

Bauverein Kaltenkirchen eG

W O H N U N G S U N T E R N E H M E N



Jahresabschluss
für das Geschäftsjahr
2018

Bauverein Kaltenkirchen eG

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland allgemein

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2018 durch ein Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im abgelaufenen Jahr um 1,5 % gestiegen - und damit das neunte Jahr in Folge. Nach den noch relativ starken ersten beiden Quartalen gab es im dritten einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung (- 0,2 %), was in der Hauptsache durch temporäre Sondereffekte begründet ist (insbesondere WLTP-Problematik der Automobilindustrie (WLTP = *Worldwide harmonized Light vehicles Test Procedure*)). Zudem belasten ganz grundsätzlich Unsicherheiten im außenwirtschaftlichen Bereich (Handelskonflikte, Brexit, der Haushaltsstreit zwischen Italien und der EU, Währungsturbulenzen in den Schwellenländern und geopolitische Konflikte). Dank des wieder positiveren vierten Quartals konnte eine (technische) Rezession abgewendet werden.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit 10,6 % der Gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, ist um 1,1 % (Vorjahr 1,4 %) gewachsen. Die unterdurchschnittliche Wachstumsrate 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. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325,1 Mrd. Euro (nach 317,5 bzw. 308,9 Mrd. in den beiden Vorjahren).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen hat 2018 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (399,9 Mrd. Euro bzw. + 7,9 %). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Wohnungsbestandes sind 2018 laut Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rund 229,9 Mrd. Euro (+ 8,6 % gegenüber dem Vorjahr) geflossen.

73,1 Mrd. bzw. 156,8 Mrd. Euro sind 2018 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (+ 10 % bzw. 8 %) entfallen. Der öffentliche Bau legt um 10,6 % und der Wirtschaftsbau um 5,7 % zu (54,9 bzw. 115,4 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 430 Mrd. Euro gerechnet, 2020 mit 460 Mrd. Euro (rund 7 % jeweils). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt weiterhin der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 3 % in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite sind steigende Preise für Bauleistungen (+ 4,8 % gegenüber Inflation + 1,9 %). Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten - dabei dürften sich auch die Gewinnmargen spürbar entwickelt haben. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 %). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA. 2019 bzw. 2020 wird mit einem Preisanstieg von + 4,5 % bzw. 3,5 % gerechnet.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf einem niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Allerdings sind auch die im Wohnungsbau noch erzielbaren Renditen deutlich gesunken (gerade in Wohnungsmärkten mit hoher Nachfrage). Setzt sich diese Entwicklung fort, sind Rückgänge beim Wohnungsbau nicht auszuschließen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten unverändert für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2019 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die zuletzt positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2018 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 3,1 % erneut leicht schwächer ausgefallen (davor nominal 3,6 % in 2016, 3,2 % in 2017). Preisbereinigt/real ist die Wirtschaftsleistung um 1,3 % (davor 1,7 %) gestiegen. Die Entwicklung lag damit erneut unter dem Bundesdurchschnitt (+ 3,7 % nominal + 1,9 % real).

Weiterer Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2017 einen Bevölkerungszuwachs um 3,1 % verbuchen - auf 2,887 Mio. Auch 2018 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2,894 Mio. Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies ein Plus von bisher 7.000 bzw. 0,2 %. In den Vorjahren 2015/2016 fiel das Plus zuwanderungsbedingt noch deutlich höher aus (27.850 bzw. 23.200).

Im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt leben heute knapp zwei Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich künftig fortsetzen. Folge der Entwicklung war und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,4 m² (Bundesschnitt 91,7 m²).

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 regional weiter anziehender Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. noch weiter reduzieren (Ø 1,4 %). Mit durchschnittlich 7,7 % gab es auch weniger Fluktuation.

Die Nettokaltmieten im Bestand der Mitgliedsunternehmen folgen der allgemeinen Marktentwicklung - ausweislich aktueller Mietspiegel mit teils deutlichem Aufwärtstrend. Die Durchschnittsmiete im Bestand der Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,62 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Erhöhungen erfolgen in der Regel investitionsbedingt und auch dann nicht unter Ausschöpfung der bisherigen gesetzlichen Möglichkeiten.

