



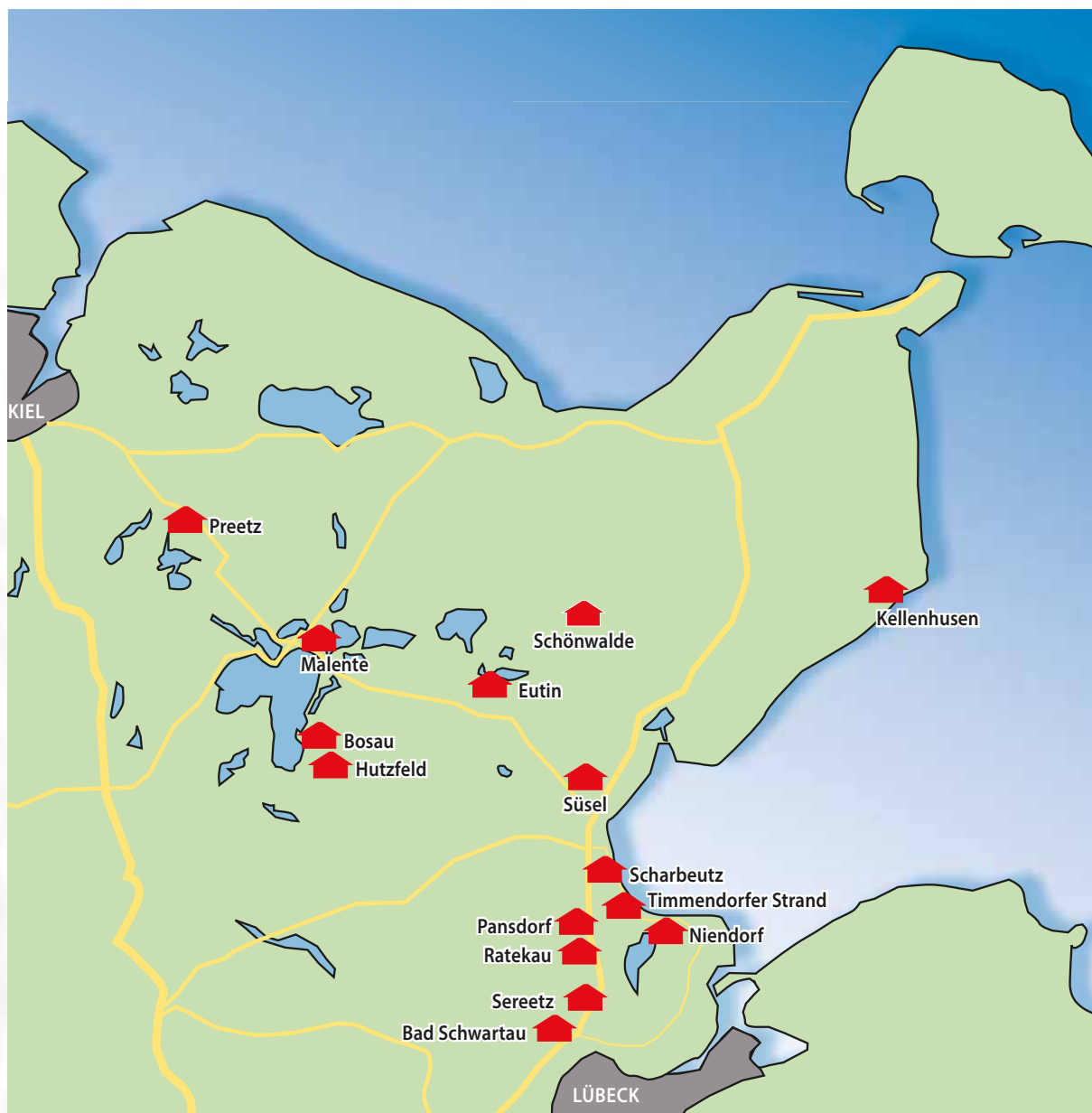
*Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Eutin eG*



Bericht über das Geschäftsjahr

2025

*In diesen Orten kann Ihnen unsere
Genossenschaft Wohnungen anbieten.*



Gesamtherstellung: Kreativköpfe Werbeagentur – Kommunikation ohne Umwege – www.kreativkoepfe.de

Ein umweltfreundliches Printprodukt auf Recyclingpapier, Blauer Engel, FSC



Bericht **2025** über das Geschäftsjahr (1.1. – 31.12.2025)

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG
Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8,
gestattet sich hiermit,
den Geschäftsbericht über das Jahr 2025
den Mitgliedern und Geschäftsfreunden
zu überreichen.



***Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Eutin eG***



Eutin-Impressionen



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht des Vorstandes	7
Lagebericht 2025	19
Jahresabschluss 2025	
- Aktiva und Passiva	28 / 29
- Gewinn- und Verlustrechnung	30
- Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrates	37



Organisation und Verwaltung

Geschäftsstelle:

23701 Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8

Telefon: 0 45 21-21 29

Vorstand:

***Ursula Wenglarczyk,
Lars Teichert***



Aufsichtsrat:

***V. l.: Stefan Dose (stellv. Vorsitzender), Carina Matthiesen (Vorsitzende),
Jürgen Kehr, Axel Mielke, Tim Eichstedt***

Bericht des Vorstandes

1. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragendem Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch in Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose

in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, zur Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %.



Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen, die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen. Die sonstigen Dienstleister, etwa für Sport, Unterhaltung und Erholung, mussten ebenfalls Einbußen (-0,3 %) hinnehmen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilisierungsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren





zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten

den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preisanstiege bei den Rohbauarbeiten.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich.

Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Bau-Bereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.





Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast

20 Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen. Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau

aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage. Letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingten die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die

amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.



II. Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein folgte nach den bisher vorliegenden Zahlen für das 1. Halbjahr 2025 zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) in etwa der gesamtdeutschen Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das BIP um 2,5 % (davor + 4,6 %). Preisbereinigt/real resultiert ein leichtes Minus von 0,2 % (davor + 1,1 %). In Deutschland insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 2,6 % nominal zu (davor + 3,6 %). Real gab es ein Nullwachstum (davor - 0,2 %).

