

# Geschäftsbericht 2022



# Unser Geschäftsmodell



# Inhalt

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Vorwort .....                     | 2  |
| Bericht des Vorstands .....       | 5  |
| Lagebericht .....                 | 10 |
| Jahresabschluss                   |    |
| Bilanz zum 31.12.2022 .....       | 28 |
| Gewinn- und Verlustrechnung ..... | 30 |
| Anhang .....                      | 31 |
| Organe .....                      | 39 |
| Bericht des Aufsichtsrats .....   | 42 |
| Impressum .....                   | 44 |



**Der Vorstand der  
Bauverein Kaltenkirchen eG**  
Ingo Höflich (links)  
und Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen

# Vorwort

Liebe Mitglieder und Geschäftspartner,

wir freuen uns, dass Sie jetzt unseren Geschäftsbericht 2022 in den Händen halten.

Nachdem das Jahr 2021 ganz wesentlich durch die Corona-Pandemie geprägt war, gab es in 2022 leider durch den Ukrainekrieg gleich zu Beginn des Jahres ein weiteres negatives einschneidendes Ereignis, das unser aller Leben nun wesentlich beeinflusst.

Neben den Sorgen um einen Krieg in Europa und den Fragen wie und wann dieser Krieg enden wird, beschäftigen uns alle auch die täglichen Auswirkungen aus diesem Krieg.

Für unsere Genossenschaft war es hier ganz wichtig gemeinsam mit der Stadt Kaltenkirchen kurzfristig weiteren Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine zu schaffen und Unterstützung zu leisten.

Zusätzlich standen und stehen die Themen hohe Energiepreise sowie Lieferverzögerungen inklusive Preissteigerungen ganz oben auf unserer Tagesordnung.

Aus diesem Grund haben wir unsere Mieter zu Beginn der Heizperiode angeschrieben. Niemand wusste, wie sich die Energiepreise und die Versorgungssituation entwickeln würden. Aufgrund unserer Sorgfaltspflicht unseren Mietern gegenüber, hatten wir eine Erhöhung der Vorauszahlungen für die Heiz- und Betriebskosten vorgeschlagen. Dieser Hinweis wurde äußerst zahlreich aufgenommen und umgesetzt.

Ein weiteres wichtiges Thema, das durch den Ukrainekrieg und die Corona-Pandemie nicht aus den Augen verloren werden darf, sind die Herausforderungen des Klimawandels.

Zur Verminderung des Treibhausgases erfolgen bei uns auch weiterhin umfangreiche Großmodernisierungen im Bestand.

Wichtig sind hier neben der Bezahlbarkeit auch die tatsächlichen CO<sub>2</sub>-Verminderungen durch entsprechende Maßnahmen. Unser Ziel ist es dort zu investieren, wo die Wirkung der eingesetzten Mittel am vorteilhaftesten für unsere Genossenschaft ist.

Auch kleine Maßnahmen sind hier wichtig, so werden unsere Dienstfahrzeuge seit 2022 im Rahmen der Erneuerung ausschließlich als Hybrid- oder als reine Elektrofahrzeuge neu beschafft.

Neben diesen Herausforderungen wurde bei unserer Genossenschaft in 2022 auch das ureigenste Geschäftsfeld einer Baugenossenschaft erfolgreich weiterbetrieben.

Die Fertigstellungen für unsere drei Neubauten im ersten Halbjahr 2023 befinden sich trotz Lieferschwierigkeiten und hohen Krankenständen aller Orts auf der Zielgeraden. Sowohl die Bauträgerobjekte als auch die Objekte für den Eigenbestand sind bereits voll umfänglich verkauft bzw. vermietet.

Steigende Zinsen und im Wesentlichen unsichere Liefertermine und -preise führen dazu, dass Neubauobjekte derzeit nicht verantwortbar projiziert werden können.

Wir setzen daher in 2023 und ggfs. auch 2024 unsere Schwerpunkte auf energetische Modernisierungen. Hier lassen sich mit den eingesetzten Mitteln häufig sehr große Effekte hinsichtlich Energieeinsparung, Klimaschutz und Kostenreduzierung für unsere Mitglieder erreichen. Letztendlich geht es für uns, wie auch in den Vorjahren, um die Bereitstellung von gutem und bezahlbarem Wohnraum, der im Idealfall möglichst klimaneutral ist.

Gestartet sind wir bereits in 2022 mit der Bachstraße, direkt im Anschluss geht es 2023 weiter mit der Lortzingstraße.

Ein auch persönlich sehr wichtiges Anliegen für uns ist das genossenschaftliche Miteinander.

Nach dem Auslaufen der meisten Corona bedingten Beschränkungen konnten im Geschäftsjahr bereits einige Aktivitäten wieder aufgenommen und neue Veranstaltungen im Folgejahr durchgeführt werden. Diese werden in den nächsten Jahren, beispielsweise durch sogenannte Quartiersgespräche, weiter ausgebaut.

Um Prozesse und Abläufe vereinfachen zu können, wurden in 2022 die Vorbereitungen für den Systemwechsel auf unser neues ERP-System zum 01.01.2023 durchgeführt. Damit können wir zukünftig zeitgemäß, mit weniger Papier und einem kleineren ökologischen Fußabdruck arbeiten.

Auch bei der Kommunikation mit unseren Mitgliedern unterstützt uns dieses Programm; somit können wir kurzfristig einen E-Mail-Verteiler für interessierte Mieter und Mitglieder einführen. Selbstverständlich werden die nicht daran teilnehmenden Mitglieder auch postalisch mit diesen Informationen versorgt.

Dem deutlich spürbaren Fachkräftemangel begegnen wir unter anderem durch zwei neue Auszubildende, die wir im August in unserer Genossenschaft begrüßen können.

Bei dieser Gelegenheit bedanken wir uns ganz herzlich bei allen unseren Mitgliedern, unserem Aufsichtsrat, unseren Geschäftspartnerinnen und -partnern in Wirtschaft, Verwaltung und Gesellschaft und natürlich unseren Mitarbeitenden für ihren Einsatz und ihr Engagement für den Bauverein Kaltenkirchen.

Vielen herzlichen Dank

Bauverein Kaltenkirchen eG



Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen



Ingo Höflich

# Bericht des Vorstands

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht.

Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

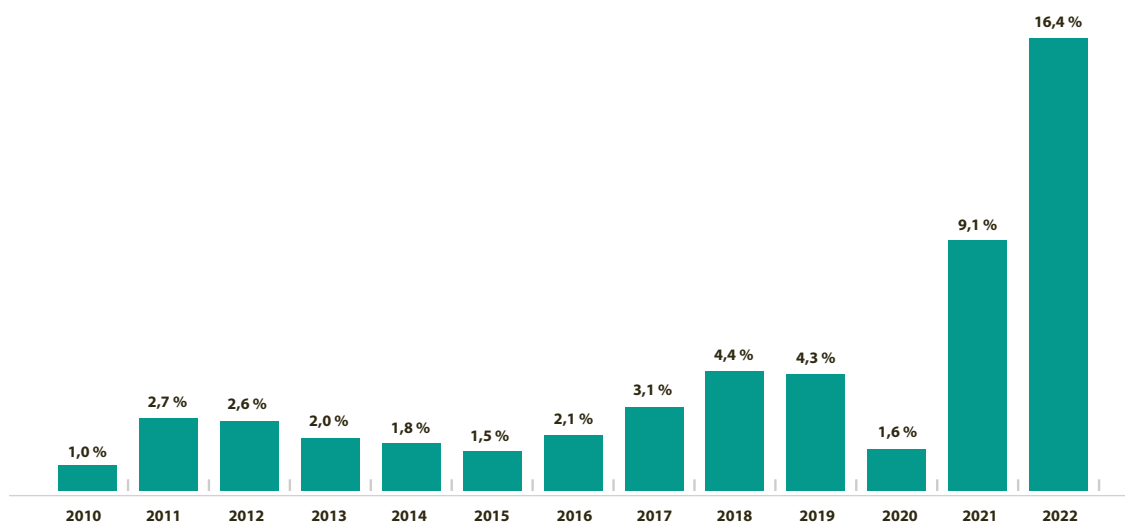
Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen

Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

## Baupreise für Wohngebäude 2010 – 2022

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (- 1,1 %).

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: - 4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.



## Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Verglichen mit der bundesweiten Entwicklung fiel die wirtschaftliche Erholung in Schleswig-Holstein erneut schwächer aus. Allerdings war der vorausgegangene wirtschaftliche Einbruch in Schleswig-Holstein auch deutlich weniger heftig.

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2021 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4,4 % verbuchen – auf 2,922 Mio. Auch 2022 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2,949 Mio. Einwohner gezählt.

Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung lag bei 45,6 Jahren (davor 45,4). Im Jahr 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,6 bzw. 47,6 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand sollen die Einwohnerzahlen weiter steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist. Als gesichert kann dagegen gelten, dass über den gesamten Prognosezeitraum mit einer weiterwachsenden Zahl älterer Menschen zu rechnen ist (Altersgruppe 60+).

1,467 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2021). Durchschnittlich lebten in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Mit 622.000 hatten die Einpersonenhaushalte das größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77,5 % aller Privathaushalte.

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,4 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 6,2 %.

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

# Gemeinsam leben

Im vergangenen Sommer hat Lucas S. die Wohnung von seiner Großmutter übernommen. Mit seinen 20 Jahren ist er unser jüngstes Mitglied im Bauverein Kaltenkirchen eG. Damit alles passt, hat er die Wohnung nach seinen eigenen Vorstellungen renoviert. Rundum wohl fühlt sich hier jetzt auch seine Freundin Jaqueline W., die mit dem gemeinsamen Labrador Retriever Krümel gleich danach eingezogen ist.

Für die drei beginnt ihr ganz persönliches Projekt „gemeinsam leben“ beim Bauverein Kaltenkirchen.



# Gemeinsam alt werden

Gertrud L. ist mit ihren 102 Jahren nicht nur die älteste Bewohnerin im Bauverein Kaltenkirchen eG, sondern auch die älteste Bürgerin in Kaltenkirchen.

Als Genossenschaft freuen wir uns, Gertrud L. seit 21 Jahren ein sicheres Zuhause bieten zu können und sind stolz auf unser Mitglied, das uns so beeindruckend die Treue hält.



# Gemeinsam in die Zukunft

Zusammen mit seinen drei Kindern wohnte Robert S. seit 1974 in einer 3-Zimmer Wohnung des Bauvereins im Kallieser Stieg 11. Nach dem Auszug der Kinder, die mittlerweile ebenfalls Kinder haben, ist die alte Wohnung zu groß geworden.

Nun hat Robert S. zum 1. Mai 2023 unseren Neubau im Kallieser Stieg 1 bezogen und freut sich sehr über die barrierefreie Wohnung. Wir wünschen Robert S. weiterhin viel Freude im gewohnten Umfeld.

# Lagebericht

## 1. Grundlagen und Geschäftsverlauf

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

Auch im Jahr 2022 konnten wir eine hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen verzeichnen. Dabei wird die Thematik von Barrierearmut, Bezahlbarkeit und gutem energetischen Zustand immer wichtiger. Durch Modernisierungsmaßnahmen vermindern wir den Energieverbrauch und senken gleichzeitig die Nebenkosten. Trotz der gestiegenen Baukosten gestalten wir unsere Mieterhöhungen moderat, um Wohnraum für alle Einkommenschichten zu schaffen.

Dabei setzen wir bei den Finanzierungen neben reinen Kapitalmarktdarlehen auch auf Angebote der KfW für energetische Modernisierungen und auf Förderprogramme des Landes Schleswig-Holstein, letztere werden gemeinsam mit der IB.SH umgesetzt.

Neben der Corona-Pandemie stellten uns Auswirkungen des Ukraine-Kriegs vor große Herausforderungen. Neben dem unermesslichen menschlichen Leid vor Ort, kamen große Unsicherheiten über Energielieferungen und -Preise für unsere Wohnungen.

Gemeinsam mit der Stadt Kaltenkirchen konnten wir kurzfristig Wohnungen für Flüchtlinge aus der Ukraine zur Verfügung stellen und somit einen kleinen Beitrag zur Linderung der Not vor Ort leisten. Durch Lieferverzögerungen ergaben sich für die Fertigstellungstermine unserer Neubauobjekte leider deutliche Verschiebungen.

Somit war das Jahr 2022 auch für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kein einfaches Jahr. Aber gemeinsam haben wir dennoch viel erreicht. An dieser Stelle richten wir an alle Mitarbeiterinnen und alle Mitarbeiter unseren ganz besonderen Dank für Ihre Motivation und Ihre Unterstützung. Herzlichen Dank!

## 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 2022 durchschnittlich 6,60 €/m<sup>2</sup> nach 6,40 €/m<sup>2</sup> 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 5,64 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken (Vorjahr 6,29 %). Bedingt durch die Corona-Pandemie waren erfreulicherweise keine nennenswerten Mietausfälle zu verzeichnen.

Zum Jahresende 2022 stellte sich der eigene Objektbestand (ohne Bauträgersgeschäft) im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|                              | <b>31.12.2022</b> | 31.12.2021 | Veränderung |
|------------------------------|-------------------|------------|-------------|
| Genossenschaftswohnungen     | <b>1.513</b>      | 1.512      | 1           |
| Reihenhäuser                 | <b>9</b>          | 8          | 1           |
| Gewerbliche Objekte          | <b>9</b>          | 9          | 0           |
| Garagen/Carports/Stellplätze | <b>461</b>        | 456        | 5           |
| Büro                         | <b>3</b>          | 3          | 0           |
| Gewerbehalle                 | <b>1</b>          | 1          | 0           |
| <b>Gesamt</b>                | <b>1.996</b>      | 1.989      | 7           |

Die Veränderungen betreffen die Errichtung von fünf Stellplätzen im Virchowring in Henstedt-Ulzburg sowie Vorjahreskorrekturen.