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

Die Bauverein Kaltenkirchen eG wurde 1948 in Kaltenkirchen mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag der guten und sicheren Wohnraumversorgung seiner Mitglieder gegründet. Insbesondere das Dauerwohnrecht des einzelnen Mitglieds ist als besonderer Vorteil hervorzuheben. Wir versorgen unsere Mitglieder mit Wohnraum in Kaltenkirchen, Henstedt-Ulzburg sowie in Kisdorf.

Als Genossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern Wohnraum für alle Einkommensschichten und gestalten die Mieterhöhungen stets moderat.

Die landesweite Entwicklung können wir auch in unserem Wohnungsbestand beobachten. So setzt sich der Trend zu kleinen Haushalten und zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung weiterhin fort. Die Nachfrage nach kleineren, bezahlbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung steigt weiter.

Dieser Entwicklung werden wir mit dem Neubau von kleineren Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 40-45 m² gerecht.

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

Unsere monatlichen Nettokaltmieten betrugen in 2018 durchschnittlich 5,92 €/m² nach 5,82 €/m² (bzw. € 6,15 nach der bisherigen Darstellungsart) im Vorjahr. Die bisherige Darstellung der Auswertung haben wir aus Transparenzgründen geändert. 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 7,71 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Vorjahr 10,0 %).

Zum Jahresende 2018 stellte sich der eigene Objektbestand (ohne Bauträgergeschäft) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Genossenschaftswohnungen	1.494	1.510	-16
Reihenhäuser	11	12	-1
Gewerbliche Objekte	9	9	0
Garagen/Carports/Stellplätze	464	464	0
Büro	3	3	0
Gewerbehalle	1	1	0
Gesamt	1.982	1.999	-17

Da eine energetische Sanierung des Gebäudes Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen im Verhältnis zur Errichtung eines Neubaus wirtschaftlich nicht vertretbar war, wurde das Gebäude mit den 16 Wohneinheiten abgerissen. Auf diesem Grundstück wird 2020 mit dem Bau eines neuen Objektes für den eigenen Bestand begonnen.

Des Weiteren wurde ein Reihenhause Am Wasserwerk 53 an den Mieter des Objektes veräußert.

Mit einem Drittel des Wohnungsbestandes deckt die Genossenschaft den Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum ab. In Zusammenarbeit mit der Stadt Kaltenkirchen wurden im Geschäftsjahr 31 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 2018 verwaltete unsere Genossenschaft das Gemeinschaftseigentum von 25 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 365 Eigentumswohnungen. Aufgrund einer großen Nachfrage konnte die Sondereigentumsverwaltung für Dritte weiter ausgebaut werden. Zum Jahresende 2018 verwalteten wir 18 Häuser und 40 Eigentumswohnungen.

Da es unser Ziel ist, dieses Geschäftsfeld auch zukünftig zu erweitern, haben wir die Inkasso-Betreuung von 84 Erbbaugrundstücken an die Eigentümerin, die Schulgemeinschaft Lutherothstraße, zum 01.10.2018 zurückgegeben, um interne personelle Kapazitäten in der Verwaltung freizusetzen.

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

Darüber hinaus stehen neben der regelmäßigen Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für uns die persönliche Betreuung und das Vertrauen sowie die Zufriedenheit unserer Kunden im Vordergrund.

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 2017	16	0	0	16
Baubeginn 2018	0	0	1	1
Verkauf / Vermietung 2018	-14	0	0	-14
Bauüberhang Ende 2018	2	0	1	3
geplanter Baubeginn 2019	12	36	0	48
Verkauf / Vermietung 2019	-14	0	-1	-15
Bauüberhang 2019	0	36	0	36

In 2018 wurden die 4 bis dahin noch unverkauften Wohnungen in der Königstraße 37 a und b in Kaltenkirchen veräußert. Von den in 2018 fertiggestellten 12 Eigentumswohnungen im Grenzweg 10-12 in Kaltenkirchen wurden 10 Wohnungen im selben Jahr verkauft.