Die schleswig-holsteinische Industrie musste nominal Umsatzrückgänge hinnehmen (- 3,7 % | real - 5 %), während das Bauhauptgewerbe nach Einbrüchen infolge hoher Bau-/Finanzierungskosten im 1. Halbjahr 2025 wieder nominale Zuwächse beim Umsatz verbuchen konnte (+ 5,7 % | real + 3,2 %). Treiber waren der Tiefbau und der Wirtschaftsbau. Im Wohnungsbau stagnierten die Umsätze (real - 2,2 %). Im selben Zeitraum verbuchten die Betriebe nominale Zuwächse beim Auftragseingang (+ 7 % | real + 4,3 %). Mit nominal 14 % legte der Tiefbau deutlich zu. Auch der Wohnungsbau verzeichnet ein Plus von 6,9 % (real + 4,5 %).

Noch einmal mehr Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Leichter Anstieg/ mehr Wohngeldempfänger

Auch 2025 gab es in Schleswig-Holstein ein leichtes Plus bei der Erwerbstätigkeit. Im Vergleich der dritten Vorjahresquartale 2024/2025 (letzter Datenstand) stieg die Zahl um 2.500 auf 1,484 Mio. Zuwächse gab es im Bereich öffentliche/sonstige Dienstleister; Erziehung, Gesundheit (+8.800). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (letzter Stand Oktober 2025) ist im Vorjahresvergleich leicht gestiegen (+ 1.400 auf 1.072.800). Das sind 138.100

mehr als vor zehn Jahren. Zuwächse verzeichneten vor allem das Gesundheits-/Sozialwesen (+ 5.200), die Immobilienwirtschaft, die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+ 1.100) und die öffentliche Verwaltung (+ 900). Rückgänge gab es bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (- 2.900), im verarbeitenden Gewerbe (- 2.100), im Handel (- 1.300), in der Arbeitnehmerüberlassung (- 1.000).

Die Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein ist im Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat erneut leicht gestiegen (von 5,7 auf 5,8 % – Deutschland 6,2 %). Insgesamt waren 94.400 Arbeitslose registriert. Anders als in Bundesländern mit Autoindustriestandorten und industriellen Zulieferern sorgt die Wirtschaftsstruktur in Schleswig-Holstein für vergleichsweise viel Stabilität am Arbeitsmarkt.

Die niedrigste Arbeitslosenquote bei den Kreisen wurde in Plön und Stormarn gemessen (4,4 %). Die höchste Quote hatte Dithmarschen mit 6,6 %. Unter den kreisfreien Städten hatte Kiel mit 7,8 % die niedrigste und Neumünster mit 8,4 % die höchste Quote. 2005 lag die landesweite Arbeitslosenquote noch bei 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise bei 8,4 %.

Rund 50.000 Haushalte bezogen Ende 2024 in Schleswig-Holstein Wohngeld. In 2023 waren es 44.055 (+ 77 % zu 2022). Im Zuge der letzten Wohngeldnovelle 2022 wurde der Kreis der empfangsberechtigten Haushalte in Schleswig-Holstein auf rund 60.000 erweitert. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch belief sich Ende 2024 auf 289 Euro. Insgesamt wurden dafür von Bund und Land ca. 200 Mio. Euro aufgewandt. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Empfängerhaushalte lag vor Wohngeldbezug bei 41 %. Mit Wohngeld sank die Belastung im Durchschnitt auf 20 %.

Entwicklung der Einwohnerzahl

Der Zensus 2022 hat für Schleswig-Holstein eine Einwohnerzahl von 2,928 Mio. festgestellt. Im Jahresmittel 2024 wurden 2,958 Mio. und Ende September 2025 2,960 Mio. Einwohner gezählt.

Die Entwicklung wird (letzter Datenstand 2024) weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen. Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 17.083) konnte so mehr als ausgeglichen werden. Im Ausblick setzt sich die Entwicklung fort. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zuletzt bei 45,6 Jahren. 2000 lag der Altersdurchschnitt noch bei 41,4. Mit 48,7 bzw. 47,8 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein die Prognose der mittlerweile 16. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2024). Danach legt die Einwohnerzahl bis Anfang der 2030er-Jahre noch zu (auf 2,982 Mio.).

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 bleibt hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte zuletzt gleichwohl eine Fläche von 93,7 m². 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag zuletzt bei 49,1 m². 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m².

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hatte der Druck deutlich nach-



gelassen. 2022 hatte sich das infolge zahlreicher Konflikte (und insbesondere durch den Krieg in der Ukraine) wieder verändert.

Nach 35.000 Asylsuchenden im Jahr 2015 wurden 2022 nach Ausbruch des Kriegs gegen die Ukraine 37.434 Neuankömmlinge gezählt. Seitdem sinken die Zahlen – 2025 wurden 7.772 Asylsuchende registriert. Mit Blick auf die Herkunftsländer dominieren unverändert die Ukraine (5.340), gefolgt von Afghanistan, Syrien, der Türkei und dem Irak.

Wohnungsbestand | Wohnungsbedarf

1.540.371 Wohnungen gab es laut Zensus 2022 in Schleswig-Holstein. 2024 waren es laut Statistik 1.560.314 in 857.381 Gebäuden. Insbesondere regionale Aspekte, der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten und ganz grundsätzlich Aspekte der finanziellen Leistbarkeit haben Einfluss auf die Wohnraumnachfrage. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u. a. Barrierefreiheit). Laut Zensus 2022 waren 64 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein 1979 bereits gebaut. 43 % sind allein zwischen 1950 und 1979 entstanden.



Laut Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein werden bis 2035 rund 105.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Das Land hatte in einer vorlaufenden Prognose (Empirica) den Neubaubedarf bis 2030 auf 154.000 Einheiten beziffert, ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. In dieser Perspektive hätten bis 2030 durchschnittlich 10.000 Wohnungen p. a. fertiggestellt werden müssen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.400 Wohnungen p. a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.400.

Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber, wie bedarfsgerecht gebaut wurde (Lage/Größe/Bezahlbarkeit). So lebt in der Realität mehr als 1/3 der Familien mit mehreren Kindern unterhalb der Armutsgrenze. Bei den Alleinerziehenden sind es 40 %. Die zu ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten passende Wohnraumversorgung stellt noch einmal besondere Herausforderungen.