Die Wohnungen aus unseren Neubaumaßnahmen werden im ersten und zweiten Quartal 2023 fertiggestellt sein.

Mit einem Viertel des Wohnungsbestandes deckt unsere Genossenschaft den Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum ab. In Zusammenarbeit mit der Stadt Kaltenkirchen werden seit 2019 48 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 2022 verwaltete unsere Genossenschaft das Gemeinschaftseigentum von 34 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 445 Eigentumswohnungen.

Der Zugang gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Übernahme von zwei neuen Verwaltungen.

Auch in der Sondereigentumsverwaltung verzeichneten wir zum Vorjahr einen Zugang, sodass wir zum Jahresende 2022 20 Häuser und 97 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.









## Gemeinsam füreinander

Dieses einzigartige Gemeinschaftswohnprojekt in Schleswig-Holstein startete 2013 mit der Gründung des Vereins „Gemeinsam toHUs Wohnen 50plus e. V.“

Aufgrund der erfolgreichen, planerischen und konzeptionellen Zusammenarbeit mit dem Bauverein Kaltenkirchen eG konnten insgesamt 23 seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen bezogen werden. Unsere Mitglieder genießen in ihrem gemeinsamen Zuhause Am Wöddel 21 in Henstedt-Ulzburg die hilfsbereite Gemeinschaft der Nachbarschaft.

Einen zentralen Lebensmittelpunkt im Alltag nimmt der Gemeinschaftsraum mit Küche ein, der für verschiedene Veranstaltungen genutzt wird.



## 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<br>ETW | Mietobjekte<br>WE | Gewerbe | Gesamt      |
|--------------------------|------------------------|-------------------|---------|-------------|
| Bauüberhang Ende 2021    | 11                     | 75                | 0       | <b>86</b>   |
| Baubeginn 2022           | 0                      | 0                 | 0       | <b>0</b>    |
| Übergabe/Vermietung 2022 | 0                      | 0                 | 0       | <b>0</b>    |
| Bauüberhang Ende 2022    | 11                     | 75                | 0       | <b>86</b>   |
| geplanter Baubeginn 2023 | 0                      | 0                 | 0       | <b>0</b>    |
| Übergabe/Vermietung 2023 | - 11                   | - 75              | 0       | <b>- 86</b> |
| Bauüberhang 2023         | 0                      | 0                 | 0       | <b>0</b>    |

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

Unseren eigenen Bestand erweitern wir durch den Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 75 Wohnungen.

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

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

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

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

Ein äußerst wichtiger Punkt für uns ist das Thema der „Energetischen Modernisierung“ mit dem Ziel der Heizkostenreduzierung für unsere Mitglieder und der Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Bei im Geschäftsjahr begonnenen Projekten prüfen wir gezielt den Einsatz von Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen. Die betrifft insbesondere die in 2022 begonnene Modernisierung in der Bachstraße in Kaltenkirchen.

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



Ab 2022 wurden die energetischen Modernisierungsmaßnahmen in der Bachstraße 2 – 8 fortgeführt. Damit wurden die vier zusammenstehenden Objekte Gothaer Straße 1 – 5, Oersdorfer Weg 8 – 10, Oersdorfer Weg 12 – 16 sowie Bachstraße 2 – 8 umfassend modernisiert und auf den aktuellen energetischen Standard gebracht. Die Modernisierung in der Bachstraße mit der Modernisierung der Stränge wurde Anfang 2023 fortgesetzt.

Die Modernisierung der Bestände soll 2023 in der Lortzingstraße weitergeführt werden.

## 2. Wirtschaftliche Lage

### 2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

|   | 31.12.2022      |              | 31.12.2021      |              | Veränderung    |       |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|-------|
|   | T€              | %            | T€              | %            | T€             | %     |
| Anlagevermögen<br>einschl. Geldbeschaffungskosten | 76.246,1        | 89,8         | 69.679,3        | 91,2         | 6.566,8        | 9,4   |
| Verkaufsgrundstücke                               | 3.754,8         | 4,4          | 2.337,4         | 3,1          | 1.417,4        | 60,6  |
| sonstiges Umlaufvermögen                          | 4.912,1         | 5,8          | 4.377,8         | 5,7          | 534,3          | 12,2  |
| davon liquide Mittel                              | 1.102,60        |              | 1.029,40        |              |                |       |
| <b>Gesamtvermögen</b>                             | <b>84.913,0</b> | <b>100,0</b> | <b>76.394,5</b> | <b>100,0</b> | <b>8.518,5</b> | 11,2  |
| Eigenkapital                                      | 16.767,1        | 19,7         | 15.889,4        | 20,8         | 877,7          | 5,5   |
| Fremdkapital, langfristig                         |                 |              |                 |              |                |       |
| Verbindlichkeiten aus Hypotheken AV               | 58.663,2        | 69,1         | 55.813,2        | 73,1         | 2.850,0        | 5,1   |
| Rückstellungen                                    | 1.848,0         | 2,2          | 928,9           | 1,2          | 919,1          | 98,9  |
| Pensionsrückstellungen                            | 203,0           | 0,3          | 219,0           | 0,3          | - 16,0         | - 7,3 |
| sonstige Rückstellungen                           | 1.645,0         | 1,9          | 709,9           | 0,9          | 935,1          | 131,7 |
| kurzfristige Fremdmittel                          | 7.634,7         | 9,0          | 3.763,0         | 4,9          | 3.871,7        | 102,9 |
|   | <b>84.913,0</b> | <b>100,0</b> | <b>76.394,5</b> | <b>100,0</b> | <b>8.518,5</b> | 11,2  |

# Gemeinsam miteinander







## Eine neue Gemeinschaft am Virchowring 121 in Henstedt-Ulzburg



Unser Bauvorhaben im Virchowring 121 konnten wir Anfang des Jahres 2023 fertig stellen und somit 21 öffentlich geförderte Wohneinheiten in Henstedt-Ulzburg ermöglichen. Alle Wohneinheiten sind bereits vermietet und wir freuen uns auf die Gestaltung einer neuen Gemeinschaft.



Das Anlagevermögen beträgt 89,8 % der Bilanzsumme und ist nahezu vollständig durch langfristige Mittel gedeckt. Die Veränderung im Anlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus den drei, sich in 2022 im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Am Bahnhof und Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen, sowie Virchowring 121 in Henstedt-Ulzburg, gemindert um die planmäßigen Abschreibungen.

Das Eigenkapital nahm um T€ 877,7 zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei deutlich gestiegener Bilanzsumme 19,7 % (Vorjahr 20,8 %). Die Zunahme der Bilanzsumme erfolgte im Wesentlichen durch die Neubaumaßnahmen des Geschäftsjahres.

Die Vermögenslage unserer Genossenschaft ist geordnet.