In 2018 wurde mit der Errichtung eines Gewerbeobjektes für den Eigenbestand im Neuer Weg 13 in Kaltenkirchen begonnen. Die Fertigstellung sowie der Mietbeginn des Gewerbeobjektes sind für Anfang Juni 2019 vorgesehen.

Der Eigenbestand wird durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten auf den erworbenen Grundstücken Steenkamp 1 und Steenkamp 1a in Kaltenkirchen erweitert. Das Gebäude wird gemäß gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat den Namen „Rominten“ erhalten. Der Baubeginn ist Anfang 2019 erfolgt. Die Fertigstellung ist für Anfang 2020 geplant.

Weiterhin kommen wir mit der Errichtung von 21 Sozialwohnungen auf dem eigenen Grundstück Virchowring 121 in Henstedt-Ulzburg unserem genossenschaftlichen Förderauftrag zur Schaffung von Wohnraum für schwächere Einkommensgruppen nach.

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

Wie auch in den Vorjahren legen wir für das Unternehmen und unsere Mitglieder großen Wert auf die Umsetzung von „Energetischen Sanierungskonzepten“ wie z.B. mit der Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen an den Fassaden, der Erneuerung von Fenstern, der Dämmung von Keller- und Geschossdecken, dem Einsatz von Solartechnik und der Anpassung/ Optimierung von Heizungsanlagen.

Durch diese regelmäßig durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an unseren Bestandsobjekten stärken wir die Ertragslage unserer Genossenschaft und beeinflussen die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens im Hinblick auf die Marktlage positiv.

Im Jahr 2018 wurde die energetische Modernisierung des Objektes „Meisenstieg 1+ 2“ fertiggestellt. Im Sommer 2019 wird in der „Gothaer Straße 1 – 5“ die Fassade gedämmt, die Heizungsanlage, die Fenster sowie die Dachfläche erneuert. Beide Objekte befinden sich in Kaltenkirchen.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2018 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen einschl.						
Geldbeschaffungskosten	66.833,3	89,9	67.709,3	87,8	-876,0	-1,3
Verkaufsgrundstücke	2.427,3	3,3	3.981,2	5,2	-1.553,9	-39,0
Sonstiges Umlaufvermögen	5.114,1	6,8	5.438,8	7,0	-324,7	-6,0
<i>davon liquide Mittel</i>	<i>2.253,9</i>		<i>2.383,7</i>			
Gesamtvermögen	74.374,7	100,0	77.129,3	100,0	-2.754,6	-3,6
Eigenkapital	12.783,3	17,2	12.410,9	16,1	372,4	3,0
Fremdkapital, langfristig						
Verbindlichkeiten aus Hypotheken	56.805,3	76,4	57.412,0	74,4	-606,7	-1,1
Rückstellungen	1.052,7	1,4	594,7	0,8	458,0	77,0
<i>Pensionsrückstellungen</i>	<i>234,7</i>	<i>0,3</i>	<i>233,9</i>	<i>0,3</i>	<i>0,8</i>	<i>0,3</i>
<i>sonstige Rückstellungen</i>	<i>818,0</i>	<i>1,1</i>	<i>360,8</i>	<i>0,5</i>	<i>457,2</i>	<i>126,7</i>
Kurzfristige Fremdmittel	3.733,4	5,0	6.711,7	8,7	-2.978,3	-44,4
Gesamtkapital	74.374,7	100,0	77.129,3	100,0	-2.754,6	-3,6

Das Anlagevermögen beträgt 89,9% der Bilanzsumme und ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Die Veränderung im Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen des Neubaus im Neuen Weg, Kaltenkirchen, gemindert um die planmäßige Abschreibung.

Das Eigenkapital nahm um T€ 372,4 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei leicht gesunkener Bilanzsumme 17,2% (Vorjahr 16,1%). Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 1.415,0 sowie Tilgung in Höhe von T€ 4.297,1 zu verzeichnen.

