

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
2019

Bauverein Kaltenkirchen eG

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland allgemein

Deutschland konnte nach den bisher vorliegenden Zahlen auch 2019 ein Wirtschaftswachstum verzeichnen - und damit das zehnte Jahr in Folge.

Verglichen mit den letzten Jahren hat das Wachstum jedoch an Schwung verloren. 2014, 2016 und 2017 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) um jeweils mehr als 2 Prozent gestiegen. 2015 und 2018 schlossen mit einem Plus von immer noch 1,7 bzw. 1,5 Prozent ab.

Dagegen ist das preis-/kalenderbereinigte BIP im abgelaufenen Jahr 2019 um gerade 0,6 Prozent gestiegen und lag damit deutlich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (+ 1,3 Prozent).

Während im ersten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal noch ein relativ starker Anstieg der Wirtschaftsleistung gemessen wurde (kalenderbereinigt + 1,0 Prozent), fiel der Zuwachs im zweiten und dritten Quartal deutlich geringer aus (+ 0,3 bzw. 0,5 Prozent).

Hauptgrund für die schwächere Entwicklung waren Rückgänge auf der Entstehungsseite des BIP. So ist die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe, das für ein Viertel der Gesamtwirtschaft steht, deutlich zurückgegangen (- 3,6 Prozent). Vor allem der schwache Beitrag der Automobilindustrie hinterließ Spuren. In Gegensatz dazu kamen deutlich positive Beiträge von der Dienstleistungsseite und insbesondere vom Baugewerbe (+2,9 Prozent bzw. 4,0 Prozent). Vor allem der Wohnungsbau erweist sich damit erneut als wesentliche Stütze der noch positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit immer noch 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung.

Die 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. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 | 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. +8,7Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2019 laut DIW rund 244,6 Mrd. Euro (+ 8,8 Prozent gegenüber Vorjahr). 78,5 Mrd. bzw. 166,1 Mrd. Euro entfielen 2019 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 71,7 bzw. 153,1). Der öffentliche Bau legte um 11,2 Prozent und der Wirtschaftsbau um 7,4 Prozent zu (60,7 bzw. 124,9 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 459 Mrd. gerechnet, 2021 mit 485 Mrd. Euro (+ 6,6 bzw. 5,8 Prozent). Den genannten nominalen Steigerungen werden schwächere reale Zuwächse gegenüberstehen. Tragende Säule bleibt der Wohnungsbau mit einem erwarteten Plus von real gut 4,1 bzw. 3 Prozent in diesem und im nächsten Jahr.

Folge der zuletzt zwar leicht gesunkenen, aber immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 Prozent) auf der bauausführenden Seite, sind steigende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent

über dem Vorjahresmonat. Im Vergleich zum August 2019 erhöhten sich die Preise im November 2019 um 0,5 Prozent.

Rohbauarbeiten sind von November 2018 bis November 2019 um 3,6 Prozent teurer geworden. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,1 Prozent, Erdarbeiten 5,2 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 2,5 Prozent mehr. Die Preise für Ausbauarbeiten legten im Vergleichszeitraum 3,9 Prozent zu. Heizanlagen- und zentrale Wassererwärmungsanlagen wurden 4,0 Prozent, Nieder- und Mittelspannungsanlagen 4,9 Prozent und Metallbauarbeiten 4,3 Prozent teurer. Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 4,2 Prozent zu. Ebenso verteuerten sich Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) um 4,1 Prozent. Zum Vergleich: die allgemeine Teuerung/Inflation im Gesamtjahr 2019 lag nach letzten Berechnungen bei 1,4 Prozent.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. 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 Prozent). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf sehr niedrigem 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. Bereits jetzt ist eine teilweise Verlagerung der Investitionstätigkeit weg von den Metropolen festzustellen.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind weiter positiv. Die hohe Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Wohnraumnachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2020 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2019 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,2 Prozent (davor 3,1 Prozent). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 0,9 Prozent (davor 1,3 Prozent). Die Entwicklung lag damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. Hier lag der Zuwachs bei 2,4 Prozent nominal bzw. 0,4 Prozent real (davor 3,7 Prozent nominal | 1,9 Prozent real).

