Geschäftsbericht 2021

Bauverein Kaltenkirchen eG
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Unser Geschäftsmodell

Inhalt

Vorwort 2

Bericht des Vorstands 4

Lagebericht 16

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2021 28
Gewinn- und Verlustrechnung 30
Anhang 31

Organe 39

Bericht des Aufsichtsrats 42

Impressum 44

Der Vorstand der
Bauverein Kaltenkirchen eG
Von links: Ingo Höflich
und Prof. Dr. Georg Klaus

Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht 2021 in einer neuen Erscheinung überreichen zu dürfen. Mit einem übersichtlichen Layout, bei dem die Inhalte durch Fotos und Grafiken illustriert werden, möchten wir Ihnen den Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr näher bringen. Die Druckproduktion erfolgt klimaneutral auf Recyclingpapier und ist mit dem Blauen Engel zertifiziert. Dies ist unser Beitrag für eine ganzheitliche, umwelt- und klimaschonende Publikation.

Das Jahr 2021 beinhaltete für uns alle weitere Einschränkungen durch die Corona-Pandemie, dies hatte für den Bauverein u. a. zur Folge, dass auch in diesem Jahr keine Mieterfeste oder ähnliches stattfinden konnten. Wir hoffen, diese wichtigen und die Gemeinschaft unserer Genossenschaft fördernden Maßnahmen zukünftig wieder durchführen zu können.

Auch für unsere Mitarbeiter führte das Arbeiten unter Pandemiebedingungen zu deutlichen Mehrbelastungen. Das Tragen von Masken, die Überprüfung von rechtlichen Coronaregelungen und die meist unpersönliche Abstimmung über Telefon oder Online veränderten den Arbeitsalltag stark. An dieser Stelle möchten wir uns bei allen Mitarbeitern für ihren tollen und hochmotivierten Einsatz im Jahr 2021 bedanken, auch bzw. gerade unter den erschwerten Coronabedingungen.

Unsere drei Neubaumaßnahmen sowie die Großmodernisierungen im Oersdorfer Weg kamen in 2021 insgesamt gut voran, auch durch den hohen Einsatz der dort tätigen Bauunternehmen und Architekten. Allerdings nehmen die Herausforderungen aus Preissteigerungen und Lieferengpässen deutlich zu, hier sind neben den Auswirkungen der Pandemie auch die Auswirkungen aus dem Ukrainekrieg deutlich spürbar. Um hier auch den direkt betroffenen Menschen zu helfen, haben wir gemeinsam mit der Stadt Kaltenkirchen kurzfristig Wohnungen für Geflüchtete aus der Ukraine zur Verfügung gestellt.

Weitere wichtige Themen sind für uns die hohen Kostensteigerungen insbesondere im Bereich der Nebenkosten sowie der Weg hin zu mehr Nachhaltigkeit und Klimaneutralität. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies, dass wir verstärkt in Maßnahmen zur Energieeinsparung und in die Verwendung von regenerativer Energie investieren werden; trotz der insgesamt angespannten Versorgungslage mit Baumaterialien. Damit vermindern wir sowohl die Nebenkostensteigerungen als auch den CO_2-Ausstoss, was letztendlich uns allen dient. Somit können wir das Ziel unserer Genossenschaft, die Bereitstellung von gutem und bezahlbarem Wohnraum, auch weiterhin sicherstellen.

Um den Anforderungen an die zunehmende Digitalisierung gerecht zu werden, stellen wir in 2022 unser EDV-System um. Dadurch werden die Kommunikationswege schneller, und es können zahlreiche Abläufe papierlos stattfinden.

Wir hoffen, der Geschäftsbericht 2021 gefällt Ihnen und wir sehen uns demnächst wieder persönlich.

Herzlichst

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Ingo Höflich

Prof. Dr. Georg Klaus

Bericht des Vorstands

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland allgemein

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der andauernden Pandemie

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) Corona bedingt um 4,6 % eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8 %. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

Gleichwohl ist die Leistung im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,7 % gesunken. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende. Vor allem der private Konsum und Bauinvestitionen gingen zurück. Die staatlichen Konsumausgaben legten Corona bedingt zu.

Die 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung spiegelt sich in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Die Arbeitnehmerentgelte stiegen im Vorjahresvergleich um 3,4 %. Ausschlaggebend war hier der Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Das verfügbare Einkommen der Privathaushalte stieg nominal um 1,8 %. Unternehmens- und Vermögenseinkommen wuchsen um 15,4 %. Mit einem Minus von 10,2 % hatte es hier zuvor auch den stärksten Rückgang gegeben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2021 deutlich um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 0,5 %). Ausschlaggebend war vor allem das 2. Halbjahr 2021. Treiber waren (anhaltende) Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigende Energiekosten. Deren Einfuhr verteuerte sich 2021 um ca. 84 %. Stark stiegen u. a. die Preise für Strom (216 %) und Erdgas (139 %). Bereinigt um Energie lagen die Importpreise 2021 7,3 % über dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren deutlichen Anstieg gerechnet (+ 3,3 %).

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 % (davor 2,2 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347.9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 %) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe – 9,7 %).

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferketten-

problemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u. a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p. a., etc.) und Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Das ausgeblendet, sind die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) niedrig. Gleichzeitig gibt es viel Liquidität, die angelegt werden will. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Seit einiger Zeit ist deshalb eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen. Insbesondere wieder deutlicher anziehende Bauzinsen hätten vor dem Hintergrund des bereits erreichten Grundstücks- und Baukostenniveaus weitreichende Folgen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken weiter die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten damit auf eine Fortsetzung des Aufwärtstrends im Jahr 2022 hin. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

2021 erneutes Plus bei den Baugenehmigungen

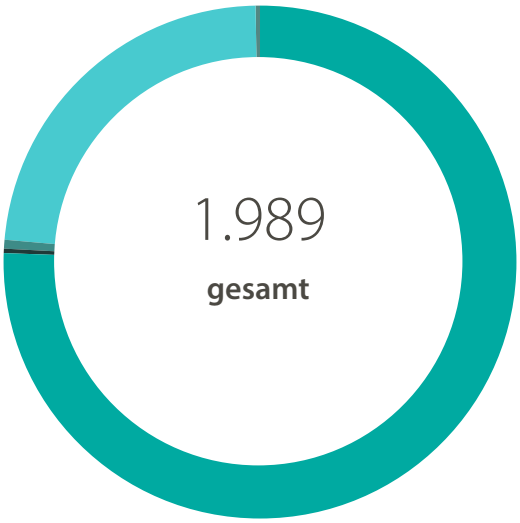
2021 wurden nach bisherigem Stand (November) 341.037 Bauprojekte genehmigt (+ 2,8 % gegenüber Vorjahreszeitraum). Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser: + 1,2 % bzw. + 24,6 %, Mehrfamilienhäuser: + 0,5 %). Bei Wohnheimen gab es ein Minus von 24,5 %. Für das Gesamtjahr 2021 wird mit gut 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2020 waren es 368.589, davor 360.493 bzw. 346.810. Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen. Die amtierende Bundesregierung verfolgt das Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). In 2019 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2020) um rund 291.000 auf 42,8 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,13 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2010 ist der Wohnungsbestand um 5,7 % beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,4 m^2 Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92 m^2. Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,94 Bewohner (davor 2,02). Gleichwohl leben 10,3 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten (6 %). Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (45,1 bzw. 42,5 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,5 bzw. 4,2 %).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin schon sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und dadurch auch hier stark steigende Preise weiteren Auftrieb. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter, was zu immer weitreichenderen politischen Regulierungsversuchen auf der Wohnkostenseite führt. Damit wächst die Gefahr perspektivisch sinkender Bauantragszahlen.