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 und 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 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 des günstigen Zinsniveaus wurden in geeigneten Fällen Forward-Darlehen abgeschlossen.

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

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	487,0	433,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.775,2	1.782,3
Abnahme langfristiger Rückstellungen	271,8	-4,2
Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	3,2	16,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-43,8	-363,0
Erträge aus Teilschulderlassen	-75,0	0,0
Cashflow nach DVFA/SG*	2.418,4	1.864,9
Abnahme sonstiger Aktiva	198,3	-160,5
Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	1.553,8	-364,2
Abnahme/Zunahme sonstiger Passiva	-728,4	-1.270,6
Abnahme/Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	191,6	-292,5
Zinsaufwendungen	1.224,6	1.128,8
Zinserträge	-0,1	-0,1
Ertragsteueraufwand	48,6	46,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.906,8	951,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	242,0	781,9
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.101,0	-938,4
Erhaltener Investitionszuschuss	0,00	29,8
Erhaltene Zinsen	0,1	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-858,9	-126,6
Veränderung Geschäftsguthaben	10,0	38,1
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.415,0	2.714,0
Auszahlungen für Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
planmäßige Tilgungen	-1.867,4	-1.710,4
außerplanmäßige Tilgungen	-2.429,7	-393,2
Gezahlte Zinsen	-1.224,6	-1.128,8
Auszahlungen für Dividenden	-81,0	-101,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4.177,7	-581,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-129,8	243,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.383,7	2.140,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.253,9	2.383,7

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 3% (T€ 71) ausreicht. Im Wesentlichen bedingt durch die Tilgungen verminderten sich die liquiden Mittel um T€ 129,8.

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:

	2018 in T€	2017 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	1.634,6	1.528,6	106,0
Grundstücksbevorratung	4,7	322,3	-317,6
Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen	-738,5	-1.485,0	746,5
	900,8	365,9	534,9
Bauträgertätigkeit	82,8	315,0	-232,2
Nebengeschäft, Neutrales- und Finanzergebnis	-448,0	-201,8	-246,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-48,6	-46,0	-2,6
Jahresergebnis	487,0	433,1	53,9

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnte in diesem Jahr durch die Steigerung der Sollmieten und die Reduzierung der Aufwendungen eine positive Entwicklung erzielt werden. So konnten in 2018 T€ 738,5 in die Modernisierung unseres Bestandes investiert werden.

Die Veräußerung von 10 Eigentumswohnungen des Objektes Grenzweg 10-12 in Kaltenkirchen brachte ein positives Ergebnis im Bereich der Bauträgertätigkeit.

Die positiven Jahresergebnisse im Bereich der Hausbewirtschaftung und der Bauträgertätigkeit haben im Wesentlichen die größtenteils negativen Ergebnisse im Nebengeschäft ausgeglichen.

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.

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

	Plan 2018 in T€	Ist 2018 in T€	Ist 2017 in T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	6.917	6.984	6.866
Instandhaltungsaufwendungen	824	1.548	2.277
Zinsaufwendungen zur Bestands- und Baufinanzierung	1.203	1.239	1.305
Jahresergebnis	323	487	433

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 118 gestiegen. Die geplanten Werte konnten übertroffen werden, im Wesentlichen durch Mietanpassungen bei Neuvermietung. Die planmäßigen monatlichen Instandhaltungsaufwendungen betrugen rund 0,80 €/m² (Vorjahr 0,81 €/m²). Zusätzlich zu der laufenden Instandhaltung wurden Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 634 durchgeführt.

Der Wert der geplanten Zinsaufwendungen, dort sind auch Zinsen für Baumaßnahmen des Umlaufvermögens enthalten, ist um 36 T€ höher ausgefallen als erwartet. Das Jahresergebnis ist wie erwartet positiv ausgefallen.

3. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Wir sind stets bestrebt, sich abzeichnende Risiken und Veränderungen so frühzeitig zu erkennen, dass wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung durch geeignete Maßnahmen rechtzeitig abgewendet werden können. Deshalb werden die unser Unternehmen betreffenden Entwicklungen und die internen Arbeitsabläufe laufend beobachtet. Außerdem werden externe Einflüsse, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung mit einbezogen.

Daraus und 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.

Aus Sicht des Vorstandes sind auch aus der weiteren Geschäftstätigkeit der Genossenschaft zurzeit keine Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die künftige Entwicklung der Vermögens- Finanz- und Ertragslage erkennbar. 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 nächsten Jahren finanzielle Mittel in die Modernisierung unseres Wohnungsbestandes investieren. Hierdurch wird die Wohnqualität des Bestandes deutlich verbessert, die Ertragsfähigkeit für die Zukunft gesichert und die Fluktuation weiter reduziert.

Auch die Marktlage im Eigentumsbereich stellt sich positiv dar, da Sachanlagen weiterhin nachgefragt sind. Die Bebauung vorhandener und der Ankauf erforderlicher Grundstücksflächen für die Bautätigkeit im Umlaufvermögen werden bei entsprechender Nachfrage getätigt.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung ist weder mit erheblichen Mietausfällen noch mit großen Leerständen zu rechnen. Vorteilhaft wirken sich die monatlich regelmäßig eingehenden Mieteinnahmen auf unser Geschäftsmodell aus.

Bei künftig leicht steigenden Mieten, gleichbleibendem Zinsniveau sowie der Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2019 mit Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von T€ 6.996 und Zinsaufwendungen von T€ 1.267. Die Fremdkosten für planmäßige Instandhaltung kalkulieren wir mit T€ 932. Die im Bereich der sozialen Wohnraumförderung erhobenen finanziellen Verpflichtungen gleichen wir durch gezielte Wohnumfeld- und Ausgleichsmaßnahmen aus. Insgesamt rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von T€ 635, womit wir unser Eigenkapital stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessern können.

Dem Zinsänderungsrisiko für unsere Genossenschaft wirken wir mit der Prolongation von Darlehen auf dem aktuellen Zinsniveau entgegen.

Ein geringes Kostenrisiko stellen allgemein die Verschärfungen der Bauvorschriften dar, die nicht immer vorhersehbar sind.

Kaltenkirchen, 31. März 2019

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Martina Bennert

Christian Schwalger

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31.12.2018

AKTIVA

	31.12.2018		31.12.2017	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		473,00		2.312,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.949.525,78		65.829.775,74	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	362.232,51		372.544,51	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	33.393,60		1.063.611,46	
4. Technische Anlagen und Maschinen	133.728,00		159.029,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.274,94		188.864,00	
6. Anlagen im Bau	2.150.101,26		0,00	
7. Bauvorbereitungskosten	12.960,50	66.813.216,59	70.306,94	67.684.131,65
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		3.800,00		3.800,00
		66.817.489,59		67.690.243,65
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.712.167,02		1.712.167,02	
2. Bauvorbereitungskosten	228.947,17		162.082,69	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		1.001.004,43	
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	486.284,60		1.105.936,76	
5. Unfertige Leistungen	2.473.840,89		2.553.764,25	
6. Andere Vorräte	63.218,64	4.964.458,32	56.727,70	6.591.682,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	15.449,95		33.581,54	
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	281.628,54		128.718,69	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.230,94		11.724,54	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	238,00		775,84	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	22.553,66	323.101,09	269.944,54	444.745,15
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.253.889,87		2.383.657,54
		7.541.449,28		9.420.085,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten		15.837,00		19.009,97
Bilanzsumme		74.374.775,87		77.129.339,16