Wie im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe insgesamt rückläufig. Vor allem Rückgänge im Maschinenbau trugen dazu bei. Deutlich positive Beiträge kamen dagegen erneut vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe. Ebenso haben das Ernährungsgewerbe und Unternehmen zur Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse das Wachstum unterstützt. Im Dienstleistungsbereich verlief die Entwicklung erneut uneinheitlich und im gesamtdeutschen Vergleich leicht unterdurchschnittlich.

Weiterer Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2018 einen Bevölkerungszuwachs um 3,3 Prozent verbuchen – auf 2,893 Mio. Auch 2019 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2,9 Mio. Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies ein Plus von bisher 6.900 bzw. 0,24 Prozent. 1,470 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2018) – darunter 42 Prozent mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77 Prozent der Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen unverändert über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes. Danach wird bis 2025 mit 1,438 Mio. Haushalte gerechnet.

Ende 2018 lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt 1,97 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung hat sich fortgesetzt. 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 steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,5 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2018 in Schleswig-Holstein bei 48,1 m². Im Jahr 2000 waren es noch 40,6 m².

Neubaubedarf

1,490 Mio. Wohnungen gab es Ende 2018 in Schleswig-Holstein. Rein rechnerisch teilen sich 1,94 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 Prozent des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein waren aber 1978 bereits gebaut – knapp 46 Prozent 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 langen seit 2015 in Durchschnitt bei 12.000 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 18 Jahre bei 10.000.

Baugenehmigungen/ Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), gab es über das Gesamtjahr 2018 eine leichte Erholung (14.846 und damit der zweithöchste Wert seit 2000).

Zahlen für das Jahr 2019 liegen erst bis einschließlich November vor (13.619 | Vorjahreszeitraum 13.395). Das ist immer noch der zweithöchste Wert seit 2000. Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 24.400 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2018 nicht fertiggestellt. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 | 11.400 Wohnungen).

Baufertigstellungen

Für 2019 liegen 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 2018 gab es gegenüber 2017 ein leichtes Plus bei den Fertigstellungen (12.025 zu 11.972). Das ist der dritthöchste Wert seit 2000. Nur in den Jahren 2000 (14.794) und 2016 (13.803) konnten mehr Fertigstellungen verbucht werden.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (5.064) war 2018 gegenüber dem Vorjahr rückläufig (- 14,6 Prozent). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg im Betrachtungszeitraum um 21,5 Prozent auf 5.782.

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 (Ø 2 Prozent). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 8,6 Prozent.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalte und weitere demografiebedingte 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 nach oben getrieben werden).

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,75 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes (davor 5,61). 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 Mietdurchschnitt von 7,54 Euro nettokalt ermittelt (Stand 2018). Im Vorjahr waren es 7,30. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede bestehen fort (Spanne zwischen 5,09 und 11,30). Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand. Im Neubau wurden durchschnittlich 10,45 Euro festgestellt (davor 10). Im Bestand waren es 7,47 Euro (davor 7,18).

Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen im Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich 6,00 bzw. 9,30 Euro (Bestand bzw. Neubau).

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./ Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 Prozent (27,2 Prozent Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 Prozent 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 lang die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 Prozent, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 Prozent kommt (31,1 bzw. 22,6 Prozent Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (durchschnittlich 20 Prozent aller Beschäftigten erhalten lediglich Mindestlohn).

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende 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 Entlastung sorgen.

Steigende Wohnkostenbelastung auch durch steigende Nebenkosten

Grundsätzlich verteuern auch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie zwischen 2000 und 2018 um 80 Prozent gestiegen (ohne Strom). Haushaltsstrom wurde um 107 Prozent teurer. Die Nettokaltmieten über den Gesamtbestand stiegen im selben Zeitraum um 24 Prozent - die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 30 Prozent zu. Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate/Inflation

insgesamt zuletzt wieder an (auf 1,5 Prozent in 2017 und 1,8 Prozent in 2018. Für 2019 wird mit 1,4 Prozent gerechnet.

Lagebericht

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.

Die Nachfrage nach günstigen, dem Preis-Leistungsverhältnis entsprechenden Wohnungen ist nach wie vor unverändert hoch. Als Genossenschaft bieten wir unseren Mitgliedern Wohnraum für alle Einkommenschichten und gestalten die Mieterhöhungen stets moderat. Die Ausrichtung unseres Geschäftsmodells basiert nicht auf hohen Mieten und kurzfristigem Gewinn, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sich in ihren Wohnungen und ihrer Umgebung wohl fühlen.

