

Geschäftsbericht 2025



Geschäftsbericht **2025**

Inhalt

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2025	2
Gewinn- und Verlustrechnung	4
Anhang	5
Lagebericht	14
Bericht des Aufsichtsrats	21
Impressum	23

Jahresabschluss

AKTIVA

31.12.2025

31.12.2024

€

€

€

€

	31.12.2025		31.12.2024	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		131.407,00		232.485,90
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.029.432,03		77.647.958,03	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.245.336,91		2.282.874,91	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	288.978,44		288.978,44	
4. Technische Anlagen und Maschinen	236.200,00		279.786,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.899,20		250.554,61	
6. Bauvorbereitungskosten	354.171,75	81.343.018,33	318.076,12	81.068.228,11
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3.750,00
		81.478.175,33		81.304.464,01
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	530.249,87		530.249,87	
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		238.376,83	
3. Unfertige Leistungen	3.882.087,32		3.297.913,86	
4. Andere Vorräte	100.309,19	4.512.646,38	50.811,27	4.117.351,83
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	84.251,48		227.995,33	
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		3.861,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.574,64		13.200,62	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	251,80		7.309,13	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.102.900,83	1.192.978,75	1.065.680,59	1.318.046,67
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.974.058,54		3.397.946,63
		7.679.683,67		8.833.345,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	11.462,00		544,50	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.292,51	18.754,51	0,00	544,50
Bilanzsumme		89.176.613,51		90.138.353,64

Bilanz zum 31.12.2025

PASSIVA	31.12.2025		31.12.2024	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	131.206,94		153.115,66	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.840.833,46		2.861.925,76	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.400,00	2.974.440,40	2.400,00	3.017.441,42
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.269.000,00		2.230.000,00	
2. Andere Ergebnisrücklagen	13.505.907,93	15.774.907,93	13.226.237,01	15.456.237,01
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	45.637,60		38.276,67	
2. Jahresüberschuss	386.844,34		424.798,75	
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 318.670,92	113.811,02	- 303.000,00	160.075,42
		18.863.159,35		18.633.753,85
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	180.401,00		187.093,00	
2. Sonstige Rückstellungen	1.478.502,03	1.658.903,03	1.367.440,56	1.554.533,56
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.213.931,32		59.857.128,60	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.361.480,03		4.405.846,73	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.960.442,72		3.784.663,34	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.542,27		463.650,67	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	754.760,79		995.155,81	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	225.092,68	68.621.249,81	425.223,24	69.931.668,39
D. Rechnungsabgrenzungsposten		33.301,32		18.397,84
Bilanzsumme		89.176.613,51		90.138.353,64

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	31.12.2025		31.12.2024	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	11.932.573,02		11.505.894,97	
b) aus Betreuungstätigkeit	0,00		180.786,67	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	65.473,00	11.998.046,02	117.208,21	11.803.889,85
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		345.796,63		72.287,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		210.306,17		150.249,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		430.249,17		682.327,91
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.130.436,71		4.514.075,85	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	517,00		846,20	
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	0,00		4.290,03	
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	51.322,00	5.182.275,71	72.584,37	4.591.796,45
Rohergebnis		7.802.122,28		8.116.958,18
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.305.706,24		2.012.159,95	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 29.017,75 Vj. € 114.489,28)	507.392,86	2.813.099,10	662.389,82	2.674.549,77
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.268.848,30		2.487.055,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.014.906,55		1.345.232,82
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		166,50		122,59
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.258,97		102.800,24
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.149.906,26		1.201.425,21
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		555,83		- 106.213,28
13. Ergebnis nach Steuern		586.231,71		617.830,71
14. Sonstige Steuern		199.387,37		193.031,96
15. Jahresüberschuss		386.844,34		424.798,75
16. Gewinnvortrag		45.637,60		38.276,67
17. Einstellung in Ergebnsrücklagen		318.670,92		303.000,00
18. Bilanzgewinn		113.811,02		160.075,42

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Kaltenkirchen eG hat ihren Sitz in Kaltenkirchen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel (GnR 102 BB).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend des § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten aktiviert und um Abschreibungen über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 3 bis 5 Jahren gemindert.

Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibungen sowie erhaltene Zuschüsse, bewertet. Neben eigenen Architekten- und Ingenieurleistungen werden auch anteilige Verwaltungsleistungen aktiviert. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, für andere Bauten 25 bis 50 Jahre und für Außenanlagen grundsätzlich 10 beziehungsweise 15 Jahre. Für die neu hergestellten Wohn- und Geschäftsbauten im Zeitraum 1991 bis 2010 wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt; Neubauten ab 2011 werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Sofern Aufwendungen für umfassende Modernisierungen von Gebäuden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert wurden und durch die Modernisierung die wirtschaftliche Nutzungsdauer wesentlich erhöht wurde, erfolgte eine Restnutzungsdauerverlängerung.

Technische Anlagen und Maschinen werden auf 5 bis 15 Jahre, Betriebs- und Geschäftsausstattung auf 4 bis 20 Jahre abgeschrieben.

Aufwendungen bis 250,00 € netto wurden im Geschäftsjahr sofort abgezogen. Bei Vermögensgegenständen von 250,01 € bis 800,00 € netto erfolgte eine Vollabschreibung im Geschäftsjahr.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte werden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bilanziert.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt.

Die Bewertung anderer Vorräte erfolgte nach der FIFO Methode.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Die Forderungen werden einzeln bewertet und erkennbare Risiken durch Einzelwertberichtigungen beziehungsweise durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen wurden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten unter Anwendung der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des notwendigen Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung von 2,20 % angesetzt sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,05 % (Vorjahr 1,90 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von € 1.179,00.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen für Jubiläen.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Tilgungszuschüssen durch KfW-Finanzierungen für energetische Modernisierungen in Höhe von T€ 1.052,0 enthalten.

Im Geschäftsjahr bestanden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr in Höhe von T€ 114,8.

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2025 wie folgt entwickelt:

	Gesetzliche Rücklage €	andere Ergebnisrücklagen €	Gesamt €
Anfangsbestand	2.230.000,00	13.226.237,01	15.456.237,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss	39.000,00	279.670,92	318.670,92
Endbestand	2.269.000,00	13.505.907,93	15.774.907,93

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Besicherung stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeitspiegel 2025

Verbindlichkeiten	Gesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	60.213.931,32 (59.857.128,60)	2.358.354,20 (2.358.175,52)	9.711.126,68 (9.385.597,18)	48.144.450,44 (48.113.355,90)	60.213.931,32 (59.857.128,60)	GPR ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (Vorjahr)	3.361.480,03 (4.405.846,73)	608.711,63 (318.109,47)	845.141,60 (1.221.973,18)	1.907.626,80 (2.865.764,08)	3.361.480,03 (4.405.846,73)	GPR ¹⁾
erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	3.960.442,72 (3.784.663,34)	3.960.442,72 (3.784.663,34)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	105.542,27 (463.650,67)	105.542,27 (463.650,67)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	754.760,79 (995.155,81)	754.760,79 (955.155,81)				
sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	225.089,68 (425.223,24)	225.089,68 (425.223,24)				
Gesamtbetrag (Vorjahr)	68.621.246,81 (69.931.668,39)	8.012.901,29 (8.344.978,05)	10.556.268,28 (10.607.570,36)	50.052.077,24 (50.979.119,98)	63.575.411,35 (64.262.975,33)	

¹⁾ GPR=Grundpfandrechte

Die Sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten T€ 121,8 (Vorjahr T€ 145,0) aus Steuern sowie T€ 15,4 (Vorjahr T€ 12,1) im Rahmen der sozialen Sicherheit.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit enthalten neben den Mieterträgen in Höhe von T€ 8.574,4 auch T€ 3.349,9 abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Die Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen setzen sich aus Bestandsveränderungen für unfertige Leistungen von T€ 584,2 sowie Wertminderungen auf Bauvorbereitungskosten im Wert von T€ 238,4 zusammen.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten insbesondere Erträge aus Versicherungserstattung in Höhe von T€ 178,8.

Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten T€ 1.580,4 Instandhaltungsaufwendungen.

4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen per 31.12.2025 finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 64,7 aus Verträgen, die nicht im Jahresabschluss 2025 bilanziert wurden.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	13	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15	1
Gesamt	28	5

Darüber hinaus wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfangsbestand	2.316
Zugänge	101
Abgänge	136
Endbestand	2.281

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 19.854 Geschäftsanteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2025 um T€ 21,1 verringert. Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen € 3.466,54 (Vorjahr € 524,24).

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

Zuständiger Prüfungsverband

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83 · 22415 Hamburg

Organe

Die Mitglieder des Vorstands sind:

Martin Mülverstedt	hauptamtliches VS-Mitglied
Hendrik Grigoleit	nebenamtliches VS-Mitglied
Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen	hauptamtliches VS-Mitglied, bis 11.09.2025

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Uwe Honsberg	Vorsitzender
Jan Hinrich Thies	stellv. Vorsitzender
Jörn Neupert	Schriftführer
Nadine Boeckel	
Philip Weiß	

Ergebnisverwendung

Gemäß Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.04.2026 wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 39.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 279.670,92 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn 2025 in Höhe von € 113.811,02 für die Ausschüttung einer 4%igen Dividende zu verwenden.

Kaltenkirchen, 16. April 2026



Martin Mülverstedt
Vorstand
Bauverein Kaltenkirchen eG



Hendrik Grigoleit
Vorstand
Bauverein Kaltenkirchen eG

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2025 (erweiterte Bruttodarstellung)

Anschaffungskosten

	01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2025 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	530.487,59	0,00	0,00	0,00	530.487,59
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.932.004,46	2.356.648,38	0,00	28.145,11	128.316.797,95
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.713.104,91	0,00	0,00	0,00	3.713.104,91
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	288.978,44	0,00	0,00	0,00	288.978,44
4. Technische Anlagen und Maschinen	607.970,43	0,00	0,00	0,00	607.970,43
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	991.913,81	19.820,50	67.579,95	0,00	944.154,36
6. Bauvorbereitungskosten	318.076,12	68.290,74	4.050,00	- 28.145,11	354.171,75
	131.852.048,17	2.444.759,62	71.629,95	0,00	134.225.177,84
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	3.750,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00
	132.386.285,76	2.444.759,62	71.629,95	0,00	134.759.415,43

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	31.12.2025 €	31.12.2025 €	31.12.2024 €
298.001,69	101.078,90	0,00	399.080,59	131.407,00	232.485,90
48.284.046,43	2.003.319,49	0,00	50.287.365,92	78.029.432,03	77.647.958,03
1.430.230,00	37.538,00	0,00	1.467.768,00	2.245.336,91	2.282.874,91
0,00	0,00	0,00	0,00	288.978,44	288.978,44
328.184,43	43.586,00	0,00	371.770,43	236.200,00	279.786,00
741.359,20	79.275,91	65.379,95	755.255,16	188.899,20	250.554,61
0,00	4.050,00	4.050,00	0,00	354.171,75	318.076,12
50.783.820,06	2.167.769,40	69.429,95	52.882.159,51	81.343.018,33	81.068.228,11
0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00	3.750,00
51.081.821,75	2.268.848,30	69.429,95	53.281.240,10	81.478.175,33	81.304.464,01

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kaltenkirchen verfügt über 1.578 Wohnungen (davon 454 öffentlich gefördert), 8 Reihenhäuser, 18 gewerbliche Objekte und 551 Garagen / Carports / Stellplätze.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder.