Stabilisierung bei der Zahl der Baugenehmigungen

Seit 2000 markierte das Jahr 2021 den letzten Höchstwert bei den Baugenehmigungen (15.488). 2023 gab es infolge hoher Gestehungs-/Finanzierungskosten einen Einbruch (10.866). 2024 wurden lediglich 9.602 Genehmigungen gezählt. Für 2025 liegen Zahlen erst bis einschließlich November vor (9.730 – Vorjahreszeitraum 8.871). Der Abwärtstrend scheint damit vorerst gestoppt.

Auf den reinen Neubau entfielen bis November 2025 8.392 Wohnungen (+ 13,6 % zum Vorjahreszeitraum | davor - 13,7 %). 5.507 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden genehmigt (+ 11,5 % | davor - 11,6 %). Davon die meisten in den Kreisen Segeberg, Rendsburg-Eckernförde und Nordfriesland. Im selben Zeitraum wurden für 2.885 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern Baugenehmigungen erteilt (+ 17,9 % | davor - 17,9 %).

Abbau beim Bauüberhang

Die zuletzt noch knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und insgesamt belastenden Rahmenbedingungen (Gestehungs-/Finanzierungskosten) spiegeln sich weiter im Bauüberhang (genehmigte, aber nicht fertiggestellte Wohnungen) wider. Nach deutlichen Anstiegen in den Vorjahren schmilzt der Bauüberhang das zweite Mal in Folge ein Stück weit ab (von 34.845 auf 32.306 und zuletzt 29.952). Rechnerisch umfasst der Bauüberhang immer noch mehr als zwei Jahresbauleistungen. 2000 waren 18.347 Wohnungen im Bauüberhang bei 14.794 Fertigstellungen.

Baufertigstellungen

Im Gesamtjahr 2024 wurden 11.033 Fertigstellungen gemeldet. Für 2025 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Mit Blick auf den Trend der letzten Zeit ist mit einem erneuten Rückgang zu rechnen. Die Baugenehmigungen spiegeln sich mit

der Unschärfe des Bauüberhangs zeitversetzt in den Fertigstellungen wider.

Wohnungswirtschaft in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional guten, teilweise nur unzureichend gedeckten Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (Ø 1,8 %). Die Fluktuation lag im Schnitt bei 7,5 %.

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietenschnitt von 10,08 Euro netto-kalt ermittelt (Neuvertragsmieten Stand 2024 ohne preisgebundenen Wohnraum. In den Jahren davor waren es 9,76, 9,73, 8,75, 8,28 bzw. 7,98 Euro. Im Neubau wurden 2024 im Mittel 14,00 und im Bestand 10,00 Euro netto-kalt vereinbart (davor 13,23 bzw. 9,50). Die Neuvertragsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen weiter unter denen anderer Marktakteure (Ø 9,42 Euro Neubau/Bestand). Die regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Auch künftig ist, den äußeren Rahmenbedingungen (Kosten) geschuldet, ein weiterer, ggf. deutlicher Anstieg der gemessenen Wohnkosten zu erwarten. Zum einen kommen infolge der geringen Fluktuation immer weniger günstige Bestandswohnungen ohne vorherige Wohnwertverbesserungen auf den Markt. Zum anderen sind allein für die Umsetzung der schleswig-holsteinischen Klimaziele bis 2040 noch sehr erhebliche Investitionen in den Bestand zu tätigen, die vor- und auch refinanziert werden müssen.

Die Marktentwicklung spiegelt sich ebenso in der Entwicklung der tatsächlich gezahlten Kosten der Unterkunft (KdU – SGB II) wider. Waren es im Landeschnitt 2020 noch 7,23 Euro/m², sind es zuletzt 8,97 Euro/m² gewesen (+ 24 %).

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./ Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag (letzter Stand 2022) bei durchschnittlich 30,1 % (27,8 % Deutschland gesamt). Zu berücksichtigen ist, dass der Trend zu kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt.

Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist ebenso, dass ein Teil der Haushalte aufgrund sehr geringer Einkommen bzw. Transferleistungen zwangsläufig höhere Mietbelastungsquoten hat. Darüber hinaus hängt die Mietbelastungsquote im Einzelfall stark vom Einzugsdatum ab. Gerade ältere Mietverträge weisen regelmäßig ein im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich unterdurchschnittliches Preisniveau auf. Umgekehrt die höchsten Bruttokaltmieten zahlten 2022 Haushalte, die erst in den vorlaufenden 4 Jahren in ihre Mietwohnung eingezogen waren. Laut Destatis lag die durchschnittliche Bruttokaltmiete von Haushalten mit einem Einzugsjahr von 2019 oder später mit 9,80 Euro/m² um 34,2 % höher als bei Haushalten, die vor 1999 in ihre Mietwohnung eingezogen waren (7,30 Euro/m²). Der Zensus 2022 hatte für Schleswig-Holstein insgesamt ein durchschnittliches Bestandsmietniveau von 7,41 Euro netto/kalt festgestellt.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2025 gut 400 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung und den Neubau investiert. Der Investitionsfokus verlagert sich absehbar mehr auf den Bestand und ggf. den Ersatzneubau. Gerade die Erfüllung gesetzlicher Klimaziele zwingt die Wohnungswirtschaft bei begrenzten eigenen finanziellen und personellen Ressourcen zur Priorisierung.

Geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist weiter rückläufig. Ende 2025 gab es rund 45.700 Wohnungen mit Zweckbindung. Allerdings konnten in den letzten Jahren auch nennenswert neue Bindungen begründet werden (+ 11.000 zwischen 2016/2024).

Ohne Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2034 auf gut 21.000 Einheiten sinken. Seit 2023 hat sich infolge steigender Bauzinsen die Zahl der aus Mitteln der Landesförderung finanzierten Projekte und damit die Zahl neuer Zweckbindungen auf rund 2.000 p. a. verdoppelt.