Fertigstellungen steigend, aber weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 bis 320.000 für das Gesamtjahr 2021 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut



Unser Objektbestand

Der Bauverein Kaltenkirchen eG verfügte per 31.12.2021 über folgenden Objektbestand:

1512	Genossenschaftswohnungen
8	Reihenhäuser
9	Gewerbliche Objekte
456	Garagen/Carports/Stellplätze
3	Büro
1	Gewerbehalle

Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davor 293.000). Eine höhere Zahl hatte es zuletzt im Jahr 2001 gegeben (326.187). Trotz stetig steigender Tendenz ist eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubaubedarfs (400.000 p. a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert. Auch die Vorgängerregierung hat ihr Ziel von jährlich 370.000 Wohnungen verfehlt. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr).

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Auch für 2021 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990-er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2021 rechnet die Branche mit ca. 900.000 Beschäftigten. Das durch die aktuelle Bundesregierung noch einmal auf 400.000 Wohnungen jährlich angehobenen Neubauziel ist auch deshalb fraglich. Dazu kommt, dass die Komplexität von Bauplanung und Ausführung infolge immer schärferer Standards und Anforderungen gewachsen ist, was zusätzliche Anforderungen an die Qualifikation der bauausführenden Seite stellt.

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 % wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6 %. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 rund 2 % erwartet.

Auch unabhängig von Corona gibt es zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u. a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die über viele Jahre insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung fand 2020 Corona bedingt auch in Schleswig-Holstein ein vorläufiges Ende. Wie erwartet, zog die wirtschaftliche Entwicklung in Folge der möglichen Lockerungen im 1. Halbjahr 2021 wieder an. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,3 % (davor - 1 %). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 0,6 % (davor - 3,8 %). In Deutschland insgesamt betrachtet, stieg die Wirtschaftsleistung um 4,4 % nominal bzw. 2,9 % real (davor - 4,2 % nominal | - 3,8 % real). Verglichen mit der bundesweiten Entwicklung fiel die wirtschaftliche Erholung in Schleswig-Holstein damit schwächer aus. Allerdings war der vorausgegangene wirtschaftliche Einbruch hier auch deutlich weniger heftig.

Nach mehreren Jahren mit rückläufiger Wirtschaftsleistung im schleswig-holsteinischen Verarbeitenden Gewerbe gab es wieder einen leichten Anstieg. Bundesweit stieg der Beitrag aus diesem Sektor dagegen deutlich. Positive Impulse lieferten u. a. der Maschinenbau und die Herstellung chemischer/pharmazeutischer Erzeugnisse. Im Ernährungsgewerbe kam es zu Rückgängen. Mit dem gesamtdeutschen Niveau sank auch im hiesigen Baugewerbe die Wirtschaftsleistung. Hier stehen sehr hohe Auftragseingänge sinkenden Umsätzen gegenüber. Der Beitrag des Energiebereichs fiel infolge geringerer Erneuerbarer Erzeugung. Der Leistungsbeitrag des Gastgewerbes sank Corona bedingt weiter. Entsprechend der Bundesentwicklung stieg dagegen der Beitrag des Dienstleistungssektors.

Schöner Wohnen in Kaltenkirchen

Auf unserem 2.968 qm großen Grundstück im Kallieser Stieg 1, Kaltenkirchen, errichten wir ein modernes Mehrfamilienhaus für unseren eigenen Bestand. Der Neubau mit einer Gesamtwohnfläche von 2.668,83 qm besteht aus 39 Wohneinheiten mit attraktiven 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen in den Größen 38 bis 94 qm für jeden Bedarf.

Die Beheizung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk. Alle Wohnungen sind mit Badewannen und/oder bodengleichen Duschen sowie Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet und jeweils über eine Aufzugsanlage erreichbar. Eine Fußbodenheizung unterstreicht die hohe Wohnqualität. Neben den Gemeinschaftsräumen ist im Keller für jede Wohnung ein Abstellraum vorgesehen. Auf dem Grundstück stehen 43 Pkw-Abstellplätze sowie ein abschließbares Fahrradhaus zur Verfügung.

Der voraussichtliche Fertigstellungstermin ist für Ende 2022/Anfang 2023 geplant.

Hier entstehen Neubauten und energetische Modernisierungen im Einklang mit der Zukunft.

Neubau im Kallieser Stieg 1

Stabilität bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen

Laut den bisher vorliegenden Zahlen wurden trotz Corona in Schleswig-Holstein wieder mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (984.620 | 1.000.213 | 1.002.902 2018 bis 2020). Für 2021 liegen erst Zahlen zum 1. Quartal vor (1.015.922). Wesentlich für die Erklärbarkeit ist der erneut Corona bedingte Anstieg der Kurzarbeit. Während 2019 jahresdurchschnittlich 1.300 Menschen in Kurzarbeit waren, waren es 2020 gut 30.000. Im 1. Quartal 2021 waren es im Mittel sogar knapp 62.000.

Corona bedingt gab es 2020 das erste Mal seit 14 Jahren einen leichten Rückgang der Erwerbstätigkeit (- 0,4 %). Die stärksten prozentualen Rückgänge kamen aus dem Dienstleistungsbereich, insbesondere aus dem Gastgewerbe (- 7 %). Die Erwerbstätigkeit im Baugewerbe stieg dagegen (+ 2,1 %). Die ersten drei Quartale 2021 lassen auch für das Gesamtjahr eine leicht steigende Zahl erwarten. Deutschlandweit gab es 2020 einen Rückgang von 0,8 %. 2021 gab es keine nennenswerte Veränderung.

Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2020 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4 % verbuchen – auf 2.911 Mio. Auch 2021 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2.915 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg Ende 2020 gegenüber 2019 um 12.744 auf 250.798.

Ende 2019 (letzter Datenstand) lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt knapp 2 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung setzt sich fort. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2020 jedoch eine Fläche von 93,6 m^2 (Bundesschnitt 91,7 m^2). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m^2. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2020 bei 48,8 m^2 (Bundesschnitt 47,4 m^2). 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m^2.

Neubaubedarf

1.517 Mio. Wohnungen gab es Ende 2020 in Schleswig-Holstein (davor 1.503 Mio.). Rein rechnerisch teilen sich 1,92 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten begründen einen nennenswerten Neubaubedarf. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u. a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein war aber 1978 bereits gebaut – knapp 46 % sind allein zwischen 1949 und 1978 entstanden. Das jeweils in den Standards der damaligen Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose (2016) den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert – ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburg-Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen p. a. fertig gestellt werden – kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.640 Wohnungen p. a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.390.