2. Wirtschaftsbericht

2.1. Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor. Zusätzlich erhöhen globale Handelskonflikte – darunter neue US-Zölle sowie Unsicherheiten hinsichtlich der Rolle Chinas im internationalen Handel – die gesamtwirtschaftlichen Risiken. Auch die Entwicklung der Energiekosten ist infolge des Nahost-Krieges zwischen den Vereinigten Staaten von Amerika und dem Staat Israel einerseits sowie der Islamischen Republik Iran andererseits mit erheblichen Unsicherheiten verbunden. Gleichzeitig wirken die weiterhin hohen Bau- und Finanzierungskosten dämpfend auf Investitionen im Wohnungsbau. Insgesamt führen diese Faktoren zu einer steigenden wirtschaftlichen Unsicherheit. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich nach heutigem Stand weiterhin nur schwer verlässlich prognostizieren.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein folgte nach den bisher vorliegenden Zahlen für das 1. Halbjahr 2025 zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) in etwa der gesamtdeutschen Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das BIP um 2,5 % (davor + 4,6 %). Preisbereinigt resultiert allerdings ein leichtes Minus von 0,2 % (davor + 1,1 %). In Deutschland insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 2,6 % nominal zu (davor + 3,6 %). Real gab es ein Nullwachstum (davor - 0,2 %).

Die schleswig-holsteinische Industrie musste nominal Umsatzrückgänge hinnehmen (- 3,7 %; real - 5 %), während das Bauhauptgewerbe nach Einbrüchen infolge hoher Bau- und Finanzierungskosten im 1. Halbjahr 2025 wieder nominale Zuwächse beim Umsatz verbuchen konnte (+ 5,7 %; real + 3,2 %). Treiber waren der Tiefbau und der Wirtschaftsbau, während im Wohnungsbau die Umsätze stagnierten (real - 2,2 %). Im selben Zeitraum verbuchten die Betriebe nominale Zuwächse beim Auftragseingang (+ 7 %; real + 4,3 %). Der Tiefbau legte mit nominal 14 % deutlich zu. Auch der Wohnungsbau verzeichnet ein Plus von 6,9 % (real + 4,5 %).

Die Marktlage in unserem Bestandsgebiet stellt sich durch die unmittelbare Nähe zu Hamburg weiterhin positiv dar. Die Nachfrage nach bezahlbarem, gut ausgestattetem Wohnraum ist unverändert gegeben.

2.2. Geschäftsverlauf

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

	Plan 2025 in T€	Ist 2025 in T€	Ist 2024 in T€
Umsatzerlöse aus Vermietung (inklusive Erlösschmälerung)	8.570	8.574	8.306
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen, ohne Versicherungsschäden)	1.400	1.411	1.226
Zinsaufwendungen	1.150	1.150	1.201
Jahresergebnis	370	387	425

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung beruht im Wesentlichen aus der Vollauswirkung von in 2024 unterjährig durchgeführten Modernisierungsmieterhöhungen, Mietanpassungen im Rahmen von Anschlussvermietungen sowie sehr moderaten Mieterhöhungen unseres Bestandes. Unsere monatliche Nettokaltmiete für Wohnraum betrug in 2025 durchschnittlich 6,89 €/m² nach 6,71 €/m² im Vorjahr. Die Fluktuationsquote liegt mit 5,7 % (Vorjahr 5,4 %) unverändert auf einem sehr niedrigen Niveau. Nennenswerte Leerstände waren erneut nicht zu verzeichnen.

Die monatlichen Instandhaltungsaufwendungen betragen rund 1,15 €/m² (Vorjahr 1,00 €/m²).

Die energetische Modernisierungsmaßnahme in der Logentwiete, Henstedt-Ulzburg wurde im zweiten Quartal 2025 abgeschlossen. Im Anschluss daran begann eine weitere energetische Modernisierung im Pommernring, Kaltenkirchen. In Summe wurden in 2025 T€ 2.159 in die energetischen Bestandssanierungen und somit in Maßnahmen zur CO₂-Reduzierung investiert.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen konnten und die Ertragslage weiterhin auf einem guten Niveau liegt.