2025 wurden landesweit 2.128 Wohnungen in 71 Projekten mit 416,6 Mio. Euro unterstützt. Förderschwerpunkte sind Flensburg, Kiel und Lübeck. Die Nachfrage nach Fördermitteln ist hoch. Für 2026 haben sich 137 Projekte mit knapp 3.900 zu fördernden Wohnungen beworben. 1.800 können mit einer Förderung rechnen. Zusammen mit dem freifinanzierten Anteil werden 4.200 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Stand der Energiewende in Schleswig-Holstein Monitoringbericht Energiewende und Klimaschutz in Schleswig-Holstein 2025

§ 3 Absatz 1 EWKG-SH formuliert das Ziel, dass die mit den Sektor-Zielen für 2030 im Bundesklimaschutzgesetz (KSG) verbundenen prozentualen Minderungsraten gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 in Schleswig-Holstein möglichst übertroffen werden. Der Energiesektor müsste bei diesem Ansatz bundes- wie landesweit bis 2030 gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 mindestens 64 % Minderung erbringen, die Industrie 38 %, der Gebäudesektor (private Haushalte und – Gewerbe/Handel/Dienstleistungen – GHD) 44 %, der Verkehr 49 % und die Landwirt-

schaft 19 %. Wie auch beim KSG ist eine gegenseitige Verrechnung im Falle des Über- und Unterschreitens der sektorenbezogenen Minderungsziele nach § 3 Absatz 1 EWKG-SH zulässig.

Gebäudesektor in Schleswig-Holstein – Emissionsminderung in Zahlen

Der Gebäudesektor hat laut letztem Monitoringbericht 2025 seine Emissionen bis 2024 gegenüber 1990 um 43 % gesenkt (Deutschland 52 %). Gründe für die unterdurchschnittliche Minderung in Schleswig-Holstein sind der überdurchschnittliche Anstieg der Einwohnerzahlen, ein überdurchschnittlicher Rückgang des Energieverbrauchs und der THG-Emissionen im Gebäudesektor in den neuen Bundesländern nach der deutschen Einheit (wirkt dämpfend auf die gesamtdeutsche Zahl), Methodik-Folgen, da Energieverbrauch/Emissionen dem Bereich GHD in der Energie- /THG-Bilanzierung als Restgröße zugeschlagen werden, die nicht eindeutig anderen Sektoren zuzuordnen sind.

Zudem ergab ein Abgleich von Daten der Energiestatistik und der Netzbetreiber, dass die in Schleswig-Holstein verbrauchten Gasmengen der Jahre ab 2012 deutlich nach oben korrigiert und dem Sektor GHD zugerechnet wurden. Unklar ist der Einfluss des Energieverbrauchs beim Militär, der ebenfalls im Sektor GHD bilanziert wird und für Schleswig-Holstein nicht getrennt ausgewiesen werden kann.

Ein Großteil der Emissionen entsteht hier weiter durch das Heizen mit Erdgas/Heizöl. Die Fortschritte in Wohngebäuden sind demnach zu gering, um die Minderungsziele sicher zu erreichen. Die deutlichen Rückgänge 2023 und 2024 sind weniger strukturell begründet (Sanierungsquote/steigender Anteil Erneuerbarer Energien im Gebäudebetrieb), sondern auf vergleichsweise milde Winter und gleichwohl zuletzt hohe Energiepreise zurückzuführen. Beides wirkt tendenziell in Richtung Verbrauchsminderung.

Lagebericht 2025

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft mit Sitz in Eutin verfügt über folgenden Objektbestand:

Ort	Wohnungen	Garagen	gewerbl. Objekte
Eutin	676	101	2
Bad Malente	230	48	1
Scharbeutz	116	44	-
Sereetz	82	12	-
Timmendorfer Strand	58	-	-
Niendorf	52	6	-
Bad Schwartau	103	-	-
Preetz	36	-	-
Hutzfeld	17	7	1
Pansdorf	12	-	-
Süsel	6	-	-
Bosau	6	-	-
Kellenhusen	14	-	-
Ratekau	12	-	-
Schönwalde	7	1	1
gesamt:	1.427	219	5
Vorjahr	1.435	223	7
Veränderung	-8	-4	-2

Die Wohnfläche der 1.427 Wohnungen beträgt rd. 80.031,- m², die der 5 gewerblichen Objekte rd. 846,- m² und die Nutzflächen der Garagen rd. 3.386 m².

Die Veränderungen resultieren aus dem Abgang von 8 Wohneinheiten einer erworbenen Wohnanlage in Bad Malente. Die Anlage ist inzwischen vollständig entmietet, sodass der Rückbau erfolgen kann. In diesem Zusammenhang wird auch eine Garage sowie ein gewerbliches Objekt zurückgebaut.

Darüber hinaus wurden drei weitere Garagen im Zuge des Neubauprojekts in der Fritz-Reuter-Straße in Eutin entfernt. Ein zusätzliches gewerbliches Objekt in Schönwalde wurde ebenfalls aufgegeben; an dieser Stelle entstehen künftig zwei neue Wohnungen.

Bautätigkeit

a) Mietwohnungen

In Eutin, im Bereich Janusstraße/Fritz-Reuter-Straße, wird aktuell ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen errichtet. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, alle barrierearm, werden mit Fahrstuhl, Einbauküchen sowie Balkonen oder Terrassen und Stellplätzen ausgestattet. Die Bauarbeiten schreiten planmäßig voran, sodass die Fertigstellung des Neubaus für Anfang 2027 vorgesehen ist.

Die im Jahr 2023 erworbene Wohnanlage in Bad Malente, Kampstraße 3, 3a, 5 sowie Sackstraße 1, wird im Laufe dieses Jahres zurückgebaut. Parallel dazu befindet sich die Entwicklung einer neuen Bebauung derzeit noch in der Planungsphase. Im Zuge einer eingeleiteten Bebauungsplanänderung ist vorgesehen, an der gleichen Stelle künftig drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 modernen und zeitgemäßen Wohnungen zu errichten.

Interessierte Mitglieder können sich in unsere Bewerberlisten eintragen.

b) Instandhaltungsmaßnahmen

Für die rd. 80.876 qm Wohn- und Gewerbeflächen betrugen die Aufwendungen:

1. Periodische	
Instandhaltungskosten	EURO 1.355.000,--
2. Wohnungsmodernisierungen	
(Erneuerung Küchen, Bäder,	
Elektroinstallation u. a.)	<u>EURO 296.000,--</u>
	EURO 1.651.000,--
Kosten des Regiebetriebs	<u>EURO 279.000,--</u>
	EURO 1.930.000,--
abzüglich Versicherungs-	
und Mietererstattungen	<u>EURO 209.000,--</u>
Zusammen	<u>EURO 1.721.000,--</u>

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 21,30 €/m² (Vorjahr 25,20 €/m²).

