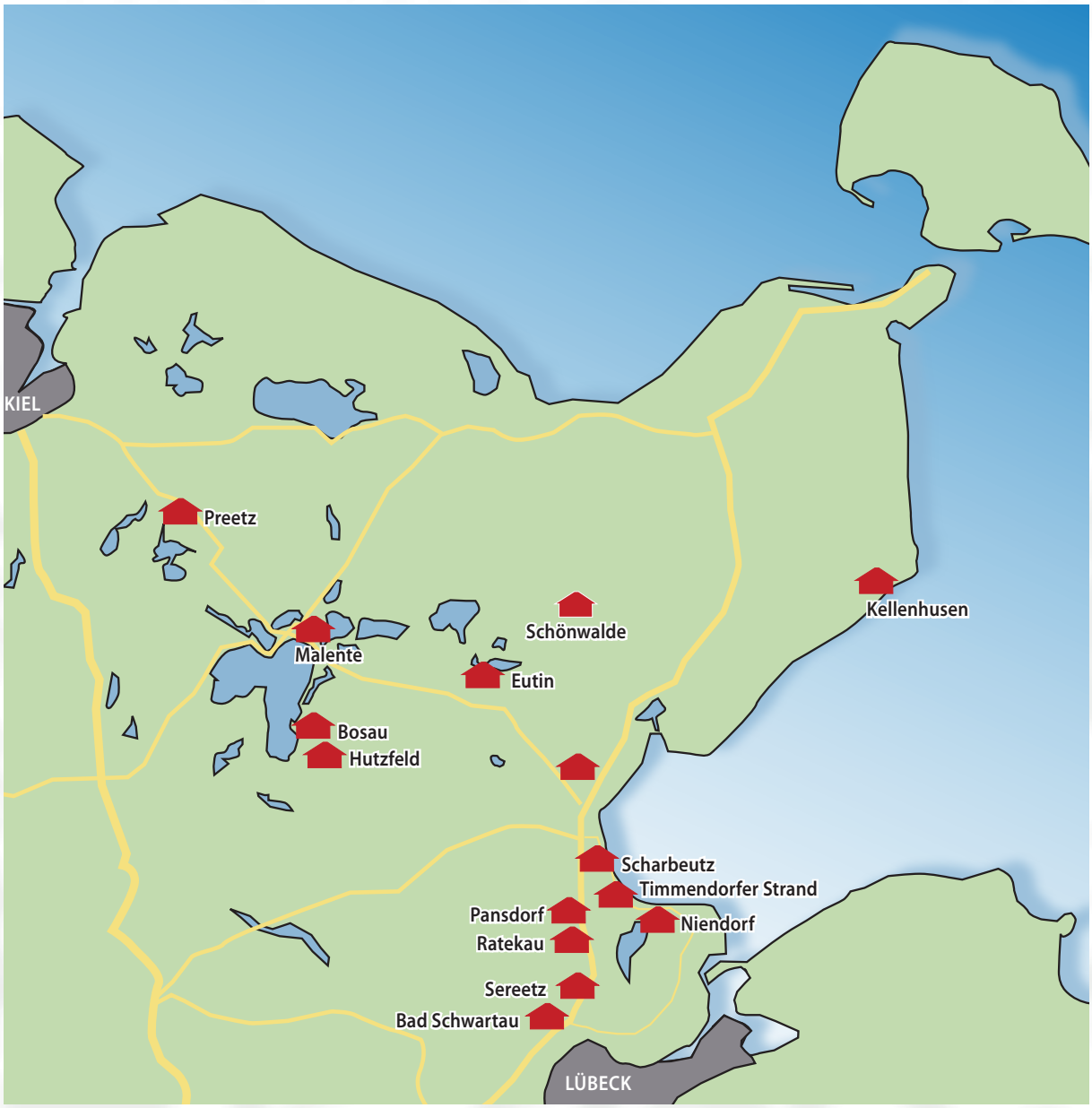
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Bericht über das Geschäftsjahr

2021

In diesen Orten kann Ihnen unsere Genossenschaft Wohnungen anbieten.



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

Fotos: Peter Müller (S. 1), Heinz-Jürgen Suter (S. 7), Rainer Bünning (S. 8)

Bericht *2021* über das Geschäftsjahr

(1.1. – 31.12.2021)

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8,

gestattet sich hiermit,

den Geschäftsbericht über das Jahr 2021

den Mitgliedern und Geschäftsfreunden

zu überreichen.

BSG

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht des Vorstandes	6
Lagebericht 2021	18
Jahresabschluss 2021	25
- Aktiva und Passiva	26 + 27
- Gewinn- und Verlustrechnung	28
- Anhang	29
Bericht des Aufsichtsrates	35

Unser im September 2021 bezugsfertiger Neubau in Bad Malente, Kampstraße 7

Organisation und Verwaltung

Aufsichtsrat

Kermer, Dietrich
Vorsitzender

Mielke, Uwe
stv. Vorsitzender

Kehr, Jürgen

Eichstedt, Tim

Dose, Stefan
ab 23.10.2021

Matthiesen, Carina
ab 23.10.2021

Vorstand

Wenglarczyk,
Ursula

Teichert, Lars

Geschäftsstelle:

23701 Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8
Telefon: 0 45 21-21 29

Bericht des Vorstandes

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Wirtschaft und Staatshaushalt in Zeiten der Pandemie

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2021 auf dem Pfad der langsamen Erholung. 2020 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) corona-bedingt um 4,6% eingebrochen. 2021 lag das preis-/kalenderbereinigte Plus trotz andauernder Pandemie bei 2,8%. Dazu beigetragen haben auch massive Unterstützungsprogramme des Staates und die im Weiteren mögliche Lockerung von Corona-Restriktionen.