Baugenehmigungen | Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), gab es in den drei Folgejahren eine Erholung (14.846, 15.435, 16.558). 2020 war der höchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2021 liegen erst bis einschließlich November vor (14.663 | Vorjahreszeitraum 14.696).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang wider: 28.712 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2020 nicht fertiggestellt - der 14. Anstieg in Folge (davor 27.021). Rechnerisch sind das zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z. B. 2010 | 11.823 Wohnungen). Vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Auftragseingangs beim schleswig-holsteinischen Bauhauptgewerbe ist mit einem weiterhin hohen Bauüberhang zu rechnen. Die ersten drei Quartale 2021 verzeichnen ein Auftragsplus von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (auf rund 2,1 Mrd. Euro). Das ist der mit Abstand höchste Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2008. Das größte Plus steuerte der Wohnungsbau bei. Allein hier stieg der Auftragseingang um knapp ein Drittel. Damit steigt perspektivisch das Risiko von Angebotsüberhängen zumindest in einzelnen Wohnungsteilmärkten.

Baufertigstellungen

Für 2021 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Die Vergangenheit zeigt aber, dass die Genehmigungszahlen zeitversetzt sich auch in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln. Im Gesamtjahr 2020 gab es gegenüber 2019 ein Plus bei den Fertigstellungen (14.077 zu 13.668). Das ist der zweithöchste Wert seit 2000. Nur 2000 (14.794) konnten mehr Fertigstellungen verbucht werden. Die Zahl fertiggestellten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern stieg 2020 gegenüber dem Vorjahr (+ 10,2 % bzw. 5.785). Der Geschosswohnungsbau steuerte 53 % der neu fertiggestellten Wohnungen bei (6.925). Die meisten Wohnungen entstanden in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Pinneberg und Segeberg.

Wohnungswirtschaft – Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,7 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 7,1 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalt und weitere Demografie bedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse einer hohen Nachfrage hinterherhinkt (fehlende bzw. teure Grundstücke, anforderungsbedingt sehr hohe Baukosten, die zusätzlich durch fehlende Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und zunehmend durch Materialengpässe nach oben getrieben werden).

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 6,30 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Aber auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietenschnitt von 8,28 Euro netto-kalt ermittelt (alle Wohnungsmarktakteure Stand 2020 | ohne preisgebundenen Wohnraum). Ein Jahr davor waren es 7,98 Euro. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand.

Bei den VNW-Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,52 (Ø 11 Euro im Neubau | 6,48 Euro im Bestand). Auch 2021 ist, den äußeren Rahmenbedingungen geschuldet, ein weiterer Anstieg zu erwarten. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./. Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 % (27,2 % Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 % auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 %, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 % kommt (31,1 bzw. 22,6 % Deutschland ge-

Die Wulfskampsiedlung

Die Wulfskampsiedlung ist die „Keimzelle“ unserer Genossenschaft. Am 5. November 1948 kamen im traditionellen Gasthaus „Hüttmann“ 13 engagierte Bürger zusammen und gründeten unter schwierigen Lebensumständen die Baugenossenschaft „Bauverein Kaltenkirchen eG.m.b.H.“. Der erste Vorstand wurde von Felix Maschner, Robert Wulf und Wilhelm Siemssen gestellt. In der Siedlung, die nach Robert Wulf benannt wurde, entstanden die ersten Häuser.

Die damaligen gemeinsamen Ziele, Leitbilder und Werte haben uns zu dem gemacht, was wir heute sind und künftig bleiben wollen: ein solides, traditionelles und verlässliches Wohnungsunternehmen.

samt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (zuletzt erhielten knapp 5 % aller Beschäftigten lediglich Mindestlohn).

Die Zunahme älterer Haushalte, das noch hohe Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entastung sorgen.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Gleichwohl investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Vor dem Hintergrund der wohnungsbaubezogenen Kostenentwicklung lässt sich damit (zumindest tendenziell) immer weniger in konkreten Projekten umsetzen. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2021 rund 457 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der in der Sache richtigen Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (rund 10.000 zwischen 2011/2021). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.585 Wohnungen mit Zweckbindung.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde im 1. Förderweg jetzt noch einmal erhöht (auf einheitlich 600 Euro/m^2). Vorausgegangen waren auch Verbesserungen für den 2. Förderweg.

Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. Zudem wird das Förderprogrammangebot laufend zielorientiert weiterentwickelt. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat mittlerweile ein Gesamtvolumen von 880 Mio. Euro. 6.400 Mietwohnungen können damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 p. a.). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen unterstützt werden. 2021 wurden gut 127 Mio. Euro für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden damit 743 Einheiten neu gefördert.

Das kann sich sehen lassen.

Als Fortsetzung unserer Modernisierungsmaßnahmen haben wir nach Gothaer Straße 1 – 5 und Oersdorfer Weg 8 – 10 auch das Objekt im Oersdorfer Weg 12 – 16 in Kaltenkirchen umfassend modernisiert.

Damit haben wir die drei zusammenstehenden Objekte auf den aktuellen energetischen Standard gebracht und sie für die Zukunft gerüstet.

Lagebericht

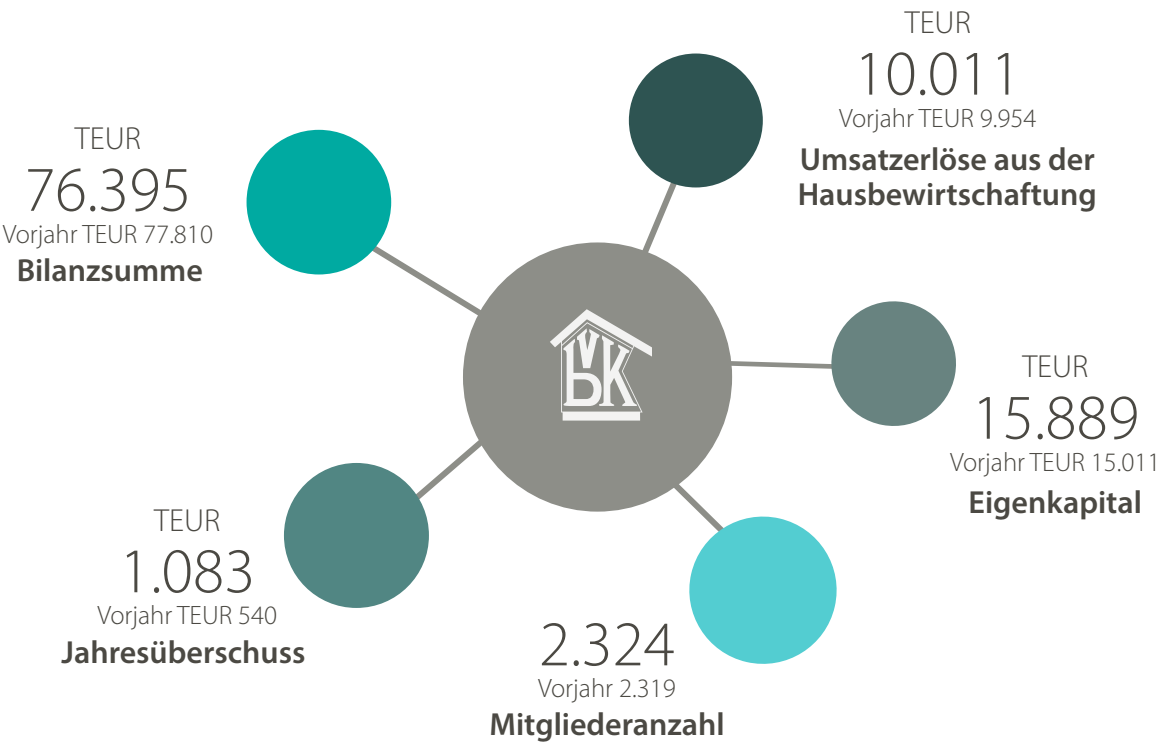
1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Das vorrangige Ziel unserer 1948 in Kaltenkirchen gegründeten Genossenschaft ist die Versorgung unserer Mitglieder mit bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnungen. Ein wichtiger Vorteil gegenüber nicht genossenschaftlichen Vermietern besteht für unsere Mitglieder im Abschluss von Dauernutzungsverträgen statt im Abschluss eines reinen Mietvertrages, dadurch entsteht ein Dauerwohnrecht. Unsere Wohnungsbestände befinden sich in Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg sowie in Kisdorf.

