

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
2020

Bauverein Kaltenkirchen eG

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2020

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Deutschland allgemein

Deutschland musste nach den bisher vorliegenden Zahlen 2020 einen deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung verbuchen. Das zehn Jahre anhaltende Wachstum fand Corona bedingt ein vorläufiges Ende.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) brach im 1. Halbjahr 2020 um 6,6 % ein. Auf das Gesamtjahr gerechnet lag der Rückgang auch dank massiver Unterstützungsprogramme des Staates und der sich bis ins vierte Quartal fortsetzenden Erholung bei - 5,0 %. Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 ging die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurück. Seit 2010 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Auf der Entstehungsseite des BIP hinterließ die Pandemie 2020 in fast allen Wirtschaftsbereichen deutliche Spuren. Im produzierenden Gewerbe (ohne Bau), das knapp ein Viertel zur Gesamtwirtschaftsleistung beisteuert, sank die preisbereinigte Leistung gegenüber dem Vorjahr um 9,7 %. Beim Verarbeitenden Gewerbe belief sich das Minus auf 10,4 %. Unternehmensdienstleistungen gingen um 7,9 % zurück, bei Handel, Verkehr und Gastgewerbe betrug das Minus 6,3 % - trotz deutlicher Zuwächse im Onlinehandel. Der Dienstleistungsbereich insgesamt trägt rund 70 % zur wirtschaftlichen Gesamtleistung bei.

Einzig das Baugewerbe legte gegenüber 2019 um 1,4 % zu. Dessen Anteil an der wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 6 %. Vor allem der Wohnungsbau erweist sich hier weiter als wesentliche Stütze.

Grundstücks – und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 % (davor 3 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 % (Vorjahr + 1 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

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

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (noch) 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.

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken sowie Kapazitätsengpässen in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Gestützt wird sie durch die anhaltende Wohnungsnachfrage und das weiterhin niedrige Zinsniveau.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die über viele Jahre insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung fand Corona bedingt auch in Schleswig-Holstein ein vorläufiges Ende. Im 1. Halbjahr 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1 % (davor + 3,2 %). Preisbereinigt/real sank die Wirtschaftsleistung um 3,8 % (davor + 0,9 %). Der Einbruch in Schleswig-Holstein fiel damit bisher deutlich weniger heftig aus als im Bundesdurchschnitt. Hier sank die Wirtschaftsleistung um 4,2 % nominal bzw. 3,8 % real (davor + 2,4 % nominal + 0,9 % real).

Wie schon im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe rückläufig. Vor allem Rückgänge im Maschinenbau und bei der Herstellung chemischer Erzeugnisse trugen dazu bei. Auch im Dienstleistungsbereich sank die Wirtschaftsleistung vergleichbar dem gesamtdeutschen Niveau. Deutliche Einbußen gab es insbesondere im Gastgewerbe. Der Handel konnte sich vergleichsweise gut behaupten. Im Bundesvergleich leicht unterdurchschnittliche gleichwohl deutlich positive Beiträge kamen wieder vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe. Gleiches gilt für die Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse.

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 2019 einen Bevölkerungszuwachs um 3,7 % verbuchen - auf 2.904 Mio. Auch 2020 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2.906 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg Ende 2019 gegenüber 2018 um 9.976 auf 239.054 (8,2 %).

Ende 2019 lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt 1,98 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung setzt sich fort. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist weiterhin hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,5 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2019 in Schleswig-Holstein bei 48,4 m². 2000 waren es 40,6 m².

Neubaubedarf

1.503 Mio. Wohnungen gab es Ende 2019 in Schleswig-Holstein. Rein rechnerisch teilen sich 1,93 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten begründen einen nennenswerten Neubaubedarf. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein waren aber 1978 bereits gebaut — knapp 46 % sind allein zwischen 1949 und 1978 entstanden. Das jeweils in den Standards der damaligen Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose (2016) den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert - ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburger Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden - kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.350 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.215.

Baugenehmigungen/ Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 / 2017 14.168), gab es über 2018 und 2019 eine Erholung (14.846 bzw. 15.435). 2019 war der zweithöchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2020 liegen erst bis einschließlich November vor (14.696 / Vorjahreszeitraum 13.619).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang wider: 27.021 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2019 nicht fertiggestellt (davor 25.584). Rechnerisch sind das fast zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 11.823 Wohnungen).

Baufertigstellungen

Für 2020 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Die Vergangenheit zeigt aber, dass die Genehmigungszahlen zeitversetzt sich auch in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln.

Im Gesamtjahr 2019 gab es gegenüber 2018 ein Plus bei den Fertigstellungen (13.668 zu 12.025). 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 fertiggestellter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (5.248) stieg 2019 gegenüber dem Vorjahr leicht an (+ 3,6 %). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg im Betrachtungszeitraum um 18,4 % auf 6.849.

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 (2,1 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 8,3 %.