Gleichwohl ist die Leistung im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal um 0,7% gesunken. Während die Wirtschaftsleistung im Sommer trotz zunehmender Liefer-/Materialengpässe wieder zulegte, stoppte die Erholung durch die vierte Corona-Welle zum Jahresende. Vor allem der private Konsum und Bauinvestitionen gingen zurück. Die staatlichen Konsumausgaben legten corona-bedingt zu.

Gleichwohl war das BIP im Gesamtjahr 2021 im Vergleich zu 2019 noch um ca. 2% niedriger. Gegenüber dem 4. Quartal 2019 lag das BIP 2021 um 1,5% niedriger (preis-/saison-/kalenderbereinigt). Nachfolgende Corona-Wellen und zunehmende Lieferkettenprobleme dämpften die an sich positive Entwicklung.
Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7%. Bis 2020 war das BIP dann positiv - zwischen 0,4 und 4,2% pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8% (zuvor 11,1%). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8%, das Baugewerbe 5,9% und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5%.
In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4% (davor 2,2%). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347,9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

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

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau – stabiles Geschäft getragen vom Wohnungsbau

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen 2021 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlich zugelegt (von 443,78 auf 488,74 Mrd. Euro bzw. + 10%). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2021 laut DIW rund 284,38 Mrd. Euro (+ 11,4% gegenüber Vorjahr – real 2,2%). 87,8 Mrd. bzw. 196,6 Mrd. Euro entfielen 2021 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 79,5 bzw. 175,9). Der öffentliche Bau legt um 3,5% und der Wirtschaftsbau um 10,9% zu (64,40 bzw. 139,95 Mrd. Euro).

Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr 2022 wird mit einem Bauvolumen i.H.v. rund 550,97 Mrd.

Baumallee, Eutin

gerechnet und 2023 mit 585,45 Mrd. Euro (+ 12,7 bzw. 6,3%).

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+ 8,5%) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6%). Für das laufende Jahr und 2023 wird bei weiter steigenden Preisen (+ 10,1 bzw. 3,2%) mit einem realen Plus von 2,7 bzw. 3% gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80%) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Der Wohnungsbau bleibt eine tragende Säule des Geschehens mit einem erwarteten Plus von real 2,4 bzw. 2,9% in diesem und im nächsten Jahr. Der Wirtschaftsbau verzeichnet 2021 und in der Prognose 2022 real einen Zuwachs um 1,4 bzw. 3,9%. 2023 wird ein Plus von 3,6% erwartet.

Baukosten steigen so dynamisch wie zuletzt vor mehr als 50 Jahren

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4% über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war

auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7%.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91% gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39% zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102% gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich gestiegen seit Jahren sind auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben (auch im Sinn eines dauerhaften Ertragsmodells für die öffentlichen Kassen). Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

2021 erneutes Plus bei den Baugenehmigungen

2021 wurden nach bisherigem Stand (November) 341.037 genehmigt (+ 2,8% gegenüber Vorjahreszeitraum). Dieses Plus betrifft den Neubau fast aller Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser: + 1,2% bzw. + 24,6%, Mehrfamilienhäuser: + 0,5%). Bei Wohnheimen gab es ein Minus von 24,5%. Für das Gesamtjahr 2021 wird mit gut 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2020 waren es 368.589, davor 360.493 bzw. 346.810. Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste die Zahl der Baugenehmigungen nachhaltig bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen. Die amtierende Bundesregierung verfolgt das Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund

Chinesische Brücke im Eutiner Schlosspark

100.000 im geförderten Wohnungsbau). In 2019 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2020) um rund 291.000 auf 42,8 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,13 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2010 ist der Wohnungsbestand um 5,7% beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,4 m^2 Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92 m^2. Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,94 Bewohner (davor 2,02). Gleichwohl leben 10,3% der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15% deutlich höher als in ländlichen Gebieten (6%). Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (45,1 bzw. 42,5%). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,5 bzw. 4,2%)

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor und vor allem durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken, Kapazitätsengpässe in der kommunalen Bauleitplanung und auf der bauausführenden Seite (Baugewerbe/Handwerk). Das ohnehin schon sehr hohe Niveau der Gestehungskosten erhält zusätzlich durch eine geringere Materialverfügbarkeit und dadurch auch hier stark steigende Preise weiteren Auftrieb. Im Ergebnis verteuert sich das Produkt Wohnraum weiter, was zu immer weitreichenderen politischen Regulierungsversuchen auf der Wohnkostenseite führt. Damit wächst die Gefahr perspektivisch sinkender Bauantragszahlen. Kurzfristig (Vorzieheffekte) können die vom Bund angekündigten Baustandardverschärfungen aber noch einmal zu mehr Anträgen führen.

Fertigstellungen steigend, aber weiter unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 310.000 bis 320.000 für das Gesamtjahr 2021 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Tatsächlich realisiert wurden laut Statistischem Bundesamt in 2020 306.376 Wohnungen (davor 293.000). Eine höhere Zahl hatte es zuletzt im Jahr 2001 gegeben (326.187). Trotz stetig steigender Tendenz ist eine Deckung des von der amtierenden Bundesregierung prognostizierten Neubaubedarfs (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) angesichts insgesamt schwieriger werdender Rahmenbedingungen und weitgehend ausgelasteter Kapazitäten auf der bauausführenden Seite sehr ambitioniert. Auch die Vorgängerregierung hat ihr Ziel von jährlich 370.000 Wohnungen verfehlt. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr).

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2020) warteten 779.432 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 740.400). Das ist der 12. Anstieg in Folge. Auch für 2021 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht etwa der Wohnungsbauleistung von zwei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann aufgrund der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990-er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2021 rechnet die Branche mit ca. 900.000 Beschäftigten. Das durch die aktuelle

Bundesregierung noch einmal auf 400.000 Wohnungen jährlich angehobene Neubauziel ist auch deshalb fraglich. Dazu kommt, dass die Komplexität von Bauplanung und Ausführung infolge immer schärferer Standards und Anforderungen gewachsen ist, was zusätzliche Anforderungen an die Qualifikation der bauausführenden Seite stellt.