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.

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 betragen in 2019 durchschnittlich 6,03 €/m² nach 5,92 €/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 6,5 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Vorjahr 7,71 %).

Zum Jahresende 2019 stellte sich der eigene Objektbestand (ohne Bauträgergeschäft) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Genossenschaftswohnungen	1.494	1.494	0
Reihenhäuser	11	11	0
Gewerbliche Objekte	10	9	1
Garagen/Carports/Stellplätze	464	464	0
Büro	3	3	0
Gewerbehalle	1	1	0
Gesamt	1.983	1.982	1

Das Gewerbeobjekt im Neuer Weg 13 wurde plangemäß im Mai 2019 an die Mieter übergeben und erhöht somit den Bestand der gewerblichen Objekte.

Mit einem Viertel des Wohnungsbestandes deckt die Genossenschaft den Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum ab. In Zusammenarbeit mit der Stadt Kaltenkirchen wurden im Geschäftsjahr 29 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 2019 verwaltete unsere Genossenschaft das Gemeinschaftseigentum von 28 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 396 Eigentumswohnungen. Der Zugang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Übernahme von zwei fremden Verwaltungen und der Übernahme einer Verwaltung aus der eigenen Bautätigkeit (Verkauf). Auch in der Sondereigentumsverwaltung konnten wir zum Vorjahr einen Zugang von 4 Wohnungen verzeichnen, so dass wir zum Jahresende 2019 18 Häuser und 44 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.

In unserem Fokus stehen darüber hinaus neben der regelmäßigen Weiterbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die persönliche Betreuung und das Vertrauen sowie die Zufriedenheit unserer Kunden im Vordergrund.

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 2018	2	0	1	3
Baubeginn 2019	12	15	0	27
Verkauf / Vermietung 2019	-14	0	-1	-15
Bauüberhang Ende 2019	0	15	0	15
geplanter Baubeginn 2020	26	75	0	101
Verkauf / Vermietung 2020	-10	-15	0	-25
Bauüberhang 2020	16	75	0	91

In 2019 wurden die 2 bis dahin noch unverkauften Eigentumswohnungen im Grenzweg 10 - 12 in Kaltenkirchen veräußert.

Auf den Grundstücken Oersdorfer Weg 41 und Oersdorfer Weg 43 in Kaltenkirchen wurde 2019 mit dem Bau von 12 Eigentumswohnungen begonnen. Die Wohnungen wurden bereits vollständig veräußert.

Für den Eigentumsbereich planen wir aktuell die Errichtung von 11 Eigentumswohnungen auf dem eigenen Grundstück im Lindenweg (Wulfskampsiedlung) sowie 11 Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Am Bahnhof 19 in Kaltenkirchen.

Auf dem 2019 erworbenen Grundstück in der Beethovenstraße 1 a+b in Kaltenkirchen planen wir die Errichtung von 4 Reihenhäusern zum Verkauf.

Im Eigenbestand wurde 2020 plangemäß das Haus „Rominten“ mit 15 Wohnungen fertiggestellt. Sämtliche Wohnungen sind vermietet, der Baubeginn erfolgte in 2019.

Durch den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern wird der Eigenbestand zudem erweitert. Auf dem eigenen Grundstück im Virchowring 121 in Henstedt-Ulzburg errichten wir 21 Sozialwohnungen und kommen so unserem genossenschaftlichen Förderauftrag zur Schaffung von Wohnraum für schwächere Einkommensgruppen nach. Der Baubeginn ist für das Jahr 2020 geplant.

Des Weiteren planen wir für das Jahr 2020 den Baubeginn für die Errichtung von 15 freifinanzierten Mietwohnungen Am Bahnhof 19 in Kaltenkirchen sowie von 39 freifinanzierten Mietwohnungen auf dem eigenen Grundstück im Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen.

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 weiterhin entsprechend fokussiert und fortlaufend auf Eignung geprüft.