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

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,99 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Aber auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietschnitt von 7,88 Euro netto-kalt ermittelt (Stand 2019 ohne preisgebundenen Wohnraum). Bei den VNW-Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,96 Euro. 2020 wird über alle Wohnungsmarktakteure ein Angebotsmietenschnitt von 8,18 Euro erwartet. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete./Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 % (27,2 % Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 % auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 %, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 % kommt (31,1 bzw. 22,6 % Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (durchschnittlich 20 % aller Beschäftigten erhalten lediglich den Mindestlohn).

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

Weiterhin anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialeite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Zudem machen sich auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise deutlich. Ausdruck dessen ist u.a. die letzte Tarifeinigung Baugewerbe (2,6 bzw. 2,7 % west/ost plus Einmalzahlungen).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind leicht gesunken: Im November 2020 lagen sie Dank temporärer Mehrwertsteuersenkung um 0,1 % unter dem Vorjahreswert. Das ist der erste Preisrückgang seit Februar 2002. Ohne Steuersenkung hätte die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahresmonat 2,5 % betragen.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden sanken unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung von November 2019 bis November 2020 um 0,3 %. Nennenswerte Preisrückgänge gab es bei Betonarbeiten (-1,0 %), Wärmedämm-Verbundsystemen (-0,7 %), Putz-/Stuckarbeiten (-0,3 %) und Mauerarbeiten (-0,2 %).

Ausbauarbeiten verteuerten sich dagegen um 0,1 %. Kostensteigerungen gab es bei Nieder-Mittelspannungsanlagen (+1,1 %), Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+0,6 %) sowie Gas-Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+0,5 %). Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 0,5 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2019 um 71 % gestiegen. Einschließlich 2020 wird mit einem Plus von 77 % gerechnet (ausweislich Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 30 % zugelegt.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Neben hohen Kosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts. Und weiteres ist in Diskussion. Der Ausblick auf das Jahr 2021 ist spannend. Der Bundestag und etliche Länderparlamente werden neu gewählt.

Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland sowie das Fehlen von Planungssicherheit behindern die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für viele.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Gleichwohl investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2020 rund 400 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (gut 9.500 zwischen 2011/2020). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 auf 20.200 sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.800 Wohnungen mit Zweckbindung.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde im 1. Förderweg jetzt noch einmal erhöht: von 300 auf 400 Euro/m² bzw. 375 auf 500 Euro (je nach Regionalstufe). Parallel wurden die Fördermieten um 0,15 Euro erhöht. Verbessert wurden auch die Konditionen des 2. Förderweges.

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

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat mittlerweile ein Gesamtvolumen von 880 Mio. Euro. 6.400 Mietwohnungen können damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht - 1.600 p.a.). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen unterstützt werden. 2020 wurden gut 143 Mio. Euro für den Bau bezahlbarer Wohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden bis November 2020 929 Wohnungen neu gefördert.

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 Einkommensschichten 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 - wie im Kallieser Stieg 1, Kaltenkirchen und im Virchowring 121, Henstedt-Ulzburg - gerecht.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Zum Schutze unserer Mitarbeiter und Mitglieder haben wir Vorkehrungen als Gegenmaßnahme in der Corona-Pandemie getroffen. Hierzu zählen z.B. zeitweiser Wechselbetrieb, Schließung der Geschäftsstelle sowie das Arbeiten in Einzelbüros bzw. in festen Arbeitsteams, das Aufstellen von CO2-Messgeräten, das Errichten von Schutzwänden, das Tragen von Schutzmasken und die Einhaltung der üblichen Hygienemaßnahmen und Abstandsregeln.

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 2020 durchschnittlich 6,29 €/m² nach 6,03 €/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 5,96 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Vorjahr 6,5 %). Bedingt durch die Corona-Pandemie waren erfreulicherweise keine nennenswerten Mietausfälle zu verzeichnen, allerdings erhöhte sich der Zeitraum für die Wohnungsmodernisierung bei Neuvermietung.

Zum Jahresende 2020 stellte sich der eigene Objektbestand (ohne Bauträgergeschäft) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Genossenschaftswohnungen	1.509	1.494	15
Reihenhäuser	9	11	-2
Gewerbliche Objekte	10	10	0
Garagen/Carports/Stellplätze	464	464	0
Büro	3	3	0
Gewerbehalle	1	1	0
Gesamt	1.996	1.983	13

Zum 01.04.2020 wurde das Neubauobjekt Steenkamp 1 und 1a (Haus „Rominten“) mit insgesamt 15 Wohnungen in den Bestand übernommen.

Der Bestand an Reihenhäusern verminderte sich durch den Verkauf von zwei Einheiten: Am Wasserwerk 31 und 51, Kaltenkirchen, im Geschäftsjahr auf nunmehr 9 Stück.

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

Zum umfangreichen Tätigkeitsfeld unserer Genossenschaft zählt neben der Verwaltung des Eigenbestandes die Eigentumsverwaltung. Zum Jahresende 2020 verwaltete unsere Genossenschaft das Gemeinschaftseigentum von 29 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 400 Eigentumswohnungen. Der Zugang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Übernahme einer fremden Verwaltung.