Leichter Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland,
Kurzarbeit weiter auf vglw. hohem Niveau,
Arbeitslosenquote sinkt,
Zuwanderung steigt wieder

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2021 von 44,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl trotz Corona leicht an (44,8 Mio. Vorjahr). 2020 gab es einen coronabedingten Rückgang der Erwerbstätigkeit um rund 477.000. Das Vorkrisenniveau von 2019 wurde noch nicht wieder erreicht (-363.000). Allerdings arbeiteten nun viele Erwerbstätige in anderen Wirtschaftsbereichen bzw. Beschäftigungsverhältnissen. Die größten Zuwächse gab es in den Bereichen öffentliche Dienstleister (+2,2 %), Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Handel, Verkehr und Gastgewerbe mussten wie schon 2020 größere Beschäftigungsverluste verkraften (-1,8 %). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige. Ihre Zahl ging mit dem schon länger anhaltenden Trend weiter zurück. Auf der anderen Seite waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Zudem wurde wieder deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen (ca. 3,77 Mio. Anfang und 880.000 Ende 2021). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2021 in einem weiterhin schwierigen Umfeld stabilisiert. Für das laufende Jahr rechnet der Bund mit einem Anstieg der Erwerbstätigkeit um ca. 425.000.

Die hohe Erwerbsbeteiligung der Bevölkerung konnte zusammen mit der Zuwanderung negative demografische Effekte für den Arbeitsmarkt bislang ausgleichen. Aufgrund der gegebenen Altersstruktur der Gesamtbevölkerung würden ohne Zuwanderung nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) bis 2040 etwa 8,7 Mio. Arbeitskräfte mehr aus dem Erwerbsleben ausscheiden als neu eintreten. Um das zu kompensieren, brauche es laut IBA eine Anhebung des Rentenalters, eine steigende Frauen-Erwerbstätigkeit und eine langfristige Nettozuwanderung von jährlich 400.000. Tatsächlich waren es im Mittel der Jahre 1991 bis 2020 268.000 jährlich.

2021 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,7 bzw. 2,27 Mio.). Die Arbeitslosenquote sank nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 leicht auf 5,7 % (davor 5,9 %). Für das laufende Jahr wird eine Arbeitslosenquote von 5,1 % erwartet. Im Jahr der Finanzkriese 2009 lag die Arbeitslosenquote noch bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (9,9 % davor 11,1 %) und Bayern die niedrigste (2,9 % davor 3,6 %). Der Ausblick auf 2022 ist angesichts der anhaltenden Pandemie und diverser bestehender politischer/wirtschaftlicher Risiken offen.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher war bis zuletzt gleichwohl rückläufig. 2021 bezogen knapp 3.796 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.889 Mio.). Für 2022 wird mit weiter sinkenden Zahlen gerechnet.

Wieder mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde zuletzt lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Dämpfend hatten auch die anfänglich sehr strengen Corona-Restriktionen gewirkt. Nach bisheri-

gen Berechnungen wurden 2021 190.816 Asylanträge gestellt (Vorjahre 122.170 bzw. 165.983). Darunter waren 148.233 Erstanträge (Vorjahre 102.581 bzw. 142.509). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind mit weitem Abstand Syrien, gefolgt von Afghanistan, Irak, Türkei (zusammen 53 % aller Antragsteller).

Bevölkerung stagniert auf hohem Niveau

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 83,2 Mio. Menschen gelebt. Das entspricht dem Stand der Jahre 2019 und 2020. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011 - Zensus), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg bis 2019.

Ursache der Stagnation im Jahr 2021 war die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 785.000 Geborenen etwa 1,02 Mio. Verstorbene gegenüber. Die Zahl Verstorbener lag 22 % über dem Mittel der Jahre 2017 bis 2020. Der per Saldo entstehende Bevölkerungsrückgang konnte wiederum allein dank gestiegener Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Für 2021 wird der Wanderungssaldo nach bisher vorliegenden Zahlen auf rund + 295.000 Personen geschätzt (davor + 249.000). Den Großteil der Wanderungsgewinne steuerten Rumänien, Syrien und Afghanistan bei. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ.

Im Vorjahr war die Nettozuwanderung auch coronabedingt noch gesunken. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung erhöhte sich zuletzt (Ende 2020) auf 13,7 % (zuvor 12,4 %). 21,9 Millionen Menschen und somit 26,7 % der Bevölkerung in Deutschland haben einen Migrationshintergrund. Eine Person hat nach der hier verwendeten Definition einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. Im Vergleich zum Vorjahr (30. September 2020) ist jedoch die Bevölkerungszahl fast konstant geblieben (+32.000 bzw. +0,0 %). Seit Anfang 2020 hat die Bevölkerung lediglich im 3. Quartal 2020 (+68.000) und im 3. Quartal 2021 (+93.000) zugenommen. In den anderen Quartalen ist die Bevölkerungszahl konstant oder leicht rückläufig gewesen.

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Angesichts der fortgesetzten Stagnation ist offen, ob das bisher allein durch die Zuwanderung bestimmte Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren wieder einsetzt (wie bisher mit regionalen Unterschieden). Unabhängig davon rechnen die Demografen spätestens ab 2040 mit Bevölkerungsrückgängen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Dies ist auch das Ergebnis der nunmehr schon 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Im Jahr 2060 sollen den Demografen zufolge in Deutschland zwischen 74 und 83 Mio. Menschen leben.

Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat 2020 stark unter den Pandemie-Folgen gelitten. So sank die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 6,1%. In der Euro-Zone waren es 6,6%. Die Spanne lag zwischen + 3,4% (Irland) und - 10,8% (Spanien). Das positive Ergebnis von Irland ist allerdings dem Effekt geschuldet, dass globale Tech-Unternehmen ihr gesamtes EU-Geschäft über ihre dortigen Niederlassungen buchen.

