Geschäftsbericht
2023

Bauverein Kaltenkirchen eG
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Unser Ziel. Unsere Zukunft.

Damit Deutschland bis zum Jahr 2045 klimaneutral wird, muss es von fossilen Brennstoffen unabhängig werden.

Der Bauverein müsste statistisch ca. 65 Wohnungen pro Jahr bis 2045 modernisieren.

Dies sind statistisch ca. 4.100 qm Wohnfläche jährlich in den nächsten 22 Jahren.

Inhalt

Vorwort 2

Lagebericht 8

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2023 24
Gewinn- und Verlustrechnung 26
Anhang 27

Organe 35

Entwicklung des Anlagevermögens 36

Bericht des Aufsichtsrats 38

Impressum 40

Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen.

Antoine de Saint-Exupéry

Der Vorstand der
Bauverein Kaltenkirchen eG
Ingo Höflich und
Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen

Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftsfreunde der Bauverein Kaltenkirchen eG,

schon wieder ist ein Jahr vorüber und Sie halten unseren aktuellen Geschäftsbericht in den Händen.

Das Jahr 2023 war für uns ein sehr vielschichtiges Jahr.

Neben den schrecklichen Ereignissen durch den Ukrainekrieg gab es im Oktober einen kriegerischen Angriff mit zahlreichen Toten, Verletzten und Entführten auf Israel. Beide Konflikte haben auch direkte Auswirkungen auf unser Leben und unsere Arbeit für den Bauverein. Sei es durch gestiegene Preise für zahlreiche Güter des täglichen Bedarfs oder Fragen zu einer veränderten Sicherheitslage in Europa und der Welt.

Noch direktere Auswirkungen auf unsere Genossenschaft und somit auch auf uns alle, haben die in 2023 weiter konkretisierten energetischen Vorgaben und Gesetze. Unser Ziel ist es, den energetischen Zustand im Bestand weiter zu verbessern, trotz gestiegener Zinsen und Baukosten. Durch die energetische Modernisierung unseres Gebäudebestandes vermindern wir den Energiebedarf und tragen unseren Teil zur Reduzierung des CO2-Verbrauchs bei. Energetische Modernisierungen und Verdichtungen im Bestand werden für uns in den nächsten Jahren der Schwerpunkt unserer Arbeit sein, um so unseren Beitrag zum Erhalt und zur Erweiterung bezahlbaren Wohnraumes zu leisten.

Zum ersten Januar 2023 erfolgte die Umstellung unserer Buchhaltungs- und ERP-Software auf einen anderen Anbieter. Dies bedeutete für unsere Mitarbeitenden einen deutlichen Mehraufwand und für unsere Mitglieder teilweise längere Antwort- und Rücklaufzeiten. Hierfür bitten wir um Ihr Verständnis.

Im Laufe des ersten Halbjahres wurden alle unsere Neubauten fertiggestellt. Wir hielten die vorgesehenen Baukosten ein und liegen hier im Plan.

Das Jahr 2023 war aber auch geprägt durch zahlreiche Maßnahmen, die unser genossenschaftliches Miteinander gefördert haben.

So konnten wir uns mit zahlreichen Mitgliedern im Rahmen der Quartiersgespräche austauschen. Hier gab es neben interessanten Informationen durch unsere Gastreferenten auch die Möglichkeit für direkte und persönliche Gespräche mit unseren Mitgliedern.

Ein weiterer Höhepunkt des vergangenen Jahres war unsere Mitgliederversammlung im Juni. Dort wurde u.a. unsere neue Satzung beschlossen. Bei dieser Gelegenheit möchten wir uns recht herzlich bei den dafür sich stark engagierten Mitgliedern für den tollen Einsatz und die konstruktiven Anregungen bei der Überarbeitung der Satzung bedanken.

Im September fand unsere Jubilarfeier, erstmalig als separate Veranstaltung, statt. Nach der Ehrung unserer langjährigen Mitglieder durch unseren Aufsichtsratsvorsitzenden Martin Ahrens gab es neben musikalischer Untermalung, der Freude am Singen und netten Gesprächen auch köstlichen Kuchen aus der eigenen Bäckerei der Tausendfüßlerstiftung, so dass es für alle Anwesenden ein schöner und erlebnisreicher Nachmittag war.

Unsere 75-jährige Jubiläumsfeier werden wir im Mai 2024 mit einem Stadtfest innerhalb des Quartiers Berliner Ring / Wulfskamp feiern. Hoffentlich mit gutem Wetter, vielen Mitgliedern und Gästen und viel Freude an dem bunten Programm.

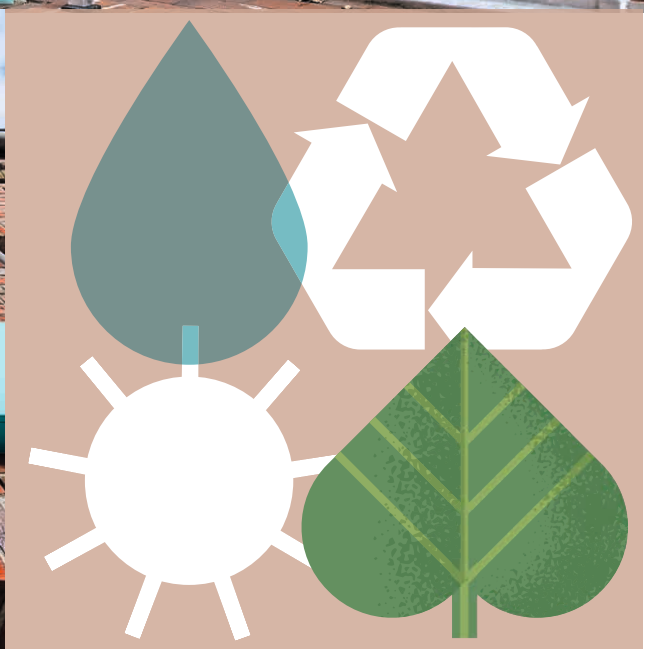
Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen unseren Mitgliedern, unserem Aufsichtsrat, unseren Geschäftspartnern, den Freunden der Bauverein Kaltenkirchen eG und ganz besonders bei unseren Mitarbeitenden für ihren Einsatz, ihre Ideen und ihr Engagement für den Bauverein und dessen Grundsatz, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu errichten und mit Zuversicht unsere Zukunft mitzugestalten.