Auch in der Sondereigentumsverwaltung verzeichneten wir zum Vorjahr einen Zugang von zwei Häusern sowie drei Wohnungen und einen Abgang von einer Wohnung, sodass wir zum Jahresende 2020 20 Häuser und 46 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 für uns 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 2019	12	15	0	27
Baubeginn 2020	0	0	0	0
Übergabe / Vermietung 2020	-6	-15	0	-21
Bauüberhang Ende 2020	6	0	0	6
geplanter Baubeginn 2021	15	75	0	90
Übergabe/ Vermietung 2021	-6	0	0	-6
Bauüberhang 2021	15	75	0	90

Von den 12 Eigentumswohnungen auf den Grundstücken Oersdorfer Weg 41 und Oersdorfer Weg 43 in Kaltenkirchen, bei denen im Jahr 2019 mit dem Bau begonnen wurde, erfolgte in 2020 die Übergabe der ersten 6 Wohnungen im Oersdorfer Weg 43. Die Übergabe der 6 Wohnungen im Oersdorfer Weg 41 erfolgte im ersten Quartal 2021.

Für den Eigentumsbereich planen wir aktuell die Errichtung von 11 Eigentumswohnungen auf dem eigenen Grundstück Am Bahnhof 19 in Kaltenkirchen.

In der Beethovenstraße 1 a-d in Kaltenkirchen planen wir zudem auf dem 2019 erworbenen Grundstück die Errichtung von 4 Reihenhäusern zum Verkauf.

Im Eigenbestand wurde im ersten Halbjahr 2020 plangemäß das Haus „Rominten“ mit 15 Wohnungen fertiggestellt und sämtliche Wohnungen direkt vermietet.

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. Durch die Verschiebung des Baubeginns auf das Frühjahr 2021 konnten wir für die Genossenschaft deutlich höhere Fördergelder bei der Investitionsbank in Anspruch nehmen.

Des Weiteren werden wir in 2021 mit dem Bau für die Errichtung von 39 freifinanzierten Mietwohnungen auf dem eigenen Grundstück im Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen beginnen.

Ebenfalls für 2021 ist der Baubeginn von 15 freifinanzierten Mietwohnungen Am Bahnhof 19 in Kaltenkirchen vorgesehen.

Die 15 Einheiten der Verkaufsobjekte werden voraussichtlich in 2022 an die Eigentümer übergeben, der Verkauf der Objekte ist jedoch für 2021 vorgesehen.

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 Modernisierung“ mit dem Ziel der Heizkostenreduzierung für unsere Mitglieder und der Senkung des CO₂-Ausstoßes. Dieses erreichen wir u.a. mit dem Einsatz von moderner Heiztechnik wie Blockheizkraftwerke (BHKW), der Anbringung von Wärmedämmverbundsystemen an den Fassaden, der Erneuerung von Fenstern sowie der Dämmung von Keller- und Geschossdecken.

Durch diese regelmäßig durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbessern wir den Wohnkomfort für unsere Mitglieder und stärken gleichzeitig die Ertragslage unserer Genossenschaft. Ebenso leisten wir damit einen Beitrag zur Energieeinsparung.

Im Jahr 2019 wurde die energetische Modernisierung des Objektes Gothaer Straße 1 - 5 in Kaltenkirchen begonnen. Hier wurden neben den o.a. energetischen Maßnahmen die vorhandenen Balkone abgetrennt und durch neue und größere Vorstellbalkone ersetzt. Die Fertigstellung erfolgte im zweiten Halbjahr 2020. Parallel dazu begannen die identischen Maßnahmen im Oersdorfer Weg 8 - 10 und werden ab April 2021 auch im Oersdorfer Weg 12 - 16 fortgeführt.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung	
	T€	%	T€	%	T€	%
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungskosten	68.576,6	88,1	68.254,0	88,1	322,6	0,5
Verkaufsgrundstücke	3.073,9	4,0	2.468,9	3,2	605,0	24,5
sonstiges Umlaufvermögen	6.159,1	7,9	6.750,5	8,7	-591,4	-8,8
<i>davon liquide Mittel</i>	<i>3.052,60</i>		<i>4.067,40</i>			
Gesamtvermögen	77.809,6	100,0	77.473,4	100,0	336,2	0,4
Eigenkapital	15.011,4	19,3	14.429,3	18,6	582,1	4,0
Fremdkapital, langfristig						
Verbindlichkeiten aus Hypotheken AV	56.276,5	72,3	57.903,7	74,7	-1.627,2	-2,8
Rückstellungen	1.248,3	1,6	1.295,6	1,7	-47,3	-3,7
Pensionsrückstellungen	221,3	0,3	231,8	0,3	-10,5	-4,5
sonstige Rückstellungen (kurzfristig)	1.027,0	1,3	1.051,6	1,4	-24,6	-2,3
kurzfristige Fremdmittel	5.273,4	6,8	3.844,8	5,0	1.428,6	37,2
	77.809,6	100,0	77.473,4	100,0	336,2	0,4

Das Anlagevermögen beträgt 88,1% der Bilanzsumme und ist vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Die Veränderung im Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang des Neubaus im Steenkamp sowie den Zugängen aus den Modernisierungen in der Gothaer Straße 1 - 5 und im Oersdorfer Weg 8 - 10, in Kaltenkirchen, gemindert um die planmäßigen Abschreibungen.