Die Arbeitslosenquote in der EU war entsprechend rückläufig. Stand November 2021 lagt sie im Durchschnitt bei 6,5% (davor rund 7,8%). Zwischen den EU-Ländern gab es dabei große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,2 (Tschechien) und 14,1% (Spanien).

Für 2022 und 2023 wird für die EU mit einer Belebung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 4,3 bzw. 2,5% erwartet. In der Euro-Zone sollen es + 4,3 bzw. 2,4% werden. Mit Blick auf die anhaltende Pandemie, wachsende geopolitische Spannungen, die Brexit-Folgen und weitere Unsicherheiten bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten.

Auch im Euroraum hat die Inflation 2021 deutlich zugelegt (auf 5% im Dezember 2021 - davor -0,3%). Auch für 2022 und 2023 wird mit einer erhöhten Inflation gerechnet (+3,3% bzw. über 2% - EZB). In der EU insgesamt betrug die Teuerung 2021 5,3%.

Globales Umfeld

Ebenfalls vor dem Hintergrund von Corona ist die globale Wirtschaft 2020 um 3,1% eingebrochen. Lediglich China, zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, konnte nach anfänglichen Rückgängen über das Gesamtjahr ein Wachstum von 2,3% ausweisen. Schon 2021 wurde global wieder ein Anstieg gemessen (+ 5,9%). Auch 2022 und 2023 wird wieder mit einer wachsenden Weltwirtschaft gerechnet (+ 4,4 bzw. 3,8 %).

Prognose für Deutschland

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6% und 4% wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6%. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 rund 2% erwartet.

Auch unabhängig von Corona gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung der Exportnation. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u.a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszuge-

hen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

II. Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die über viele Jahre insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung fand 2020 coronabedingt auch in Schleswig-Holstein ein vorläufiges Ende. Wie erwartet, zog die wirtschaftliche Entwicklung infolge der möglichen Lockerungen im 1. Halbjahr 2021 wieder an. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,3% (davor - 1%). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 0,6% (davor - 3,8%). In Deutschland insgesamt betrachtet, stieg die Wirtschaftsleistung um 4,4% nominal bzw. 2,9% real (davor - 4,2% nominal | - 3,8% real). Verglichen mit der bundesweiten Entwicklung fiel die wirtschaftliche Erholung in Schleswig-Holstein damit schwächer aus. Allerdings war der vorausgegangene wirtschaftliche Einbruch hier auch deutlich weniger heftig.

| Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2020 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4% verbuchen – auf 2.911 Mio. Auch 2021 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: Bis zur Jahresmitte wurden 2.915 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg Ende 2020 gegenüber 2019 um 12.744 auf 250.798.

Die Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 19.065 | Datenstand 2020). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 10.807) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. 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.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein insgesamt die Prognose der mittlerweile 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2018). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2030 noch einmal zulegen (je nach Wanderungsszenario auf 2.919 bis 2.950 Mio.). Von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand sollen die Einwohnerzahlen noch steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist. Infolge einer im Weiteren unterstellten nicht mehr so hohen Zuwanderung

sinkt die Einwohnerzahl bis 2040 (je nach Wanderungsszenario auf 2.824 bzw. 2.921 Mio.). Über den gesamten Prognosezeitraum wird mit einer weiterwachsenden Zahl älterer Menschen gerechnet (Altersgruppe 60 +).

1.470 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2019) – darunter 610.000 mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77% der Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen weiter über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird bis 2025 mit 1.438 Mio. Haushalten gerechnet.

Ende 2019 (letzter Datenstand) lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt knapp zwei Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung setzt sich fort. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2020 jedoch eine Fläche von 93,6 m^2 (Bundesschnitt 91,7 m^2). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m^2. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2020 bei 48,8 m^2 (Bundesschnitt 47,4 m^2). 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m^2.

| Neubaubedarf

1.517 Mio. Wohnungen gab es Ende 2020 in Schleswig-Holstein (davor 1.503 Mio.). Rein rechnerisch teilen sich 1,92 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten begründen einen nennenswerten Neubaubedarf. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68% des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein war aber 1978 bereits gebaut – knapp 46% sind allein zwischen 1949 und 1978 entstanden. Das jeweils in den Standards der damaligen Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose (2016) den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert – ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburg-Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden – kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.640 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.390.

| Baugenehmigungen | Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), gab es in den drei Folgejahren eine Erholung (14.846, 15.435, 16.558). 2020 war der höchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2021 liegen erst bis einschließlich November vor (14.663 | Vorjahreszeitraum 14.696).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 28.712 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2020 nicht fertiggestellt - der 14. Anstieg in Folge (davor 27.021). Rechnerisch sind das zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 | 11.823 Wohnungen). Vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Auftragseingangs beim schleswig-holsteinischen Bauhauptgewerbe ist mit einem weiterhin hohen

Bauüberhang zu rechnen. Die ersten drei Quartale 2021 verzeichnen ein Auftragsplus von 15% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (auf rund 2,1 Mrd. Euro). Das ist der mit Abstand höchste Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2008. Das größte Plus steuerte der Wohnungsbau bei. Allein hier stieg der Auftragseingang um knapp ein Drittel. Damit steigt perspektivisch das Risiko von Angebotsüberhängen zumindest in einzelnen Wohnungsteilmärkten.

Baufertigstellungen

Für 2021 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Die Vergangenheit zeigt aber, dass die Genehmigungszahlen zeitversetzt sich auch in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln. Im Gesamtjahr 2020 gab es gegenüber 2019 ein Plus bei den Fertigstellungen (14.077 zu 13.668). Das ist der zweithöchste Wert seit 2000. Nur in dem Jahr 2000 (14.794) konnten mehr Fertigstellungen verbucht werden. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern stieg 2020 gegenüber dem Vorjahr (+ 10,2% bzw. 5.785). Der Geschosswohnungsbau steuerte 53% der neu fertiggestellten Wohnungen bei (6.925). Die meisten Wohnungen entstanden in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Pinneberg und Segeberg.