Vielen herzlichen Dank.

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen

Ingo Höflich



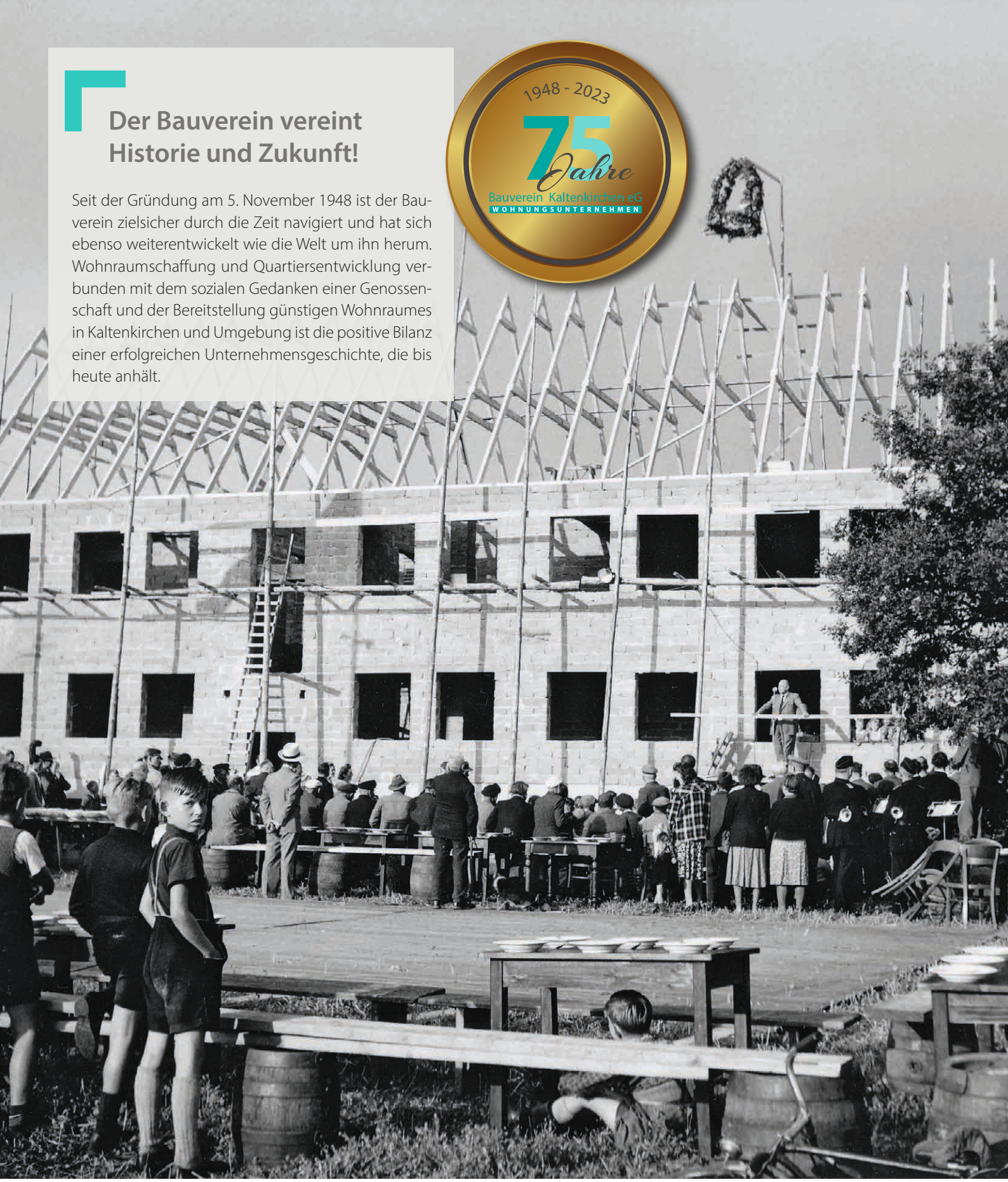
Wir sind die Zukunft!

Bei der Bauverein Kaltenkirchen eG sind wir uns bewusst, dass wir aktiv an der Zukunft des Wohnens mitgestalten können. Wie wird zukünftig gewohnt? Welches sind die Herausforderungen von morgen? Wie können wir nachhaltig und klimaneutral bauen?

Unsere Auszubildenen erfahren täglich, wie spannend die aktuelle Entwicklung ist. Wir von der Bauverein Kaltenkirchen eG möchten auch in Zukunft Ihr Partner für Sicherheit und Sozialverträglichkeit beim Thema Wohnen sein.

Der Bauverein vereint Historie und Zukunft!

Seit der Gründung am 5. November 1948 ist der Bauverein zielsicher durch die Zeit navigiert und hat sich ebenso weiterentwickelt wie die Welt um ihn herum. Wohnraumschaffung und Quartiersentwicklung verbunden mit dem sozialen Gedanken einer Genossenschaft und der Bereitstellung günstigen Wohnraumes in Kaltenkirchen und Umgebung ist die positive Bilanz einer erfolgreichen Unternehmensgeschichte, die bis heute anhält.



Mehr als ein Zuhause.

Hier baut
Bauverein Kaltenkirchen

Lagebericht

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Die Versorgung mit bezahlbarem und zeitgemäßem Wohnraum ist für unsere in 1948 in Kaltenkirchen gegründete Genossenschaft das wichtigste satzungsmäßige Ziel. Auch im Jahre 2023 haben wir in unsere Bestände in den Gemeinden Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg und Kisdorf investiert.

Im Jahr 2023 wurden drei Neubauten mit insgesamt 75 Wohnungen, davon 21 öffentlich geförderte Wohnungen, für unseren eigenen Bestand fertiggestellt. Zusätzlich fanden, wie in den letzten Jahren auch, Modernisierungsmaßnahmen im Bestand statt. Dadurch wollen wir den Wohnwert erhöhen und gleichzeitig den Energieverbrauch und die Nebenkosten senken.

Durch moderate Mieterhöhungen konnten wir zum einen die gestiegenen Baukosten abmildern und auf der anderen Seite eine hohe Belastung durch Mieterhöhungen bei unseren Mietern vermeiden.

Somit konnten wir auch im Jahr 2023 ein gutes Jahresergebnis erwirtschaften.