Davon entfielen u. a. auf:

Sanierung der Schmutz-, Regenwasser- und Hausanschlussleitungen in Eutin, Friedrichstraße 9+11
EURO rd. 134.000,--

Erneuerung der Grundstücksentwässerung
Timmendorfer Strand, Pommernweg 1-5
EURO rd. 17.800,--

Sanierung eines Laubenganges in Timmendorfer Strand, Otto-Langbehn-Str. 9
EURO rd. 70.900,--

Erneuerung der Zuwegungen Hauseingänge in Eutin, Saatziger Str. 20 - 24
EURO rd. 12.000,--

Erneuerung von Hauseingängen in Eutin, Saatziger Str. 16 - 18
EURO rd. 93.600,--

Die Eigenbeteiligungen für Versicherungsschäden betrugen
EURO rd. 212.000,--

An Wohnungsmodernisierungen für Erneuerung von Bädern, Küchen, Elektroinstallation u. a. wurden insgesamt 296.000,-- € aufgewendet. Davon erhielten 9 Wohnungen eine Komplettmodernisierung von je rd. 23.000,-- € pro Wohnung.

c) Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2025 waren 6 Wohnungen der Genossenschaft nicht vermietet. Zwischenzeitlich sind 4 Wohnungen wieder vermietet. Die restlichen 2 Wohnungen befinden sich noch in der Modernisierung.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr betrugen die Erlösschmälerungen Euro 36.600,--, sie lagen damit um rd. Euro 5.900,-- niedriger als im Vorjahr.

Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote (Erlösschmälerungen bezogen auf die Sollmiete) 0,6 %.

Uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von rd. EURO 71.400,-- abgeschrieben.

Eine rege Wohnungsnachfrage ist nach wie vor zu verzeichnen.

Im Jahr 2025 hatten wir 86 Wohnungsveränderungen (2024: 102).

Die Fluktuationsquote lag damit bei rd. 6,0 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Mieten betrugen 2025 durchschnittlich 6,35 €/m² nach 6,27 €/m² im Vorjahr.

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

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse			
aus Mieten	6.210,0	6.208,0	6.172,0
Instandhaltungsaufwendungen	2.130,0	1.721,0	2.055,0
Zinsaufwendungen	260,0	257,0	281,0
Jahresüberschuss	800,0	1.255,5	913,0

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit konnten vor allem durch sozial verträgliche Mietanpassungen realisiert werden.

Bei den Instandhaltungskosten waren niedrigere Kosten gegenüber dem Vorjahr (T€ 334,0) zu verzeichnen. Die Abweichung gegenüber der Wirtschaftsplanung resultiert aus geringeren Ausgaben bei den Wohnungsmodernisierungen und übrigen Instandhaltungen.

Die Zinsaufwendungen waren insbesondere durch zurückgezahlte Darlehen und Zinsdegression rückläufig.

Im Vergleich zur Wirtschaftsplanung ist das Jahresergebnis vor allem auf niedrigere Aufwendungen in der Bewirtschaftungstätigkeit positiv beeinflusst. Insbesondere lagen die Instandhaltungskosten unter den geplanten Ansätzen.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2025 war, wie auch im vorangegangenen Geschäftsjahr, sehr zufriedenstellend. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen und gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2024	Veränderungen zum Vorjahr	
	T€	%	T€	%	T€	
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	44.376	85,2	45.050	85,6	-	674
Umlaufvermögen						
- Sonstige Posten	7.695	14,8	7.564	14,4	+	131
	52.071	100,0	52.614	100,0	-	543
Eigenkapital	29.189	56,1	28.057	53,3	+	1.132
Rückstellungen						
- langfristig	2.126	4,1	2.133	4,1	-	7
- kurzfristig	94	0,2	65	0,1	+	29
Fremdkapital						
- langfristig	15.925	30,5	17.759	33,8	-	1.834
- kurzfristig	4.737	9,1	4.600	8,7	+	137
	52.071	100,0	52.614	100,0	-	543

Das Anlagevermögen beträgt 85,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.132.000,-- Euro zu und der prozentuale Anteil am Gesamtkapital beträgt nunmehr 56,1 %. Die Erhöhung um 2,8 %-Punkte ergibt sich im Wesentlichen aus der Zuführung des Jahresüberschusses zum Eigenkapital.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr

sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehene Dividende von 5 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote unverhältnismäßig beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. Die Kapitalflussrechnung zeigt einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEURO 3.477,2.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025 T€	2024 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.255,5	912,8
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.745,5	1.746,2
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-6,4	165,3
Gewinn/Verlust aus Abgang von gegenständen der AV	0,5	-
Cashflow nach DVFA/SG*	2.995,1	2.824,3
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	90,2	56,7
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	136,8	230,7
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Rückstellungen	29,3	1,0
Zinsaufwendungen	257,0	281,4
Zinserträge	-31,2	-51,8
Erträge aus Baukostenzuschüssen	-	-
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	-	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.477,2	3.342,3
II. Investitionsbereich		
Einzahlg. a. Abgängen von Gegenst. d. Sachanlagevermögens	1,0	-
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.072,6	-191,6
Erhaltene Zinsen	31,2	51,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.040,4	-139,8
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung Geschäftsguthaben	-1,1	26,3
Darlehnsvalutierungen	-	-
Planmäßige Tilgungen	-1.820,4	-1.971,1
Darlehnsrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgungen	-14,2	-154,8
Gezahlte Zinsen	-256,2	-284,2
Dividende jeweils für das Vorjahr	-123,3	-122,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.215,2	-2.506,7
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	221,6	695,8
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.480,2	2.784,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.701,8	3.480,2
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.480,2	2.784,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.477,2	3.342,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.040,4	-139,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.215,2	-2.506,7
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.701,8	3.480,2

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

Im Bedarfsfall steht der Genossenschaft für den kurzfristigen Geldbedarf ein ausreichender Kreditrahmen zur Verfügung. Sie ist ihren Zahlungsverpflichtungen im gesamten Geschäftsjahr jederzeit nachgekommen. Dieses wird auch nach vorliegenden Planungen künftig gegeben sein.