2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

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

	2025 in T€	2024 in T€	Veränderung in T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.462,2	1.144,9	317,3
Grundstücksbevorratung	- 9,7	- 13,0	3,3
Bautätigkeit / Modernisierung Anlagevermögen	- 146,8	- 118,5	- 28,3
Bauträgertätigkeit	- 299,2	- 8,8	- 290,4
Nebengeschäft, Neutrales Ergebnis und Finanzergebnis	- 619,1	- 686,0	66,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 0,6	106,2	- 106,8
Jahresergebnis	386,8	424,8	- 38,0

Der Anstieg des Ergebnisses der Bewirtschaftungstätigkeit beruht im Wesentlichen auf gestiegenen Mieteinnahmen, reduzierten Erlösschmälerungen sowie rückläufigen Verwaltungskosten.

Der negative Beitrag des Bauträgergeschäftes resultiert insbesondere aus abgeschriebenen Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens.

Das Ergebnis aus Nebengeschäft, Neutralem Ergebnis und Finanzergebnis ist unverändert negativ.

Das Nebengeschäft beinhaltet sonstige Leistungen des Regiebetriebs, die Mitgliederbetreuung sowie die Stromerzeugung durch den Betrieb von Blockheizkraftwerken.

Im Neutralen Ergebnis spiegeln sich in 2025 einige Sondereffekte, wie z.B. Aufwendungen im Zusammenhang mit der Stilllegung des Regiebetriebes, wider.

Insgesamt ergab sich insbesondere aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit erneut ein positives Jahresergebnis.

Vermögenslage

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	81.489,7	91,4	81.305,1	90,2	184,6
Umlaufvermögen (einschl. Andere Rechnungsabgrenzungsposten)	7.686,9	8,6	8.833,3	9,8	- 1.146,4
Bilanzsumme	89.176,6	100,0	90.138,4	100,0	- 961,8
Eigenkapital	18.863,2	21,2	18.633,8	20,7	229,4
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	63.575,5	71,3	64.147,9	71,2	- 572,4
Pensionsrückstellungen	180,4	0,2	187,1	0,2	- 6,7
Kurzfristige Fremdmittel	6.557,5	7,3	7.169,6	7,9	- 612,1
Bilanzsumme	89.176,6	100,0	90.138,4	100,0	- 961,8

Das Anlagevermögen beträgt 91,4 % der Bilanzsumme und ist damit vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um T€ 229,4 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 1,1 % leicht gesunkenen Bilanzsumme 21,2 % (Vorjahr 20,7 %).

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr 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 jährlich weitere Liquidität geschöpft werden kann, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich zu vermindern.

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.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	2025	2024
	T€	T€
Jahresüberschuss	386,8	424,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.268,8	2.487,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 6,7	- 5,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,7	2,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 0,7	- 2,1
Cashflow nach DVFA*/SG	2.648,9	2.906,4
Zunahme (Vorjahr Abnahme) kurzfristiger Rückstellungen	341,5	- 97,5
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	238,4	0,0
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Aktiva	- 476,3	34,8
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Passiva	- 724,6	474,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.115,4	1.104,0
Ertragsteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0,6	- 106,2
Ertragsteuerzahlungen	133,4	- 24,8
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.277,3	4.291,2
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,0	- 178,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2,9	17,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 2.934,4	- 3.843,7
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	85,8	0,0
Erhaltene Zinsen	31,4	92,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 2.814,3	- 3.913,0
Veränderungen Geschäftsguthaben	- 43,0	- 2,1
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen (ohne Umschuldung)	2.239,9	3.225,0
planmäßige Tilgungen	- 2.517,8	- 2.636,0
Darlehensrückzahlungen (ohne Umschuldung)	- 293,2	- 2.124,5
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	- 11,5	0,0
Gezahlte Zinsen	- 1.146,8	- 1.196,2
Auszahlungen für Dividenden	- 114,4	- 112,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 1.886,8	- 2.846,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 1.423,8	- 2.468,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.397,9	5.866,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.974,1	3.397,9

