



*Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Eutin eG*

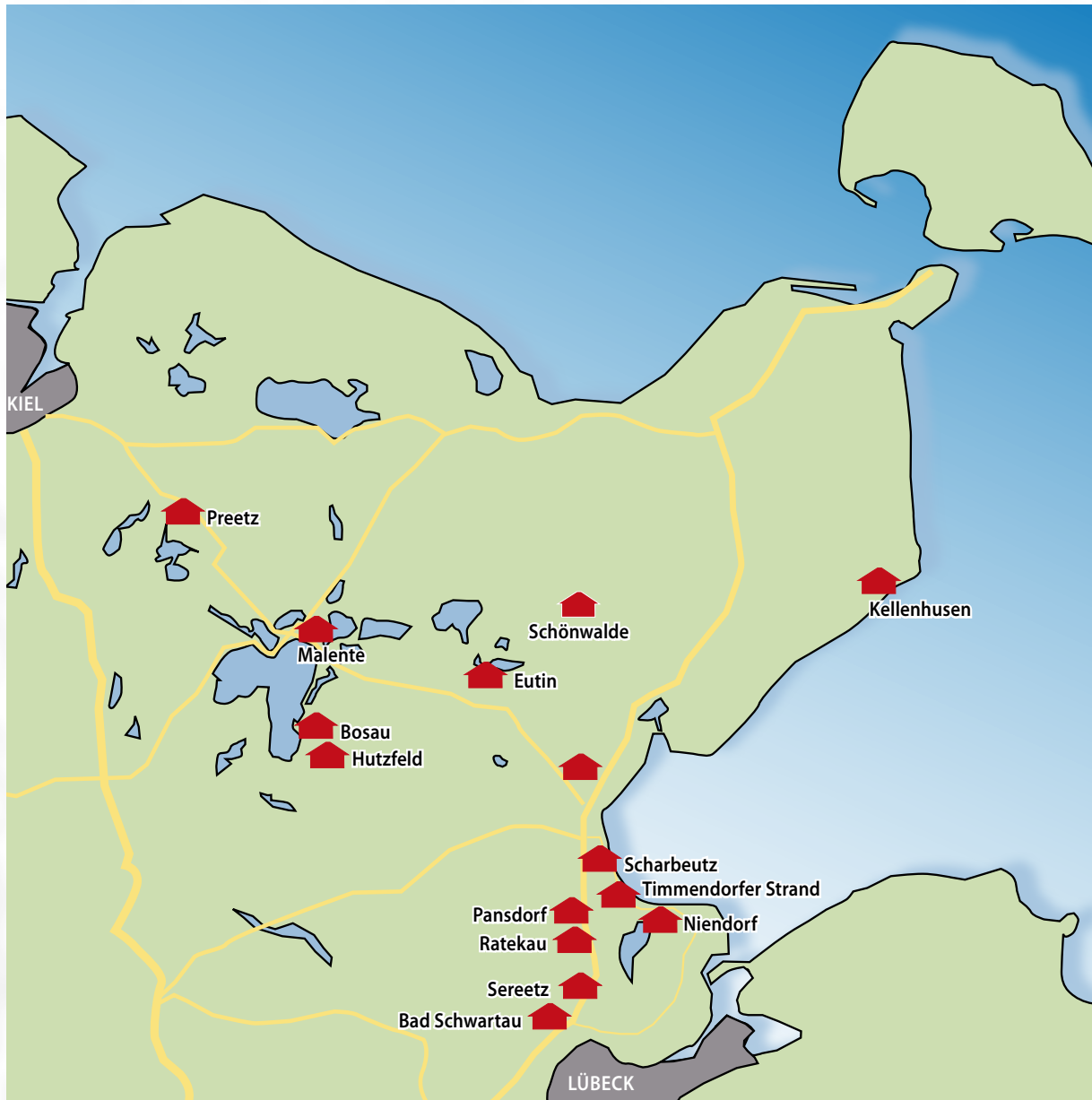
75 Jahre 1948–2023



Bericht über das Geschäftsjahr

2022

*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

Fotos: Bild-Archiv der Stadt Eutin (S. 11, 12, 14, 17, 39), Archiv der BSG Eutin (Titel und S. 2-9)



Bericht **2022** über das Geschäftsjahr (1.1. – 31.12.2022)

75 Jahre 1948–2023

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG
Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8,
gestattet sich hiermit,
den Geschäftsbericht über das Jahr 2022
den Mitgliedern und Geschäftsfreunden
zu überreichen.



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG	
begeht ihr 75-jähriges Jubiläum	6
Bericht des Vorstandes	10
Lagebericht 2022	22
Jahresabschluss 2022	25
- Aktiva und Passiva	30 +31
- Gewinn- und Verlustrechnung	32
- Anhang	33
Bericht des Aufsichtsrates	38



*Errichtung der ersten
Kleinsiedlungen in Eutin-Fissau.*



Organisation und Verwaltung

Aufsichtsrat



Kermer, Dietrich
Vorsitzender



Mielke, Uwe
stv. Vorsitzender



Kehr, Jürgen



Eichstedt, Tim



Dose, Stefan



Matthiesen, Carina

Vorstand



Wenglarczyk, Ursula



Teichert, Lars

Geschäftsstelle:

23701 Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8

Telefon: 0 45 21-21 29

Jubiläum

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG begeht ihr 75 jähriges Jubiläum