Die Einführung einer neuen Buchhaltungssoftware im Jahre 2023 führte zu einem deutlichen Mehraufwand und zu teilweise verzögerten Antwortzeiten bei Anliegen unserer Mieter und Mitglieder.

Auch im Jahr 2023 konnten wir gemeinsam mit der Stadt Kaltenkirchen zahlreiche Wohnungen für bedürftige Personen zur Verfügung stellen.

Hausbewirtschaftung und Eigentumsverwaltung

Durch regelmäßige Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes konnten wir unseren Leerstand weiterhin auf einem niedrigen Niveau halten.

Unsere monatlichen Nettokaltmieten betrugen in 2023 durchschnittlich 6,69 €/m² nach 6,60 €/m² im Vorjahr. Die Veränderung der durchschnittlichen Mieten ergibt sich hauptsächlich aus den gemäßigten Mietanpassungen entsprechend den gesetzlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vermietungssituation sowie durch Neuvermietung. Die Fluktuationsquote hat sich mit 6,03 % im Vergleich zum Vorjahr (5,64 %) leicht erhöht.

Zum Jahresende 2023 stellte sich der eigene Objektbestand (ohne Bauträgergeschäft) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Genossenschaftswohnungen	**1.584**	1.509	75
Reihenhäuser	**8**	9	- 1
Gewerbliche Objekte	**16**	16	0
Garagen/Carports/Stellplätze	**545**	461	84
Gesamt	**2.153**	1.995	158

Die Veränderungen betreffen die Errichtung von drei Objekten mit vier Gebäuden und insgesamt 75 Wohnungen, den Verkauf eines Reihenhauses sowie Vorjahreskorrekturen.

Von den neuerrichteten Wohnungen befinden sich 21 öffentlich geförderte Wohnungen in Henstedt-Ulzburg, die übrigen sind frei finanzierte Wohnungen in Kaltenkirchen.

Mit einem Viertel des Wohnungsbestandes deckt unsere Genossenschaft den Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum ab. In Zusammenarbeit mit der Stadt Kaltenkirchen werden seit 2019 bislang 48 Wohnungen des Gesamtbestandes für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

Zum Tätigkeitsfeld unserer Genossenschaft zählt neben der Verwaltung des Eigenbestandes die Eigentumsverwaltung. Zum Jahresende 2023 verwaltete unsere Genossenschaft das Gemeinschaftseigentum von 34 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 456 Eigentumswohnungen.

Der Zugang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Übernahme von 11 in 2023 fertiggestellten Wohnungen einer bereits von uns verwalteten Eigentümergemeinschaft.

In der Sondereigentumsverwaltung verzeichneten wir zum Vorjahr einen Zugang von einer Gewerbeeinheit und von zwei Wohnungen, so dass wir zum Jahresende 100 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und 20 Häuser verwaltet haben.

Mit unserem Regiebetrieb sind wir zudem für einen großen Teil der Eigentümergemeinschaften als Dienstleister in den Bereichen Hausmeistertätigkeit und Gartenpflege tätig.

Zukunft erlebbar machen

Auch im Jahr 2023 sind die Herausforderungen, denen wir uns alle stellen mussten, nicht kleiner geworden. Ganz im Gegenteil. Gemeinsam mit unseren Mitgliedern gestalten wir die Quartiere unserer Zukunft, um die Ansprüche von heute und morgen zusammen umzusetzen.

Wir nutzen die Zeit, unsere Quartiere auch mit neuem Wohnungsbau zu ergänzen, um zusätzlichen neuen Wohnraum zu schaffen.

Dialog auf Augenhöhe

Bei den Quartiersgesprächen stand das Thema „Hilfe zur Selbsthilfe“ im Mittelpunkt. Ziel war es, unsere älteren Mitglieder näher zusammen zu bringen.

Vorträge bildeten die Grundlage, um Möglichkeiten zur Erleichterung des sozialen Lebens zu diskutieren. Es wurden Anstöße gegeben, wie die Bewohner sich eigenständig über den Rahmen des nachbarschaftlichen Lebens hinaus zusammenfinden können.

In persönlichen Gesprächen wurden Inhalte vertieft, indem wir auf individuelle Belange des Wohnens und des gemeinsamen Lebens eingingen. Bei der Zukunftswerkstatt werden diese Themen aufgenommen und durch das Team des Bauvereins umgesetzt.

Neubautätigkeit und Grundstücksbevorratung

Neben der Hausbewirtschaftung und der Eigentumsverwaltung betreibt unsere Genossenschaft erfolgreiches Bauträgergeschäft. Zusammen mit der Bautätigkeit im Anlagevermögen stellt sich der Neubaubereich wie folgt dar:

	Verkaufsobjekte	Mietobjekte		**Gesamt**
	ETW	WE	Gewerbe	
Bauüberhang Ende 2022	11	75	0	**86**
geplanter Baubeginn 2023	0	0	0	**0**
Übergabe/Vermietung 2023	- 11	- 75	0	**- 86**
Bauüberhang Ende 2023	0	0	0	**0**

Für den Eigentumsbereich haben wir 11 Eigentumswohnungen auf dem eigenen Grundstück Am Bahnhof 19b in Kaltenkirchen errichtet. Sämtliche Eigentumswohnungen sind veräußert. Die Übergabe an die Eigentümer erfolgte im März / April 2023.

Unseren eigenen Bestand haben wir durch den Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 75 Wohnungen erweitert.

Die Fertigstellung der 21 öffentlich geförderten Wohnungen im Virchowring 121 in Henstedt-Ulzburg erfolgte im März / April 2023.

Unsere 15 freifinanzierten Mietwohnungen Am Bahnhof 19 in Kaltenkirchen wurden im April 2023 fertiggestellt.

Des Weiteren wurden 39 freifinanzierte Mietwohnungen auf dem eigenen Grundstück im Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen im Mai 2023 fertiggestellt.

Die Marktlage in unserem Bestandsgebiet stellt sich durch die unmittelbare Nähe zu Hamburg weiterhin positiv dar. Der Ankauf erforderlicher Grundstücke wird ebenfalls weiterhin verfolgt und interessante Objekte werden geprüft.

Die Verbesserung des Wohnwertes und des energetischen Zustands unserer Objekte sind für uns sehr wichtige Punkte. Diese setzen wir durch regelmäßige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen um. Im Geschäftsjahr konnten wir in der Bachstraße 2 – 8 neben den durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen auch unser erstes Mieterstromprojekt umsetzen.