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei zielgerichteter Vergabe von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträgen sowie rechtzeitiger Aufnahme von Darlehen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Ein wichtiger Bestandteil unserer Unternehmensführung ist das Risikomanagement. Unsere Genossenschaft verfügt über ein Controlling- sowie Risikomanagementsystem, welche uns in die Lage versetzen, sich abzeichnende Risiken und Veränderungen sowie negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und mit geeigneten Maßnahmen und Instrumenten gegenzusteuern, um so Schaden vom Unternehmen abzuwenden. Externe Einflüsse, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts, des Kapitalmarkts sowie die Veränderung der Baukosten werden laufend kritisch beobachtet und in unsere Betrachtungen mit einbezogen.

Zur Kontrolle interner Abläufe und zur Vermeidung von Korruption sowie Interessenkonflikten bestehen verschiedene Compliance-Richtlinien. Diese betreffen insbesondere den Datenschutz, die IT-Sicherheit und den Umgang mit Mietern und Geschäftspartnern. Die Richtlinien werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die monatlich regelmäßig eingehenden Mieteinnahmen sind ein besonderer Vorteil unseres Geschäftsmodells. Aufgrund der aktuellen Marktlage sowie der ausgezeichneten Lage unseres Wohnungsbestandes im Rand- und Einzugsgebiet Hamburgs rechnen wir weder mit umfangreichen Mietausfällen noch mit erhöhtem Leerstand.

Zur Erhaltung und weiteren Stärkung unserer Marktposition werden wir auch in den kommenden Jahren finanzielle Mittel in die Modernisierung wie auch die Reduzierung der CO₂-Bilanzen unseres Wohnungsbestandes investieren. Hierdurch steigern wir die Wohnqualität des Bestandes, die Ertragsfähigkeit für die Zukunft wird gesichert und die Fluktuations- sowie die Leerstandsquote verbleiben auf einem unverändert niedrigen Niveau.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres beziehungsweise steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei der Verlängerung bestehender Kredite als auch bei zukünftigen Investitionen. Steigenden Zinsen in Verbindung mit unverändert hohen Baukosten können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht wirtschaftlich dargestellt werden können. beziehungsweise die Wirtschaftlichkeit solcher Maßnahmen in letzter Konsequenz nur über hohe Mieten erreicht werden kann.

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

Zusammenfassend sind dennoch keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer derart ungünstigen Entwicklung im Unternehmen führen könnten, dass eine wesentliche negative Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage resultiert.

3.2. Prognosebericht

Für 2026 rechnen wir trotz der vorgenannten Risiken mit einer sich weiterhin positiv entwickelnden Geschäftstätigkeit. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 795 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Plan 2026 in T€	Ist 2025 in T€
Umsatzerlöse aus Vermietung (inklusive Erlösschmälerung)	8.960	8.574
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdleistungen, ohne Versicherungsschäden)	2.400	1.411
Zinsaufwendungen	1.170	1.150

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Im Jahr 2025 wurden Investitionen in energetische Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Höhe von T€ 2.159 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2026 sind weitere Investitionen hierfür von ca. T€ 1.100 vorgesehen.

Kaltenkirchen, 16. April 2026



Martin Mülverstedt
Vorstand
Bauverein Kaltenkirchen eG



Hendrik Grigoleit
Vorstand
Bauverein Kaltenkirchen eG

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wurde über den Geschäftsverlauf, die Lage des Unternehmens sowie über die Unternehmensplanung im Geschäftsjahr 2025 durch mündlichen und schriftlichen Bericht der Vorstände unterrichtet.

Weiterhin wurden die nach Gesetz und Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge behandelt. Im Jahr 2025 fanden vier gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand sowie vier Aufsichtsratssitzungen statt. Darüber hinaus wurden drei Umlaufbeschlüsse gefasst.