Moderne Wohnungen zu attraktiven und fairen Konditionen, lebenslanges Wohnrecht und ein gelebtes Miteinander für ein wichtiges gesellschaftspolitisches Ziel – all das zeichnet die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG aus. Seit nunmehr 75 Jahren trägt der genossenschaftliche Gedanke im Kreis Ostholstein effektiv zur Schaffung von Wohnraum bei. Als die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG am 16. Juli 1948 im Hotel „Stadt Kiel“ am Marktplatz in Eutin (heute Brauhaus Eutin) gegründet wurde, war kaum absehbar, dass sich diese Idee zu einer solchen Erfolgsstory entwickelt; keiner der 26 Gründer der Genossenschaft hat geahnt, wie positiv sich die Bau- und Siedlungsgenossenschaft über die kommenden 75 Jahre entwickeln und welche bedeutende Rolle sie bei der Wohnraumversorgung im Kreis Ostholstein einmal spielen würde.

Wie viele Wohnungsbaugenossenschaften ist auch die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG ein Kind der Nachkriegszeit. Denn nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs war die Not der Bevölkerung groß, viele hatten ihr ganzes Hab und Gut verloren. Neben Kleidung und Lebensmitteln fehlte den Menschen in der Nachkriegszeit vor allem eines: bezahlbarer Wohnraum.

Bereits in den ersten beiden Jahren seit Gründung der Genossenschaft entstanden 60 Wohnungen, u.a. in der Plöner Straße und der Fritz-Reuter-Straße in Eutin. Währenddessen wurde die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Mitglied im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. und wurde von der Landesregierung Schleswig-Holstein als gemeinnützig anerkannt.

Auch die Zahl der Mitglieder stieg schnell: Bereits ein Jahr nach Gründung der Genossenschaft folgten bereits 266 Ostholsteiner der genossenschaftlichen Idee.



Die Erfolgsstory setzte sich fort: In nur 25 Jahren hatte die Bau- und Siedlungsgenossenschaft bereits 1.380 Wohnungen geschaffen und vielen Mitgliedern damit ein Zuhause und Heimat geschenkt. Heute, 75 Jahre nach ihrer Gründung, ist die Bau- und Siedlungsgenossenschaft besser aufgestellt als je zuvor: mit 1.527 Mitgliedern, 1.427 Genossenschaftswohnungen sowie 222 Garagen und sechs gewerblichen Objekten hat die Genossenschaft sich im Raum Ostholstein fest etabliert und ist auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr wegzudenken.

Auch die wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen, hervorgerufen u.a. durch die Corona-Pandemie, den Angriffs-Krieg Russlands gegen die Ukraine sowie die steigenden Preise u.a. für Energie und Baumaterial konnten der Bau- und Siedlungsgenossenschaft nur wenig anhaben – die Zahlen im aktuellen Geschäftsbericht und die Höhe der jährlich an unsere Mitglieder ausbezahlten Dividende, die seit dem Jahr 2004 unverändert fünf Prozent beträgt, zeigen es.



*Einweihungsfeier in der Fritz-Reuter-Straße in Eutin, 1953.
Zur Fertigstellung der 148 Wohnungen in der Plöner Straße und in der
Fritz-Reuter-Straße gab es eine Feier, verbunden mit Ansprachen,
klingendem Spiel der beiden Spielmannszüge des TSV Eichenkranz
und dem Pflanzen der „Nienkarn-Eiche“ auf dem Wendehammer.*

Dieses Jahr ist ein ganz besonderes für unsere Genossenschaft. Ein besonderer Dank gilt unseren Mitgliedern. Bei genossenschaftlichem Wohnen geht es um mehr, als nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen – es geht um Menschen, die dort leben, Erfahrungen teilen und sich gegenseitig unterstützen. Danke für Ihre langjährige Treue. Danke sagen wir außerdem allen Unternehmen, mit denen wir, z.T. seit Jahrzehnten, sehr erfolgreich zusammenarbeiten. Ohne ihr Engagement, ihre Termintreue und Flexibilität wäre eine Hausbewirtschaftung mit so vielen Wohnungen nicht möglich.

Ein weiterer wichtiger Schlüssel zum Erfolg unserer Wohnungsgenossenschaft sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, denen an dieser Stelle ein ganz besonderer Dank gilt. Ohne deren Einsatz würde die Bau- und Siedlungsgenossenschaft heute nicht da stehen, wo sie jetzt steht.

Zu guter Letzt ist das langjährige sehr vertrauensvolle Verhältnis zwischen dem Aufsichtsrat der Bau-

und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG und dem Vorstand ein weiterer wichtiger Garant dafür, dass die Wohnungsgenossenschaft reibungslos funktioniert. Durch Kontinuität in den Gremien und das Vertrauen unserer Mitglieder sind wir als Genossenschaft wirtschaftlich stabil und für unsere Mitglieder, Mieterinnen und Mieter ein komfortabler und verlässlicher Partner.

Aufsichtsrat und Vorstand der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG haben gemeinsam entschieden, auf einen großen Festakt zum Jubiläum zu verzichten. Stattdessen nehmen wir unser 75-jähriges Jubiläum zum Anlass, unseren Mitgliedern ein besonderes Geschenk zu machen: In diesem Jahr erhalten Sie einmalig eine Dividende von 5,75 Prozent.

Wir versichern Ihnen, dass wir die Genossenschaft auch weiterhin mit Weitsicht führen und für die Zukunft auf einem guten Weg halten. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch weiterhin die Treue halten.