2.3 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025	Vorjahr	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	1.349,1	1.026,0	323,1
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-14,6	-0,4	-14,2
Betreuungstätigkeit	-	-6,2	6,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-18,7	-74,4	55,7
Betriebsergebnis	1.315,8	945,0	370,8
Neutrales Ergebnis	-8,9	-18,8	9,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-51,4	-13,2	-38,2
	1.255,5	913,0	342,5

Das Berichtsjahr ergab einen Jahresüberschuss von EURO 1.255.532,62.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, aus der Bewirtschaftungstätigkeit des eigenen Immobilienbestandes. Zusätzliche Umsatzerlöse konnten durch geringere Instandhaltungskosten erzielt werden.

Gemäß Satzung der Genossenschaft ist der gesetzlichen Rücklage ein Betrag von Euro 128.090,92 im Vorwege zugeführt worden.

Darüberhinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat die Beschlüsse gefasst, Euro 1.005.000,00 in die anderen Ergebnissrücklagen einzustellen.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	56,1	53,3
Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	3,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,35	6,27
Fluktuationsquote	%	6,0	7,1
Leerstandsquote am Stichtag	%	0,4	0,5
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	21,3	25,2

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und die regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht weiterhin ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus Schwankungen des allgemeinen Zinsniveaus am Kapitalmarkt. Ein steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten, sowohl bei der Aufnahme neuer Darlehen als auch bei der Prolongation bestehender Kredite.

Die Finanzierung unserer Wohnimmobilien ist jedoch überwiegend langfristig ausgerichtet und durch einen hohen Tilgungsanteil geprägt. Vor diesem Hintergrund ist derzeit nicht davon auszugehen, dass steigende Zinsen eine wesentliche Gefährdung für unsere Genossenschaft darstellen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmä-

ßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden können.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung um rechtzeitig unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen zu reagieren.

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung auf einen klimaneutralen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2040 konzentriert sich die Genossenschaft aktuell auf die Modernisierung und den Austausch der Heizsysteme. Aufbauend auf einer bereits durchgeführten Bestandsaufnahme der Gebäude zur Ermittlung der aktuellen CO₂-Emissionen wird derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie entwickelt. Maßnahmen zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle – insbesondere an Fenstern, Hauseingängen, Heizkörpern sowie durch Dämmungen im Sockelbereich, an Kellertreppen und Dächern – wurden bereits in den Jahren 2004 bis 2019 umfassend umgesetzt.

In enger Abstimmung mit den örtlichen Energieversorgern werden geeignete und zukunftsfähige Versorgungskonzepte entwickelt, um den schrittweisen Ausstieg aus fossilen Energieträgern wie Öl und Gas zu realisieren. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Nutzung verfügbarer Fördermittel, um die Investitionskosten zu reduzieren und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu sichern.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Maßnahmen sowie mögliche Effekte auf die Vermietbarkeit werden frühzeitig analysiert und durch eine aus-

gewogene Investitions- und Mietenstrategie aktiv gesteuert. Ziel ist es, die Maßnahmen sowohl ökologisch als auch sozialverträglich umzusetzen und die langfristige Vermietbarkeit des Wohnungsbestands zu gewährleisten.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir weiterhin eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten sowie zusätzlichen Wohnungsbeständen aus Neubauprojekten.

Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubauvorhaben und den Erwerb zusätzlicher Wohnungsbestände wahrnehmen. Darüber hinaus ergeben sich Potenziale aus energetischen Modernisierungsmaßnahmen.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft ist als positiv zu bezeichnen.

Zusammenfassend erwarten wir auch für die kommenden Jahre eine insgesamt positive Entwicklung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der operativen Geschäftstätigkeit.

Bestandsgefährdende oder entwicklungsbeeinträchtigende Risiken sind derzeit nicht erkennbar, die eine nachteilige Unternehmensentwicklung mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erwarten ließen.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 723 erwartet. Dieser setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2025 T€	Plan 2026 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.208	6.293
Instandhaltungsaufwendungen	1.602	2.186
Zinsaufwendungen	257	370
Jahresüberschuss	1.256	723

Ziel ist es, unser Eigenkapital als Basis für zukünftige Investitionen weiter zu verbessern.

Die mit dem Ukraine-Krieg/Iran-Krieg globalen Handelskonflikten verbundenen Risiken führen zu einem erhöhten Maß an Unsicherheit, das negative Abweichungen von der Unternehmensplanung sowie von den prognostizierten Kennzahlen zur Folge haben kann.

Auch die zukünftige Entwicklung von Inflation und Zinsniveau bleibt derzeit schwer prognostizierbar.

Eutin, den 26.05.2026

Der Vorstand

gez. Wenglarczyk

gez. Teichert

Jahresabschluss 2025

***Bau- und
Siedlungsgenossenschaft Eutin eG***

Bestandteile Jahresabschluss

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.873,00	1.873,00		2.018,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	42.807.479,92		44.494.301,92	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.695,55		36.304,55	
3. Grundstücke ohne Bauten	-		197.508,46	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	174.728,00		169.194,00	
5. Anlagen im Bau	1.337.115,86		-	
6. Bauvorbereitungskosten	18.418,02	44.373.437,35	150.366,76	45.047.675,69
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00		500,00
Anlagevermögen insgesamt		44.375.810,35		45.050.193,69
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.358.790,37		3.407.318,26	
2. Andere Vorräte	430.839,89	3.789.630,26	371.164,18	3.778.482,44
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	79.173,14		91.751,79	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-		4.457,82	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	40.622,66	119.795,80	111.547,15	207.756,76
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.701.767,59	3.701.767,59		3.480.162,99
Umlaufvermögen insgesamt		7.611.193,65		7.466.402,19
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	84.124,55	84.124,55	97.553,00	97.553,00
Bilanzsumme		52.071.128,55		52.614.148,88

