in Kiel und die Modernisierung eines Mehrfamilienhauses in Rendsburg. Weiterhin sind hier die Errichtung von Photovoltaikanlagen, deren Strom nahezu ausschließlich im Gebäude verbraucht wird, sowie diverse Außenanlagen erfasst.

Die Zugänge bei den Geschäfts- und anderen Bauten umfassen die Modernisierung und Erweiterung unserer Geschäftsstelle in Kiel.

In Anlagen im Bau sind Anschaffungs- und Herstellungskosten für ein Neubauvorhaben in Nortorf sowie für die Kernsanierung eines Bestandsobjektes in Büdelsdorf ausgewiesen.

Bauvorbereitungskosten betreffen Abriss- und Planungskosten für einen Ersatzneubau in Kiel sowie Planungskosten für ein Projekt in Büdelsdorf.

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 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 -2,8 T€.

Die Zusammensetzung und Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergibt (GPR= Grundpfandrechte):

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon				
		unter 1 Jahr	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	45.542.397,40	1.423.897,80	5.793.983,91	38.324.515,69	45.542.397,40	GPR
Vorjahr	43.955.300,93	1.319.536,66	5.328.915,54	37.306.848,73	43.955.300,93	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	4.736.312,52	293.282,36	1.022.164,50	3.420.865,66	4.736.312,52	GPR
Vorjahr	5.001.139,04	290.527,02	1.027.497,71	3.683.114,31	5.001.139,04	GPR
aus erhaltenen Anzahlungen	9.209.048,82	9.209.048,82	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	8.631.014,34	8.631.014,34	0,00	0,00	0,00	
aus Vermietung	3.307,00	3.307,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	7.030,40	7.030,40	0,00	0,00	0,00	
aus Betreuungs-tätigkeit	12.050,29	12.050,29	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	8.952,83	8.952,83	0,00	0,00	0,00	
aus Lieferungen und Leistungen	1.022.284,47	1.022.284,47	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	1.149.398,59	1.149.398,59	0,00	0,00	0,00	
gegenüber verbundenen Unternehmen	10.011,93	10.011,93	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	58.693,09	58.693,09	0,00	0,00	0,00	
gegenüber Unter-nehmen, mit denen ein Beteiligungs-verhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	690.068,32	690.068,32	0,00	0,00	0,00	
Vorjahr	147.349,97	147.349,97	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**61.225.480,75**	**12.663.950,99**	**6.816.148,41**	**41.745.381,35**	**50.278.709,92**	
Vorjahr	58.958.879,19	11.612.502,90	6.356.413,25	40.989.963,04	48.956.439,97	

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

2. Gewinn- und Verlustrechnung
In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind 18.977.063,08 € (Vorjahr 18.018.860,67 €) Sollmieten enthalten.

Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen in Höhe von 290.690,17 € (Vorjahr 209.671,43 €) sowie Grundsteuern in Höhe von 1.141,28 €.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten 6,7 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: 3.175.000,00 € (ausstehende Fremdmittel 2.775.000,00 €)

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 31.12.2025 betrug das Eigenkapital der Gesellschaft 228.124,82 €. Die Gesellschaft wurde zum 31.12.2025 aufgelöst und befindet sich in Liquidation.

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	19	15
Technische Mitarbeiter	8	0
Hauswarte	4	0
Gesamt	**31**	**15**

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende beschäftigt.

4. Der Bestand der Mitglieder entwickelte sich wie folgt:

	Mitglieder
Anfang 2025	**7.874**
Zugang 2025	342
Abgang 2025	212
Ende 2025	**8.004**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 150.350,00 € vermehrt.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

6. Mitglieder des Vorstandes
Martin Ahrens
Stefan Binder

7. Mitglieder des Aufsichtsrates

Birgit Heß (Vorsitzende)	Beate Babbe	Marion Kölz
	Volker Ehlers	Susanne Mielenz-Cornils
	Thomas Jung	Arnd Tewes

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	**3.998.852,81 €**
Einstellung in die Gesetzliche Rücklage:	-400.508,81 €
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen gemäß § 28 der Satzung	-3.361.000,00 €
verbleibender Bilanzgewinn	**237.344,00 €**

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 41 der Satzung:

Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von 4 % Dividende auf die am 01.01.2025 eingezahlten Geschäftsguthaben von 5.933.600,00 €	**237.344,00 €**