Wohnungswirtschaft - Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,7%). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 7,1% .

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

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).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietschnitt von 8,28 Euro netto-kalt ermittelt (alle Wohnungsmarktakteure Stand 2020 | ohne preisgebundenen Wohnraum). Ein Jahr davor waren es 7,98 Euro. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand.

Bei den VNW-Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,52 (Ø 11 Euro im Neubau | 6,48 Euro im Bestand). Auch 2021 ist, den äußeren Rahmenbedingungen geschuldet, ein weiterer Anstieg zu erwarten. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete/Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3% (27,2% Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokalt-

miete ist zu berücksichtigen, dass rund 20% auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33% , während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9% kommt (31,1% bzw. 22,6% Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (zuletzt erhielten knapp 5% aller Beschäftigten lediglich Mindestlohn).

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

| Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither nachgelassen. Nach 35.000 Asylsuchenden im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 3.804 in 2016 bzw. 2020 wurden 2021 4.209 und damit wieder mehr Neuankömmlinge gezählt. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Dies sind mit deutlichem Abstand Afghanistan, Irak, Syrien und im Weiteren Türkei und Iran.

| Weiterhin anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter und sehr deutlich gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Erschwerend kamen zuletzt noch Lieferkettenprobleme als Nebenwirkung der Corona-Pandemie dazu. Zudem machen sich weitere Markteffekte bemerkbar: Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise deutlich. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind stark gestiegen: Im November 2021 lagen sie 14,4% über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7%. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmerer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9%). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1%), Klempnerarbeiten (+ 16,8%) und Betonarbeiten (+16,5%). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5% , Metallarbeiten um 17,3% Estricharbeiten um 15,6%.

Tischlerarbeiten kosteten 14,6% mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5% mehr aufwenden. Raumlufttechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4% , Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5%, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7%, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6%, hinterlüftete Fassaden um 17,7% und Verglasungsarbeiten um 14,1%. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2% zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91% gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39% zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102% gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung. Neben hohen Kosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts.

Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund einer neuen Bundesregierung und einiger Landesregierungen spannend. Am 08.05.2022 wird auch in Schleswig-Holstein neu gewählt. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit behindern die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für viele.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Gleichwohl investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Gleichwohl lässt sich vor dem Hintergrund der wohnungsbaubezogenen Kostenentwicklung damit (zumindest tendenziell) immer weniger in konkreten Projekten umsetzen. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2021 rund 457 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der in der Sache richtigen Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (rund 10.000 zwischen 2011/2021). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.585 Wohnungen mit Zweckbindung.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde im 1. Förderweg jetzt noch einmal erhöht (auf einheitlich 600 Euro/m^2). Vorausgegangen waren auch Verbesserungen für den 2. Förderweg.

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

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat mittlerweile ein Gesamtvolumen von 880 Mio. Euro. 6.400 Mietwohnungen können damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 p.a.). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen unterstützt werden. 2021 wurden gut 127 Mio. Euro für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden damit 743 Einheiten neu gefördert.

Lagebericht 2021

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Genossenschaft mit Sitz in Eutin verfügt über folgenden Objektbestand:

Ort	Wohnungen	Garagen	gewerbl. Objekte
Eutin	676	104	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	2
gesamt:	**1.427**	**222**	**6**
Vorjahr	1.423	222	6
Veränderung	+4	-	-

Die Wohnfläche der 1.427 Wohnungen beträgt rd. 80.050,- m², die der 6 gewerblichen Objekte rd. 990,- m² und die Nutzflächen der Garagen rd. 3.430 m².

Die Veränderung der Bestände resultiert aus dem Zugang unseres Neubaus in Bad Malente, Kampstraße 7 mit 4 Wohnungen.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 6 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 71 Wohnungen in Eutin.

Bautätigkeit

a) Mietwohnungen

Unser Neubau in Bad Malente, Kampstraße 7 mit 4 freifinanzierten Wohnungen war am 1. September 2021 bezugsfertig.

Weiterer Mietwohnungsbau ist zurzeit nicht in Durchführung.

b) Instandhaltungsmaßnahmen

Für die rd. 84.470 qm Wohn- und Nutzflächen betrugen die Aufwendungen:

1. Periodische Instandhaltungskosten	EURO	1.485.100,--
2. Wohnungsmodernisierungen (Erneuerung Küchen, Bäder, Elektroinstallation u.a.)	EURO	265.200,--
	EURO	1.750.300--
Kosten des Regiebetriebs	EURO	135.000,--
	EURO	1.885.300,--
abzüglich Versicherungs- und Mietererstattungen	EURO	138.600,--
Zusammen	EURO	1.746.700,--

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 21,50 €/m² (Vorjahr 15,90€/m²).

Davon entfielen u. a. auf:

Sanierung der Schmutz-, Regenwasser- und Hausanschlussleitungen in Scharbeutz, Oderstraße und Neißestraße EURO rd. 439.000,--

Einbau eines neuen Fahrstuhles in Eutin, Ferdinand-Tönnies-Str. 8, Neuanstrich des Treppenhauses sowie Fassadenreinigung EURO rd. 102.500,--

Sanierung der Tankanlage in Bad Malente, Tilsiter Weg EURO rd. 45.600,--

Die Eigenbeteiligungen für Versicherungsschäden betrugen EURO rd. 204.000,--

An Wohnungsmodernisierungen für Erneuerung von Bädern, Küchen, Elektroinstallation u.a. wurden insgesamt 265.200,-- € aufgewendet. Davon erhielten 15 Wohnungen eine Komplettmodernisierung von je rd. 17.300,-- € pro Wohnung.

c) Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2021 waren 10 Wohnungen der Genossenschaft nicht vermietet. Zwischenzeitlich sind alle Wohnungen vermietet.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr betrugen die Erlösschmälerungen Euro 42.100,--, sie lagen damit um rd. Euro 7.700,-- niedriger als im Vorjahr.