Auch im Jahr 2021 konnten wir eine zunehmende Nachfrage nach unseren Wohnungen verzeichnen. Dabei werden die Themen bezahlbarer Wohnraum und guter energetischer Zustand immer wichtiger. Nur durch weitere Modernisierungsmaßnahmen können wir den Anstieg der Nebenkosten begrenzen und gleichzeitig unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Trotz der gestiegenen Baukosten gestalten wir unsere Mieterhöhungen moderat, um Wohnraum für alle Einkommensschichten zu schaffen.

Hierbei spielen sowohl Finanzierungen der KfW für energetische Modernisierungen als auch Förderprogramme des Landes Schleswig-Holstein, umgesetzt durch die IB.SH eine wichtige Rolle, beides wurde von der Bauverein Kaltenkirchen eG in Anspruch genommen.

Die mittlerweile ins dritte Jahr gehende Corona-Pandemie führte auch in 2021 zu Auswirkungen auf unseren täglichen Geschäftsbetrieb. Zum Beispiel durch das Tragen von Masken, 3-G-Regelungen in der Geschäftsstelle und zeitlichen Verzögerungen bei unseren Neubauten. Insgesamt sind wir in 2021 jedoch recht gut durch die Pandemie gekommen.



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 2021 durchschnittlich 6,40 €/m² nach 6,29 €/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 ist mit 6,29 % im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen (Vorjahr 5,96 %). Bedingt durch die Corona-Pandemie waren keine nennenswerten Mietausfälle zu verzeichnen, allerdings erhöhte sich der Zeitraum für die Wohnungsmodernisierung bei Neuvermietung.

Zum Jahresende 2021 stellte sich der eigene Objektbestand (ohne Bauträgergeschäft) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2020
Genossenschaftswohnungen	**1.512**	1.509
Reihenhäuser	**8**	9
Gewerbliche Objekte	**9**	10
Garagen/Carports/Stellplätze	**456**	464
Büro	**3**	3
Gewerbehalle	**1**	1
Gesamt	**1.989**	1.996

Die Veränderungen in 2021 ergaben sich aufgrund von Umwidmungen in der Inventarisierung.

Mit einem Viertel des Wohnungsbestandes deckt unsere Genossenschaft den Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum ab. In Zusammenarbeit mit der Stadt Kaltenkirchen werden seit 2019 30 Wohnungen des Gesamtbestandes für die Unterbringung von Flüchtlingen zur Verfügung gestellt.

Zum umfangreichen Tätigkeitsfeld unserer Genossenschaft zählt neben der Verwaltung des Eigenbestandes die Eigentumsverwaltung. Zum Jahresende 2021 verwaltete unsere Genossenschaft das Gemeinschaftseigentum von 32 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 425 Eigentumswohnungen.
Der Zugang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Übernahme von drei fremden Verwaltungen.

Auch in der Sondereigentumsverwaltung verzeichneten wir zum Vorjahr einen Zugang von vier Wohnungen, sodass wir zum Jahresende 2021 20 Häuser und 50 Eigentumswohnungen verwaltet haben.

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

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 2020	6	0	0	**6**
Baubeginn 2021	11	75	0	**86**
Übergabe/Vermietung 2021	-6	0	0	**-6**
Bauüberhang Ende 2021	11	75	0	**86**
geplanter Baubeginn 2022	0	0	0	**0**
Übergabe/Vermietung 2022	0	0	0	**0**
Bauüberhang 2022	11	75	0	**86**

Die Übergabe der 6 Wohnungen im Oersdorfer Weg 41 erfolgte im ersten Quartal 2021.

Für den Eigentumsbereich errichten wir aktuell 11 Eigentumswohnungen auf dem eigenen Grundstück Am Bahnhof 19 b in Kaltenkirchen. 10 Eigentumswohnungen wurden inzwischen veräußert. Die Übergabe an die Eigentümer ist für Ende 2022/Anfang 2023 geplant.

Durch den Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern wird der Eigenbestand zudem erweitert.
Auf dem eigenen Grundstück im Virchowring 121 in Henstedt-Ulzburg errichten wir in zwei Gebäuden 21 öffentlich geförderte Sozialwohnungen. Durch die Verschiebung des Baubeginns auf das Frühjahr 2021 konnten wir für die Genossenschaft deutlich höhere Fördergelder bei der Investitionsbank Schleswig-Holstein in Anspruch nehmen.

Des Weiteren haben wir in 2021 mit der Errichtung von 39 freifinanzierten Mietwohnungen auf dem eigenen Grundstück im Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen begonnen.

Der Baubeginn von 15 freifinanzierten Mietwohnungen Am Bahnhof 19 in Kaltenkirchen erfolgte ebenfalls in 2021.

Die Marktlage in Kaltenkirchen und Henstedt-Ulzburg stellt sich durch die unmittelbare Nähe zu Hamburg weiterhin sehr positiv dar. Der Ankauf erforderlicher Grundstücke wird ebenfalls entsprechend fokussiert und fortlaufend auf Eignung geprüft.

Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt ist für uns das Thema der „Energetischen Modernisierung" mit dem Ziel der Heizkostenreduzierung für unsere Mitglieder und der Senkung des CO_2-Ausstoßes. Dieses erreichen wir u. a. durch den Einsatz von moderner Heiztechnik wie Blockheizkraftwerke (BHKW), der Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen an den Fassaden, der Erneuerung von Fenstern sowie der Dämmung von Keller- und Geschossdecken. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen wird ebenfalls geprüft.