Kiel, den 25. März 2026

Baugenossenschaft Mittelholstein eG
Der Vorstand

Martin Ahrens Stefan Binder

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Martin Ahrens	Kisdorf	Immobilienfachwirt, Bilanzbuchhalter
Stefan Binder	Büdelsdorf	Immobilienfachwirt

Aufsichtsrat

Heß, Birgit	Kiel	Staatssekretärin	Vorsitzende
Tewes, Arnd	Wattenbek	Bankkaufmann	stellvertretender Vorsitzender
Kölz, Marion	Ascheffel	Med. Fachkraft	Schriftführerin
Babbe, Beate	Büdelsdorf	Bauingenieurin	
Ehlers, Volker	Wattenbek	Geschäftsführer i. R.	
Mielenz-Cornils, Susanne	Büdelsdorf	Bankfachwirtin	
Jung, Thomas	Kiel	Industriekaufmann	

Sitz der Genossenschaft
Langenbeckstraße 14
24116 Kiel

Genossenschaftsregister
Amtsgericht Kiel, GnR 421

Vertreter

WAHLBEZIRK 1
Gruber, Christopher
Hamann, Josephine
Hofinga, Charlotte
Hudemann, Gabi Inge
Kahl, Jens
Kammerer, Gretel
Kutscher, Torsten
Rebitz, Paul
Reimers, Mark
Ritter, Frank
Rosenbusch, Malte
Rühr, Farina
Sachau, Jürgen
Wagner, Jessica
Wittmaack, Martina
Wittorf, Wenka

→

WAHLBEZIRK 2
Baasch, Hartmut
Baasch, Günter
Bransch, Sigrid
Bücker, André
Burghard, Frank
Danker, Petra
Dohmen, Rainer
Elsner, Marko
Hansen, Benjamin
Ipsen, Dr. Christof
Jungnickel, Marlies
Kahle, Thomas
Papendorf, Karin
Rühr, Michael
Rühr, Annika
Rühr, Barbara
Schindler, Jürgen
Struck, Manfred
Ventzke, Dr. Roland
Vogel, Carina

WAHLBEZIRK 3

Beck, Klaus

Binder, Laura Isabel

Eggers, Karin

Faße, Rainer

Hein, Jürgen

Hermann, Dr. Julia-Maria

Ibold, Frank

Köpke, Wolf-Rüdiger

Matzen, Thomas

Neumann, Dieter

Osbahr, Kevin

Pahl, Alina

Petersen, Ute

Pohl, Ulrich

Potthoff, Giesela

Schaper, Rainer

Schröder, Anke Christine

Wodtke, Jutta

WAHLBEZIRK 4

Bendfeldt, Tim

Frank, Peter

Kruse, Werner

Linke, Torsten

Möhding, Lothar

Poulson, Beate

Schmidt, Rene

Scholten, Frank

Schwemer, Dr. Rolf-Oliver

Wielert, Klaus

Impressum

Herausgeber
Baugenossenschaft Mittelholstein eG
www.bgm-wohnen.de

Konzeption und Gestaltung
cyoto kreativ GmbH
Büro für nachhaltige Kommunikation
www.cyoto.de

Bildnachweise
geschäftsfotos.de · Kristina Tönnsen
www.geschaeftsfotos.de

Druckerei
Druckzentrum Neumünster GmbH
www.druckzentrum-neumuenster.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 produziert, er ist auch mit dem Blauen Engel zertifiziert. Das garantiert weit über den Einsatz von Recyclingpapieren hinaus eine ganzheitliche, umwelt- und klimaschonende Druckherstellung.

www.blauer-engel.de/uz195
- ressourcenschonend und umweltfreundlich hergestellt
- emissionsarm gedruckt
- hauptsächlich aus Altpapier

FD2

Dieses Druckerzeugnis wurde mit dem Blauen Engel ausgezeichnet.

RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C095223

Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/13032-2502-1006

Unsere Zeichen für Service und Qualität

Lebenslanges Wohnrecht

Starke Gemeinschaft

Bezahlbarer Wohnraum

Ganzheitlicher Service

Verantwortliches Wirtschaften

Klimafreundlich

Hausmeister-service

Hausnotruf

24/7-Notdienst

Sozialmanagement

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