Dadurch tragen wir aktiv zur Verminderung des CO2-Verbrauchs bei und leisten damit auch einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die Modernisierung der Bestände wurde in 2023 in unseren Objekten in der Lortzingstraße weitergeführt.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	**%**	T€	%	T€
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	80.665,5	88,5	76.246,1	89,8	4.419,4
Verkaufsgrundstücke	768,6	0,8	3.754,8	4,4	- 2.986,2
sonstiges Umlaufvermögen	9.801,5	10,7	4.912,1	5,8	4.889,4
davon liquide Mittel	5.866,3		1.102,6		
Gesamtvermögen	**91.235,6**	**100,0**	**84.913,0**	**100,0**	**6.322,6**
Eigenkapital	18.323,8	20,1	16.767,1	19,7	1.556,7
Fremdkapital, langfristig					
Verbindlichkeiten	65.926,4	72,3	58.663,2	69,1	7.263,2
Pensionsrückstellungen	192,7	0,2	203,0	0,2	- 10,2
Kurzfristige Fremdmittel (einschließl. Rückstellungen und Rechnungsabgrenzung	6.792,7	7,4	9.279,7	- 11,0	- 2.487,0
	91.235,6	**100,0**	**84.913,0**	**100,0**	**6.322,6**

Das Anlagevermögen beträgt 88,4 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Die Veränderung im Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus den drei 2023 fertiggestellten Neubaumaßnahmen Am Bahnhof und Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen, sowie Virchowring 121 in Henstedt-Ulzburg, gemindert um die planmäßigen Abschreibungen.

Der Anstieg der liquiden Mittel erklärt im Wesentlichen den Anstieg des Umlaufvermögens.

Das Eigenkapital nahm um T€ 1.556,7 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei deutlich gestiegener Bilanzsumme 20,1 % (Vorjahr 19,7 %). Die Zunahme der Bilanzsumme erfolgte im Wesentlichen durch die Neubaumaßnahmen des Geschäftsjahres.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet.

Nachhaltig denken und handeln

Nichts ist nachhaltiger, als das zu nutzen, was schon da ist: der Gebäudebestand

Für die Fassadensanierungen in der Bachstraße und Lortzingstraße wurde die Gebäudedämmung energetisch ertüchtigt. Der Anblick der Verblenderstruktur lässt auf den ersten Blick nicht vermuten, dass es sich um eine Putzfassade handelt.

Das schichtweise Auftragen der Farbe für die Fugen und Verblender lassen den Eindruck eines Verblendsteinmauerwerkes entstehen. Dieses Verfahren des Meldorfer Putzes auf der Dämmung wurde in den 80ziger Jahren von Hubert Jürgens als Alternative zum Meldorfer Flachverblender entwickelt.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen.

Wesentliche Grundlagen für die Sicherstellung einer jederzeitigen Liquidität waren und sind auch künftig der Cashflow, die langfristigen Finanzierungen sowie eingeräumte Kreditlinien.

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 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.

Wegen der steigenden Tilgungsanteile und der nicht gleichzeitig auslaufenden Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem überschaubaren Rahmen. Zur Sicherung günstiger Zinsniveaus sowie zur Risikoverminderung hinsichtlich möglicher Zinssteigerungen wurden in geeigneten Fällen Forward-Darlehen abgeschlossen.

Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus und wird nach DRS 21 dargestellt:

	2023	2022
	T€	T€
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.556,0	1.006,6
Zu-/Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.094,4	1.844,2
Abnahme langfristiger Rückstellungen	- 10,3	- 16,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4,4	2,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 118,1	- 2,8
Erträge aus Teilschulderlassen	0,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**3.526,4**	**2.834,2**
Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 180,1	935,1
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	2.986,1	- 1.417,3
Zunahme sonstiger Aktiva	- 181,3	- 651,0
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	- 2.315,1	3.829,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.156,1	1.147,3
Ertragsteueraufwand (+) /-ertrag(-)	- 3,8	- 40,0
Ertragsteuerzahlungen	12,3	44,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**5.000,6**	**6.682,3**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	- 69,4	- 35,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	370,0	6,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 6.670,0	- 8.381,7
erhaltene Zinsen und Dividenden	29,4	0,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**- 6.360,4**	**- 8.410,4**
Veränderungen Geschäftsguthaben	113,6	- 17,3
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	9.766,9	6.923,0
planmäßige Tilgungen	- 2.479,0	- 2.231,5
außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	0,0	- 1.613,9
gezahlte Zinsen	- 1.185,5	- 1.147,4
gezahlte Dividenden	- 112,9	- 111,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**6.103,0**	**1.801,3**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**4.763,7**	**73,2**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.102,6	1.029,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**5.866,3**	**1.102,6**

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

Eine lebenswerte Zukunft

Nachhaltig bauen – nachhaltig wirtschaften

80 % des Energiebedarfs lassen sich durch fachgerechtes Sanieren und moderne Gebäudetechnik einsparen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % ausreicht.

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

2.3 Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich bei funktionaler Gliederung der Unternehmenskernbereiche im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2023 in T€	2022 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	**1.600,6**	1.553,8	46,8
Grundstücksbevorratung	**- 88,1**	- 37,3	- 50,8
Bautätigkeit/ Modernisierung Anlagevermögen	**- 132,6**	0,4	- 133,0
Bauträgertätigkeit	**495,3**	- 209,6	704,9
Nebengeschäft, Neutrales- und Finanzergebnis	**- 323,0**	- 340,8	17,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**3,8**	40,1	- 36,3
Jahresergebnis	**1.556,0**	1.006,6	549,4

Der Anstieg des Ergebnisses für Hausbewirtschaftung beruht im Wesentlichen auf gestiegenen Mieterlösen bedingt durch den Zugang unserer Neubauobjekte.

Der Bereich Bautätigkeit/ Modernisierung ist üblicherweise ein Bereich mit einem negativen Vorzeichen. Durch Sondereffekte konnte im Vorjahr ein positives Ergebnis realisiert werden. In dieser Position werden u.a. durchgeführte und nicht aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen und gesamten Objekten erfasst. Dabei kann es zu betragsmäßigen Schwankungen zwischen den Geschäftsjahren kommen.

Das Bauträgergeschäft stellt sich durch die Übergabe von neuerrichteten Wohnungen im Geschäftsjahr 2023 deutlich positiv dar.