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	101.140,00		130.241,05	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.482.217,09		2.453.773,95	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	-	2.583.357,09	520,00	2.584.535,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00			(0,00)	
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	4.087.907,13		3.959.816,21	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 128.090,92			(94.545,62)	
2. Andere Ergebnisrücklagen	22.395.000,00	26.482.907,13	21.390.000,00	25.349.816,21
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.005.000,00			(695.000,00)	
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.255.532,62		912.806,14	
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.133.090,92	122.441,70	789.545,62	123.260,52
Eigenkapital insgesamt		29.188.705,92		28.057.611,73
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.076.599,00		2.057.074,00	
2. Steuerrückstellungen	40.139,00		2.768,00	
3. Sonstige Rückstellungen	104.016,00	2.220.754,00	137.858,00	2.197.700,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.586.906,76		17.406.788,78	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	344.133,46		358.352,49	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.068.062,00		4.059.942,50	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.168,46		18.647,11	
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	517.618,25		378.968,57	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.289,69	20.552.178,62	20.730,69	22.243.430,14
davon aus Steuern: € 4.372,96			(5.322,68)	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		109.490,01		115.407,01
Bilanzsumme		52.071.128,55		52.614.148,88

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. 1. 2025 bis 31. 12. 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	9.612.462,22		9.669.855,83	
b) aus Betreuungstätigkeit	-		17.105,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	9.612.462,22	3.746,07	9.690.706,90
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 48.527,89		-90.449,85
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	11.000,00	11.000,00		7.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		287.962,38		403.348,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.962.499,42		5.496.523,48	
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	-	4.962.499,42	180,02	5.496.703,50
Rohergebnis		4.900.397,29		4.513.902,13
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	951.331,82		894.509,03	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	249.693,86	1.201.025,68	258.539,25	1.153.048,28
davon für Altersversorgung € 52.706,39			(99.593,83)	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.745.527,70		1.746.199,75
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		295.786,79		266.243,71
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,00		15,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.203,89		51.841,77
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		258.227,65		292.872,83
davon aus Aufzinsung für Pensionsrückstellung/ Jubiläum € 1.155,00				(11.493,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		51.351,89		13.178,48
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.379.696,47		1.094.215,85
14. Sonstige Steuern		124.163,85		181.409,71
15. Jahresüberschuss		1.255.532,62		912.806,14
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		1.133.090,92		789.545,62
17. Bilanzgewinn		122.441,70		123.260,52

3. Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

1. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG hat ihren Sitz in Eutin und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lübeck – Register-Nr. GnR 120 EU.
2. Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) berücksichtigt.
3. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
4. Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.
5. Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der linearen Abschreibung auf der Grundlage einer Nutzungsdauer innerhalb von 5 Jahren.
2. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens

sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibung, bewertet. Für die Berechnung der linearen Abschreibungen lag bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 80 Jahren und für den im Jahr 2003 bezogenen Neubau von 50 Jahren zugrunde. Aktivierte Modernisierungskosten werden auf die Restlaufzeit verteilt. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, Spielgeräte, Müllboxen und Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von 10 bis 20 Jahren vorgesehen. Garagen und andere Bauten werden über 20 Jahre abgeschrieben, Neuzugänge von Garagen werden über 25 Jahre abgeschrieben. Bei 2 gewerblichen Objekten erfolgte die Abschreibung unter steuerlichen Gesichtspunkten.

3. Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 50 Jahren abgeschrieben.
4. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden über 3–14 Jahre linear abgeschrieben. Die geringwertigen Vermögensgegenstände werden nach altem Recht, d. h. im Jahr der Anschaffung, voll abgeschrieben.
5. Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.
6. Das Umlaufvermögen wurde unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.
7. Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt. Die anderen Vorräte sind nach der FIFO-Methode zu den Anschaffungskosten bewertet.
8. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben.
9. Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten

beinhalten u. a. Investitionskosten für Fernwärme und werden über 15 Jahre abgeschrieben.

10. Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 2-%igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversiche-

rung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungzinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,9 % (Stichtag Januar 2025) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2025 mit dem durchschnittlichen

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.25 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.25 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	63.882,77	1.190,00	-	-	65.072,77
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.924.896,16	-	9.204,24	-	86.915.691,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	320.812,64	-	-	-	320.812,64
Grundstücke ohne Bauten	197.508,46	-	-	197.508,46	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	447.181,31	63.784,70	59.067,29	-	451.898,72
Anlagen im Bau		1.337.115,86	-	-	1.337.115,86
Bauvorbereitungskosten	150.366,76	18.418,02		150.366,76	18.418,02
	88.040.765,33	1.419.318,58	68.271,53	347.875,22	89.043.937,16
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	500,00	-	-	-	500,00
	500,00	-	-	-	500,00
	88.105.148,10	1.420.508,58	68.271,53	347.875,22	89.109.509,93

Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,06 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (2,22 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 45,9.

11. Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet.

12. Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Entwicklung der Abschreibungen

Kummulierte Abschreibungen zum 01.01.2025 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit €		Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2025 €	Buchwert am 01.01.2025 €	Buchwert am 31.12.2025 €
		Zugänge/ Zuschrei- bungen	Abgänge			
61.864,77	1.335,00	-	-	63.199,77	2.018,00	1.873,00
42.430.594,24	1.686.822,00	-	9.204,24	44.108.212,00	44.494.301,92	42.807.479,92
284.508,09	609,00	-	-	285.117,09	36.304,55	35.695,55
-	-	-	-	-	197.508,46	-
277.987,31	56.761,70	-	57.578,29	277.170,72	169.194,00	174.728,00
-	-	-	-	-	-	1.337.115,86
-	-	-	-	-	150.366,76	18.418,02
42.993.089,64	1.744.192,70	-	66.782,53	44.670.499,81	45.047.675,69	44.373.437,35
-	-	-	-	-	500,00	500,00
-	-	-	-	-	500,00	500,00
43.054.954,41	1.745.527,70	-	66.782,53	44.733.699,58	45.050.193,69	44.375.810,35