Das Eigenkapital nahm um T€ 582,1 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei leicht gestiegener Bilanzsumme 19,3% (Vorjahr 18,6%). Die Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist insbesondere durch die Valutierung von Darlehen in Höhe von T€ 1.039,0 sowie Tilgung in Höhe von T€ 2.666, 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:

	2020	2019
	T€	T€
Jahresüberschuss /-fehlbetrag	540,8	1.693,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.716,4	1.690,0
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-3,1	-2,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,2	2,1
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-167,0	-4,8
Erträge aus Teilschulderlassen	0,0	-80,2
Cashflow nach DVFA/SG	2.089,3	3.297,5
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) kurzfristiger Rückstellungen	-32,0	187,8
Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	-605,5	-41,2
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-307,6	176,6
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	1.330,8	688,3
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	1.207,4	751,0
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag(-)	42,1	0,0
Ertragsteuerzahlungen	-71,6	0,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.652,9	5.060,0
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-118,0	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	993,4	4,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.728,0	-3.112,6
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3,1	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögens	-25,0	0,0
Erhaltene Zinsen und Dividenden	0,9	487,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.873,6	-2.620,1
Veränderungen Geschäftsguthaben	41,3	33,5
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	1.039,0	3.815,7
planmäßige Tilgungen	-2.107,1	-1.967,4
außerplanmäßige Tilgungen	-559,0	-1.188,7
Gezahlte Zinsen	-1.208,3	-1.238,7
gezahlte Dividenden	0,0	-80,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.794,1	-626,4
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.014,8	1.813,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.067,4	2.253,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	3.052,6	4.067,4

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

Der Ausweis der Ertragsteuern wurde aus Übersichtlichkeitsgründen im Geschäftsjahr 2020 verändert. Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow nach DVFA/SG der laufenden Geschäftstätigkeit für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % (T€ 110) ausreicht. Im Wesentlichen bedingt durch eine deutlich geringere Darlehensvalutierung im Vergleich zum Vorjahr verminderten sich die liquiden Mittel um T€ 1.014,8.

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:

	2020 in T€	2019 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	2.083,7	2.043,5	40,2
Grundstücksbevorratung	121,3	-63,3	184,6
Bautätigkeit/ Modernisierung Anlagevermögen	-1.130,8	-447,6	-683,2
Zwischensumme	1.074,2	1.532,6	-458,4
Bauträgetätigkeit	-96,1	-383,0	286,9
Nebengeschäft, Neutrales- und Finanzergebnis	-437,3	543,7	-981,0
Jahresergebnis	540,8	1.693,3	-1.152,5

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung aus 2019 wurde aufgrund einer Umgliederung in Höhe von 74,6 T€ entsprechend vermindert und das Ergebnis aus Nebengeschäft, das neutrale Ergebnis sowie das Finanzergebnis wurden dementsprechend erhöht. Dadurch wurde die Vergleichbarkeit zum Geschäftsjahr 2020 verbessert.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnte in diesem Jahr eine geringe Steigerung erreicht werden. Der positive Effekt einer moderaten Erhöhung der Sollmieten wurde durch gestiegene Erlösschmälerungen teilweise aufgehoben. Insgesamt konnte jedoch die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt werden.

Im Bereich Bautätigkeit/ Modernisierung wurden in 2020 umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen und gesamten Objekten durchgeführt, die nicht zu einer Aktivierung geführt haben. Aus diesen Maßnahmen resultiert die Verschlechterung dieses Bereiches.

Bedingt durch Aufwendungen für zukünftige Baumaßnahmen, erwirtschaftete das Bauträgetgeschäft in 2020, trotz der Übergabe der verkauften Einheiten im Oersdorfer Weg 43, keinen positiven Ergebnisbeitrag.

Die Verschlechterung des Ergebnisses aus Nebengeschäft, Neutrales- und Finanzergebnis beruhen im Wesentlichen auf dem positiven Sondereffekt des Vorjahres im Bereich Finanzergebnis sowie auf erhöhten Aufwendungen für Beratung und Ähnliches.

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

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

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

	Plan 2020 in T€	Ist 2020 in T€	Ist 2019 in T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	7.314	7.414	7.260
Instandhaltungsaufwendungen	1.476	1.704	1.059
Zinsaufwendungen zur Bestands- und Baufinanzierung	1.284	1.208	1.239
Jahresergebnis	492	540	1.693

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr um T€ 154 gestiegen. Die geplanten Werte konnten übertroffen werden, im Wesentlichen durch Mietanpassungen bei Neuvermietung. Die planmäßigen monatlichen Instandhaltungsaufwendungen betragen rund 0,62 €/m² (Vorjahr 0,65 €/m²). Zusätzlich zu der laufenden Instandhaltung wurden Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 988 (Vorjahr T€ 313) durchgeführt.