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus Nebengeschäft, Neutralen- und Finanzergebnis beruht im Wesentlichen auf der Bildung einer Rückstellung.

Das Nebengeschäft beinhaltet sonstige Leistungen des Regiebetriebs, die Verwaltungs- und Mitgliederbetreuung sowie die Stromerzeugung durch den Betrieb von Blockheizkraftwerken. Insbesondere im neutralen Ergebnis spiegeln sich einige Sondereffekte, wie z.B. Veräußerungsgewinne, die Erträge aus Auflösung von Rückstellungen und die Aufzinsung von Rückstellungen, wider.

Insgesamt ergab sich insbesondere aus dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung wieder ein positives Jahresergebnis.

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

	Plan 2023 in T€	Ist 2023 in T€	Ist 2022 in T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	**7.950**	8.220	7.703
Instandhaltungsaufwendungen	**1.700**	1.383	1.416
Zinsaufwendungen zur Bestands- und Baufinanzierung	**1.180**	1.140	1.120
Jahresergebnis	**570**	1.556	1.007

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus Vermietung beruht im Wesentlichen auf der Erstvermietung unserer, im Geschäftsjahr fertiggestellten Objekte sowie moderaten Mieterhöhungen.

Die planmäßigen monatlichen Instandhaltungsaufwendungen betrugen rund 1,16 €/m² (Vorjahr 1,21 €/m²). Davon wurden Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 366 (Vorjahr T€ 525) durchgeführt. Die Modernisierungsmaßnahmen haben zu höheren nachträglichen Herstellungskosten geführt, so dass die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber den Planungen niedriger ausgefallen sind.

Der Wert der geplanten Zinsaufwendungen, ist aufgrund von vermehrtem Eigenkapitaleinsatz und Bauverzögerungen, verbunden mit geringeren Mittelabrufen der bestehenden Darlehen um rd. T€ 45 geringer ausgefallen als erwartet.

Das Jahresergebnis ist wie erwartet positiv ausgefallen, die deutliche Steigerung beruht im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Bauträgergeschäftes und der Erstvermietung unserer Neubauten sowie gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement. Hierbei werden in Abstimmung mit dem Prüfungsverband verschiedene geeignete Instrumente und Planungsmodule eingesetzt.
Die Genossenschaft verfügt somit über ein Controlling und Risikomanagement, das uns in die Lage versetzt, 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. Die unser Unternehmen betreffenden Entwicklungen und die internen Arbeitsabläufe werden laufend kritisch beobachtet. Außerdem werden externe Einflüsse, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts, des Kapitalmarkts sowie die Veränderung der Baukosten in die Betrachtung mit einbezogen.

Zur Steuerung und Überwachung der Planung für das laufende Geschäftsjahr bedienen wir uns außerdem der Auswertung der wichtigsten Kennzahlen wie z.B. Sollmieten, Leerstand, Erlösschmälerungen, Investitionsbudgetüberwachung und Mitgliederentwicklung.

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.

Um die Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften zu gewährleisten und steuerliche Risiken zu vermei-

den, haben wir für diesen Bereich eine gesonderte Compliance-Richtlinie – die Tax-Compliance- als maßgebliches bereichsbezogenes Instrument des IKS (Internes Kontrollsystem) eingerichtet.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. 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 gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

Zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit unser eigenen sowie der von uns verwalteten Objekte erfolgen regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen durch unsere Mitarbeiter. Die Begehungen der Mitarbeiter gewährleisten zudem eine Bewertung des Wohnumfeldes der Objekte. Auf diese Weise können frühzeitig gezielte Maßnahmen ergriffen werden, um negativen Auswirkungen auf die Vermietbarkeit entgegenzuwirken.

Aus der für einen 5-Jahres-Zeitraum aufgestellten detaillierten Finanz- und Wirtschaftsplanung sind keine Risiken erkennbar, die sich bestandsgefährdend auswirken oder die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft wesentlich beeinträchtigen könnten. Wir rechnen aufgrund unserer Planungen auch in den nächsten Jahren mit positiven Jahresergebnissen.

Zur Erhaltung und weiteren Stärkung unserer Marktposition werden wir auch in den kommenden Jahren finanzielle Mittel in die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes investieren. Hierdurch steigern wir die Wohnqualität des Bestandes deutlich, die Ertragsfähigkeit für die Zukunft wird gesichert und die Fluktuation weiter reduziert.

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.

Weitere Chancen werden wir bei entsprechender Wirtschaftlichkeit im Neubau ebenso wahrnehmen wie bei der Ausweitung des Betreuungsgeschäfts in der Eigentumsverwaltung.

Die Marktlage im Eigentumsbereich stellt sich langfristig positiv dar. Die Bebauung vorhandener und der Ankauf erforderlicher Grundstücksflächen für die Bautätigkeit sowohl im Anlagevermögen als auch im Umlaufvermögen werden bei entsprechender Nachfrage getätigt und weiter fortgesetzt.

Für 2024 rechnen wir trotz der vorgenannten Risiken bei gleichbleibendem Zinsniveau, Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und leicht steigenden Mieten mit Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 8.200 und Zinsaufwendungen von T€ 1.265. Die Fremdkosten für planmäßige Instandhaltung kalkulieren wir mit T€ 800. Es ist vorgesehen, in 2024 und den folgenden Geschäftsjahren Modernisierungen vermehrt im Rahmen des IFA1 durchzuführen. Dies führt zu einer Erhöhung der aktivierungsfähigen Maßnahmen bei gleichzeitiger Verminderung der Instandhaltungsaufwendungen. Insgesamt rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 490 womit wir unser Eigenkapital weiterhin stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen ebenfalls verbessern können.

Dem Zinsänderungsrisiko für unsere Genossenschaft wirken wir durch den Abschluss von Forward Finanzierungen und dem Abschluss von Darlehen mit längeren Zinsbindungsfristen entgegen.

Die Verschärfungen der Bauvorschriften, die stetig zunehmen, sowie die erheblichen Kostensteigerungen auf dem Bausektor, insbesondere in der Beschaffung von Baumaterialien stellen ein erhebliches Kostenrisiko dar.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klima-

neutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen begonnen. Seit Ende 2023 werden durch einen externen Dienstleister technische Gebäudebestandteile aufgenommen. Erste Auswertungen hierzu wurden erstellt. Dadurch können wir unseren Fahrplan zur CO2-Einsparung kontinuierlich weiterentwickeln.