Durch regelmäßig durchgeführte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbessern wir den Wohnkomfort für unsere Mitglieder, senken die Energieverbräuche und leisten damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die im April 2021 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen im Oersdorfer Weg 12 – 16 wurden in 2022 abgeschlossen. Damit wurden die drei zusammenstehenden Objekte Gothaer Straße 1 – 5, Oersdorfer Weg 8 – 10 sowie Oersdorfer Weg 12 – 16 umfassend modernisiert und auf den aktuellen energetischen Standard gebracht.

Für 2022 ist die Fortsetzung dieser Maßnahmen für die Bachstraße geplant.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung	
	T€	**%**	T€	%	T€	%
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	69.679,3	91,2	68.576,6	88,1	1.102,7	1,6
Verkaufsgrundstücke	2.337,4	3,1	3.073,9	4,0	-736,5	-24,0
sonstiges Umlaufvermögen	4.377,8	5,7	6.159,1	7,9	-1.781,3	-28,9
davon liquide Mittel	1.029,40		3.052,60			
Gesamtvermögen	**76.394,5**	**100,0**	**77.809,6**	**100,0**	**-1.415,1**	-1,8
Eigenkapital	15.889,4	20,8	15.011,4	19,3	878,0	5,8
Fremdkapital, langfristig						
Verbindlichkeiten aus Hypotheken AV	55.813,2	73,1	56.276,5	72,3	-463,3	-0,8
Rückstellungen	928,9	1,2	1.248,3	1,6	-319,4	-25,6
Pensionsrückstellungen	219,0	0,3	221,3	0,3	-2,3	-1,0
sonstige Rückstellungen	709,9	0,9	1.027,0	1,3	-317,1	-30,9
kurzfristige Fremdmittel	3.763,0	4,9	5.273,4	6,8	-1.510,4	-28,6
	76.394,5	**100,0**	**77.809,6**	**100,0**	**-1.415,1**	-1,8

Neubau im
Virchowring 121

natürlich beim Bauverein

Bezahlbarer Wohnraum in Henstedt-Ulzburg

Im Virchowring 121, Henstedt-Ulzburg, errichten wir in zwei Mehrfamilienhäusern 21 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen der 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen bewegen sich zwischen 46 bis 86 qm. Sieben Erdgeschosswohnungen sind barrierefrei und verfügen über abschließbare Abstellräume im Außenbereich. Sämtliche Wohnungen sind mit Badewannen und/oder Duschen sowie Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet. Im Untergeschoss stehen ein Trocken- und ein Fahrradraum sowie Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen zur Verfügung. Im Außenbereich entstehen 21 Pkw-Abstellplätze sowie eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

Die Wohnungen werden ausschließlich mit einem entsprechenden Wohnberechtigungsschein nach dem ersten bzw. zweiten Förderweg vermietet. Mit der Vermischung der zwei unterschiedlichen Förderwege decken wir die unterschiedlichen Bedarfe der Gemeinde auf dem Wohnungsmarkt und unterstützen sie bei der Versorgung mit öffentlich gefördertem Wohnraum. Zudem leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Schaffung angemessenen und bezahlbaren Wohnraums in einem attraktiven Wohnumfeld mit gemischter Wohnstruktur. Durch den genossenschaftlichen Charakter tragen wir zur Erhaltung stabiler Wohn- und Nachbarschaftsverhältnisse bei.

Die voraussichtliche Fertigstellung der zwei Mietobjekte ist für Ende 2022/Anfang 2023 geplant.

Das Anlagevermögen beträgt 91,2 % der Bilanzsumme und ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Die Veränderung im Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus den drei, sich im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Am Bahnhof 19 und Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen, Virchowring in Henstedt-Ulzburg sowie den Zugängen aus den Modernisierungen im Oersdorfer Weg 8 – 10 und 12 – 16 in Kaltenkirchen, gemindert um die planmäßigen Abschreibungen.

Das Eigenkapital nahm um T€ 878,0 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei leicht gesunkener Bilanzsumme 20,8 % (Vorjahr 19,3 %). Der Rückgang der Bilanzsumme erfolgte im Wesentlichen durch den Ausgleich von Verbindlichkeiten sowie den Einsatz von vorhandenen liquiden Mitteln, um so die Darlehnsaufnahme trotz der Baumaßnahmen zu minimieren.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet.

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 jederzeitige 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 angesehene Dividende jährlich weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in 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 des günstigen Zinsniveaus wurden in geeigneten Fällen Forward-Darlehen abgeschlossen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % (ca. T€ 112) ausreicht. Die Dividendenzahlung in 2021 in Höhe von 218,1 T€ resultiert aus der Corona bedingten Auszahlung der Dividenden für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 im Kalender-/Geschäftsjahr 2021.

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

	2021	2020
	T€	T€
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	1.082,9	540,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.862,8	1.716,4
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-2,3	-3,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,2	2,2
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-12,1	-167,0
Erträge aus Teilschulderlassen	-164,2	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**2.769,3**	**2.089,3**
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-317,1	-32,0
Abnahme (VJ Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	736,9	-605,5
Zunahme sonstiger Aktiva	-77,9	-307,6
Abnahme (VJ Zunahme) sonstiger Passiva	-1.510,5	1.330,8
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.148,4	1.207,4
Ertragsteueraufwand (+) /-ertrag(-)	27,0	42,1
Ertragsteuerzahlungen	-27,0	-71,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**2.749,1**	**3.652,9**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-33,3	-118,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	12,1	993,4
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.959,5	-2.728,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	24,8	3,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-25,0
Erhaltene Zinsen und Dividenden	0,1	0,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-2.955,8**	**-1.873,6**
Veränderungen Geschäftsguthaben	13,3	41,3
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.052,9	1.039,0
planmäßige Tilgungen	2.159,9	-2.107,1
außerplanmäßige Tilgungen	-356,2	-559,0
Gezahlte Zinsen	-1.148,5	-1.208,3
gezahlte Dividenden	-218,1	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-1.816,5**	**-2.794,1**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	**-2.023,2**	**-1.014,8**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.052,6	4.067,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**1.029,4**	**3.052,6**

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

Der Rückgang der liquiden Mittel beruht im Wesentlichen aus dem vermehrten Einsatz dieser in die durchgeführten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen. Dadurch konnte die Aufnahme von Fremdkapital mit den sich daraus ergebenen Zinszahlungen teilweise vermieden werden.

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:

	2021 in T€	2020 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	**1.280,0**	2.083,7	-803,7
Grundstücksbevorratung	**-30,4**	121,3	-151,7
Bautätigkeit/ Modernisierung Anlagevermögen	**-88,8**	-1.130,8	1.042,0
Zwischensumme	**1.160,8**	1.074,2	86,6
Bauträgertätigkeit	**-21,7**	-96,1	74,4
Nebengeschäft, Neutrales- und Finanzergebnis	**-29,3**	-437,3	408,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**-27,0**	0,0	-27,0
Jahresergebnis	**1.082,9**	540,8	542,1

Der Rückgang im Bereich der Hausbewirtschaftung beruht auf einer Umgliederung innerhalb der Ertragslage. Die Aufwendungen aus Modernisierungen wurden im Geschäftsjahr 2021 erstmalig dem Bereich der Hausbewirtschaftung zugeordnet, dadurch ergibt sich ein Rückgang bei dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung und eine Verbesserung des Ergebnisses aus Bautätigkeit/ Modernisierung Anlagevermögen. Ohne diesen einmaligen Effekt konnte auch in diesem Jahr eine Steigerung erreicht werden. Dieser positive Effekt beruht im wesentlichen auf einer nur moderaten Erhöhung der Sollmieten.