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31.12.2018

PASSIVA

	31.12.2018		31.12.2017	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	123.443,12		135.885,72	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.686.457,17		2.689.221,98	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>25.200,00</u>	2.835.100,29	<u>20.250,00</u>	2.845.357,70
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	1.420.000,00		1.370.000,00	
2. Andere Ergebnismrücklagen	<u>8.441.237,01</u>	9.861.237,01	<u>8.091.237,01</u>	9.461.237,01
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00		9.151,21	
2. Jahresüberschuss	486.992,73		433.083,29	
3. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	<u>-400.000,00</u>	<u>86.992,73</u>	<u>-337.925,24</u>	<u>104.309,26</u>
		12.783.330,03		12.410.903,97
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	234.689,00		233.912,00	
2. Steuerrückstellungen	58.125,36		52.587,10	
3. Sonstige Rückstellungen	<u>817.961,90</u>	1.110.776,26	<u>360.768,59</u>	647.267,69
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.625.771,21		52.158.159,37	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.698.335,87		8.047.973,22	
3. Erhaltene Anzahlungen	2.798.796,16		2.852.799,22	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		40.119,25	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.195,40		0,00	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.782,80		896.574,17	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>38.288,59</u>	60.451.170,03	<u>53.456,82</u>	64.049.082,05
D. Rechnungsabgrenzungsposten		29.499,55		22.085,45
Bilanzsumme		<u>74.374.775,87</u>		<u>77.129.339,16</u>

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

	2018		2017	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.470.489,00		9.461.469,57	
b) aus Verkauf von Grundstücken	3.963.374,12		4.144.913,18	
c) aus Betreuungstätigkeit	125.883,60		111.630,69	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>75.077,26</u>	13.634.823,98	<u>59.952,55</u>	13.777.965,99
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-1.633.715,47		1.589.019,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		345.187,80		628.874,30
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.064.348,04		4.406.775,07	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.093.525,41		5.246.923,42	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>24.710,21</u>	<u>6.182.583,66</u>	<u>18.061,76</u>	<u>9.671.760,25</u>
<i>Rohergebnis</i>		<i>6.163.712,65</i>		<i>6.324.099,54</i>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.501.888,83		1.434.982,04	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	395.453,08	1.897.341,91	337.887,88	1.772.869,92
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.775.170,63		1.781.514,69
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		514.437,82		770.216,43
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		148,00		131,06
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00		0,15
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.242.622,31</u>		<u>1.321.519,28</u>
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		<i>734.287,98</i>		<i>678.110,43</i>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>48.523,31</u>		<u>45.979,88</u>
12. Ergebnis nach Steuern		685.764,67		632.130,55
13. Sonstige Steuern		<u>198.771,94</u>		<u>199.047,26</u>
14. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		486.992,73		433.083,29
15. Einstellung in die Rücklagen		400.000,00		337.925,24
16. Gewinnvortrag		0,00		9.151,21
17. Bilanzgewinn		<u><u>86.992,73</u></u>		<u><u>104.309,26</u></u>

Bauverein Kaltenkirchen eG

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 31.12.2018 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, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 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 und das bewegliche Sachanlagevermögen 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. Außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei Vorliegen einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung.

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. Erkennbaren 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.

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 € 3.642,83 (Vorjahr € 2.528,02).

Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt entwickelt:

	Gesetzliche Rücklage €	andere Ergebnisrücklagen €	Gesamt €
Anfangsbestand	1.370.000,00	8.091.237,01	9.461.237,01
Einstellung in Rücklagen aus Jahresüberschuss	50.000,00	350.000,00	400.000,00
Endbestand	1.420.000,00	8.441.237,01	9.861.237,01

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 Lohn- und Gehaltssteigerung, 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 3,21% (Vorjahr 3,68 %) 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 € 11.922,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen und 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 veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Steuerrückstellungen resultieren aus den Körperschaftsteuererhöhungsbeträgen gemäß § 38 Abs. 2 Satz 1 KStG, in Höhe von 3/7 des Betrages der jeweiligen Dividendenleistungen, zzgl. Solidaritätszuschlag und abzgl. Anrechnungsguthaben. Ausgewiesene Steuerrückstellungen betreffen die Dividendenzahlungen in den Jahren 2017 bis 2019.