## **2.2. Finanzlage**

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

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

Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende jährlich weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neubauinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich 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:

|  | <b>2022</b>      | 2021             |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>T€</b>        | T€               |
| Jahresüberschuss/-fehlbetrag   | 1.006,6          | 1.082,9          |
| Zu-/Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens               | 1.844,2          | 1.862,8          |
| Abnahme langfristiger Rückstellungen                                 | - 16,0           | - 2,3            |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten                            | 2,2              | 2,2              |
| Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens               | - 2,8            | - 12,1           |
| Erträge aus Teilschulderlassen                                       | 0,0              | - 164,2          |
| <b>Cashflow nach DVFA/SG</b>   | <b>2.834,2</b>   | <b>2.769,3</b>   |
| Zu-/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen                             | 935,1            | - 317,1          |
| Zunahme (VJ Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens                 | - 1.417,3        | 736,9            |
| Zunahme sonstiger Aktiva   | - 651,0          | - 77,9           |
| Zunahme (VJ Abnahme) sonstiger Passiva                               | 3.829,8          | - 1.510,5        |
| Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)                               | 1.147,3          | 1.148,4          |
| Ertragsteueraufwand (+) /-ertrag(-)                                  | - 40,0           | 27,0             |
| Ertragsteuerzahlungen  | 44,2             | - 27,0           |
| <b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>                 | <b>6.682,3</b>   | <b>2.749,1</b>   |
| Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen    | - 35,6           | - 33,3           |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens   | 6,8              | 12,1             |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen             | - 8.381,7        | - 2.959,5        |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens | 0,0              | 24,8             |
| Erhaltene Zinsen und Dividenden                                      | 0,1              | 0,1              |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>                        | <b>- 8.410,4</b> | <b>- 2.955,8</b> |
| Veränderungen Geschäftsguthaben                                      | - 17,3           | 13,3             |
| Einzahlung aus Valutierung von Darlehen                              | 6.923,0          | 2.052,9          |
| planmäßige Tilgungen   | - 2.231,5        | 2.159,9          |
| außerplanmäßige Tilgungen  | - 1.613,9        | - 356,2          |
| Gezahlte Zinsen  | - 1.147,4        | - 1.148,5        |
| gezahlte Dividenden  | - 111,6          | - 218,1          |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                       | <b>1.801,3</b>   | <b>- 1.816,5</b> |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands</b>         | <b>73,2</b>      | <b>- 2.023,2</b> |
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                                       | 1.029,4          | 3.052,6          |
| <b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>                                | <b>1.102,6</b>   | <b>1.029,4</b>   |

(\*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 4 % ausreicht.

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

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

## 2.3 Ertragslage

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

|  | 2022 in T€     | 2021 in T€ | Veränderung in T€ |
|--|----------------|------------|-------------------|
| Hausbewirtschaftung                          | <b>1.553,8</b> | 1.280,0    | 273,8             |
| Grundstücksbevorratung                       | <b>- 37,3</b>  | - 30,4     | - 6,9             |
| Bautätigkeit/ Modernisierung Anlagevermögen  | <b>0,4</b>     | - 88,8     | 89,2              |
| Zwischensumme                                | <b>1.516,9</b> | 1.160,8    | 356,1             |
| Bauträgetätigkeit                            | <b>- 209,6</b> | - 21,7     | - 187,9           |
| Nebengeschäft, Neutrales- und Finanzergebnis | <b>- 340,8</b> | - 29,3     | - 311,5           |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag             | <b>40,1</b>    | - 27,0     | 67,1              |
| <b>Jahresergebnis</b>                        | <b>1.006,6</b> | 1.082,9    | - 76,2            |

Im Bereich der Hausbewirtschaftung konnte auch in diesem Jahr eine Steigerung erreicht werden. Der positive Effekt beruht im Wesentlichen auf einer nur moderaten Erhöhung der Sollmieten.

Der Bereich Bautätigkeit/Modernisierung ist üblicherweise ein Bereich mit einem negativen Vorzeichen. Hier werden u.a. durchgeführte und nicht aktivierbare Modernisierungsmaßnahmen in Wohnungen und gesamten Objekten erfasst. Dabei kann es zu betragsmäßigen Schwankungen zwischen den Geschäftsjahren kommen.

Bedingt durch Aufwendungen für zukünftige Baumaßnahmen, die Erträge werden erst im Jahr der Übergabe erfasst, keinen positiven Ergebnisbeitrag. Die Übergabe für die Wohnungen Am Bahnhof erfolgten in 2023.

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

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





Die energetische Sanierung wird fortgesetzt.



Die  
Bachstraße 2 – 8  
in Kaltenkirchen



Als Fortsetzung der Modernisierungsmaßnahmen schließen wir dieses Jahr die energetische Sanierung in der Bachstraße in Kaltenkirchen ab und werden direkt im Anschluss mit der Sanierung in der Lortzingstraße beginnen.

**Gemeinsam  
sanieren.**



Die Geschäftsstelle  
in der Schulstraße.

Beim Bauverein Kaltenkirchen eG sind wir uns den Veränderungen durch den Klimawandel bewusst. Daher ist es unser Ziel, bei jedem Bauvorhaben im Bestand oder beim Neubau die gesetzlichen Anforderungen nach energetischen Kriterien bestmöglich umzusetzen.

Darüber hinaus fördern wir nachhaltige Arbeitsweisen in vielen Bereichen und den Ausbau der Elektro-Mobilität.

## Nachhaltig wirtschaften.



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:

|  | <b>Plan<br/>2022 in T€</b> | Ist<br>2022 in T€ | Ist<br>2021 in T€ |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Umsatzerlöse aus Vermietung                        | <b>7.450</b>               | 7.703             | 7.517             |
| Instandhaltungsaufwendungen                        | <b>1.500</b>               | 1.416             | 1.577             |
| Zinsaufwendungen zur Bestands- und Baufinanzierung | <b>1.180</b>               | 1.120             | 1.149             |
| Jahresergebnis                                     | <b>520</b>                 | 1.007             | 1.083             |

Die Umsatzerlöse aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr moderat gestiegen. Die Abweichung zu den geplanten Werten resultiert aus geringeren als geplant angefallenen Erlösschmälerungen. Aufgrund der Corona-Pandemie wurde hier vorsichtiger geplant.

Die planmäßigen monatlichen Instandhaltungsaufwendungen betragen rund 0,63 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 0,69 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich zu der laufenden Instandhaltung wurden Einzelmodernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 525 (Vorjahr T€ 797) durchgeführt.

Der Wert der geplanten Zinsaufwendungen, ist aufgrund von vermehrtem Eigenkapitaleinsatz und Bauverzögerungen, verbunden mit geringeren Mittelabrufen der bestehenden Darlehen um rd. 60 T€ geringer ausgefallen als erwartet.

Das Jahresergebnis ist wie erwartet positiv ausgefallen und liegt quasi auf Vorjahresniveau.

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensführung ist das Risikomanagement. Hierbei werden in Abstimmung mit dem Prüfungsverband verschiedene geeignete Instrumente und Planungsmodule eingesetzt.