Wir erarbeiten sukzessiv für unsere Genossenschaft eine Klimaschutzstrategie, die an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben ausgerichtet ist. Die daraus resultierenden Kosten- und Vermietungsrisiken haben wir im Blick.

Im Jahr 2023 konnten wir durch energetische Modernisierungen an 32 Wohnungen eine Einsparung beim Energiebedarf zwischen 76,4 und 80,3 % erreichen, dies bedeutet eine Verbesserung der Energieeffizienzstufen um drei bzw. vier. In 2024 und den Folgejahren sind hierzu weitere Maßnahmen geplant. Zum jetzigen Zeitpunkt konnten in 2024 bereits bei weiteren 32 Wohnungen Einsparung beim Energiebedarf zwischen 66,8 und 69,0 % erreicht werden, dies bedeutet in diesem Fall eine Verbesserung der Energieeffizienzstufen um drei.

Kaltenkirchen, 15. Mai 2024

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen

Ingo Höflich

Jahresabschluss

AKTIVA	**31.12.2023**		31.12.2022	
	€	**€**	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		**131.472,90**		127.552,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	76.987.886,03		62.719.939,70	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.320.412,91		2.129.555,91	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	288.978,44		288.978,44	
4. Technische Anlagen und Maschinen	325.201,00		94.521,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	264.068,61		291.370,13	
6. Anlagen im Bau	0,00		10.349.780,67	
7. Bauvorbereitungskosten	340.992,50	**80.527.539,49**	233.560,54	76.107.706,39
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	3.750,00	3.750,00	3.750,00	3750,00
		80.662.762,39		76.239.008,39
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	238.376,83		450.828,88	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		2.773.723,85	
4. Unfertige Leistungen	3.225.625,99		3.352.442,24	
5. Andere Vorräte	49.121,26	**4.043.373,95**	116.578,41	7.223.823,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	237.838,00		13.320,77	
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	8.861,00		5.000,00	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	42.461,93		7.077,11	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.180,17		0,00	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	353.747,83	**650.088,93**	306.263,89	331.661,77
III. Flüsige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.866.280,34		1.102.557,62
		10.559.743,22		8.658.042,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	2.729,50		7.099,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.364,86	**13.094,36**	8.802,46	15.901,46
Bilanzsumme		**91.235.599,97**		84.912.952,49

Bilanz zum 31.12.2023

PASSIVA	**31.12.2023**		31.12.2022	
	€	**€**	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	142.800,00		84.399,06	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.876.696,28		2.806.467,52	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	**3.019.496,28**	15.000,00	2.905.866,58
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.187.000,00		2.027.000,00	
2. Andere Ergebnisrücklagen	12.966.237,01	**15.153.237,01**	11.696.237,01	13.723.237,01
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	25.063,86		18.399,79	
2. Jahresüberschuss	1.555.995,48		1.006.583,23	
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 1.430.000,00	151.059,34	- 887.000,00	137.983,02
		18.323.792,63		16.767.086,61
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	192.728,00		203.028,00	
2. Sonstige Rückstellungen	1.464.851,58	**1.657.579,58**	1.645.004,50	1.848.032,50
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.284.122,74		52.638.127,39	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.642.282,04		6.025.097,38	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.614.331,34		6.499.948,95	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.305.504.36		831.365,56	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	373.443,43	**71.219.683,91**	280.473,37	66.275.012,65
D. Rechnungsabgrenzungsposten		34.543,85		22.820,73
Bilanzsumme		**91.235.599,97**		84.912.952,49

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	31.12.2023		31.12.2022	
	€	**€**	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.102.512,73		10.386.265,80	
b) aus Verkauf von Grundstücken	4.476.042,41		0,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	224.393,81		182.333,05	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	142.464,85	**15.945.413,80**	148.345,92	10.716.944,77
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 3.112.992,15		-2.319.078,99
3. aktivierte Eigenleistungen		264.471,97		146.429,01
4. Sonstige betriebliche Erträge		400.308,30		485.684,39
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.321.853,95		4.345.899,51	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	733.789,72		2.159.720,92	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	60.810,02	**5.116,453,69**	3.809,70	6.509.430,13
Rohergebnis		**8.380.748,23**		7.158.707,03
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.797.342,94		1.674.348,79	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen fürAltersvorsorgung (davon für Altersversorgung € 26.301,99 Vorjahr € 109.269,79)	503.326,48	2.300.669,42	468.790,41	2.143.139,20
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.094.355,82		1.880.141,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.074.422,83		820.101,14
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		92,01		111,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		29.250,77		0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.192.703,76		1.154.437,02
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 3.782,59		- 40.033,37
13. Ergebnis nach Steuern		1.751.721,77		1.201.032,80
14. Sonstige Steuern		195.726,29		194.449,57
15. Jahresüberschuss		**1.555.995,48**		1.006.583,23
16. Gewinnvortrag		25.063,86		18.399,79
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		**1.430.000,00**		887.000,00
18. Bilanzgewinn		**151.059,34**		137.983,02

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).

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG).

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagenspiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitenspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das aktuell gültige Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Positionen der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und GuV

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Bewertung des unbeweglichen Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind gewährte Zuschüsse abgesetzt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt, für andere Bauten 25 bis 50 Jahre, für Außenanlagen 10 bzw. 15 Jahre. Die Abschreibung auf Umbau-, Ausbau- und Modernisierungskosten sowie die zum Abbruch vorgesehenen Objekte erfolgt über die Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer für die umfassend energetisch sanierten Gebäude wurde auf 50 Jahre erhöht. 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. Teilweise wurde analog zu § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei Vorliegen einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung oder bei Abrissobjekten gemäß Wirtschafts- und Finanzplan.

Entgeltlich erworbene bewegliche Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Mit Fachkenntnis und Präzision für Ihre Wohnung.

Die Bauverein Kaltenkirchen eG erstellt zusammen mit soliden und fachorientierten Handwerksfirmen aus der Region die Baumaßnahmen in einem kalkulierbaren Zeitrahmen.