Nach wie vor widmen wir uns der „Energetischen Sanierung“ mit dem Ziel der Heizkostenreduzierung für unsere Mitglieder und der Senkung des CO₂-Ausstoßes. Dieses erreichen wir u.a. 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 2019 wurde die energetische Modernisierung des Objektes Gothaer Straße 1 – 5 in Kaltenkirchen begonnen. Hier wird die Fassade gedämmt, die Heizungsanlage, die Fenster sowie die Dachfläche erneuert. Die Fertigstellung ist für Juni 2020 geplant. Parallel zur Fertigstellung des vorgenannten Objektes beginnen wir mit der Durchführung der energetischen Modernisierung im Oersdorfer Weg 8 – 10 in Kaltenkirchen mit denselben Maßnahmen.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen einschl.						
Geldbeschaffungskosten	68.254,0	88,1	66.833,3	89,9	1.420,7	2,1
Verkaufsgrundstücke	2.468,9	3,2	2.427,3	3,3	41,6	1,7
sonstiges Umlaufvermögen	6.750,5	8,7	5.114,1	6,8	1.636,4	32,0
<i>davon liquide Mittel</i>	<i>4.067,40</i>		<i>2.253,90</i>			
Gesamtvermögen	77.473,4	100,0	74.374,7	100,0	3.098,7	4,2
Eigenkapital	14.429,3	18,6	12.783,3	17,2	1.646,0	12,9
Fremdkapital, langfristig						
Verbindlichkeiten aus Hypotheken AV	57.903,7	74,7	56.805,3	76,4	1.098,4	1,9
Rückstellungen	1.295,6	1,7	1.052,7	1,4	242,9	23,1
Pensionsrückstellungen	231,8	0,3	234,7	0,3	-2,9	-1,2
sonstige Rückstellungen	1.051,6	1,4	818,0	1,1	233,6	28,6
kurzfristige Fremdmittel	3.844,8	5,0	3.733,4	5,0	111,4	3,0
	77.473,4	100,0	74.374,7	100,0	3.098,7	4,2

Das Anlagevermögen beträgt 88,1% der Bilanzsumme und ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Die Veränderung im Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen der Neubauten im Neuer Weg und im Steenkamp, in Kaltenkirchen, gemindert um die planmäßige Abschreibung.

Das Eigenkapital nahm um T€ 1.646,0 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei gestiegener Bilanzsumme 18,6% (Vorjahr 17,2%). Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 3.815,7 sowie Tilgung in Höhe von T€ 3.236,3 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:

	2019	2018
	T€	T€
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	1.693,3	487,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.690,0	1.775,2
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-2,9	271,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,1	3,2
Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4,8	-43,8
Erträge aus Teilschulderlassen	-80,2	-75,0
Cashflow nach DVFA/SG*	3.297,5	2.418,4
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	176,6	198,3
Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	-41,2	1.553,8
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	688,3	-728,4
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	187,8	191,6
Zinsaufwendungen	1.238,7	1.224,6
Zinserträge	-487,7	-0,1
Ertragsteueraufwand / -ertrag	0,0	48,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.060,0	4.906,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4,8	242,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.112,6	-1.101,0
Erhaltene Zinsen	487,7	0,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-2.620,1	-858,9
Veränderungen Geschäftsguthaben	33,5	10,0
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.815,7	1.415,0
planmäßige Tilgungen	-1.967,4	-1.867,4
außerplanmäßige Tilgungen	-1.188,7	-2.429,7
Gezahlte Zinsen	-1.238,7	-1.224,6
Auszahlungen für Dividenden	-80,8	-81,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-626,4	-4.177,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	1.813,5	-129,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.253,9	2.383,7
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.067,4	2.253,9

(*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€ 70) bzw. 4 % (T€ 93) ausreicht. Im Wesentlichen bedingt durch eine Erhöhung des Jahresüberschusses und Darlehensvaluierungen erhöhten sich die liquiden Mittel um T€ 1.813,5.

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:

	2019 in T€	2018 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	2.118,1	1.634,6	483,5
Grundstücksbevorratung	-63,3	4,7	-68,0
Bautätigkeit/ Modernisierung Anlagevermögen	-447,6	-738,5	290,9
Zwischensumme	1.607,2	900,8	706,4
Bauträgetätigkeit	-383,0	82,8	-465,8
Nebengeschäft, Neutrales- und Finanzergebnis	469,1	-448,0	917,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	-48,6	48,6
Jahresergebnis	1.693,3	487,0	1.206,3

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnte in diesem Jahr durch die Steigerung der Sollmieten und die Verminderung der Aufwendungen die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt werden. Für die Modernisierung des Bestandes wurden in 2019 T€ 2.796,9 investiert, davon T€ 746 die aufwandswirksam erfasst wurden.