Die historischen Fotos zeugen von der Errichtung der ersten Häuser in der Fritz-Reuter-Straße. Heute wohnen hier Familien in modernen Wohnungen die 2014–2018 von der Genossenschaft gebaut wurden.



Bericht des Vorstandes

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8% gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9%. Nachdem das BIP corona-bedingt 2020 um 3,7% eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6%.

Beim letzten Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7%. Bis 2020 war das BIP dann durchgehend positiv. Zwischen 0,4 und 4,2% pro Jahr wuchs die Wirtschaftsleistung.

Profitierte die Wirtschaft in 2022 von Nachholeffekten bis in das dritte Quartal, stagniert sie im 4. Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2% zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur“ mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Plus von 0,2% 2024 werden + 1,8% erwartet.

Zur in 2022 insgesamt positiven Entwicklung haben auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen.

Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 ist das BIP 2022 preisbereinigt leicht gewachsen. Trotz des leichten Rückgangs im 4. Quartal wirkte vor allem der private Konsum unterstützend (+ 4,6%), der fast wieder an das Vor-Corona-Niveau anschließen konnte. Die privaten Haushalte gaben deutlich mehr für Beherbergungs-/Gastronomieleistungen und Freizeit sowie Unterhaltung und Kultur aus (+ 45,4 bzw. 13,2%). Milde Witterung und eine wachsende Sensibilität infolge steigender Energiepreise führten dagegen zu preisbereinigt sinkenden Ausgaben für Wohnraum, Wasser, Gas und andere Brennstoffe (-0,7%). Auch für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren wurde preisbereinigt weniger ausgegeben.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (- 1,6%). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (- 2%). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022.

Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9% zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1%.

Mehr staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie drei staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Preisbereinigt stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 1,1%.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9% gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5%). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9% erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8%. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere



Der Markt Eutin im Sommer 1952 mit Blick in die Königstraße.

rasant steigende Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+ 34,7% – davor + 10,4%).

Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1% zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87% bzw. + 64,8%). Strom kostete 20,1% mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8%. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4%. Ohne Berücksichtigung von Energie und Nahrungsmitteln hätte die Teuerungsrate bei 4,0% gelegen.

Vor allem wegen geringerer Energiepreise schwächte sich die Teuerung im Dezember 2022 ab (+ 8,6% November + 10%). Die hier eingerechneten staatlichen Energiepreisentlastungen sorgten dafür, dass der Preisanstieg im Dezember „nur“ bei 24,4% lag. Der November schloss noch mit einem Plus von 38,7%.

Hatte Erdgas sich im November noch um 112,2% verteuert, so lag der Anstieg im Dezember bei 26,1%. Anders der Strompreis: Dieser lag im Dezember 27,2% höher als im Vorjahresmonat. Auch bei den Nahrungsmittelpreisen gab es keine Entspannung, diese erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 20,7%.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

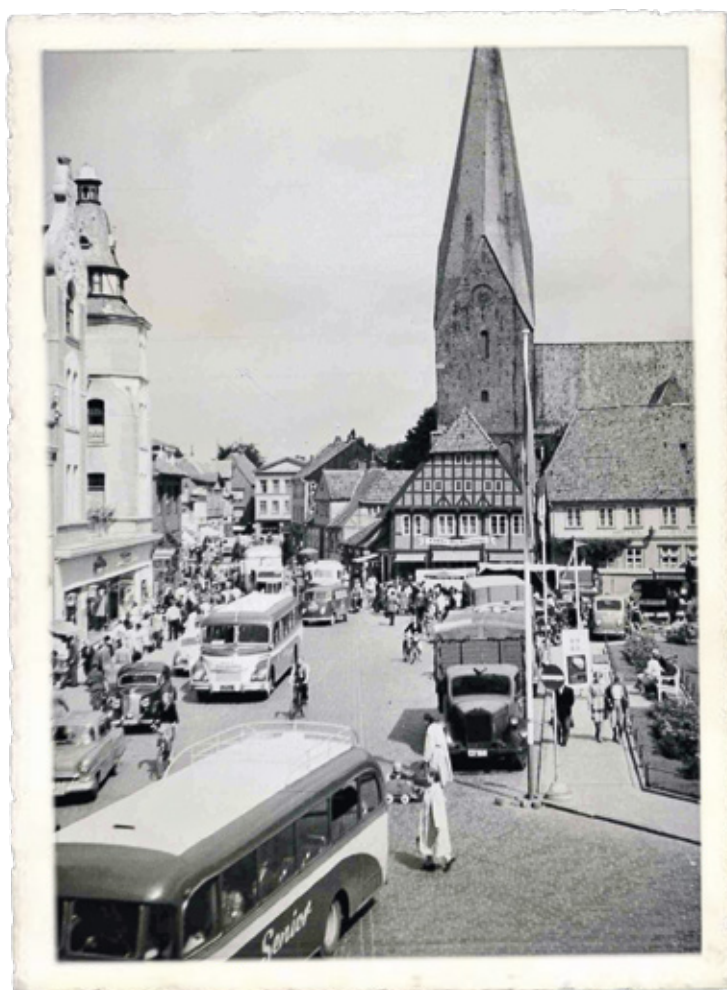
Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10% (zuvor 10,7%). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6%, das Baugewerbe 6% und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9%. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2% (davor 2,8%). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungs-

wirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr). 2022 waren 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

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 bestätigte sich auch im Corona-Jahr 2020. Alle anderen Wirtschaftsbereiche, mit Ausnahme des Baugewerbes, schlossen deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe – 9,7%).

Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau ins Stocken

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. + 13,6%). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8%). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils – 2,2%).



*Blick in die Königstraße,
Sommer 1952.*

Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6% und der Wirtschaftsbau um 15% zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (-1% bzw. -2,3%). In 2024 wird wieder ein reales Plus von 2% bzw. 2,7% erwartet. Auch der Öffentliche Bau verzeichnet in der realen Bauvolumenrechnung in 2022 und 2023 jeweils Rückgänge (- 1,0 bzw. - 2,5%). 2024 wird auch hier ein Plus von 2,4% erwartet. Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt dieser 2022 mit einem Minus von 2,1% ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 562,11 Mrd. gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+ 4,2 bzw. 5,1%).

Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9%). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76%) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen. Im Rahmen der konjunkturellen Erholung könnte das Bauvolumen in 2024 dann auch real wieder ausgeweitet werden (+ 2,4%).

| Baukosten steigen weiter dynamisch

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9% über dem Vorjahreswert (davor 14,4%). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5%. Die Preise für Rohbauarbeiten

an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8%.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91% gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136% aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40% zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Deutlich gestiegen sind auch seit Jahren 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 auch das eine schwierige Entwicklung. Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählen auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

| 2022 mit einem Rückgang bei den Baugenehmigungen

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7%). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810). 2022 entfielen auf neu zu errichten-

de Wohngebäude 276.474 Einheiten (- 5,8% zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (-15,9% bzw. -10,1%). Leicht zulegen konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+ 2.094 bzw. 1,2% auf 171.911 Einheiten).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland ein Gedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme nach wie vor weit entfernt. Vor diesem Hintergrund hat die amtierende Bundesregierung gerade ihr Ziel von 400.000 Einheiten jährlich (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau) kassiert. Das Bundesbauministerium rechnet nun in 2022 und 2023 nicht mehr mit dieser Zahl. Es müsse aber darum gehen, ab 2024 an das Ziel von 400.000 Fertigstellungen heranzukommen.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2021) um rund 280.000 auf 43,1 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,10 Mio. Sozialwohnungen – ein neuer Tiefstwert). Seit 2011 ist der Wohnungsbestand um 6% beziehungsweise 2,5 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch stehen jedem Einwohner 47,7 m² Wohnfläche zur Verfügung (ein neuer Höchstwert). Ebenso ist die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung weiter gestiegen – auf 92,1 m². Durchschnittlich kommen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner (davor 1,94). Gleichwohl leben 10,5% der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5% deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9%).

Gebremst wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. Bremsend wirkt auch der trotz der im Baugewerbe aktuelle sinkenden (von 80 auf rund 76%) Kapazitätsauslastung anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung.



*Der Markt, 1988
gemalt von Eva
Metzger-Zimmermann
(geb. 1927 in Malente).*

Das ohnehin sehr hohe Niveau der Wohnungsbaugestehungskosten erhält zusätzlich, trotz der wieder besseren Materialverfügbarkeit, aber getrieben durch hohe Energiepreise und Standards weiteren Auftrieb.

Fertigstellungen sinkend und weiter deutlich unter Bedarf

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 280.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet. Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) weiter verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 1999 (437.084 bei 500.690 Genehmigungen im Vorjahr). In 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2021) warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge. Angesichts sinkender Genehmigungszahlen und der nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der

Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis heute nicht behoben ist. Waren im Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Menschen beschäftigt, so waren es 2008 gut 700.000. 2022 rechnet die Branche mit ca. 915.000 Beschäftigten.

Wieder mehr Asylsuchende – 80% der aktuell Schutzsuchenden kommen aus der Ukraine

Die Zahl Asylsuchender ist wieder gestiegen. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich in andere europäische Staaten bzw. die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Corona-Pandemie ist entfallen. Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges. Nach bisherigen Berechnungen wurden 2022 244.132 Asylanträge gestellt (Vorjahre 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 217.774 Erstanträge (Vorjahre 148.233 bzw. 102.581). 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, Türkei, Irak (zusammen 67% aller Antragsteller). Dazu kommen bis Ende 2022 1.045.185 Geflüchtete aus der Ukraine. Für sie gilt ein in der EU vereinbarter unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Sie müssen kein Asylverfahren durchlaufen.

Bevölkerung erreicht nach Stagnation neuen Höchststand

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Gespeist

wurde der Zuzug insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Aber auch die Zuwanderung anderer Nationalitäten nahm zu.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch in 2022. Nach bisherigem Datenstand stehen ca. 745.000 (zuvor 795.492) Geburten etwa 1,06 Mio. (zuvor 1,02) Verstorbene gegenüber. Nach Berechnungen kann nur ca. ein Fünftel des Anstiegs 2022 mit der steigenden Zahl älterer Menschen erklärt werden. Nach außergewöhnlich hohen Fallzahlen zum Ende 2021 hatte sich Anfang 2022 das Sterbegeschehen normalisiert.

Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang konnte auch 2022 dank gesteigerter Nettozuwanderung ausgeglichen werden. Im mittelfristigen Vergleich lebten Mitte 2022 2,88 Mio. Menschen mehr in Deutschland als Ende 2014. Haupttreiber der dahinterstehenden Zuwanderung war die Fluchtmigration im Zusammenhang mit Krieg und Gewalt in Syrien, Afghanistan oder dem Irak (2015/2016) und aktuell in der Ukraine. Zudem sind auch aus EU-Staaten wie Rumänien, Bulgarien und Polen stetig Zuzüge zu verzeichnen. Im Ergebnis stieg zwischen Ende 2014 und Mitte 2022 die Zahl der Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit kontinuierlich (+4,34 Mio.). Die Zahl jener mit deutscher Staatsangehörigkeit war rückläufig (-1,46 Mio.). Bezogen auf Menschen im Erwerbsalter gab es im 1. Halbjahr 2022 eine Nettozuwanderung von 715.000 (davor 113.000). Seit 2019 war die Nettozuwanderung hier rückläufig - vor allem aus den Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Von dort kamen 2014 noch 251.000 Menschen. Die Integrationschancen Zugewanderter auf dem Arbeitsmarkt sind von diversen Faktoren abhängig. Neben der Altersstruktur spielt insbesondere der Bildungshintergrund eine wichtige Rolle. Laut Mikrozensus 2021 zeigt sich unabhängig von

der Nationalität, ein Zusammenhang der Erwerbstätigenquote mit der Höhe des Bildungsabschlusses.

2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (27,2% der Gesamtbevölkerung – davor 26,7%). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

| Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist erneut das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet.

Die als Babyboomer bekannten Jahrgänge 1955 bis 1970 bewegen sich schrittweise auf das Ende ihrer Erwerbsbiografien zu. Was u.a. auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage, den Arbeitsmarkt und die sozialen Sicherungssysteme haben wird. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein.

Unverändert hängt also alles weitere von der Entwicklung der Zuwanderung und dem Erfolg der Integration ab. Im Jahr 2070 sollen (je nach Entwicklung von Zuwanderung, Lebenserwartung und Geburtenrate) in Deutschland zwischen 74,57 und 91 Mio. Menschen leben. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9% (auf knapp 41 Mio.) – während die Einwohnerzahl um 1,2% zulegte.



*Blick auf den Marktplatz
und die Königstraße.*

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,9 Personen. Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2021 lebte in 41,7% aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick **Europäisches Umfeld**

Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u.a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3% (in der EURO-Zone um 3,2%). Die Spanne lag zwischen + 6,6% (Portugal) und - 0,1% (Estland). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lag sie im Durchschnitt bei 6% (davor 6,5%). Zwischen den EU-Ländern gab es große Unterschiede. Die Spanne lag zwischen 2,7% (Tschechien) und 12,4% (Spanien).

Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 0,3 bzw. 1,6% erwartet. In der Euro-Zone sollen es + 0,3 bzw. 1,5% werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation in 2022 hat deutlich zugelegt (+ 8,4%). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+ 6,2%). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+ 2%).

Globales Umfeld

Ebenfalls von globalen Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt.

Die zuletzt befürchtete Rezession scheint insgesamt aber vorerst vom Tisch. 2022 ist die Weltwirtschaft um 3,4% gewachsen (2023 werden 2,9% erwartet - IWF). Die Inflation bleibt auf der Tagesordnung. 6,6% stehen für 2023 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,3%.

II. Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Wie erwartet, zog die wirtschaftliche Entwicklung infolge der Schritt für Schritt vollständig gefallenen Corona Restriktionen im 1. Halbjahr 2022 weiter an. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,6 % (davor + 2,3 %). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 1,6 % (davor + 0,6 %). In Deutschland insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 8,2 % nominal bzw. 2,8 % real (davor 4,4 % nominal | 2,9 % real). Verglichen mit der bundesweiten Entwicklung fiel die wirtschaftliche Erholung in Schleswig-Holstein damit erneut schwächer aus. Allerdings war der vorausgegangene wirtschaftliche Einbruch in Schleswig-Holstein 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 2021 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4,4 % verbuchen – auf 2.922 Mio. Auch 2022 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2.949 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg 2021 gegenüber 2020 um 8.200 auf 255.664 (8,7 % der Gesamtbevölkerung). Im November 2022 wurden 299.163 Menschen ohne deutschen Pass gezählt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 23.014). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 11.494) 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 weiter die Prognose der mittlerweile 14. koordinierten Bevölkerungsvorberechnung (Basis 2018). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2030 noch einmal zulegen (je nach Wanderungsszenario auf 2.919 bis 2.950 Mio.). Maßgeblich für die tatsächliche Entwicklung ist aber die reale Entwicklung der Zuwanderung. So war ein Bevölkerungsstand von 2.950 Mio. zur Jahresmitte 2022 schon fast erreicht. Von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand sollen die Einwohnerzahlen weiter 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.). Ob das Szenario so eintritt, hängt aber wie ausgeführt von der real stattfindenden Zuwanderung ab. Als gesichert kann dagegen gelten, dass über den gesamten Prognosezeitraum mit einer weiter wachsenden Zahl älterer Menschen zu rechnen ist (Altersgruppe 60 +). 1.467 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2021).