Der Bereich Bautätigkeit/Modernisierung ist üblicherweise ein Bereich mit einem negativen Vorzeichen. Hier werden u. a. durchgeführte und nicht aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen und gesamten Objekten erfasst. Die starke Veränderung zum Vorjahr beruht auf der bereits erwähnten Umgliederung.

Bedingt durch Aufwendungen für zukünftige Baumaßnahmen, erwirtschaftete das Bauträgergeschäft in 2021, trotz der Übergabe der letzten verkauften Einheiten im Oersdorfer Weg, keinen positiven Ergebnisbeitrag.

Die Verbesserung des Ergebnisses aus Nebengeschäft, Neutralen- und Finanzergebnis beruht im Wesentlichen auf der Reduzierung von negativen Sondereffekten des Vorjahres.

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. die Zuführungen und die Erträge aus Auflösung von Rückstellungen und die Abzinsung 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 2021 in T€	Ist 2021 in T€	Ist 2020 in T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	**7.420**	7.517	7.414
Instandhaltungsaufwendungen	**1.538**	1.577	1.704
Zinsaufwendungen zur Bestands- und Baufinanzierung	**1.288**	1.149	1.208
Jahresergebnis	**600**	1.083	541

Die Umsatzerlöse aus Vermietung konnten durch eine optimierte Neuvermietung, sowie moderate Mieterhöhungen gesteigert werden.

Die planmäßigen monatlichen Instandhaltungsaufwendungen betrugen rund 0,69 €/m² (Vorjahr 0,62 €/m²). Zusätzlich zu der laufenden Instandhaltung wurden Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 797 (Vorjahr T€ 988) durchgeführt.

Der Wert der geplanten Zinsaufwendungen ist aufgrund von vermehrtem Eigenkapitaleinsatz und geringen Bauverzögerungen, verbunden mit geringeren Mittelabrufen der bestehenden Darlehen, um rd. 100 T€ geringer ausgefallen als erwartet.

Das Jahresergebnis ist wie erwartet positiv ausgefallen. Die Steigerung im Vergleich zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf den Erlösen des Bauträgergeschäfts, dem Wegfall von negativen Sondereffekten des Jahres 2020 sowie gesunkenen Verwaltungs- und Zinsaufwendungen.

3. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement. Hierbei werden 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 vermeiden, haben wir für diesen Bereich eine gesonderte Compliance-Richtlinie – die Tax-Compliance – als maßgebliches bereichsbezogenes Instrument des IKS (Internes Kontrollsystem) eingerichtet.

Zur Sicherung der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit werden wir im Jahr 2022 den Wechsel unserer Software vorbereiten und zum 01.01.2023 endgültig vornehmen. Damit optimieren wir die Digitalisierung der Geschäftsprozesse und verbessern die organisatorischen Abläufe und Strukturen unseres Unternehmens. Ein weiterer bedeutender und positiver Effekt der Softwareanpassung ist dabei auch die verbesserte Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen sowie die einfachere Gewinnung von neuen Fachkräften.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet und somit auch in Deutschland zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Anstieg der Mietausfälle denkbar.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine führen derzeit sowohl zu Lieferverzögerungen als auch zu deutlichen Preiserhöhungen. Diese betreffen zum einen Baumaterialien und zum anderen Energieträger für unsere bewirtschafteten Objekte. Inwieweit hier mit weiteren Verschärfungen für geplanten Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für die Versorgungssicherheit zu rechnen ist, lässt sich zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sicher sagen.

Die „Alte Gärtnerei“ in Kaltenkirchen

Auf dem Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Am Bahnhof 19 a + b errichten wir im vorderen Bereich zur Straße ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten für den eigenen Bestand. In der zweiten Reihe entsteht eine moderne und attraktive Eigentumsanlage mit 11 Wohneinheiten. Beide Gebäude werden in gewohnt traditioneller sowie hochwertiger Bauweise errichtet. Die Grundstücke verbindet eine Stellplatzanlage mit einer gemeinsamen Zufahrt.

Unser Wohnprojekt

Daraus ergeben sich jedoch Risiken von Kostensteigerungen und von Mietausfällen bzw. einer verspäteten Vermietbarkeit und Bauverzögerungen.

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 weiterhin positiv dar, da Sachanlagen aufgrund der fehlenden Renditemöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt vermehrt nachgefragt sind. 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 2022 rechnen wir trotz der v. g. Risiken bei gleichbleibendem Zinsniveau, Fortführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und leicht steigenden Mieten mit Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 7.450 und Zinsaufwendungen von T€ 1.180. Die Fremdkosten für planmäßige Instandhaltung kalkulieren wir mit T€ 1.500. Insgesamt rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 520 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. Durch die bereits erwähnte Corona-Pandemie und die Ukraine-Krise sind hier weiter verschärfte Effekte zu erwarten.

Kaltenkirchen, 28. April 2022

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Ingo Höflich

Prof. Dr. Georg Klaus

Jahresabschluss

AKTIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		**124.977,00**		115.985,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.894.818,51		64.997.656,88	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.161.165,91		2.188.380,68	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	288.978,44		297.243,83	
4. Technische Anlagen und Maschinen	119.716,00		144.922,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	252.567,51		164.659,00	
6. Anlagen im Bau	2.594.934,50		266.360,01	
7. Bauvorbereitungskosten	229.098,29	**69.541.279,16**	361.128,19	68.420.350,59
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00		25.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	3.750,00	3.750,00	3.750,00	28.750,00
		69.670.006,16		68.565.085,59
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	530.249,87		1.171.966,57	
2. Bauvorbereitungskosten	355.217,90		339.966,29	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.451.990,60		1.562.419,04	
4. Unfertige Leistungen	2.785.032,86		2.651.765,23	
5. Andere Vorräte	66.097,17	**5.188.588,40**	40.226,50	5.766.343,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderung aus Vermietung	3.286,58		14.285,41	
2. Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken	11.332,35		102.446,71	
3. Forderung aus Betreuungstätigkeit	4.492,32		4.560,14	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	463.862,91	**482.974,16**	289.545,45	410.837,71
III. Flüsige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.029.399,94		3.052.563,14
		6.700.962,50		9.229.744,48
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	9.283,50		11.468,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.273,76	**23.557,26**	3.311,84	14.779,84
Bilanzsumme		**76.394.525,92**		77.809.609,91