Durch die begonnenen Baumaßnahmen im Oersdorfer Weg, die erst im Jahr 2021 fertiggestellt werden, konnte das Bauträgergeschäft in 2019 keinen positiven Ergebnisbeitrag leisten.

Das Finanzergebnis erhöhte sich um T€ 487,8 aufgrund von Zinserstattungen des Finanzamtes für Steuerzahlungen aus Vorjahren.

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 sowie dem Finanzergebnis ein positives Jahresergebnis.

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

	Plan 2019 in T€	Ist 2019 in T€	Ist 2018 in T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	7.080	7.260	6.984
Instandhaltungsaufwendungen	1.785	1.059	1.548
Zinsaufwendungen zur Bestands- und Baufinanzierung	1.290	1.239	1.225
Jahresergebnis	629	1.693	487

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 276 gestiegen. Die geplanten Werte konnten übertroffen werden, im Wesentlichen durch Mietanpassungen bei Neuvermietung. Die planmäßigen monatlichen Instandhaltungsaufwendungen betragen rund 0,65 €/m² (Vorjahr 0,80 €/m²). Zusätzlich zu der laufenden Instandhaltung wurden Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 313 durchgeführt.

Der Wert der geplanten Zinsaufwendungen, dort sind auch Zinsen für Baumaßnahmen des Umlaufvermögens enthalten, ist um 51 T€ geringer ausgefallen als erwartet.

Das Jahresergebnis ist wie erwartet positiv ausgefallen, die deutliche Steigerung gegenüber der Planung beruht im Wesentlichen auf Zinserträgen aus Steuerzahlungen der Vorjahre in Höhe von T€ 488.

3. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Unser Controlling ermöglicht es uns, 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 kritisch beobachtet. Außerdem werden externe Einflüsse, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung mit einbezogen.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind 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 mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Aus der für einen 5-Jahres-Zeitraum aufgestellten detaillierten Finanz- und Wirtschaftsplanung sind aber 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 Marktlage im Eigentumsbereich stellt sich weiterhin positiv dar, da Sachanlagen stets nachgefragt sind. Die Bebauung vorhandener und der Ankauf erforderlicher Grundstücksflächen für die Bautätigkeit im Umlaufvermögen werden bei entsprechender Nachfrage getätigt und weiter fortgesetzt.

Für 2020 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€ 7.314 und Zinsaufwendungen von T€ 1.284. Die Fremdkosten für planmäßige Instandhaltung kalkulieren wir mit T€ 1.476. Insgesamt rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von T€ 492, womit wir unser Eigenkapital weiterhin stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen ebenfalls 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, 18. Juni 2020

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Martina Bennert

Christian Schwalger

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31.12.2019

AKTIVA

	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		0,00		473,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.363.645,78		63.949.525,78	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.461.111,91		362.232,51	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	297.243,83		33.393,60	
4. Technische Anlagen und Maschinen	108.824,00		133.728,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	167.209,00		171.274,94	
6. Anlagen im Bau	2.822.257,15		2.150.101,26	
7. Bauvorbereitungskosten	16.019,75	68.236.311,42	12.960,50	66.813.216,59
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		3.800,00		3.800,00
		68.240.111,42		66.817.489,59
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.171.966,57		1.712.167,02	
2. Bauvorbereitungskosten	212.117,79		228.947,17	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.084.564,30		0,00	
4. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	0,00		486.284,60	
5. Unfertige Leistungen	2.574.186,68		2.473.840,89	
6. Andere Vorräte	60.273,04	5.103.108,38	63.218,64	4.964.458,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	3.541,80		15.449,95	
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	4.999,99		281.628,54	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	5.293,35		3.230,94	
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		238,00	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	35.229,53	49.064,67	22.553,66	323.101,09
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		4.067.445,74		2.253.889,87
		9.219.618,79		7.541.449,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten		13.652,50		15.837,00
Bilanzsumme		77.473.382,71		74.374.775,87