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

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

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

## Am Bahnhof 19,19a,19b in Kaltenkirchen entsteht eine neue Nachbarschaft

Unsere zwei Gebäude Am Bahnhof, im Zentrum von Kaltenkirchen, konnten im Frühjahr 2023 bezogen werden und schaffen eine neue Nachbarschaftsgemeinschaft für Mieter und Eigentümer.

Wir wünschen allen Bewohnern sich gut einzuleben und die entstehenden Außenanlagen im Sommer genießen zu können.



# Gemeinsam miteinander





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 haben wir im Jahr 2022 den Wechsel unserer Software vorbereitet und am 01.01.2023 die Umstellung vollzogen. Damit erhöhen wir den Digitalisierungsgrad der Geschäftsprozesse und verbessern die organisatorischen Abläufe und Strukturen unseres Unternehmens. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Softwareanpassung ist dabei auch die verbesserte Bindung von Mitarbeitern an das Unternehmen sowie die einfachere Gewinnung von neuen Fachkräften.

Seit Februar 2022 findet in Europa der Ukraine-Krieg statt. Welche weiteren negativen Auswirkungen sich hieraus auf den Geschäftsverlauf ergeben, lässt sich nur schwer abschätzen. 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.

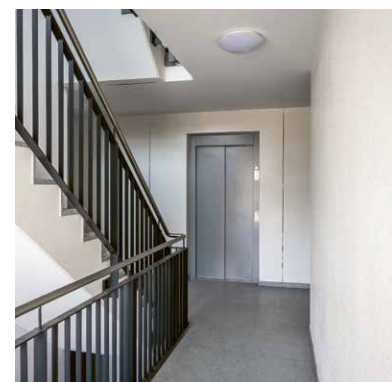
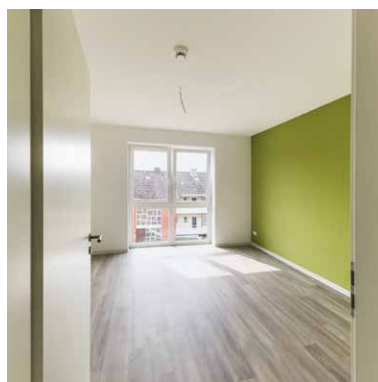


Ein Quartier entwickelt sich

Die quartiersbezogene Nahwärmeversorgung unseres Projektes im Kallieser Stieg ermöglicht den Anschluss weiterer Bauten.

Die Arbeiten des Gebäudes mit drei Hauseingängen und insgesamt 39 Wohnungen werden in Kürze abgeschlossen sein, so dass wir voller Spannung die Fertigstellung erwarten.

Wir arbeiten an der Fortführung eines zukunftsorientierten Wohnumfeldes.



## Kallieser Stieg 1 in Kaltenkirchen



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 entsprechender Wirtschaftlichkeit im Neubau ebenso wahrnehmen wie bei der Ausweitung des Betreuungsgeschäfts in der Eigentumsverwaltung.

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

Für 2023 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€ 7.950 und Zinsaufwendungen von T€ 1.180. Die Fremdkosten für planmäßige Instandhaltung kalkulieren wir mit T€ 1.700. Insgesamt rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 570, womit wir unser Eigenkapital weiterhin stärken und die finanzielle Basis für künftige Investitionen ebenfalls verbessern können.

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

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

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO<sub>2</sub>-Emissionen begonnen.

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

Kaltenkirchen, 26. April 2023

Bauverein Kaltenkirchen eG  
Vorstand

Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen

Ingo Höflich

# Jahresabschluss

AKTIVA

31.12.2022

31.12.2021

€

€

€

€

|  |               |                      |  |               |
|--|---------------|----------------------|--|---------------|
| A. Anlagevermögen  |               |                      |  |               |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                    |               |                      |  |               |
| 1. Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen                                 |               | <b>127.552,00</b>    |  | 124.977,00    |
| <b>II. Sachanlagen</b>   |               |                      |  |               |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 62.719.939,70 |                      |  | 63.894.818,51 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 2.129.555,91  |                      |  | 2.161.165,91  |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 288.978,44    |                      |  | 288.978,44    |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen  | 94.521,00     |                      |  | 119.716,00    |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 291.370,13    |                      |  | 252.567,51    |
| 6. Anlagen im Bau  | 10.349.780,67 |                      |  | 2.594.934,50  |
| 7. Bauvorbereitungskosten  | 233.560,54    | <b>76.107.706,39</b> |  | 229.098,29    |
|  |               |                      |  | 69.541.279,16 |
| <b>III. Finanzanlagen</b>  |               |                      |  |               |
| 1. Andere Finanzanlagen  | 3.750,00      | 3.750,00             |  | 3.750,00      |
|  |               | <b>76.239.008,39</b> |  | 69.670.006,16 |
| B. Umlaufvermögen  |               |                      |  |               |
| <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>                 |               |                      |  |               |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 530.249,87    |                      |  | 530.249,87    |
| 2. Bauvorbereitungskosten  | 450.828,88    |                      |  | 355.217,90    |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten             | 2.773.723,85  |                      |  | 1.451.990,60  |
| 4. Unfertige Leistungen  | 3.352.442,24  |                      |  | 2.785.032,86  |
| 5. Andere Vorräte  | 116.578,41    | <b>7.223.823,25</b>  |  | 66.097,17     |
|  |               |                      |  | 5.188.588,40  |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                       |               |                      |  |               |
| 1. Forderung aus Vermietung  | 13.320,77     |                      |  | 3.286,58      |
| 2. Forderung aus dem Verkauf von Grundstücken                                  | 5.000,00      |                      |  | 11.332,35     |
| 3. Forderung aus Betreuungstätigkeit   | 7.077,11      |                      |  | 4.492,32      |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände   | 306.263,89    | <b>331.661,77</b>    |  | 463.862,91    |
|  |               |                      |  | 482.974,16    |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>  |               |                      |  |               |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                   |               | 1.102.557,62         |  | 1.029.399,94  |
|  |               | <b>8.658.042,64</b>  |  | 6.700.962,50  |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten  |               |                      |  |               |
| 1. Geldbeschaffungskosten  | 7.099,00      |                      |  | 9.283,50      |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten   | 8.802,46      | <b>15.901,46</b>     |  | 14.273,76     |
|  |               |                      |  | 23.557,26     |
| <b>Bilanzsumme</b>   |               | <b>84.912.952,49</b> |  | 76.394.525,92 |