Bilanz zum 31.12.2021

PASSIVA	31.12.2021		31.12.2020	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.650,00		124.245,06	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.805.280,36		2.782.986,65	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.250,00	**2.923.180,36**	2.700,00	2.909.931,71
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	1.920.000,00		1.720.000,00	
2. Andere Ergebnisrücklagen	10.916.237,01	**12.836.237,01**	10.116.237,01	11.836.237,01
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	47.128,59		0,00	
2. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019	0,00		149.474,76	
3. Jahresüberschuss	1.082.860,62		540.795,17	
4. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	-1.000.000,00	129.989,21	-425.000,00	265.269,93
		15.889.406,58		15.011.438,65
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	219.046,00		221.321,00	
2. Sonstige Rückstellungen	709.885,32	**928.931,32**	1.027.035,47	1.248.356,47
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.377.200,31		49.263.530,28	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.436.018,32		7.012.925,97	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.863.756,80		4.070.378,77	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	596.615,84		810.693,81	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	277.437,46	**59.551.028,73**	370.991,79	61.528.520,62
D. Rechnungsabgrenzungsposten		25.159,29		21.294,17
Bilanzsumme		**76.394.525,92**		77.809.609,91

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

	31.12.2021		31.12.2020	
	€	**€**	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.011.106,49		9.954.185,38	
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.867.825,48		1.572.500,70	
c) aus Betreuungstätigkeit	162.999,87		150.246,88	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	78.707,17	**12.120.639,01**	80.437,79	11.757.370,75
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-742.225,90		683.281,79
3. Sonstige betriebliche Erträge		586.215,48		514.267,90
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.974.056,32		3.963.238,51	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	861.751,73		2.015.058,89	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	33.289,37	**4.869.097,42**	50.088,47	6.028.385,87
Rohergebnis		**7.095.531,17**		6.926.534,57
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.697.979,76		1.814.191,67	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen fürAltersvorsorgung (davon für Altersversorgung € 83.390,25 Vorjahr € 101.064,11)	459.240,32	2.157.220,08	473.782,81	2.287.974,48
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.862.790,37		1.716.355,31
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		606.553,74		919.593,53
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		53,01		79,52
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00		766,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.160.705,67		1.221.791,44
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		26.998,30		42.060,75
12. Ergebnis nach Steuern		1.281.316,02		739.604,58
13. Sonstige Steuern		198.455,40		198.809,41
14. Jahresüberschuss		**1.082.860,62**		540.795,17
15. Gewinnvortrag		47.128,59		0,00
16. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019		0,00		149.474,76
17. Einstellung in die Ergebnisrücklagen		**1.000.000,00**		425.000,00
18. Bilanzgewinn		**129.989,21**		265.269,93

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 31.12.2021 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 Anlagespiegel, 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. 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 § 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.

Maler und Maurer – wenn sie anpacken, wird alles super

Von links: unser Maurer Florian Mertens mit dem Malerteam Tim Schütt, Gerrit Leißner, Michael Meschkat, Tanju Lohse

Jede einzelne Blume wird von unseren Gärtnern mit Liebe gepflegt
Von links: Florian Sandersen, Maik Storjohann, Ulf Göttsch und Marc Schwarzloh

Wir können mehr als nur Wohnen.

Mit unserem Top-Service rund ums Wohnen decken wir den Bedarf an unterschiedlichen Dienstleistungen ab. Mit viel Engagement leisten wir täglich unser Bestes.

Unsere Hausmeister werden von allen geschätzt
Von links: Sebastian Kunze, Stefan Albrecht, Thorsten Detlef, Uwe Uhlig sowie der Teamleiter des Regiebetriebes Ernst-August Buhmann

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.

Der Abgang bei den Finanzanlagen betrifft eine im Geschäftsjahr 2020 neu gegründete 100 %-ige Tochtergesellschaft. Diese Gesellschaft war zu keinem Zeitpunkt operativ tätig und wurde in 2021 liquidiert.

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 Teilschuldenerlässen durch KfW-Finanzierungen für energetische Modernisierungen in Höhe von 457,9 T€ 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 € 2.119,64 (Vorjahr € 2.018,29).

Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

	Gesetzliche Rücklage €	andere Ergebnisrücklagen €	Gesamt €
Anfangsbestand	1.720.000,00	10.116.237,01	11.836.237,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss	200.000,00	800.000,00	1.000.000,00
Endbestand	**1.920.000,00**	**10.916.237,01**	**12.836.237,01**

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 1,87 % (Vorjahr 2,30 %) 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 € 5.842,00. 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€ 508,8 (Vorjahr T€ 804,2).

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	49.377.200,31	7.480.795,99	11.559.811,27	30.336.593,05	49.377.200,31	GPR [1]
(Vorjahr)	(49.263.530,28)	(2.271.928,18)	(16.596.138,57)	(30.395.463,53)	(49.263.530,28)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.436.018,32	406.008,70	4.437.187,11	1.592.822,51	6.436.018,32	GPR [1]
(Vorjahr)	(7.012.925,97)	(1.245.448,79)	(3.228.404,43)	(2.539.072,75)	(7.012.925,97)	
erhaltene Anzahlungen	2.863.756,80	2.863.756,80	0	0	0	
(Vorjahr)	(4.070.378,77)	(4.070.378,77)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	596.615,84	596.615,84	0	0	0	
(Vorjahr)	(810.693,81)	(810.693,81)	0	0	0	
sonstige Verbindlichkeiten	277.437,46	277.437,46	0	0	0	
(Vorjahr)	(370.991,79)	(370.991,79)	0	0	0	
Gesamtbetrag	**59.551.028,73**	**11.624.614,79**	**15.996.998,38**	**31.929.415,56**	**55.813.218,63**	
(Vorjahr)	(61.528.520,62)	(8.769.441,34)	(19.824.543,00)	(32.934.536,28)	(56.276.456,25)	

[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€ 51,6 (Vorjahr T€ 65,3) ausgewiesen.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 56.625,28 (Vorjahr € 134.302,61) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 0,00 (Vorjahr € 160,00) 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 T€ 7.379,5 (Vorjahr T€ 7.279,8) auch T€ 2.616,2 (Vorjahr T€ 2.674,4) abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Im Geschäftsjahr sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge in Höhe von T€ 12,1 angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung des Anlagevermögens betreffen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 269,1 (Vorjahr T€ 96,1) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung für Rechnungen aus Vorjahren.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 1.576,6 (Vorjahr T€ 1.704,0) Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 103,9 (Vorjahr T€ 111,8). Die gesamten Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 459,2 (Vorjahr T€ 473,8).

Im Geschäftsjahr erfolgten die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen bis auf T€ 79,4 ausschließlich planmäßig. Bei den außerplanmäßigen Abschreibungen handelt es sich um Abschreibungen für Objekte, die in den Folgejahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden sollen.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 10,0 (Vorjahr T€ 11,3) 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€ 5,8 (Vorjahr T€ 8,3). 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€ 3.758,6

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Kaltenkirchener Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH i. L. mit Sitz in Kaltenkirchen unter der Registernummer HRB 21535 KI. Diese wurde in 2021 liquidiert. Das Eigenkapital nach erfolgter Liquidation in Höhe von € 24.822,75 wurde an die alleinige Gesellschafterin ausgezahlt. Die Löschung wurde im Dezember 2021 beim zuständigen Registergericht angemeldet.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15	2
Gesamt	**27**	**7**

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder
Anfangsbestand	**2.319**
Zugänge	99
Abgänge	94
Endbestand	**2.324**

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 18.849 Geschäftsanteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2021 um T€ 22,3 erhöht. Etwaige Haftung der Mitglieder ist satzungsgemäß geregelt, sie beträgt € 300,00 je Mitglied.