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen

Bilanz zum 31.12.2019

PASSIVA

	31.12.2019		31.12.2018	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	126.250,19		123.443,12	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.735.726,27		2.686.457,17	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.600,00</u>	2.868.576,46	<u>25.200,00</u>	2.835.100,29
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	1.620.000,00		1.420.000,00	
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>9.791.237,01</u>	11.411.237,01	<u>8.441.237,01</u>	9.861.237,01
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	6.197,56		0,00	
2. Jahresüberschuss	1.693.277,20		486.992,73	
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	<u>-1.550.000,00</u>	149.474,76	<u>-400.000,00</u>	86.992,73
		<u>14.429.288,23</u>		<u>12.783.330,03</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	231.755,00		234.689,00	
2. Steuerrückstellungen	12.315,20		58.125,36	
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.051.567,53</u>	1.295.637,73	<u>817.961,90</u>	1.110.776,26
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.516.416,43		49.625.771,21	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.387.126,66		7.698.335,87	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.132.343,05		2.798.796,16	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00		0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		2.195,40	
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	604.636,38		287.782,80	
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>83.417,05</u>	61.723.939,57	<u>38.288,59</u>	60.451.170,03
D. Rechnungsabgrenzungsposten		24.517,18		29.499,55
Bilanzsumme		<u>77.473.382,71</u>		<u>74.374.775,87</u>

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.753.166,71		9.470.489,00	
b) aus Verkauf von Grundstücken	577.772,93		3.963.374,12	
c) aus Betreuungstätigkeit	141.344,75		125.883,60	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>74.193,56</u>	10.546.477,95	<u>75.077,26</u>	13.634.823,98
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		140.527,89		-1.633.715,47
3. Sonstige betriebliche Erträge		480.670,72		345.187,80
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.384.369,03		4.064.348,04	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	779.762,71		2.093.525,41	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>22.701,46</u>	<u>4.186.833,20</u>	<u>24.710,21</u>	<u>6.182.583,66</u>
<i>Rohergebnis</i>		<i>6.980.843,36</i>		<i>6.163.712,65</i>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.627.143,70		1.501.888,83	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	426.452,52	2.053.596,22	395.453,08	1.897.341,91
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.690.361,72		1.775.170,63
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		550.726,56		514.437,82
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		108,97		148,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		487.653,00		0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>1.257.222,90</u>		<u>1.242.622,31</u>
<i>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</i>		<i>1.916.697,93</i>		<i>734.287,98</i>
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>		<u>48.523,31</u>
12. Ergebnis nach Steuern		1.916.697,93		685.764,67
13. Sonstige Steuern		<u>223.420,73</u>		<u>198.771,94</u>
14. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		1.693.277,20		486.992,73
15. Einstellung in die Rücklagen		1.550.000,00		400.000,00
16. Gewinnvortrag		6.197,56		0,00
17. Bilanzgewinn		<u><u>149.474,76</u></u>		<u><u>86.992,73</u></u>

Bauverein Kaltenkirchen eG

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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 31.12.2019 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. 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.

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 € 2.073,73 (Vorjahr € 3.642,83).

Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2019 wie folgt entwickelt:

	Gesetzliche Rücklage €	andere Ergebnisrücklagen €	Gesamt €
Anfangsbestand	1.420.000,00	8.441.237,01	9.861.237,01
Einstellung in Rücklagen aus Jahresüberschuss	200.000,00	1.350.000,00	1.550.000,00
Endbestand	1.620.000,00	9.791.237,01	11.411.237,01

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 2,71% (Vorjahr 3,21 %) 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 € 9.465,00. 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. Aufgrund der EK02-Entwicklung sind zukünftig keine Rückstellungen für Steuern aus dem Einkommen und Ertrag zu erwarten.