Durchschnittlich lebten in jedem Haushalt knapp zwei Personen. Mit 622.000 hatten die Einpersonenhaushalte das größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77,5 % aller Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen weiter über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorberechnung. Danach wurde bis 2025 mit 1.438 Mio. Haushalten gerechnet. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung scheint stabil. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt pas-

sendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturbindung ist hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2021 jedoch eine Fläche von 93,6 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2021 bei 49 m² (Bundesschnitt 47,4 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, hat der Druck seither nachgelassen. Auch 2020 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchende im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 4.209 in 2016 bzw. 2021 wurden 2022 21.598 und damit wieder deutlich mehr Neuankömmlinge gezählt. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Mit deutlichem Abstand ist das die Ukraine, aus der 15.102 Schutzsuchende kamen. Für sie gilt ein unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Von den verbleibenden 6.496 Menschen kamen mit deutlichem Abstand die meisten aus Syrien, Afghanistan, Irak und im Weiteren Türkei und Iran.

| Neubaubedarf

1.523 Mio. Wohnungen gab es Ende 2021 in Schleswig-Holstein (davor 1.517 Mio.). Rein rechnerisch teilen sich 1,91 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten hat Einfluss auch auf die Wohnraumnachfrage. 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 Hamburger Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten danach durchschnittlich 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 10.490. Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber aus, wie bedarfsgerecht gebaut wurde.

| Baugenehmigungen | Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), setzte in den Folgejahren die Erholung ein (14.846, 15.435, 16.558, 16.565). 2021 war der höchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2022 liegen erst bis einschließlich November vor (14.245 | Vorjahreszeitraum 14.663).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und hakende Lieferketten spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 32.178 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2021 nicht fertiggestellt – der 15. Anstieg in Folge (davor 28.712). Rechnerisch sind das mehr als zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 | 11.823 Wohnungen).

Zum Aufbau des Bauüberhangs hat der zuletzt noch hohe Auftragseingang beim schleswig-holsteinischen Bauhauptgewerbe beigetragen. In den ersten drei Quartalen 2022 hat das Bauhauptgewerbe in Schleswig-Holstein Aufträge in Höhe von rund

2,2 Mrd. Euro erhalten. Das sind 8,7% mehr als in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Jedoch errechnet sich preisbereinigt ein Rückgang um 6,2%. Am deutlichsten brach der Wert der Auftragseingänge im Wohnungsbau ein (- 14,7%). Auch ohne Berücksichtigung der zuletzt durch die Energiepreise weiter angeheizten Preissteigerungen ergibt sich hier ein Minus von 1,7%.

| Baufertigstellungen

Für 2022 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 2021 gab es gegenüber 2020 ein Minus bei den Fertigstellungen (12.636 zu 14.077). 2019 wurden 13.668 Fertigstellungen gemeldet. Einen ähnlich hohen Wert wie 2020 hatte es zuletzt in 2000 gegeben. 14.794 Fertigstellungen konnten damals verbucht werden.

Die Zahl der im Neubau fertiggestellten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sank 2021 gegenüber dem Vorjahr (4.273 davor 4.627).

Der Geschosswohnungsbau steuerte 2021 56% der neu fertiggestellten Wohnungen bei (6.518 | Vorjahr 7.182). Die meisten Wohnungen entstanden in den Kreisen Rendsburg-Eckernförde, Pinneberg, Herzogtum Lauenburg 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 Mitgliedsunter-

nehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,4%). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 6,2%.

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 und also insbesondere auch bezahlbarer Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse der hohen Nachfrage hinterherhinkt. Die sich infolge der aktuell sehr schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen abzeichnende Stornierungen von Neubauprojekten ist in dieser Lage eine erhebliche zusätzliche Belastung. Ganz grundsätzlich ist das in der Wohnungswirtschaft mittlerweile erreichte Kostenniveau, vor dem Hintergrund des Anspruchs dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu wollen, ein großes Problem. 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 8,75 Euro netto-kalt ermittelt (bzw. 11,18 Euro Neubau und 8,54 Euro Bestand | Stand 2021 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den beiden Jahren davor waren es 8,28 bzw. 7,98 Euro. Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen unverändert unter denen aller anderen Wohnungsmarktakteure (Ø Neubau und Bestand knapp über 8 Euro). Auch 2022 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 Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass gut 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. Der zuletzt starke Energiepreisanstieg wird trotz der staatlichen Entlastungsprogramme zu einer deutlich steigenden Warmmietenbelastung führen.

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 2022 rund 423 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

| Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (+ 9.173

zwischen 2013/2021). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit 46.714 Wohnungen mit Zweckbindung.

Seit 2019 ist damit ein erster, wenn auch übersichtlicher Aufbau des zweckgebundenen Wohnungsbestandes erkennbar (+ 393). 2022 wurden Förderzusagen für 1.222 Wohnungen mit einem Volumen von knapp 218 Mio. Euro erteilt. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Gleichwohl beginnen sich vor dem Hintergrund der insgesamt schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen zunehmend auch Fonds für die Wohnraumförderung zu interessieren. Im Interesse einer auf Dauer marktfähigen Förderung werden Förderkonditionen jeweils zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. In Anerkennung der Marktrealitäten wird beispielsweise seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt, der jetzt für den 1. Förderweg noch einmal auf bis zu 1.500 Euro/m² angehoben wurde. Das und eine Reihe weiterer Anpassungen der Förderkulisse sind Teil der aktuellen Förderperiode 2023/2026 mit einem Gesamtvolumen von 1 Mrd. Euro.

Lagebericht 2022

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	1.427	222	6
Veränderung	-	-	-

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.

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

Bautätigkeit

a) Mietwohnungen

Aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation, war im Geschäftsjahr 2022 der Neubau von Mietwohnungen weder in Planung noch in Durchführung.