2. Die Zugänge beim Posten Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 63,8 resultieren aus der Anschaffung eines neuen Kompakttraktors sowie neuer Netzwerk-PC's und Server.
3. Die Zugänge beim Posten Anlagen im Bau ergeben sich aus dem Umbau einer Gewerbeeinheit zu zwei Wohnungen in der Eutiner Straße 6 in Schönwalde sowie aus dem Neubau in der Fritz-Reuter-Straße 7a in Eutin. Die angefallenen Kosten belaufen sich dabei auf T€ 33,6 für den Umbau und T€ 1.303,5 für den Neubau.
4. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.
5. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält u. a. Forderungen aus Versicherungen in Höhe von T€ 33,6.
6. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahme von geringfügigen Beträgen aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.
7. „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (2,22 %) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (2,06 %) ergibt einen Betrag in Höhe von -45,9 T€.
8. In den Sonstigen Rückstellungen sind u. a. Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses, Prüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von T€ 43,8 sowie Rückstellung für Jubiläumszahlungen über T€ 49,7 enthalten.
9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾ €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.586.906,76	1.692.964,72	5.547.623,83	8.346.318,21	15.586.906,76	GPR
	17.406.788,78	1.826.777,93	6.348.993,06	9.231.017,79	17.406.788,78	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	344.133,46	14.219,03	56.876,12	273.038,31	344.133,46	GPR
	358.352,49	14.219,03	56.876,12	287.257,34	358.352,49	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.068.062,00	4.068.062,00				
	4.059.942,50	4.059.942,50				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.168,46	10.168,46				
	18.467,11	18.767,11				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	517.618,25	517.618,25				
	378.968,57	378.968,57				
Sonstige Verbindlichkeiten	25.289,69	25.289,69				
	20.730,69	20.730,69				
Gesamtbetrag:	20.552.178,62	6.328.322,15	5.604.499,95	8.619.356,52	15.931.040,22	GPR
	22.243.250,14	6.319.405,83	6.405.869,18	9.518.275,13	17.765.141,27	GPR

Anmerkung: Vorjahresangaben sind kleingedruckt

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 3.407,3 abgerechnete Nebenkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Versicherungsschäden in Höhe T€ 160,4, Erträge aus Versicherungsschäden für den eigenen Regiebetrieb von T€ 13,0, Erstattungen von Krankenkassen in Höhe von T€ 11,8, Erträge aus verauslagten Schönheitsreparaturen von T€ 46,9, sowie Erträge aus dem eigenen Regiebetrieb für unsere Wohnungen von T€ 24,6 enthalten.
3. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit enthalten u. a. T€ 1.651 Instandhaltungsaufwendungen.
4. Die Personalaufwendungen enthaltenen u. a. Zuführungen für Altersversorgung über T€ 50,0.
5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. Abschreibungen auf Forderung aus Vermietung über T€ 71,4 enthalten.
6. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten T€ 1,0 an Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	-

Hinzu kommen 5 geringfügig Beschäftigte (überwiegend im Hauswartbereich).

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2025	1.516	9.451
Zugang	92	544
Abgang	85	436
Ende 2025	1.523	9.559

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 28.443,14 € vermehrt.

3. Es bestehen noch folgende finanzielle Verpflichtungen: Aus Verträgen für Instandhaltungsmaßnahmen sind noch Kosten über rd. 67 T€ zu erwarten. Für den Neubau in Eutin, Fritz-Reuter-Straße 7a wurden Bauverträge abgeschlossen. Es sind noch Kosten über rd. 2,7 Mio € zu erwarten. Für unseren Umbau in Schönwalde, Eutiner Straße 6, sind noch Kosten von rd. 73 T€ zu erwarten.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes:

Ursula Wenglarczyk (nebenamtlich ab 01.01.2026)

Lars Teichert

6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Name	Status / Zeitraum	Funktion	Gültig ab / bis
Dietrich Kermer	ausgeschieden 31.12.2025	Vorsitzender	bis 31.12.2025
Carina Matthiesen		stv. Vorsitzende	bis 31.12.2025
		Vorsitzende	ab 01.01.2026
Jürgen Kehr			
Tim Eichstedt			
Stefan Dose		stv. Vorsitzende	ab 01.01.2026
Uwe Mielke	ausgeschieden 28.06.2025		bis 28.06.2025
Axel Mielke			ab 28.06.2025

7. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.

8. Gewinnverwendungsvorschlag

Eutin, den 26. Mai 2026

Gemäß Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat vom 26.05.2026 wurden aus dem Jahresergebnis von € 1.255.532,62 in die „Gesetzliche Rücklage“ € 128.090,92 und in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ € 1.005.000,-- eingestellt.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft

Wenglarczyk

Teichert

Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn € 122.441,70

Ausschüttung einer Dividende von 5 %

auf Geschäftsguthaben

von € 2.448.833,95 € 122.441,70

Bericht des Aufsichtsrates

Mit dem Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025 und den Vorschlägen zur Verteilung des Bilanzgewinns erklären wir uns einverstanden. Wir haben bei der Erstellung des Jahresabschlusses in der vorgeschriebenen Weise mitgewirkt. Den Jahresbericht, den Lagebericht des Vorstandes und den Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns haben wir geprüft und in Ordnung befunden.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in gemeinsamen Sitzungen über die wichtigsten Geschäftsvorfälle beraten. Der Aufsichtsrat hat sich über die laufende Geschäftsentwicklung informiert. Vorgenommene Prüfungen im Geschäftsjahr haben uns von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand und der Geschäftsführung war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr harmonisch und vertrauensvoll.

Eutin, den 26. Mai 2026

DER AUFSICHTSRAT

Carina Matthiesen
- Vorsitzende -



Vorstand und Aufsichtsrat



***Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Eutin eG***

Fotos:

S. 1: AdobeStock/Iurii, S. 4: BSG Eutin, S. 4: AdobeStock/travelpeter, S. 5: AdobeStock/Andrew Mayovsky
S. 6: BSG Eutin (2), S. 8: Pixabay/ptra, S. 9: Pixabay/ monika1607, S. 10: Pixabay/ flensshot
S. 11: Pixabay/ neelam279, S. 12: Pixabay/ chorengel, S. 13: AdobeStock/wagner_md,
S. 15: Pixabay/ monika1607, S. 16: BSG Eutin, S. 38: BSG Eutin, S.40: Pixabay



Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Ferdinand-Tönnies-Straße 8, 23701 Eutin

www.baugenossenschaft-eutin.de

Telefon: 04521 2129 · E-Mail: info@baugenossenschaft-eutin.de