Im Jahresdurchschnitt hatten wir eine Leerstandsquote (Erlösschmälerungen bezogen auf die Sollmiete) von 0,7 % (Vorjahr 0,8 %).

Uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von rd. EURO 34.900,-- abgeschrieben.

Eine rege Wohnungsnachfrage ist nach wie vor zu verzeichnen.

Im Jahr 2021 hatten wir 68 Wohnungsveränderungen (2020: 112).

Die Fluktuationsquote lag damit bei rd. 4,8 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Mieten betrugen 2021 durchschnittlich 6,02 €/m² nach 6,00 €/m² im Vorjahr.

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

	Plan 2021 TEuro	Ist 2021 TEuro	Ist 2020 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	5.889,0	5.896,8	5.844,2
Instandhaltungs-aufwendungen	1.675,0	1.746,7	1.293,6
Zinsaufwendungen	355,0	353,9	393,8
Jahresüberschuss	1.045,0	649,4	1.038,4

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten vor allem durch die Mieten des fertiggestellten Neubaus und geringfügigen Mietanpassungen realisiert werden.

Bei den Instandhaltungskosten waren höhere Kosten gegenüber dem Vorjahr (T€ + 453,1) zu verzeichnen.

Die Zinsaufwendungen waren insbesondere durch zurückgezahlte Darlehen, Zinssenkungen und Zinsdegression rückläufig.

Das Jahresergebnis wurde vor allem durch den Aufwand bei der Neuberechnung und Verzinsung der langfristigen Pensionsrückstellungen beeinflusst.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2021 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 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020	Veränderungen zum Vorjahr	
	TEURO	%	TEURO	%		TEURO
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	49.383	90,5	50.174	90,5	-	791
Umlaufvermögen						
- Sonstige Posten	6.083	9,5	5.276	9,5	+	807
	55.466	100,0	55.450	100,0	+	16
Eigenkapital	24.896	44,9	24.361	43,9	+	535
Rückstellungen						
- langfristig	1.816	3,3	1.276	2,3	+	540
- kurzfristig	71	0,1	72	0,1	-	1
Fremdkapital						
- langfristig	24.929	44,9	26.157	47,2	-	1.228
- kurzfristig	3.754	6,8	3.584	6,5	+	170
	55.466	**100,0**	**55.450**	**100,0**	**+**	**16**

Das Anlagevermögen beträgt 90,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 535.000,-- Euro zu und der prozentuale Anteil am Gesamtkapital beträgt nunmehr 44,9 %. Die Erhöhung um 1,0 %-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 angesehenen 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, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

Die Kapitalflussrechnung zeigt einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 3.360,2.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2021

		2021 TEuro	2020 TEuro
I.	**laufende Geschäftstätigkeit**		
	Jahresüberschuss	649,4	1.038,4
	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.786,5	1.789,2
	Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	540,7	439,5
	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten und RAP	0,7	3,2
	Gewinn/Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,3	4,6
	Cashflow nach DVFA/SG*	**2.977,6**	**3.274,9**
	Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-146,7	120,4
	Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	177,8	105,7
	Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Rückstellungen	-1,7	15,1
	Zinsaufwendungen	353,2	390,5
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**3.360,2**	**3.906,6**
II.	**Investitionsbereich**		
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-	101,3
	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.003,9	-629,2
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	**- 1.003,9**	**- 527,9**
III.	**Finanzierungsbereich**		
	Veränderung Geschäftsguthaben	3,8	37,2
	Planmäßige Tilgungen	-2.198,1	-2.148,8
	Darlehensvalutierungen	1.100,0	-
	Darlehensrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgungen	-130,1	-485,0
	Gezahlte Zinsen	-353,2	-390,5
	Dividende jeweils für das Vorjahr	-118,6	-118,4
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.696,2**	**-3.105,5**
IV.	**Finanzmittelfonds**		
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	660,1	273,2
	Finanzmittelbestand am 01.01.	2.235,5	1.962,3
	Finanzmittelbestand am 31.12.	**2.895,6**	**2.235,5**
	Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
	Finanzmittelbestand am 01.01.	2.235,5	1.962,3
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.360,2	3.906,6
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.003,9	-527,9
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.696,2	-3.105,5
	Finanzmittelbestand am 31.12.	**2.895,6**	**2.235,5**

* 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 den vorliegenden Planungen künftig gegeben sein.

2.3 Ertragslage

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

	2021 TEuro	Vorjahr TEuro	Veränderung TEuro
Hausbewirtschaftung	1.126,5	1.508,6	-382,1
Bau- und Modernisierungstätigkeit	3,1	-41,1	44,2
Betreuungstätigkeit	1,2	0,6	0,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-53,7	-39,1	-14,6
Betriebsergebnis	1.077,1	1.429,0	-351,9
Neutrales Ergebnis	-415,4	-377,3	-38,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12,3	-13,3	1,0
	649,4	**1.038,4**	**-389,0**

Das Berichtsjahr ergab einen Jahresüberschuss von EURO 649.379,54.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Demgegenüber stehen erhöhte Ausgaben für die Instandhaltung.

Gemäß Satzung der Genossenschaft ist der gesetzlichen Rücklage ein Betrag von EURO 65.672,26 im Vorwege zugeführt worden.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat die Beschlüsse gefasst, EURO 463.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Gewinnverteilung

Aufsichtsrat und Vorstand haben beschlossen, der Mitgliederversammlung folgenden Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns in Höhe von EURO 120.707,28 zu unterbreiten:

5,0 % Dividende auf Geschäftsguthaben von EURO 2.414.145,50 = EURO 120.707,28.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2021	2020
Eigenkapitalquote	%	44,9	43,9
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	4,3
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	6,02	6,00
Fluktuationsquote	%	4,8	7,9
Leerstandsquote am Stichtag	%	0,7	0,5
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	21,5	15,9

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und 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 nur 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.