# Bilanz zum 31.12.2022

| PASSIVA   | 31.12.2022    |                      | 31.12.2021     |               |
|---|---------------|----------------------|----------------|---------------|
|   | €             | €                    | €              | €             |
| <b>A. Eigenkapital</b>  |               |                      |                |               |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |               |                      |                |               |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder | 84.399,06     |                      | 106.650,00     |               |
| 2. der verbleibenden Mitglieder                                     | 2.806.467,52  |                      | 2.805.280,36   |               |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen                                | 15.000,00     | <b>2.905.866,58</b>  | 11.250,00      | 2.923.180,36  |
| <b>II. Ergebnisrücklagen</b>  |               |                      |                |               |
| 1. Gesetzliche Rücklage   | 2.027.000,00  |                      | 1.920.000,00   |               |
| 2. Andere Ergebnisrücklagen   | 11.696.237,01 | <b>13.723.237,01</b> | 10.916.237,01  | 12.836.237,01 |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>  |               |                      |                |               |
| 1. Gewinnvortrag  | 18.399,79     |                      | 47.128,59      |               |
| 2. Jahresüberschuss   | 1.006.583,23  |                      | 1.082.860,62   |               |
| 3. Einstellung in Ergebnisrücklagen                                 | - 887.000,00  | 137.983,02           | - 1.000.000,00 | 129.989,21    |
|   |               | <b>16.767.086,61</b> |                | 15.889.406,58 |
| <b>B. Rückstellungen</b>  |               |                      |                |               |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und<br>ähnliche Verpflichtungen     | 203.028,00    |                      | 219.046,00     |               |
| 2. Sonstige Rückstellungen  | 1.645.004,50  | <b>1.848.032,50</b>  | 709.885,32     | 928.931,32    |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>   |               |                      |                |               |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                     | 52.638.127,39 |                      | 49.377.200,31  |               |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern                 | 6.025.097,38  |                      | 6.436.018,32   |               |
| 3. Erhaltene Anzahlungen  | 6.499.948,95  |                      | 2.863.756,80   |               |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                 | 831.365,56    |                      | 596.615,84     |               |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                                       | 280.473,37    | <b>66.275.012,65</b> | 277.437,46     | 59.551.028,73 |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                |               |                      |                |               |
|   |               | 22.820,73            |                | 25.159,29     |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               | <b>84.912.952,49</b> |                | 76.394.525,92 |

# Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2022

|   | 31.12.2022    |                      | 31.12.2021    |               |
|---|---------------|----------------------|---------------|---------------|
|   | €             | €                    | €             | €             |
| 1. Umsatzerlöse   |               |                      |               |               |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 10.386.265,80 |                      | 10.011.106,49 |               |
| b) aus Verkauf von Grundstücken   | 0,00          |                      | 1.867.825,48  |               |
| c) aus Betreuungstätigkeit  | 182.333,05    |                      | 162.999,87    |               |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen   | 148.345,92    | <b>10.716.944,77</b> | 78.707,17     | 12.120.639,01 |
| 2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen |               | 2.319.078,99         |               | - 742.225,90  |
| aktivierter Eigenleistungen   |               | 146.429,01           |               | 0,00          |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  |               | 485.684,39           |               | 586.215,48    |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen   |               |                      |               |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung   | 4.345.899,51  |                      | 3.974.056,32  |               |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke   | 2.159.720,92  |                      | 861.751,73    |               |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen   | 3.809,70      | <b>6.509.430,13</b>  | 33.289,37     | 4.869.097,42  |
| <b>Rohergebnis</b>  |               | <b>7.158.707,03</b>  |               | 7.095.531,17  |
| 5. Personalaufwand  |               |                      |               |               |
| a) Löhne und Gehälter   | 1.674.348,79  |                      | 1.697.979,76  |               |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge (davon für Altersvorsorge € 109.269,79 Vorjahr € 83.390,25)                                      | 468.790,41    | 2.143.139,20         | 459.240,32    | 2.157.220,08  |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   |               | 1.880.141,24         |               | 1.862.790,37  |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |               | 820.101,14           |               | 606.553,74    |
| 8. Erträge aus anderen Finanzanlagen  |               | 111,00               |               | 53,01         |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |               | 1.154.437,02         |               | 1.160.705,67  |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  |               | - 40.033,37          |               | 26.998,30     |
| 11. Ergebnis nach Steuern   |               | 1.201.032,80         |               | 1.281.316,02  |
| 12. Sonstige Steuern  |               | 194.449,57           |               | 198.455,40    |
| <b>13. Jahresüberschuss</b>   |               | <b>1.006.583,23</b>  |               | 1.082.860,62  |
| 14. Gewinnvortrag   |               | 18.399,79            |               | 47.128,59     |
| <b>15. Einstellung in Ergebnisrücklagen</b>   |               | <b>887.000,00</b>    |               | 1.000.000,00  |
| <b>16. Bilanzgewinn</b>   |               | <b>137.983,02</b>    |               | 129.989,21    |



# Anhang

## 1. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Kaltenkirchen eG hat ihren Sitz in Kaltenkirchen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel (GnR 102 BB).

Die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 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 Anlage- und Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

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

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

### Bilanz

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

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt, für andere Bauten 25 bis 50 Jahre, für Außenanlagen 10 bzw. 15 Jahre. Die Abschreibung auf Umbau-, Ausbau- und Modernisierungskosten sowie die zum Abbruch vorgesehenen Objekte erfolgt über die Restnutzungsdauer. Für die neu hergestellten Wohn- und Geschäftsbauten im Zeitraum 1991 bis 2010 wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren zugrunde gelegt; Neubauten ab 2011 werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 80 Jahren abgeschrieben. Teilweise wurde analog § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Eine außerplanmäßige Abschreibung erfolgt bei Vorliegen einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung oder bei Abrissobjekten gemäß Wirtschafts- und Finanzplan. Daneben ergaben sich Zuschreibungen für überhöhte Abschreibungen des Vorjahres von 36,0 T€.

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



**Gabriela Krolak, Marco  
Büchner und Sören  
Vollertsen stehen für  
jede Frage und jedes  
Anliegen täglich mit Rat  
und Tat zur Verfügung.**

Zufriedene Mitglieder sind uns besonders wichtig. Dies beginnt beim persönlichen Kontakt und geht bis zur Erledigung Ihrer Wünsche.



# Gemeinsam ans Ziel

Der Empfang ist die erste Anlaufstelle für unsere Mitglieder und die Schnittstelle zu unseren Fachabteilungen.



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

## **Finanzanlagen**

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

## **Umlaufvermögen**

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

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

Die Bewertung anderer Vorräte erfolgte nach der FIFO Methode.

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

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

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen aus Teilschuldenerlässen durch KfW-Finanzierungen für energetische Modernisierungen in Höhe von 268,0 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 € 1.433,42 (Vorjahr € 2.119,64).