Wir sind jedoch weiterhin an dem Erwerb von geeigneten Grundstücken für die Errichtung von Mietwohnungen interessiert, um bei veränderter Marktsituation die Neubautätigkeit wieder aufzunehmen.

b) Instandhaltungsmaßnahmen

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

1. Periodische Instandhaltungskosten

EURO 1.196.800,--

2. Wohnungsmodernisierungen

(Erneuerung Küchen, Bäder,

Elektroinstallation u.a.) EURO 388.100,--

EURO 1.584.900,--

Kosten des Regiebetriebs EURO 137.000,--

EURO 1.721.900,--

abzüglich Versicherungs-

und Mietererstattungen EURO 162.900,--

Zusammen EURO 1.559.000,--

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 19,10 €/m² (Vorjahr 21,50 €/m²).

Davon entfielen u. a. auf:

Erstellung eines Wärmehausanschlusses an das klimafreundliche Fernwärmenetz der Stadtwerke Eutin für die Häuser in der Fritz-Reuter-Straße 1, 3, 5, 7, 2, 4, 6, 8, Plöner Str. 53, 55, 57, 59 und Gorch-Fock-Weg 2, 4 und 6. EURO rd. 253.000,--

Einbau neuer Fenster und Balkontüren mit 3-fach Verglasung in Eutin, Marx-Meier-Str. 21 + 23

EURO rd. 66.000,--

Umbau bzw. Erneuerung von Müllboxen in Eutin
EURO rd. 43.500,--

Die Eigenbeteiligungen für Versicherungsschäden
betrugen EURO rd. 173.000,--

An Wohnungsmodernisierungen für Erneuerung
von Bädern, Küchen, Elektroinstallation u.a. wurden
insgesamt 388.100,-- € aufgewendet. Davon erhiel-
ten 18 Wohnungen eine Komplettmodernisierung
von je rd. 21.000,-- € pro Wohnung.

c) Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2022 waren 9 Wohnungen der Genossen-
schaft nicht vermietet. Zwischenzeitlich sind alle
Wohnungen vermietet.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr betrugen die
Erlösschmälerungen Euro 34.900,--, sie lagen damit
um rd. Euro 7.200,-- niedriger als im Vorjahr.

Im Jahresdurchschnitt hatten wir eine Leerstands-
quote (Erlösschmälerungen bezogen auf die Soll-
miete) von 0,6 % (Vorjahr 0,7 %).

Uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe
von rd. EURO 52.500,-- abgeschrieben.

Eine rege Wohnungsnachfrage ist nach wie vor zu
verzeichnen.

Im Jahr 2022 hatten wir 86 Wohnungsveränderun-
gen (2021: 68).

Die Fluktuationsquote lag damit bei rd. 6,0 % des
gesamten Wohnungsbestandes. Die Mieten betru-
gen 2022 durchschnittlich 6,09 €/m² nach 6,02 €/m²
im Vorjahr.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unterneh-
mensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgen-
de Tabelle zusammen:

	Plan 2022 TEuro	Ist 2022 TEuro	Ist 2021 TEuro
Umsatzerlöse			
aus Mieten	5.963,0	5.974,1	5.896,8
Instandhaltungs- aufwendungen	1.960,0	1.559,0	1.746,7
Zinsaufwendungen	318,0	318,2	353,9
Jahresüberschuss	860,0	1.222,1	649,4

Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaf-
tung konnten vor allem durch die Mieten des fertig-
gestellten Neubaus in Bad Malente und geringfügi-
gen Mietanpassungen realisiert werden.

Bei den Instandhaltungskosten waren geringere
Kosten gegenüber dem Vorjahr (T€ - 187,7) zu ver-
zeichnen. Die Abweichung gegenüber der Wirt-
schaftsplanung resultiert u.a. aus nicht durchgeführ-
ten Wohnungsmodernisierungen und der verscho-
benen Sanierungsmaßnahme in Scharbeutz.

Die Zinsaufwendungen waren insbesondere durch
zurückgezahlte Darlehen und Zinsdegression rück-
läufig.

Das Jahresergebnis wurde vor allem durch den
geringeren Instandhaltungsaufwand beeinflusst.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2022 war, wie auch
im vorangegangenen Geschäftsjahr, sehr zufrieden-
stellend. 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 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021	Veränderungen zum Vorjahr	
	TEURO	%	TEURO	%	TEURO	
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	47.606	87,8	49.383	90,5	-	1.777
Umlaufvermögen						
- Sonstige Posten	6.642	12,2	6.083	9,5	+	559
	54.248	100,0	55.466	100,0	-	1.218
Eigenkapital	26.046	48,0	24.896	44,9	+	1.150
Rückstellungen						
- langfristig	2.025	3,7	1.816	3,3	+	209
- kurzfristig	63	0,1	71	0,1	-	8
Fremdkapital						
- langfristig	22.282	41,1	24.929	44,9	-	2.647
- kurzfristig	3.832	7,1	3.754	6,8	+	78
	54.248	100,0	55.466	100,0	-	1.218

Das Anlagevermögen beträgt 87,8 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.150.000,-- Euro zu und der prozentuale Anteil am Gesamtkapital beträgt nunmehr 48,0 %.