Der Wert der geplanten Zinsaufwendungen, ist aufgrund von vermehrtem Eigenkapitaleinsatz und teilweise erst später begonnenen Bauvorhaben um 76 T€ geringer ausgefallen als erwartet. Das Jahresergebnis ist wie erwartet positiv ausgefallen. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beruht im Wesentlichen auf Sondereffekten im Jahr 2019.

3. Prognose-, Chancen und Risikobericht

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement, das in unserer Genossenschaft auf Planungsmodulen basiert, die regelmäßig in Zusammenarbeit mit unserem Prüfungsverband überarbeitet, aktualisiert und bei Bedarf ergänzt werden.

Die Genossenschaft verfügt somit über ein Controlling und Risikomanagement, das uns in die Lage versetzt, sich abzeichnende Risiken und Veränderungen sowie negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und mit geeigneten Maßnahmen und Instrumenten gegenzusteuern, um Schaden vom Unternehmen abzuwenden. Die unser Unternehmen betreffenden Entwicklungen und die internen Arbeitsabläufe werden laufend kritisch beobachtet. Außerdem werden externe Einflüsse, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung mit einbezogen.

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

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

Um die Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften zu gewährleisten und steuerliche Risiken zu vermeiden, haben wir für diesen Bereich eine gesonderte Compliance-Richtlinie - die Tax-Compliance- als maßgebliches bereichsbezogenes Instrument des IKS (Internes Kontrollsystem) eingerichtet.

Zur Sicherung der zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit werden wir in diesem Jahr einen Wechsel unserer Software vornehmen. Damit optimieren wir die Digitalisierung der Geschäftsprozesse und verbessern die organisatorischen Abläufe und Strukturen unseres Unternehmens. Ein weiterer bedeutender und positiver Effekt der Softwareanpassung an die stetig steigenden Herausforderungen unserer Branche ist die verbesserte Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen sowie die einfachere Gewinnung von neuen Fachkräften.

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

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

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

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

Die monatlich regelmäßig eingehenden Mieteinnahmen sind ein besonderer Vorteil unseres Geschäftsmodells. Aufgrund der aktuellen Marktlage sowie der ausgezeichneten Lage unseres Wohnungsbestandes im Rand- und Einzugsgebiets Hamburgs rechnen wir weder mit umfangreichen Mietausfällen noch mit erhöhtem Leerstand. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau ebenso wahrnehmen wie durch die Ausweitung des Betreuungsgeschäfts in der Eigentumsverwaltung.

Die Marktlage im Eigentumsbereich stellt sich weiterhin positiv dar, da Sachanlagen aufgrund der fehlenden Renditemöglichkeiten auf dem Kapitalmarkt vermehrt nachgefragt sind. Die Bebauung vorhandener und der Ankauf erforderlicher Grundstücksflächen für die Bautätigkeit im Umlaufvermögen werden bei entsprechender Nachfrage getätigt und weiter fortgesetzt.

Für 2021 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€ 7.420 und Zinsaufwendungen von T€ 1.288. Die Fremdkosten für planmäßige Instandhaltung kalkulieren wir mit T€ 1.538. Insgesamt rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 600 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.

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

Kaltenkirchen, 07.04.2021

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Martina Bennert

Ingo Höflich

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVA

	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1 Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen		115.985,00		0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	64.997.656,88		62.363.645,78	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.188.380,68		2.461.111,91	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	297.243,83		297.243,83	
4. Technische Anlagen und Maschinen	144.922,00		108.824,00	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.659,00		167.209,00	
6. Anlagen im Bau	266.360,01		2.822.257,15	
7. Bauvorbereitungskosten	361.128,19	68.420.350,59	16.019,75	68.236.311,42
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		0,00	
Andere Finanzanlagen	3.750,00	28.750,00	3.800,00	3.800,00
		68.565.085,59		68.240.111,42
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.171.966,57		1.171.966,57	
2. Bauvorbereitungskosten	339.966,29		212.117,79	
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	1.562.419,04		1.084.564,30	
4. Unfertige Leistungen	2.651.765,23		2.574.186,68	
5. Andere Vorräte	40.226,50	5.766.343,63	60.273,04	5.103.108,38
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	14.285,41		3.541,80	
2. Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken	102.446,71		4.999,99	
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	4.560,14		5.293,35	
4. Sonstige Vermögensgegenstände	289.545,45	410.837,71	35.229,53	49.064,67
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.052.563,14		4.067.445,74
		9.229.744,48		9.219.618,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	11.468,00		13.652,50	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.311,84	14.779,84	0,00	13.652,50
Bilanzsumme		77.809.609,91		77.473.382,71