## Rücklagen

Die Rücklagen haben sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

|   | <b>Gesetzliche<br/>Rücklage</b><br>€ | <b>andere<br/>Ergebnisrücklagen</b><br>€ | <b>Gesamt</b><br>€   |
|---|--------------------------------------|--|----------------------|
| Anfangsbestand  | 1.920.000,00                         | 10.916.237,01                            | 12.836.237,01        |
| Einstellung in Ergebnisrücklagen aus Jahresüberschuss | 107.000,00                           | 780.000,00                               | 887.000,00           |
| <b>Endbestand</b>                                     | <b>2.027.000,00</b>                  | <b>11.696.237,01</b>                     | <b>13.723.237,01</b> |

## Pensionsrückstellungen

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

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

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Dr. Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen wurden die Barwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Rentensteigerung, die wir mit 1,75 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 1,78 % (Vorjahr 1,87 %) 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 € 3.350,00. 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 erdienten Anwartschaften auf Zahlung der entsprechenden einmaligen Vergütung nach Erreichung der Dienstjahre ab. Den Berechnungen werden die Richttafeln für die Pensionsversicherung von Dr. Klaus Heubeck (2018G) zugrunde gelegt.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Ausgleichsverpflichtungen aus ausstehenden Rechnungen in Höhe von T€ 1.111,0 (Vorjahr T€ 508,8).



## 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<br>€                             | Davon                                  |   |   |   | gesichert<br>€    | Art der<br>Sicherung |
|---|---|--|---|---|---|-------------------|----------------------|
|   |   | Restlaufzeit                           |   |   | über 5 Jahre<br>€                       |                   |                      |
|   |   | unter 1 Jahr<br>€                      | 1 bis 5 Jahre<br>€                      | €                                       |   |                   |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten<br>(Vorjahr)     | 52.638.127,39<br>(49.377.200,31)        | 1.871.054,55<br>(7.480.795,99)         | 13.378.289,78<br>(11.559.811,27)        | 37.388.783,06<br>(30.336.593,05)        | 52.638.127,39<br>(49.377.200,31)        | GPR <sup>1)</sup> |                      |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern<br>(Vorjahr) | 6.025.097,38<br>(6.436.018,32)          | 378.367,92<br>(406.008,70)             | 4.261.365,65<br>(4.437.187,11)          | 1.385.363,81<br>(1.592.822,51)          | 6.025.097,38<br>(6.436.018,32)          | GPR <sup>1)</sup> |                      |
| erhaltene Anzahlungen<br>(Vorjahr)                            | 6.499.948,95<br>(2.863.756,80)          | 6.499.948,95<br>(2.863.756,80)         | 0<br>0                                  | 0<br>0                                  | 0<br>0                                  |                   |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen<br>(Vorjahr) | 831.365,56<br>(596.615,84)              | 831.365,56<br>(596.615,84)             | 0<br>0                                  | 0<br>0                                  | 0<br>0                                  |                   |                      |
| sonstige Verbindlichkeiten<br>(Vorjahr)                       | 280.473,37<br>(277.437,46)              | 280.473,37<br>(277.437,46)             | 0<br>0                                  | 0<br>0                                  | 0<br>0                                  |                   |                      |
| <b>Gesamtbetrag</b><br>(Vorjahr)                              | <b>66.275.012,65</b><br>(59.551.028,73) | <b>9.861.210,35</b><br>(11.624.614,79) | <b>17.639.655,43</b><br>(15.996.998,38) | <b>38.774.146,87</b><br>(31.929.415,56) | <b>58.663.224,77</b><br>(55.813.218,63) |                   |                      |

<sup>1)</sup> GPR=Grundpfandrechte

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

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind Sicherheitseinbehalte in Höhe von T€ 87,3 (Vorjahr T€ 51,6) ausgewiesen.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von € 62.688,36 (Vorjahr € 56.625,28) sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von € 0,00 (Vorjahr € 0,00) ausgewiesen.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Definition des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst und enthalten u. a. neben den Mieterträgen in Höhe von T€ 7.612,6 (Vorjahr T€ 7.379,5) auch T€ 2.759,4 (Vorjahr T€ 2.616,2) abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Im Geschäftsjahr sind unter den sonstigen betrieblichen Erträgen Erträge in Höhe von T€ 4,8 (Vorjahr T€ 12,1) angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung des Anlagevermögens betreffen. Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 163,1 (Vorjahr T€ 269,1) betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung einer Rückstellung für Rechnungen aus Vorjahren.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten auch T€ 1.415,5 (Vorjahr T€ 1.575,6) Instandhaltungsaufwendungen.

Der Personalaufwand enthält Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von T€ 109,3 (Vorjahr T€ 103,9). Die gesamten Sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung belaufen sich im Geschäftsjahr auf T€ 468,8 (Vorjahr T€ 459,2).

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

In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind Zinsen aus der Abzinsung von Pensions- und sonstigen Rückstellungen in Höhe von T€ 4,8 (Vorjahr T€ 10,0) 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€ 3,3 (Vorjahr T€ 5,8). 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€ 3.410,1

## Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

|   | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|---|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter                   | 12               | 6                    |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc. | 14               | 3                    |
| <b>Gesamt</b>                               | <b>26</b>        | <b>9</b>             |

Außerdem wurde durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

## Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

|                       | Mitglieder   |
|-----------------------|--------------|
| <b>Anfangsbestand</b> | <b>2.324</b> |
| Zugänge               | 76           |
| Abgänge               | 96           |
| <b>Endbestand</b>     | <b>2.304</b> |

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 18.877 Geschäftsanteilen zu je € 150,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um T€ 1,2 erhöht. Etwaige Haftung der Mitglieder ist satzungsgemäß geregelt, sie beträgt € 300,00 je Mitglied.

Die Haftsummen der gesamten Mitglieder betragen zum 01.01.2022: € 697.200,00 und zum 31.12.2022: € 691.200,00. Die Haftsummen verringerten sich um € 6.000,00.

## Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.006.583,23 ab. Gemäß §§ 40 ff. der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 107.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 780.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn 2022 mit einer 4%igen Dividende von € 112.919,21 für 2022 auszuschütten und die verbleibenden € 25.063,81 auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2023 vorzutragen.



# Organe

## Die Mitglieder des Vorstandes sind:

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Dipl. Ing Corinna Ruth Aissen | hauptamtliches VS-Mitglied Bestellung ab 16.06.2022     |
| Ingo Höflich                  | hauptamtliches VS-Mitglied                              |
| Martina Bennert               | hauptamtliches VS-Mitglied bis 15.02.2022               |
| Prof. Dr. Georg Klaus         | nebenamtliches VS-Mitglied ab 15.02.2022 bis 30.06.2022 |

## Der Aufsichtsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

(Wahl durch die Mitgliederversammlung am 30.09.2021)

## Zuständiger Prüfungsverband:

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

Kaltenkirchen, 26. April 2023

Bauverein Kaltenkirchen eG  
Vorstand

Dipl. Ing. Corinna Ruth Aissen

Ingo Höflich

# Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2022 (erweiterte Bruttodarstellung)