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 der Hausbewirtschaftung in Höhe von T€ 445,1 (Vorjahr T€ 174,0). Die Verpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen sowie aus Instandhaltungsarbeiten innerhalb der ersten drei Monate im folgenden Geschäftsjahr gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB sind im Geschäftsjahr unter Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen ausgewiesen.

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	49.625.771,21	2.014.929,90	13.851.147,63	33.759.693,68	49.625.771,21	GPR ¹⁾
(Vorjahr)	(52.158.159,37)	(7.601.971,26)	(14.533.500,39)	(30.022.687,72)	(52.158.159,37)	
Verbindlichkeiten gegen-						
über anderen Kreditgebern	7.698.335,87	678.389,59	2.112.944,62	4.907.001,66	7.698.335,87	GPR ¹⁾
(Vorjahr)	(8.047.973,22)	(359.042,29)	(2.490.012,51)	(5.198.918,42)	(8.047.973,22)	
erhaltene Anzahlungen	2.798.796,16	2.798.796,16	0	0	0	
(Vorjahr)	(2.852.799,22)	(2.852.799,22)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus						
Vermietung	0,00	0,00	0	0	0	
(Vorjahr)	(40.119,25)	(40.119,25)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus						
Betreuungstätigkeit	2.195,40	2.195,40	0	0	0	
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen	287.782,80	287.782,80	0	0	0	
(Vorjahr)	(896.574,17)	(896.574,17)	0	0	0	
sonstige Verbindlichkeiten	38.288,59	38.288,59	0	0	0	
(Vorjahr)	(53.456,82)	(53.456,82)	0	0	0	
Gesamtbetrag	60.451.170,03	5.820.382,44	15.964.092,25	38.666.695,34	57.324.107,08	
(Vorjahr)	(64.049.082,05)	(11.803.963,01)	(17.023.512,90)	(35.221.606,14)	(60.206.132,59)	

¹⁾ GPR=Grundpfandrechte

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

Unter Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Sicherheitseinbehalte in Höhe von T€ 64,6 (Vorjahr T€ 120,6) ausgewiesen.

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 10.000,35 (Vorjahr € 13.999,04) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 146,00 (Vorjahr € 146,00) 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€ 6.984,40 (Vorjahr T€ 6.866,14) auch T€ 2.482,19 (Vorjahr T€ 2.589,97) abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung mit T€ 43,38 (Vorjahr T€ 466,75) angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 1.547,95 (Vorjahr 2.277,05 T€) Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 81,64 (Vorjahr T€ 50,31).

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€ 14,81 (Vorjahr T€ 13,73) 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€ 5,88 (Vorjahr: T€ 4,22). 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€ 216.
- abgeschlossene Verträge für Grundstücksverkäufe in Höhe von T€ 565.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	14	2
Gesamt	26	9

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand	2.341
Zugänge	110
Abgänge	138
Endbestand	2.313

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 18.072 Geschäftsanteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich zum 31.12.2018 um T€ 1,11 vermindert. Etwaige Haftung der Mitglieder ist satzungsgemäß geregelt.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 486.992,73 ab. Gemäß §§ 40 ff. der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 50.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 350.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Martina Bennert	hauptamtlich
Christian Schwalger	hauptamtlich

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Johann Fuhlendorf	Vorsitzender
Jes Reuther	stellvertretender Vorsitzender (bis 27.06.2018)
Carsten Heidtmann	
Klaus Fock	
Bernd Logemann	stellvertretender Vorsitzender (ab 27.06.2018)
Frank Mißling	
Hans-Otto Pöhls	
Christian Tesdorff	

Zuständiger Prüfungsverband:

Genossenschaftlicher Prüfungsverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Woldegker Straße 27, 17033 Neubrandenburg

Kaltenkirchen, 31.03.2019

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Martina Bennert

Christian Schwalger

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2018 (erweiterte Bruttodarstellung)