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Bilanz zum 31.12.2020

PASSIVA

	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.245,06		126.250,19	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.782.986,65		2.735.726,27	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.700,00</u>	2.909.931,71	<u>6.600,00</u>	2.868.576,46
II. Ergebnizrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	1.720.000,00		1.620.000,00	
2. Andere Ergebnizrücklagen	<u>10.116.237,01</u>	11.836.237,01	<u>9.791.237,01</u>	11.411.237,01
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00		6.197,56	
2. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019	149.474,76		0,00	
3. Jahresüberschuss	540.795,17		1.693.277,20	
4. Einstellung in die Ergebnizrücklagen	<u>-425.000,00</u>	<u>265.269,93</u>	<u>-1.550.000,00</u>	<u>149.474,76</u>
		15.011.438,65		14.429.288,23
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	221.321,00		231.755,00	
2. Steuerrückstellungen	0,00		12.315,20	
3. Sonstige Rückstellungen	<u>1.027.035,47</u>	<u>1.248.356,47</u>	<u>1.051.567,53</u>	1.295.637,73
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.263.530,28		50.516.416,43	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.012.925,97		7.387.126,66	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.070.378,77		3.132.343,05	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	810.693,81		604.636,38	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>370.991,79</u>	61.528.520,62	<u>83.417,05</u>	61.723.939,57
D. Rechnungsabgrenzungsposten		21.294,17		24.517,18
Bilanzsumme		<u>77.809.609,91</u>		<u>77.473.382,71</u>

Bauverein Kaltenkirchen eG, Kaltenkirchen
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.954.185,38		9.753.166,71	
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.572.500,70		577.772,93	
c) aus Betreuungstätigkeit	150.246,88		141.344,75	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>80.437,79</u>	11.757.370,75	<u>74.193,56</u>	10.546.477,95
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		683.281,79		140.527,89
3. Sonstige betriebliche Erträge		514.267,90		480.670,72
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.963.238,51		3.384.369,03	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.015.058,89		779.762,71	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>50.088,47</u>	<u>6.028.385,87</u>	<u>22.701,46</u>	<u>4.186.833,20</u>
<i>Rohergebnis</i>		<i>6.926.534,57</i>		<i>6.980.843,36</i>
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.814.191,67		1.627.143,70	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 111.794,11 Vj. € 91.377,31)	473.782,81	2.287.974,48	426.452,52	2.053.596,22
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.716.355,31		1.690.361,72
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		919.593,53		550.726,56
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		79,52		108,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		766,00		487.653,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.221.791,44		1.257.222,90
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>42.060,75</u>		<u>0,00</u>
12. Ergebnis nach Steuern		739.604,58		1.916.697,93
13. Sonstige Steuern		<u>198.809,41</u>		<u>223.420,73</u>
14. Jahresüberschuss		540.795,17		1.693.277,20
15. Gewinnvortrag		0,00		6.197,56
16. Nicht verteilter Bilanzgewinn 2019		149.474,76		0,00
17. Einstellung in die Ergebnismrücklagen		425.000,00		1.550.000,00
18. Bilanzgewinn		<u><u>265.269,93</u></u>		<u><u>149.474,76</u></u>

Bauverein Kaltenkirchen eG

Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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 31.12.2020 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 wurde beachtet.

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

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

Bilanz

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt, für andere Bauten 25 bis 50 Jahre, für Außenanlagen 10 bzw. 15 Jahre. Die Abschreibung auf Umbau-, Ausbau- und Modernisierungskosten sowie die zum Abbruch vorgesehenen Objekte erfolgt über die Restnutzungsdauer. Für die neu hergestellten Wohn- und Geschäftsbauten im Zeitraum 1991 bis 2010 wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt; Neubauten ab 2011 werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Teilweise wurde analog § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei Vorliegen einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung.

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

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

Finanzanlagen

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

Der Zugang bei den Finanzanlagen betrifft eine im Geschäftsjahr neu gegründete 100 %-ige Tochtergesellschaft. Diese Gesellschaft war zu keinem Zeitpunkt operativ tätig und befindet sich zwischenzeitlich in Liquidation. Zum 31.12.2020 wurde für die Tochtergesellschaft ein Verlust in Höhe von 7,90 € ausgewiesen.

Umlaufvermögen

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

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

Die Bewertung anderer Vorräte erfolgte nach der FIFO Methode.

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

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

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Vorsteuer für einen Gewerbebau in Höhe von 123,8 T€ enthalten.

Die Flüssigen Mittel enthalten sämtliche Geldbestände zum Nennbetrag am Bilanzstichtag.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Geldbeschaffungskosten (Disagio) werden analog der Zinsbindung abgeschrieben.

Geschäftsguthaben

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile betragen € 2.018,29 (Vorjahr € 2.073,73).

Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2020 wie folgt entwickelt:

	Gesetzliche Rücklage €	andere Ergebnisrücklagen €	Gesamt €
Anfangsbestand	1.620.000,00	9.791.237,01	11.411.237,01
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss	100.000,00	325.000,00	425.000,00
Endbestand	1.720.000,00	10.116.237,01	11.836.237,01

Pensionsrückstellungen

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung, die wir mit 1,75% angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30% (Vorjahr 2,71 %) 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 € 8.281,00. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Sonstige Rückstellungen

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

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 verdienten Anwartschaften auf Zahlung der entsprechenden einmaligen Vergütung nach Erreichung der Dienstjahre ab. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018G) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Ausgleichsverpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen in Höhe von T€ 804,2 (Vorjahr rd. 430 T€). Die Verpflichtungen 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	49.263.530,28	2.271.928,18	16.596.138,57	30.395.463,53	49.263.530,28	GPR ¹⁾
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(50.516.416,43)</i>	<i>(2.186.152,83)</i>	<i>(16.193.118,07)</i>	<i>(32.137.145,53)</i>	<i>(50.516.416,43)</i>	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern						
	7.012.925,97	1.245.448,79	3.228.404,43	2.539.072,75	7.012.925,97	GPR ¹⁾
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(7.387.126,66)</i>	<i>(410.063,97)</i>	<i>(3.064.768,64)</i>	<i>(3.912.294,05)</i>	<i>(7.387.126,66)</i>	
erhaltene Anzahlungen	4.070.378,77	4.070.378,77	0	0	0	
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(3.132.343,05)</i>	<i>(3.132.343,05)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
	810.693,81	810.693,81	0	0	0	
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(604.636,38)</i>	<i>(604.636,38)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
sonstige Verbindlichkeiten	370.991,79	370.991,79	0	0	0	
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(83.417,05)</i>	<i>(83.417,05)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	
Gesamtbetrag	61.528.520,62	8.769.441,34	19.824.543,00	32.934.536,28	56.276.456,25	
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(61.723.939,57)</i>	<i>(6.416.613,28)</i>	<i>(19.257.886,71)</i>	<i>(36.049.439,58)</i>	<i>(57.903.543,09)</i>	

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€ 65,3 (Vorjahr T€ 53,7) ausgewiesen.

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 134.302,61 (Vorjahr € 36.516,12) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 160,00 (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€ 7.279,8 (Vorjahr T€ 7.172,5) auch T€ 2.674,4 (Vorjahr T€ 2.580,7) abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Im Geschäftsjahr sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge in Höhe von T€ 165,3 angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 96,1 (Vorjahr T€ 207,5) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung für soziale Wohnraumförderung.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 1.704,0 (Vorjahr T€ 1.059,3) Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 111,8 (Vorjahr T€ 91,4). Die gesamten Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 473,8 (Vorjahr T€ 426,5).

Im Geschäftsjahr erfolgten die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen ausschließlich planmäßig.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von T€ 919,6 betreffen T€ 185 Personalangelegenheiten sowie T€ 89,5 Abrisskosten aus Vorjahren.

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 11,3 (Vorjahr T€ 13,9) 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€ 8,3 (Vorjahr T€ 9,5). 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€ 254

Anteilsbesitz

Die Genossenschaft war im Berichtsjahr alleinige Gesellschafterin der Kaltenkirchener Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH i. L. mit Sitz in Kaltenkirchen unter der Registernummer HRB 21535 Kl. Diese verfügt per 31.12.2020 über ein Eigenkapital in Höhe von € 24.917,55. Der Jahresfehlbetrag beträgt € 7,90. Die mit Gesellschaftsvertrag vom 06.02.2020 gegründete Kaltenkirchener Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH i. L. wurde mit Beschluss vom 26.11.2020 aufgelöst und befindet sich seitdem in Liquidation.

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11	6
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	15	2
Gesamt	26	8

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anfangsbestand	2.308
Zugänge	127
Abgänge	116
Endbestand	2.319

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 18.618 Geschäftsanteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2020 um T€ 47,3 erhöht. Etwaige Haftung der Mitglieder ist satzungsgemäß geregelt, sie beträgt € 300,00 je Mitglied.

Die Haftsummen der gesamten Mitglieder betragen zum 01.01.2020: € 692.400,00 und zum 31.12.2020: € 695.700,00. Die Haftsummen erhöhten sich um € 3.300,00.

Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die eine Auswirkung auf das Jahresergebnis haben könnten, haben sich nach dem Bilanzstichtag nicht ergeben.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 540.795,17 ab. Gemäß §§ 40 ff. der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 100.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 325.000,00 in die anderen Gewinnrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2020 mit einer 4%igen Dividende von € 109.927,05 für 2020 auszuschütten und die verbleibenden € 5.868,12 auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2021 vorzutragen.

Im Bilanzgewinn ist auch der noch nicht verteilte Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 enthalten. Hinsichtlich der Ausschüttung der Dividende aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 wird auf den Gewinnverwendungsvorschlag zum Jahresabschluss 31.12.2019 verwiesen.