Unsere Wohnungsimmobilien sind überwiegend langfristig mit hohem Tilgungsanteil finanziert. Aktuell ist daher eine Gefährdung unserer Genossenschaft aufgrund steigender Zinsen nicht zu befürchten. Die Entwicklung der Finanzmärkte wird von der Genossenschaft zeitnah verfolgt um eventuelle Risiken rechtzeitig zu erkennen.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen und ein Projektcontrolling minimiert. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte begonnen.

Seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung um rechtzeitig unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen zu reagieren.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Zukunft erwarten wir dennoch eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch

Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen.

Die voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft ist als positiv zu bezeichnen.

Zusammengefasst sehen wir weiterhin für die kommenden Jahre eine positive Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen, operativen oder sonstigen Bereich. Es sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

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 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 860 erwartet. Dieser setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2021 T€	Plan 2022 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.897	5.963
Instandhaltungsaufwendungen	1.747	1.960
Zinsaufwendungen	354	318
Jahresüberschuss	649	860

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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Eutin, den 16. Mai 2022

Der Vorstand

gez. Wenglarczyk gez. Teichert

Jahresabschluss 2021

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Bestandteile Jahresabschluss

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

Die Positionen entsprechen dem amtlichen Formblatt.
Fehlende Ziffern entfallen bei uns.

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.347,00	2.347,00		3.255,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.922.021,92		49.212.137,78	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.131,55		38.740,55	
3. Grundstücke ohne Bauten	197.508,46		197.508,46	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	214.358,00		137.055,00	
5. Anlagen im Bau	-		584.071,48	
6. Bauvorbereitungskosten	7.653,50	49.379.673,43	-	50.169.513,27
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00		500,00
Anlagevermögen insgesamt		49.382.520,43		50.173.268,27
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	2.620.294,93		2.551.805,51	
2. Andere Vorräte	334.217,08	2.954.512,01	248.365,35	2.800.170,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	42.423,75		41.953,26	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.953,97		5.573,20	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	41.984,81	90.362,53	35.401,02	82.927,48
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.895.558,09	2.895.558,09		2.235.457,17
Umlaufvermögen insgesamt		5.940.432,63		5.118.555,51
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	-		750,00	
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	142.559,00	142.559,00	157.734,00	158.484,00
Bilanzsumme		55.465.512,06		55.450.307,78

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	98.654,96		125.457,43	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.447.382,07		2.416.485,50	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	260,00	2.546.297,03	520,00	2.542.462,93
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 0,00			(0,00)	
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage				
davon aus Jahresüberschuss	3.600.718,85		3.535.046,59	
Geschäftsjahr eingestellt: EURO 65.672,26			(104.768,01)	
2. Andere Ergebnisrücklagen				
davon aus Jahresüberschuss	18.628.000,00	22.228.718,85	18.165.000,00	21.700.046,59
Geschäftsjahr eingestellt: EURO 463.000,00			(815.000,00)	
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	649.379,54		1.038.355,09	
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	528.672,26	120.707,28	919.768,01	118.587,08
Eigenkapital insgesamt		24.895.723,16		24.361.096,60
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	1.816.423,00		1.275.678,00	
2. Steuerrückstellungen	7.970,31		16.345,83	
3. Sonstige Rückstellungen	62.585,00	1.886.978,31	56.026,00	1.348.049,83
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.527.747,39		25.741.661,02	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	401.009,58		415.228,61	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.089.620,10		2.984.875,10	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.947,45		13.214,95	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	523.194,22		451.721,59	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.095,33	28.565.614,07	11.826,65	29.618.527,92
davon aus Steuern: EURO 4.319,34			(4.147,13)	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		117.196,52		122.633,43
Bilanzsumme		55.465.512,06		55.450.307,78

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. 1. 2021 bis 31. 12. 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.448.531,62		8.451.381,09	
b) aus Betreuungstätigkeit	20.405,40		20.405,40	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.980,30	8.479.917,32	10.936,20	8.482.722,69
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+68.489,42		-55.398,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		13.592,80		12.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		196.570,12		477.751,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.093.024,14		3.607.596,95	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	359,96	4.093.384,10	330,54	3.607.927,49
Rohergebnis		4.665.185,56		5.309.147,98
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	734.183,35		731.514,72	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	558.643,17	1.292.826,52	797.254,15	1.528.768,87
davon für Alterversorgung EURO 412.217,00			(655.940,44))	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.786.381,27		1.789.292,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		245.676,36		277.458,21
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		-		-
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15,00		616,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		502.231,04		490.653,27
davon aus Aufzinsung für Pensions-rückstellung EURO 148.308,00				(96.861,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.276,62		13.319,43
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		825.808,75		1.210.271,27
14. Sonstige Steuern		176.429,21		171.916,18
15. Jahresüberschuss		649.379,54		1.038.355,09
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		528.672,26		919.768,01
17. Bilanzgewinn		120.707,28		118.587,08

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) in der Fassung vom 16.10.2020 beachtet.
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 planmäßig 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 zu Grunde. 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 zwei 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 ande-

ren 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. Geldbeschaffungskosten werden gemäß der Zinsfestschreibungszeit über 10 Jahre abgeschrieben und beinhalten Disagien für Modernisierungsdarlehen der KfW. 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 2,5 %-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstich-

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.21 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.21 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.638,42				64.638,42
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	84.669.568,65	857.206,23		+584.071,48	86.110.846,36
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	251.429,84	131.054,70	-13.639,10		368.845,44
Anlagen im Bau	584.071,48			-584.071,48	
Bauvorbereitungskosten		7.653,50			7.653,50
	86.023.391,07	995.914,43	-13.639,10	-	87.005.666,40
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	500,00				500,00
	500,00				500,00
	86.088.529,49	995.914,43	-13.639,10	-	87.070.804,82

tag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 2,3 % (Stichtag Januar 2021) bzw. 1,87 % (Stichtag Dezember 2021 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,87 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,35 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 159,1.