Für die Bewertung der Rückstellung für Jubiläumzahlungen 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€ 240,6 (Vorjahr T€ 445,1) sowie aus ausstehenden Rechnungen in Höhe von T€ 430. 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	50.516.416,43	2.186.152,83	16.193.118,07	32.137.145,53	50.516.416,43	GPR ¹⁾
(Vorjahr)	(49.625.771,21)	(2.014.929,90)	(13.851.147,63)	(33.759.693,68)	(49.625.771,21)	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern						
	7.387.126,66	410.063,97	3.064.768,64	3.912.294,05	7.387.126,66	GPR ¹⁾
(Vorjahr)	(7.698.335,87)	(678.389,59)	(2.112.944,62)	(4.907.001,66)	(7.698.335,87)	
erhaltene Anzahlungen						
	3.132.343,05	3.132.343,05	0	0	0	
(Vorjahr)	(2.798.796,16)	(2.798.796,16)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus						
Vermietung						
	0,00	0,00	0	0	0	
(Vorjahr)	(0,00)	(0,00)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus						
Betreuungstätigkeit						
	0,00	0,00	0	0	0	
(Vorjahr)	(2.195,40)	(2.195,40)	0	0	0	
Verbindlichkeiten aus						
Lieferungen und Leistungen						
	604.636,38	604.636,38	0	0	0	
(Vorjahr)	(287.782,80)	(287.782,80)	0	0	0	
sonstige Verbindlichkeiten						
	83.417,05	83.417,05	0	0	0	
(Vorjahr)	(38.288,59)	(38.288,59)	0	0	0	
Gesamtbetrag						
	61.723.939,57	6.416.613,28	19.257.886,71	36.049.439,58	57.903.543,09	
(Vorjahr)	(60.451.170,03)	(5.820.382,44)	(15.964.092,25)	(38.666.695,34)	(57.324.107,08)	

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€ 53,7 (Vorjahr T€ 64,6) ausgewiesen.

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 36.516,12 (Vorjahr € 10.000,35) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 0,00 (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€ 7.172,5 (Vorjahr T€ 6.984,4) auch T€ 2.580,7 (Vorjahr T€ 2.482,2) abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Im Vorjahr sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung mit T€ 43,4 angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen. Im Geschäftsjahr fielen hierfür T€ 0,00 an. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 207,5 (Vorjahr T€ 34,6) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung für soziale Wohnraumförderung.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 1.059,3 (Vorjahr T€ 1.548,0) Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 91,4 (Vorjahr T€ 81,6).

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€ 13,9 (Vorjahr T€ 14,8) enthalten. Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre zum Bilanzstichtag ein Unterschiedsbetrag beim Zinsaufwand in Höhe von T€ 9,5 (Vorjahr T€ 5,9). 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€ 3.585
- abgeschlossene Verträge für Grundstücksverkäufe in Höhe von T€ 3.437.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	12	7
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	16	2
Gesamt	28	9

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand	2.313
Zugänge	119
Abgänge	124
Endbestand	2.308

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 18.335 Geschäftsanteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der Mitglieder haben sich zum 31.12.2019 um T€ 49,3 erhöht. Etwaige Haftung der Mitglieder ist satzungsgemäß geregelt.

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss wurde unter Berücksichtigung der teilweisen Gewinnverwendung aufgestellt. Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.693.277,20 ab. Gemäß §§ 40 ff. der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 200.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 1.350.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Martina Bennert	hauptamtliches VS- Mitglied
Christian Schwalger	hauptamtliches VS-Mitglied
Klaus Fock	Amtszeit: 24.01.2020 –04.03.2020
Thomas Pütz	nebenamtliches Vorstandsmitglied Amtszeit: 03.02.2020 – 04.03.2020

Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

Johann Fuhlendorf	AR-Vorsitzender bis 03.03.2020 – Amtsniederlegung
Bernd Logemann	stellv. AR-Vorsitzender bis 03.03.2020 – Amtsniederlegung
Carsten Heidtmann	AR-Mitglied bis 31.01.2020 - Beschluss v. 03.02.2020
Klaus Fock	AR-Mitglied bis 24.01.2020 - Beschluss v. 24.01.2020 (Bestellung zum Vorstand des Bauvereins)
Frank Mißling	AR-Mitglied bis 03.03.2020 – Amtsniederlegung
Hans-Otto Pöhls	AR-Mitglied bis 03.03.2020 - Amtsniederlegung
Christian Tesdorff	AR-Mitglied bis 03.03.2020 - Amtsniederlegung
Dr. Peter Gramsch	AR-Mitglied bis 03.03.2020 – Amtsniederlegung

Not-Aufsichtsrat: Beschluss AG Kiel, vom 08.04.2020 (Bestellung bis 31.12.2020 Konstituierende Sitzung: 21.04.2020)

Martin Ahrens	AR-Vorsitzender
Silke Meyer	stellv. AR-Vorsitzende
Martin Eßmann	Schriftführer

Zuständiger Prüfungsverband:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Kaltenkirchen, 18. Juni 2020

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Martina Bennert

Christian Schwalger

Für Ihre Notizen

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