Sanieren mit Weitblick – Ein Mehrwert fürs Wohnen

Unsere Strategie für die Zukunft ist die Aufwertung des gesamten Gebäudes – außen wie innen. Vorausblickend für eine ressourcenschonende Bestandshaltung.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten ab € 250,00, die aber € 1.000,00 nicht übersteigen und nach dem 31. Dezember 2007 angeschafft worden sind, werden analog § 6 Abs. 2a EStG im Jahr der Anschaffung und in den folgenden vier Jahren jeweils mit 20 % abgeschrieben. Der Abgang wird im fünften Jahr unterstellt.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte werden zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bilanziert. Beim Zu- und Abgang von Grundstücken wird der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums als maßgeblicher Zeitpunkt für deren Erfassung im Jahresabschluss angesehen.

In der Position „unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Bewertung anderer Vorräte erfolgte nach der FIFO Methode.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken werden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Im Geschäftsjahr bestanden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr – wie im Vorjahr – nicht.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Teilschuldenerlassen durch KfW-Finanzierungen für energetische Modernisierungen in Höhe von T€ 243,0 enthalten.

Die Flüssigen Mittel enthalten sämtliche Geldbestände zum Nennbetrag am Bilanzstichtag.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Geschäftsguthaben

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen € 5.253,72 (Vorjahr € 1.433,42).

Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelt:

	Gesetzliche Rücklage €	andere Ergebnisrücklagen €	Gesamt €
Anfangsbestand	2.027.000,00	11.696.237,01	13.723.237,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss	160.000,00	1.270.000,00	1.430.000,00
Endbestand	**2.187.000,00**	**12.966.237,01**	**15.153.237,01**

Pensionsrückstellungen

Die Pensionsrückstellungen werden auf der Grundlage von § 253 Abs. 2 HGB nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Rückstellungshöhe ergibt sich als notwendiger Erfüllungsbetrag am Bewertungsstichtag für die künftigen Zahlungsverpflichtungen aus der Versorgungszusage.

Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB wurde bei der Durchschnittsbewertung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung, die wir mit 1,75% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,82% (Vorjahr 1,78%) 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 Unterschiedsbetrag bei den Pensionsrückstellungen in Höhe von € 703,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlich wird, abgezinst.

Für die Bewertung der Rückstellung für Jubiläumszahlungen wird das Barwertverfahren gewählt. Der Barwert bestimmt sich als versicherungsmathematisch abgeleiteter Wert. Dieser leitet sich entsprechend der Dienstzeit der am Bilanzstichtag zeitlich erdienten Anwartschaften auf Zahlung der entsprechenden einmaligen Vergütung nach Erreichung der Dienstjahre ab. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018G) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Ausgleichsverpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen in Höhe von T€ 626,0 (Vorjahr T€ 1.111,0).

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.
Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	**Gesamt**	**Davon**				
		Restlaufzeit			**gesichert**	
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der
	€	€	€	€	€	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.284.122,74	2.233.188,76	9.262.565,14	48.788.368,84	60.284.122,74	GPR [1]
(Vorjahr)	(52.638.127,39)	(1.871.054,55)	(13.378.289,78)	(37.388.783,06)	(52.638.127,39)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.642.282,04	393.903,08	1.691.270,90	3.557.108,06	5.642.282,04	GPR [1]
(Vorjahr)	(6.025.097,38)	(378.367,92)	(4.261.365,65)	(1.385.363,81)	(6.025.097,38)	
erhaltene Anzahlungen	3.614.331,34	3.614.331,34	0	0	0	
(Vorjahr)	(6.499.948,95)	(6.499.948,95)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.305.504,36	1.305.504,36	0	0	0	
(Vorjahr)	(831.365,56)	(831.365,56)	0	0	0	
sonstige Verbindlichkeiten	373.443,43	373.443,43	0	0	0	
(Vorjahr)	(280.473,37)	(280.473,37)	0	0	0	
Gesamtbetrag	**71.219.683,91**	**7.920.370,97**	**10.953.836,04**	**52.345.476,90**	**65.926.404,78**	
(Vorjahr)	(66.275.012,65)	(9.861.210,35)	(17.639.655,43)	(38.774.146,87)	(58.663.224,77)	

[1] GPR=Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Sicherheitseinbehalte in Höhe von T€ 146,1 (Vorjahr T€ 87,3) ausgewiesen.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 83.471,53 (Vorjahr € 62.688,36) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 15.635,71 (Vorjahr € 0,00) ausgewiesen.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Erträge für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Im Jahresabschluss werden die vereinnahmten Mieten für Januar des Folgejahres ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Definition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und enthalten u. a. neben den Mieterträgen in Höhe von T€ 7.988,0 (Vorjahr T€ 7.612,6) auch T€ 3.393,6 (Vorjahr T€ 2.759,4) abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Im Geschäftsjahr sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge in Höhe von T€ 118,1 (Vorjahr T€ 4,8) angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung des Anlagevermögens betreffen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 6,0 (Vorjahr T€ 163,1) betreffen verschiedene Rückstellungen aus dem Verwaltungsbereich.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 1.380,3 (Vorjahr T€ 1.415,5) Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 26,3 (Vorjahr T€ 109,3). Die gesamten Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 503,3 (Vorjahr T€ 468,8).

Im Geschäftsjahr erfolgten die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen ausschließlich planmäßig.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 2,8 (Vorjahr T€ 4,8) enthalten. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre zum Bilanzstichtag ein Unterschiedsbetrag beim Zinsaufwand in Höhe von T€ 0,7 (Vorjahr T€ 3,3). Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

3. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle und sächliche Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

- Erteilte Aufträge für Bauvorhaben in einem Auftragsvolumen von T€ 2.048,3

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	14	1
Gesamt	**26**	**5**

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfangsbestand	**2.304**
Zugänge	136
Abgänge	21
Endbestand	**2.419**

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 20.165 Geschäftsanteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2023 um T€ 200,0 erhöht.