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 01.01.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit €		Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2021 €	Buchwerte am 01.01.2021 €	Buchwerte am 31.12.2021 €
		Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge			
61.383,42	908,00			62.291,42	3.255,00	2.347,00
35.457.430,87	1.731.393,57			37.188.824,44	49.212.137,78	48.922.021,92
282.072,09	609,00			282.681,09	38.740,55	38.131,55
					197.508,46	197.508,46
114.374,84	53.470,70		13.358,10	154.487,44	137.055,00	214.358,00
					584.071,48	
						7.653,50
35.853.877,80	1.785.473,27		13.358,10	37.625.992,97	50.169.513,27	49.379.673,43
					500,00	500,00
					500,00	500,00
35.915.261,22	1.786.381,27		13.358,10	37.688.284,39	50.173.268,27	49.382.520,43

2. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten T€ 1.395,4 Anschaffungs- und Herstellungskosten des im September 2021 fertiggestellten Wohnhauses in Bad Malente, Kampstraße 7, T€ 16,1 Anschaffungskosten für eine Klimaanlage sowie T€ 29,8 Herstellungskosten für sechs Stellplätze in Eutin.
3. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten.
4. Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält u. a. Forderungen aus Versicherungen in Höhe von T€ 26,1.
5. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden mit Ausnahme von geringfügigen Beträgen aus Ratenzahlungsvereinbarungen auf Mietforderungen nicht.
6. „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen"; Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres-Betrachtung (1,35%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,87%) ergibt einen Betrag in Höhe von 159.108,-- €. Dieser Betrag unterliegt den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind u.a. Kosten der Jahresabschlusserstellung, Prüfungs- und Steuerberatungskosten in Höhe von T€ 35,3 enthalten.
8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung [1]
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.527.747,39	2.632.419,24	7.804.187,36	14.091.140,79	24.468.124,08	GPR
	25.741.661,02	2.205.214,30	7.753.020,42	15.783.426,30	25.676.185,93	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	401.009,58	14.219,03	56.876,12	329.914,43	401.009,58	GPR
	415.228,61	14.219,03	56.876,12	344.133,46	415.228,61	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.089.620,10	3.089.620,10				
	2.984.875,10	2.984.875,10				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.947,45	14.947,45				
	13.214,95	13.214,95				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	523.194,22	523.194,22				
	451.721,59	451.721,59				
Sonstige Verbindlichkeiten	9.095,33	9.095,33				
	11.826,65	11.826,65				
Gesamtbetrag:	28.565.614,07	6.283.495,37	7.861.063,48	14.421.055,22	24.869.133,66	GPR
	29.618.527,92	5.681.071,62	7.809.896,54	16.127.559,76	26.091.414,54	GPR

Anmerkung: Vorjahresangaben sind kleingedruckt,

[1] GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 2.551,8 abgerechnete Nebenkosten sowie T€ 6,0 für Erstattungen von Mietern/Krankenkassen für Ausstattungswünsche.
2. Die anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Verwaltungskosten über T€ 13,6.
3. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Versicherungsschäden in Höhe T€ 94,8, Erträge aus Bauleistungsversicherung über T€ 4,3, Erträge aus verauslagten Schönheitsreparaturen von T€ 43,9 sowie Erstattungen von Krankenkassen und Entschädigungen nach dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) in Höhe von T€ 38,1 enthalten.
4. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 1.750,3 Instandhaltungsaufwendungen.
5. Die unter Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung enthalten u.a. einmalige Zuführungen/Neuberechnungen über T€ 360,8.
6. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung über T€ 34,9, Aufwendungen für unbebaute Grundstücke über T€ 10,6 sowie T€ 42,6 für die Modernisierung der Büroräume enthalten.
7. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten T€ 148,3 an Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	-

Hinzu kommen 7 geringfügig Beschäftigte (überwiegend im Hauswartbereich).

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2021	1.519	9.377
Zugang	86	526
Abgang	90	450
Ende 2021	1.515	9.453

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 30.896,57 € vermehrt.

3. Es bestehen noch folgende finanzielle Verpflichtungen: Für den Neubau in Bad Malente, Kampstraße 7 wurden Bauverträge abgeschlossen. Es sind noch Kosten über rd. 12.700,-- € zu erwarten.
   Aus Verträgen für noch auszuführende Instandhaltungsmaßnahmen sind noch Kosten von rd. 43.000,-- € 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
   Lars Teichert
6. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dietrich Kermer	Vorsitzender
Uwe Mielke	stv. Vorsitzender
Jürgen Kehr	
Tim Eichstedt	
Stefan Dose	ab 23.10.2021
Carina Matthiesen	ab 23.10.2021

8. Nachtragsbericht
   Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichen Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertagslage der Genossenschaft, z.B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Kapitel „Prognose und Risikobericht".
9. Gewinnverwendungsvorschlag
   Gemäß Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat vom 16.05.2022 wurden aus dem Jahresergebnis von € 649.379,54 in die „Gesetzliche Rücklage" € 65.672,26 und in die „Anderen Ergebnisrücklagen" € 463.000,-- eingestellt. Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den verbleibenden Bilanzgewinn von € 120.707,28 als Dividende auszuschütten.

Eutin, den 16. Mai 2022

Bau- und Siedlungsgenossenschaft

Wenglarczyk Teichert

Bericht des Aufsichtsrates

Mit dem Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 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 16. Mai 2022

Der Aufsichtsrat

Dietrich Kermer
- Vorsitzender -

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Ferdinand-Tönnies-Straße 8, 23701 Eutin
www.baugenossenschaft-eutin.de
Telefon: 04521 2129 · E-Mail: info@baugenossenschaft-eutin.de