Anlage I zum Anhang

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
					Abschreibungen						
	1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2018	1.1.2018	Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	95.749,15	0,00	0,00	0,00	95.749,15	93.437,15	1.839,00	0,00	0,00	95.276,15	473,00
											2.312,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.401.812,88	7.364,40	465.249,74	0,00	101.943.927,54	36.572.037,14	1.688.992,76	0,00	266.628,14	37.994.401,76	63.949.525,78
											65.829.775,74
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsf- und anderen Bauten	1.599.224,06	0,00	0,00	0,00	1.599.224,06	1.226.679,55	10.312,00	0,00	0,00	1.236.991,55	362.232,51
											372.544,51
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.063.611,46	0,00	0,00	-1.030.217,86	33.393,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.063.611,46
											159.029,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	273.287,76	0,00	0,00	0,00	273.287,76	114.258,76	25.301,00	0,00	0,00	139.559,76	133.728,00
											188.864,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	677.604,17	31.136,81	0,00	0,00	708.740,98	488.740,17	48.725,87	0,00	0,00	537.466,04	171.274,94
											2.150.101,26
6. Anlagen im Bau	0,00	1.062.536,96	0,00	1.087.564,30	2.150.101,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70.306,94
											66.813.216,59
7. Bauvorbereitungskosten	70.306,94	0,00	0,00	-57.346,44	12.960,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	67.684.131,65
	106.085.847,27	1.101.038,17	465.249,74	0,00	106.721.635,70	38.401.715,62	1.773.331,63	0,00	266.628,14	39.908.419,11	66.813.216,59
III. Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	3.800,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.800,00
											67.690.243,65
	106.185.396,42	1.101.038,17	465.249,74	0,00	106.821.184,85	38.495.152,77	1.775.170,63	0,00	266.628,14	40.003.695,26	66.817.489,59

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat seine ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2018 pflichtgemäß wahrgenommen. In regelmäßigen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat über alle grundsätzlichen Fragen der strategischen Ausrichtung und der Geschäftspolitik sowie über die Entwicklung des laufenden Geschäfts, der wirtschaftlichen Verhältnisse, über die Risikolage und das Risikomanagement der Genossenschaft zeitnah und umfassend unterrichten lassen. Dabei wurde die Finanz- und Investitionsplanung beraten sowie die strategischen Zielsetzungen der Genossenschaft diskutiert und – soweit erforderlich – gemeinsam weiterentwickelt. Die gebotenen Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst.

Der Aufsichtsratsvorsitzende wurde vom Vorstand zudem auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung sowie aktuelle Themen regelmäßig und zeitnah unterrichtet.

Die Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand hat im Geschäftsjahr 2018 in einer konstruktiven und vertrauensvollen Atmosphäre stattgefunden.

Die nach Gesetz und unserer Satzung vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 wurde vom Genossenschaftlichen Prüfungsverband Mecklenburg-Vorpommern e.V. durchgeführt. Der vorgelegte Prüfungsbericht wurde dem Aufsichtsrat ausführlich erläutert. In dem Bericht wird bestätigt, dass der Vorstand die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt hat und dass es keinen Anlass für Beanstandungen gegeben hat.

Der Aufsichtsrat hat den ihm vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2018 und den Geschäftsbericht des Vorstandes für 2018 intensiv geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat hat diesen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie den Geschäftsbericht gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt deshalb der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2018 festzustellen, dem Vorschlag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen und dem Vorstand für das Jahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Engagement sowie die erfolgreiche Tätigkeit im abgeschlossenen Geschäftsjahr und freut sich auf eine weiterhin vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit mit allen Beteiligten.

Kaltenkirchen im Mai 2018

Der Aufsichtsrat

Johann Fuhlendorf
Aufsichtsratsvorsitzender

Bauverein Kaltenkirchen eG

WOHNUNGSUNTERNEHMEN



Sitz der Genossenschaft	Kaltenkirchen, Kreis Segeberg
Postanschrift	Schulstraße 5 · 24568 Kaltenkirchen
	Telefon: 04191 9305-0 · Telefax: 04191 88393
	info@bauverein-kaltenkirchen.de
	www.bauverein-kaltenkirchen.de
Gründung	5. November 1948
Eintragung	Amtsgericht Kiel, Gen.-Reg.-Nr. 102 BB