Die Haftsummen der gesamten Mitglieder betrugen zum 01.01.2021: € 695.700,00 und zum 31.12.2021: € 697.200,00. Die Haftsummen erhöhten sich um € 1.500,00.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Bauverein Kaltenkirchen eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.082.860,62 ab. Gemäß §§ 40 ff. der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 200.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 800.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2021 mit einer 4 %igen Dividende von € 111.589,47 für 2021 auszuschütten und die verbleibenden € 18.399,74 auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2022 vorzutragen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Martina Bennert	hauptamtliches VS-Mitglied bis 15.02.2022
Ingo Höflich	hauptamtliches VS-Mitglied bis 15.02.2022, verlängert am 21.01.2022 bis zum 31.12.2026
Prof. Dr. Georg Klaus	nebenamtliches VS-Mitglied, Bestellung am 15.02.2022 bis 30.06.2022

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Not-Aufsichtsrat:	Beschluss AG Kiel vom 15.11.2020 – Bestellung bis 30.06.2021
	Beschluss AG Kiel vom 02.07.2021 – Bestellung bis 31.12.2021
Martin Ahrens	AR-Vorsitzender
Silke Meyer	stellv. AR-Vorsitzende
Martin Eßmann	Schriftführer

Wahl durch die Mitgliederversammlung am 30.09.2021:

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

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Kaltenkirchen, 28. April 2022

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Ingo Höflich

Prof. Dr. Georg Klaus

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021
(erweiterte Bruttodarstellung)

	Anschaffungskosten				
	1.1.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	213.703,52	33.261,70	0,00	0,00	246.965,22
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.180.264,54	628.282,67	0,00	0,00	106.808.547,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts und anderen Bauten	3.487.147,96	2.156,71	0,00	0,00	3.489.304,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	297.243,83	0,00	0,00	-8.265,39	288.978,44
4. Technische Anlagen und Maschinen	337.289,93	0,00	0,00	0,00	337.289,93
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	748.888,32	140.730,66	24.762,50	0,00	864.856,48
6. Anlagen im Bau	266.360,01	2.169.429,00	0,00	159.145,49	2.594.934,50
7. Bauvorbereitungskosten	361.128,19	18.850,20	0,00	-150.880,10	229.098,29
	111.678.322,78	2.959.449,24	24.762,50	0,00	114.613.009,52
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	-177,25	24.822,75	0,00	0,00
2. Andere Finanzanlagen	3.750,00	0,00	0,00		3.750,00
	111.920.776,30	2.992.533,69	49.585,25	0,00	114.863.724,74

	Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	
1.1.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Umbuchungen	Abgänge €	31.12.2021 €	31.12.2021 €	31.12.2020 €
97.718,52	24.269,70	0,00	0,00	121.988,22	**124.977,00**	115.985,00
41.182.607,66	1.731.121,04	0,00	0,00	42.913.728,70	**63.894.818,51**	64.997.656,88
1.298.767,28	29.371,48	0,00	0,00	1.328.138,76	**2.161.165,91**	2.188.380,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**288.978,44**	297.243,83
192.367,93	25.206,00	0,00	0,00	217.573,93	**119.716,00**	144.922,00
584.229,32	52.822,15	0,00	24.762,50	612.288,97	**252.567,51**	164.659,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**2.594.934,50**	266.360,01
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**229.098,29**	361.128,19
43.257.972,19	1.838.520,67	0,00	24.762,50	45.071.730,36	**69.541.279,16**	68.420.350,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**	25.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**3.750,00**	3.750,00
43.355.690,71	1.862.790,37	0,00	24.762,50	45.193.718,58	**69.670.006,16**	68.565.085,59

Bericht des Aufsichtsrats

Auch im Jahr 2021 haben das Corona-Virus und die damit einhergehenden Einschränkungen unseren Alltag bestimmt. Erst im September 2021 war es uns möglich, unsere jährliche Mitgliederversammlung unter strenger Beachtung der seinerzeit gültigen Regeln des Infektionsschutzes durchzuführen. Im Rahmen unserer Mitgliederversammlung wurden die notwendigen Beschlüsse für die Jahre 2019 und 2020 gefasst und die Wahlen zum Aufsichtsrat abgehalten. Die zuvor vom Amtsgericht Kiel bestellten Aufsichtsratsmitglieder Silke Meyer, Martin Eßmann und Martin Ahrens wurden von den Mitgliedern in den Aufsichtsrat gewählt. Zusätzlich wurden Nadine Boeckel und Jörn Neupert neu in den Aufsichtsrat gewählt. Damit besteht der Aufsichtsrat unserer Genossenschaft jetzt aus fünf Mitgliedern. In der anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates wurde Martin Ahrens zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

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:

3 Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
1 Konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates

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 Technik
- die Finanzlage
- das Rechnungswesen
- die Finanz- und Wirtschaftsplanung
- die Prüfung des Jahresabschlusses
- die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung
- die Besprechung des Prüfungsberichts

Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr von umfangreichen Beratungen über die laufende und geplante Bautätigkeit geprägt. Nach erteilter Baugenehmigung im Dezember 2020 konnte in 2021 mit dem Bau der

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

Bauvorhaben „Am Bahnhof“ in Kaltenkirchen und „Virchowring“ in Henstedt-Ulzburg planmäßig begonnen werden. Die Fertigstellung wird im Jahr 2023 erwartet.

Der Bauverein Kaltenkirchen wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2021.

Der Jahresabschluss 2021 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2021 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den im Jahre 2021 geleisteten tatkräftigen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Kaltenkirchen, 28. April 2022

Martin Ahrens
Vorsitzender des Aufsichtsrates

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
halledt Werbeagentur GmbH (S. 12)
Harald Becker (S. 43)

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
• überwiegend aus Altpapier
XQ4

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/11339-2205-1015

Nach-haltig wirt-schaf-ten

Beim Bauverein Kaltenkirchen eG nehmen wir die soziale Verantwortung sehr ernst. Wir arbeiten täglich daran, unserern Beitrag zu mehr Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit zu leisten.

Nicht nur bei unserem Wohnungsbestand sind wir bemüht, Energie einzusparen. Auch im Büroalltag leben wir diesen Gedanken: durch mehr **Video-Konferenzen** statt ausschließlich persönliche Zusammenkünfte, die Verwendung von **Mehrwegflaschen** und ein effizientes **Mülltrennsystem** im Büro, **Heizungsoptimierung** um den Energieverbrauch zu senken, die **Reduzierung der Raumtemperatur** außerhalb der Geschäftszeiten, unser **Betriebs-Fahrrad** für kurze Strecken oder mehr Digitalisierung im Servicebereich mit dem **Mieterportal** zur Prüfung des Energieverbrauchs.

Schauen Sie mal vorbei:
www.bauverein-kaltenkirchen.de

Bauverein Kaltenkirchen eG
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

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