Eine Nachschusspflicht besteht gemäß § 19 der Satzung nicht.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.555.995,48 ab. Gemäß §§ 40 ff. der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 160.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 1.270.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2023 mit einer 4%igen Dividende von € 112.782,67 für 2023 auszuschütten und die verbleibenden € 38.276,67 auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2024 vorzutragen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Dipl. Ing Corinna Ruth Aissen	hauptamtliches VS-Mitglied
Ingo Höflich	hauptamtliches VS-Mitglied

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Martin Ahrens	AR-Vorsitzender
Silke Meyer	stellv. AR-Vorsitzende
Martin Eßmann	Schriftführer
Nadine Boeckel	
Jörn Neupert	

(Wahl durch die Mitgliederversammlung am 30.09.2021)

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Kaltenkirchen, 15. Mai 2024

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen

Ingo Höflich

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023
(erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungskosten				
	1.1.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	282.490,89	69.382,95	0,00	0,00	351.873,84
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.285.182,92	3.307.986,01	397.642,60	13.092.862,75	123.288.389,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts und anderen Bauten	3.487.304,67	42.702,67	0,00	183.097,57	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	337.289,93	8.779,44	0,00	261.901,06	607.970,43
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	881.499,49	45.669,25	0,00	0,00	927.168,74
6. Anlagen im Bau	10.349.780,67	3.188.009,71	0,00	- 13.537.790,38	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	233.560.54	107.502,96	0,00	- 71,0	340.992,50
	122.863.596,66	6.700.650,04	397.642,60	0,00	129.166.604,10
III. Finanzanlagen					
1. Andere Finanzanlagen	3.750,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00
	123.149.837,55	6.770.032,99	397.642,60	0,00	129.522.227,94

	Kumulierte Abschreibungen			Buchwerte	
1.1.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abgänge €	31.12.2023 €	31.12.2023 €	31.12.2022 €
154.938,89	65.462,05	0,00	220.400,94	**131.472,90**	127.552,00
44.565.243,22	1.880.979,26	145.719,43	46.300.503,05	**76.987.886,03**	62.719.939,70
1.357.748,76	34.943,24	0,00	1.392.692,00	**2.320.412,91**	2.129.555,91
0,00	0,00	0,00	0,00	**288.978,44**	288.978,44
242.768,93	40.000,50	0,00	282.769,43	**325.201,00**	94.521,00
590.129,36	72.970,77	0,00	663.100,13	**264.068,61**	291.370,13
0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	10.349.780,67
0,00	0,00	0,00	0,00	**340.992,50**	233.560,54
46.755.890,27	2.028.893,77	145.719,43	48.639.064,61	**80.527.539,49**	76.107.706,39
0,00	0,00	0,00	0,00	**3.750,00**	3.750,00
46.910.829,16	2.094.355,82	145.719,43	48.859.465,55	**80.662.762,39**	76.239.008,39

Bericht des Aufsichtsrats

Im Jahr 2023 war das beherrschende Thema in der Wohnungswirtschaft die Energiewende. Insbesondere für den Wohnungsbestand unserer Genossenschaft gilt es sehr gründlich zwischen Neubau und Sanierung abzuwägen. Als Vertretungsorgan der Mitglieder obliegt es daher dem Aufsichtsrat den Vorstand bei diesen wichtigen Entscheidungen vertrauensvoll zu begleiten. Selbstverständlich mit dem Ziel die Durchschnittsmieten in unserer Genossenschaft auf einem stabil niedrigen Niveau zu halten und dabei den Wohnungsbestand stetig zu verbessern.

Die Jahresplanung 2023, sowie der mittel- und langfristige Wirtschaftsplan wurden vom Vorstand an die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst und vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr seine ihm obliegenden gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten in vollem Umfang wahrgenommen. Die Geschäftsführung wurde entsprechend dieser Aufgabe regelmäßig überwacht. Der Aufsichtsrat hat seine ihm zustehenden Rechte zur Ausübung seines Handelns genutzt.

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

4 Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
1 Bestandsbesichtigung durch Aufsichtsrat und Vorstand

Darüber hinaus haben sich die Aufsichtsratsmitglieder untereinander und der Aufsichtsratsvorsitzende mit den Mitgliedern des Vorstands regelmäßig telefonisch und per E-Mail über wesentliche Themen der Genossenschaft ausgetauscht.

In ihren gemeinsamen Sitzungen haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auch mit regelmäßig wiederkehrenden Themen beschäftigt. Dazu zählen im Wesentlichen:

- die Vermietungssituation
- die Projektentwicklung und Instandhaltung
- die Finanzlage
- das Rechnungswesen
- die Finanz- und Wirtschaftsplanung
- die Prüfung des Jahresabschlusses
- die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung
- die Beratung der Ergebnisse des Prüfungsberichts

Neben der Fertigstellung von drei Neubauvorhaben im Kallieser Stieg, Virchowring und Am Bahnhof, einer energetischen Sanierung in der Bachstraße, wurde eine energetische Sanierung in der Lortzingstraße angefangen. Außerdem wurde in der Königstraße die Sanierung der Dachterrassen zu 95 % fertiggestellt und die Sanierung der Balkone geplant. Die Vermietung vernahm im Jahr 2023 einen positiven Verlauf und es konnten alle Neubauwohnungen

Der Aufsichtsrat
Von links: Martin Eßmann, Silke Meyer, Nadine Boeckel, Martin Ahrens und Jörn Neupert.

an die Bewohner*innen übergeben werden. Auch die Betreuung der Eigentümergemeinschaften verlief gewohnt erfolgreich.

Der Geschäftsverlauf und die Buchführung des Jahres 2023 der Bauverein Kaltenkirchen wurden vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2023.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit den Teilbereichen Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und der Lagebericht für 2023, wurden vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2023 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den im Jahre 2023 geleisteten tatkräftigen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Kaltenkirchen, 30. April 2024

Martin Ahrens
Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

Druckerei
oeding print GmbH
www.oeding-print.de

Bildnachweis
Bauverein Kaltenkirchen eG / Kerstin Bittner
PureSolution – stock.adobe.com (U2, U3)

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.

RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C118370
www.fsc.org

www.blauer-engel.de/uz195
• ressourcenschonend und umweltfreundlich hergestellt
• emissionsarm gedruckt
• aus 100 % Altpapier
UQ4

Druckprodukt mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/11339-2405-1009

Daten und Fakten.

Um die Wärmewende voranzubringen, sollen spätestens Mitte 2028 alle neuen Heizungen mit 65 % Erneuerbarer Energie betrieben werden.

Der Bestand

Gesamte Wohnungsanzahl: 1.592
Gesamte Wohnfläche: 99.175 qm

In 2023 realisiert

Fertig gestellte Wohnungen: 75
Fertig gestellte Wohnfläche: 4.500 qm
Sanierte Wohnungen Instandhaltung: 63
Energetisch modernisierte Wohnungen: 64

Bauverein Kaltenkirchen eG

WOHNUNGSUNTERNEHMEN

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