Organe

Die Mitglieder des Vorstandes sind:

Martina Bennert	hauptamtliches VS- Mitglied
Christian Schwalger	hauptamtliches VS-Mitglied bis 31.12.2020 gem. Vereinbarung AR/Herr Schwalger v. 05.11.2020
Ingo Höflich	hauptamtliches VS-Mitglied ab 01.08.2020 gem. AR-Beschluss vom 18.06.2020
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 Beschluss AG Kiel vom 15.11.2020 – Verlängerung der Bestellung bis 30.06.2021
Martin Ahrens	AR-Vorsitzender
Silke Meyer	stellv. AR-Vorsitzende
Martin Eßmann	Schriftführer

Zuständiger Prüfungsverband:

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

Kaltenkirchen, 07. April 2021

Bauverein Kaltenkirchen eG
Vorstand

Martina Bennert

Ingo Höflich

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2020 (erweiterte Bruttodarstellung)

Anlage I zum Anhang

	Anschaffungskosten				Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
					Abschreibungen						
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2020	01.01.2020	Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abgänge	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	95.749,15	117.954,37	0,00	0,00	213.703,52	95.749,15	1.969,37	0,00	0,00	97.718,52	115.985,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.943.927,54	1.406.508,18	475.400,83	3.305.229,65	106.180.264,54	39.580.281,76	1.602.325,90	0,00	0,00	41.182.607,66	64.997.656,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten ohne Bauten	3.723.899,55	27.624,33	264.375,92	0,00	3.487.147,96	1.262.787,64	35.979,64	0,00	0,00	1.298.767,28	2.188.380,68
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	297.243,83	0,00	0,00	0,00	297.243,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	297.243,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	273.287,76	64.002,17	0,00	0,00	337.289,93	164.463,76	27.904,17	0,00	0,00	192.367,93	144.922,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	715.754,99	45.976,23	12.842,90	0,00	748.888,32	548.545,99	48.176,23	0,00	12.492,90	584.229,32	164.659,00
6. Anlagen im Bau	2.822.257,15	838.849,07	89.516,56	-3.305.229,65	266.360,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.822.257,15
7. Bauvorbereitungskosten (*)	16.019,75	345.108,44	0,00	0,00	361.128,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.019,75
	109.792.390,57	2.728.068,42	842.136,21	0,00	111.678.322,78	41.556.079,15	1.714.385,94	0,00	12.492,90	43.257.972,19	68.420.350,59
III. Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00
Andere Finanzanlagen	3.800,00	0,00	50,00	0,00	3.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.750,00
	109.891.939,72	2.871.022,79	842.186,21	0,00	111.920.776,30	41.651.828,30	1.716.355,31	0,00	12.492,90	43.355.690,71	68.565.085,59
											68.240.111,42

(*) Der Wert der Anschaffungskosten und der kumulierten Abschreibungen zum 01.01.2020 wurde aufgrund einer geänderten Darstellungsweise im Vergleich zum Vorjahr angepasst

Bericht des Aufsichtsrates

Seit Anfang 2020 breitet sich das Corona-Virus weltweit aus. Auch in Deutschland führt die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten in allen Bereichen. Die jährliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft konnte 2020 aufgrund des Infektionsschutzes nicht stattfinden. Die Genehmigung des Jahresabschlusses 2019 und die notwendigen Wahlen des Aufsichtsrates müssen deshalb nachgeholt werden.

Zur Sicherstellung der Handlungsfähigkeit unserer Genossenschaft in dieser Ausnahmesituation wurden, auf Vorschlag verschiedener Mitglieder, Frau Silke Meyer (Architektin), Herr Martin Ahrens (Bilanzbuchhalter) und Herr Martin Eßmann (Bankkaufmann) per Beschluss des Amtsgerichts Kiel in den Aufsichtsrat bestellt. In der konstituierenden Sitzung am 21.04.2020 wurde Herr Martin Ahrens zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

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

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

- 4 Gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand
- 2 Mitarbeitendenversammlungen mit Aufsichtsrat und Vorstand
- 1 Bestandsbesichtigung durch Aufsichtsrat und Vorstand

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

In der Sitzung am 21.04.2020 wurde die Amtsenthebung des Vorstandsmitglieds Frau Martina Bennert aufgehoben und die Fortsetzung des Anstellungsverhältnisses beschlossen. Das Vorstandsmitglied Christian Schwalger hat die Genossenschaft im gegenseitigen Einvernehmen zum 31.12.2020 verlassen. Herr Ingo Höflich wurde anstelle von Herrn Schwalger als hauptamtliches Vorstandsmitglied bestellt.

Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr von umfangreichen Beratungen über die laufende und geplante Bautätigkeit geprägt. Alle Eigentumswohnungen im Oersdorfer Weg wurden verkauft und 6 Wohnungen konnten bereits vor Jahresende an ihre Käufer übergeben werden. Die energetische Modernisierung der Häuser in der Gothaer Straße/ Oersdorfer Weg ist planmäßig verlaufen und wird in 2021 fertiggestellt. Für die Bauvorhaben „Am Bahnhof“ in Kaltenkirchen und „Virchowring“ in Henstedt-Ulzburg hat die Genossenschaft im Dezember 2020 die Baugenehmigungen erhalten.

Der Bauverein Kaltenkirchen wurde vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2020.

Der Jahresabschluss 2020 mit den Teilbereichen Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2020 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den im Jahre 2020 geleisteten tatkräftigen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

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