## Anschaffungskosten

|   | 1.1.2022<br>€  | Zugänge<br>€ | Abgänge<br>€ | Umbuchungen<br>€ | 31.12.2022<br>€ |
|---|----------------|--------------|--------------|------------------|-----------------|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                   |                |              |              |                  |                 |
| Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen                                   | 246.965,22     | 35.525,67    | 0,00         | 0,00             | 282.490,89      |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                |              |              |                  |                 |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                   | 106.808.547,21 | 532.759,98   | 39.755,96    | - 16.368,31      | 107.285.182,92  |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts und anderen Bauten | 3.489.304,67   | - 2.000,00   | 0,00         | 0,00             | 3.487.304,67    |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                      | 288.978,44     | 0,00         | 0,00         | 0,00             | 288.978,44      |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen   | 337.289,93     | 0,00         | 0,00         | 0,00             | 337.289,93      |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                         | 864.856,48     | 105.945,71   | 89.302,70    | 0,00             | 881.499,49      |
| 6. Anlagen im Bau   | 2.594.934,50   | 7.738.477,86 | 0,00         | 16.368,31        | 10.349.780,67   |
| 7. Bauvorbereitungskosten   | 229.098,29     | 4.462,25     | 0,00         | 0,00             | 233.560,54      |
|   | 114.613.009,52 | 8.379.645,80 | 129.058,66   | 0,00             | 122.863.596,66  |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                |              |              |                  |                 |
| 1. Andere Finanzanlagen   | 3.750,00       | 0,00         | 0,00         | 0,00             | 3.750,00        |
|   | 114.863.724,74 | 8.415.171,47 | 129.058,66   | 0,00             | 123.149.837,55  |

| Kumulierte Abschreibungen |                                    |           |            | Buchwerte     |                      |               |
|---------------------------|------------------------------------|-----------|------------|---------------|----------------------|---------------|
| 1.1.2022                  | Abschreibungen des Geschäftsjahres |           | Abgänge    | 31.12.2022    | 31.12.2022           | 31.12.2021    |
| €                         | Umbuchungen                        | €         | €          | €             | €                    | €             |
| 121.988,22                | 32.950,67                          | 0,00      | 0,00       | 154.938,89    | <b>127.552,00</b>    | 124.977,00    |
| 42.913.728,70             | 1.725.242,48                       | 35.963,00 | 37.764,96  | 44.565.243,22 | <b>62.719.939,70</b> | 63.894.818,51 |
| 1.328.138,76              | 29.610,00                          | 0,00      | 0,00       | 1.357.748,76  | <b>2.129.555,91</b>  | 2.161.165,91  |
| 0,00                      | 0,00                               | 0,00      | 0,00       | 0,00          | <b>288.978,44</b>    | 288.978,44    |
| 217.573,93                | 25.195,00                          | 0,00      | 0,00       | 242.768,93    | <b>94.521,00</b>     | 119.716,00    |
| 612.288,97                | 67.143,09                          | 0,00      | 89.302,70  | 590.129,36    | <b>291.370,13</b>    | 252.567,51    |
| 0,00                      | 0,00                               | 0,00      | 0,00       | 0,00          | <b>10.349.780,67</b> | 2.594.934,50  |
| 0,00                      | 0,00                               | 0,00      | 0,00       | 0,00          | <b>233.560,54</b>    | 229.098,29    |
| 45.071.730,36             | 1.847.190,57                       | 35.963,00 | 127.067,66 | 46.755.890,27 | <b>76.107.706,39</b> | 69.541.279,16 |
| 0,00                      | 0,00                               | 0,00      | 0,00       | 0,00          | <b>3.750,00</b>      | 3.750,00      |
| 45.193.718,58             | 1.880.141,24                       | 35.963,00 | 127.067,66 | 46.910.829,16 | <b>76.239.008,39</b> | 69.670.006,16 |

# Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2022 markiert laut unserem Bundeskanzler Olaf Scholz eine Zeitenwende. Jeder von uns hat die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges gegen die Ukraine in irgendeinem Lebensbereich gespürt. Im besonderen Maße ist die Wohnungswirtschaft von den Kriegsfolgen betroffen. Die Materialknappheit, der Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite und der Fachkräftemangel stellen auch für unsere Bauverein Kaltenkirchen eG eine erhebliche Herausforderung dar.

Nach einem Wechsel innerhalb des Vorstands zum Jahresbeginn hat sich die Bauverein Kaltenkirchen eG, mit einem kaufmännischen Vorstand und einem technischen Vorstand, zeitgemäß aufgestellt. Die Jahresplanung 2022, sowie der mittel- und langfristige Wirtschaftsplan wurden vom Vorstand an die erschwerten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen angepasst und vom Aufsichtsrat beraten und beschlossen.

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

Es fanden im Einzelnen folgende Zusammenkünfte statt:

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

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

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

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

Neben dem positiven Verlauf der Vermietung war das Jahr von der Bewältigung der krisenbedingten Herausforderungen innerhalb der laufenden Bauvorhaben geprägt. Dementsprechend werden die Bauvorhaben „Am Bahnhof“,

## **Der Aufsichtsrat**

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



Kaltenkirchen, „Kallieser Stieg“, Kaltenkirchen und „Virchowring“, Henstedt-Ulzburg erst im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellt und die Wohnungen an ihre Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Der Geschäftsverlauf und die Buchführung des Jahres 2022 der Bauverein Kaltenkirchen eG wurden vom Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft. Der Bericht des gesetzlichen Prüfungsverbandes enthält den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahresabschluss 2022.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit den Teilbereichen Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang und der Lagebericht für 2022, wurden vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwand angenommen. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Abschluss 2022 festzustellen und der in ihm vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Für den im Jahre 2022 geleisteten tatkräftigen Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Dank und Anerkennung aus.

Kaltenkirchen, 26. April 2023

Martin Ahrens  
Vorsitzender des Aufsichtsrats



# Impressum

## Herausgeber

Bauverein Kaltenkirchen eG · Schulstraße 5 · 24568 Kaltenkirchen  
Telefon 04191 9305-0 · Tefefax 04191 88393  
info@bauverein-kaltenkirchen.de  
www.bauverein-kaltenkirchen.de

Sitz der Genossenschaft  
Kaltenkirchen, Kreis Segeberg

Gründung  
5. November 1948

Eintragung  
Amtsgericht Kiel, Gen.-Reg.-Nr. 102 BB

## Konzeption und Gestaltung

heinz feddersen verlag + werbeagentur Inh. Jens Feddersen e.K.  
www.feddersen-verlag.de

## Druckerei

oeding print GmbH  
www.oeding-print.de

## Bildnachweis

Bauverein Kaltenkirchen eG / Kerstin Bittner

Bei den Inhalten wird zur deutlicheren Lesbarkeit der Texte auf das Gendern verzichtet. In den Texten sind natürlich immer, sinngemäß passend, Menschen jeden Geschlechts gemeint.



# Nach- haltig wirt- schaf- ten



Der Bauverein Kaltenkirchen eG nimmt den Klimawandel sehr ernst und wird die gesetzlichen Anforderungen für die Bestandsgebäude und Neubauten umsetzen.

Schauen Sie mal vorbei:  
[www.bauverein-kaltenkirchen.de](http://www.bauverein-kaltenkirchen.de)





Bauverein Kaltenkirchen eG  
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