Schwerpunkt der Arbeiten, wie in den Vorjahren, war die zeitnahe Vermietung der Wohnungen. Die energetische Sanierung des Bestandes steht nach wie vor im Vordergrund. Die Modernisierung in der Logentwiete, Henstedt-Ulzburg wurde im Jahr 2025 fortgeführt und abgeschlossen. Ebenso wurde die Modernisierung im Pommernring, Kaltenkirchen begonnen. Neben der energetischen Modernisierung erhielten die Objekte teilweise neue Bäder, Küchen und Vorstellbalkone.

Die Mieten haben sich geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2025 durchschnittlich 6,89 €/m² nach 6,71 €/m² im Vorjahr. Die Erhöhung der Durchschnittsmieten resultiert vorrangig aus der Vollauswirkung von den in 2024 unterjährig durchgeführten Modernisierungsmieterhöhungen, Mietanpassungen im Rahmen von Anschlussvermietungen sowie sehr moderraten Mieterhöhungen. Die Leerstandsquote des Vorjahres von 1,4 % hat sich nochmals auf 1,2 % verringert.

Die Fluktuationsquote beträgt im Jahr 2025 unverändert niedrige 5,7 % (5,4 % in 2024).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 13,77 €/m² (Vorjahr 12,00 €/m²).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Darlehen für die Modernisierungen aufgenommen. Bei dem zur Finanzierung herein genommenen Fremdmitteln handelt es sich um zinsgünstige KfW-Darlehen sowie Darlehen der Investitionsbank Schleswig-Holstein, verbunden mit einem Eigenkapitalanteil.

Der Jahresüberschuss 2025 beträgt 386.844,34 €. Aus dem Jahresüberschuss wurden 318.670,92 € in die Ergebnisrücklagen eingestellt. Bei einer Veränderung der Bilanzsumme um - 961.740,13 € auf 89.176.613,51 €, liegt die Eigenkapitalquote bei 21,2 % (Vorjahr 20,7 %).

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

Der Jahresabschluss und der Lagebericht des Geschäftsjahres 2025 wurden vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) geprüft. Insgesamt erstreckte sich die Prüfung auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, den Jahresabschluss zum 31.12.2025, den Lagebericht 2025 sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft 2025.

Aus Sicht des Aufsichtsrates bestehen keine Einwände gegen den Abschluss. Der Jahresabschluss wird somit gebilligt.

Der Jahresabschluss 2025, der Lagebericht des Vorstands sowie der Prüfungsbericht des Wirtschaftsprüfers finden

die Zustimmung des Aufsichtsrates. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen den Jahresabschluss zum 31.12.2025 festzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird laut Beschluss des Aufsichtsrates vom 16.04.2026 vorgeschlagen den Bilanzgewinn in Höhe von 113.811,02 € in voller Höhe zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Kaltenkirchen, den 16. April 2026

gez. Uwe Honsberg
Aufsichtsratsvorsitzender

Impressum

Herausgeber

Bauverein Kaltenkirchen eG · Schulstraße 5 · 24568 Kaltenkirchen
Telefon 04191 9305-0 · Tefefax 04191 88393
info@bauverein-kaltenkirchen.de
www.bauverein-kaltenkirchen.de

Sitz der Genossenschaft
Kaltenkirchen, Kreis Segeberg

Gründung
5. November 1948

Eintragung
Amtsgericht Kiel, Gen.-Reg.-Nr. 102 BB

Konzeption und Gestaltung

heinz feddersen verlag + werbeagentur Inh. Jens Feddersen e.K.
www.feddersen-verlag.de

Bei den Inhalten wird zur deutlicheren Lesbarkeit der Texte auf das Gendern verzichtet. In den Texten sind natürlich immer, sinngemäß passend, Menschen jeden Geschlechts gemeint.



Schauen Sie mal vorbei. Einfach den QR Code scannen.
www.bauverein-kaltenkirchen.de



Bauverein Kaltenkirchen eG
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