Die Erhöhung um 3,1 %-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 TEUR 2.958,4.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2022

	2022 TEuro	2021 TEuro
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.222,1	649,4
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.785,0	1.786,5
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	208,4	540,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten und RAP	-	0,7
Gewinn/Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,1	0,3
Cashflow nach DVFA/SG*	3.215,4	2.977,6
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-720,9	-146,7
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	153,3	177,8
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Rückstellungen	-7,6	-1,7
Zinsaufwendungen	318,2	353,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.958,4	3.360,2
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,1	-
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-98,9	-1.003,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-98,8	-1.003,9
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung Geschäftsguthaben	49,2	3,8
Planmäßige Tilgungen	-2.119,9	-2.198,1
Darlehensvalutierungen	-	1.100,0
Darlehensrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgungen	-526,7	-130,1
Gezahlte Zinsen	-318,2	-353,2
Dividende jeweils für das Vorjahr	-120,7	-118,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.036,3	-1.696,2
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-176,7	660,1
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.895,6	2.235,5
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.718,9	2.895,6
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.895,6	2.235,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.958,4	3.360,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-98,8	-1.003,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-3.036,3	-1.696,2
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.718,9	2.895,6

* 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:

	2022	Vorjahr	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
Hausbewirtschaftung	1.300,4	1.126,5	173,9
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-	3,1	-3,1
Betreuungstätigkeit	-5,7	1,2	-6,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-57,7	-53,7	-4,0
Betriebsergebnis	1.237,0	1.077,1	159,9
Neutrales Ergebnis	-2,0	-415,4	413,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-12,9	-12,3	-0,6
	1.222,1	649,4	572,7

Das Berichtsjahr ergab einen Jahresüberschuss von EURO 1.222.119,39.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Zusätzliche Umsatzerlöse konnten vor allem durch die Mieteinnahmen des fertig gestellten Neubaus sowie geringeren Instandhaltungsaufwand erzielt werden.

Gemäß Satzung der Genossenschaft ist der gesetzlichen Rücklage ein Betrag von Euro 124.678,97 im Vorwege zugeführt worden.

Darüberhinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat die Beschlüsse gefasst, Euro 957.000,00 in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	In	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	48,0	44,9
Eigenkapitalrentabilität	%	4,7	2,6
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,09	6,02
Fluktuationsquote	%	6,0	4,8
Leerstandsquote am Stichtag	%	0,6	0,7
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	19,1	21,5

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.

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Unsere Wohnungsimmobilien sind jedoch überwiegend langfristig mit hohem Tilgungsanteil finanziert. Aktuell ist daher eine Gefährdung unserer Genossenschaft aufgrund steigender Zinsen nicht zu befürchten.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträ-

ge 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 zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen.

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen wir mit einem ganz deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Da die Vorauszahlungen zunächst vorfinanziert werden, könnte es unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen. Zudem könnte die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für zukünftige Mieterhöhungen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind. Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen kommen.

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

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 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 770 erwartet. Dieser setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	5.974	6.047
Instandhaltungsaufwendungen	1.559	2.062
Zinsaufwendungen	318	297
Jahresüberschuss	1.222	770

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

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei den Kennzahlen führen.

Eutin, den 22. Mai 2023

Der Vorstand

gez. Wenglarczyk

gez. Teichert

Jahresabschluss 2022

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 2022

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.438,00	1.438,00		2.347,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.185.666,92		48.922.021,92	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.522,55		38.131,55	
3. Grundstücke ohne Bauten	197.508,46		197.508,46	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.970,00		214.358,00	
5. Anlagen im Bau	-		-	
6. Bauvorbereitungskosten	13.365,50	47.604.033,43	7.653,50	49.379.673,43
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00		500,00
Anlagevermögen insgesamt		47.605.971,43		49.382.520,43
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.141.813,07		2.620.294,93	
2. Andere Vorräte	476.155,98	3.617.969,05	334.217,08	2.954.512,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	59.598,37		42.423,75	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.294,03		5.953,97	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	112.115,95	177.008,35	41.984,81	90.362,53
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.718.857,30	2.718.857,30		2.895.558,09
Umlaufvermögen insgesamt		6.513.834,70		5.940.432,63
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	128.173,00	128.173,00	142.559,00	142.559,00
Bilanzsumme		54.247.979,13		55.465.512,06

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	121.670,62		98.654,96	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.465.979,64		2.447.382,07	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.800,00	2.595.450,26	260,00	2.546.297,03
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 0,00			(0,00)	
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss	3.725.397,82		3.600.718,85	
Geschäftsjahr eingestellt: EURO 124.678,97			(65.672,26)	
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss	19.585.000,00	23.310.397,82	18.628.000,00	22.228.718,85
Geschäftsjahr eingestellt: EURO 957.000,00			(463.000,00)	
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.222.119,39		649.379,54	
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.081.678,97	140.440,42	528.672,26	120.707,28
Eigenkapital insgesamt		26.046.288,50		24.895.723,16
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.024.782,00		1.816.423,00	
2. Steuerrückstellungen	1.238,00		7.970,31	
3. Sonstige Rückstellungen	61.795,00	2.087.815,00	62.585,00	1.886.978,31
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.895.328,09		24.527.747,39	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	386.790,55		401.009,58	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.421.220,50		3.089.620,10	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.720,14		14.947,45	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	256.838,14		523.194,22	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	13.591,66	25.993.489,08	9.095,33	28.565.614,07
davon aus Steuern: EURO 4.812,15			(4.319,34)	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		120.386,55		117.196,52
Bilanzsumme		54.247.979,13		55.465.512,06

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. 1. 2022 bis 31. 12. 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.594.442,99		8.448.531,62	
b) aus Betreuungstätigkeit	21.128,60		20.405,40	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.448,76	8.620.020,35	10.980,30	8.479.917,32
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 521.518,14		+ 68.489,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		-		13.592,80
4. Sonstige betriebliche Erträge		233.776,73		196.570,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.495.911,28		4.093.024,14	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	250,53	4.496.161,81	359,96	4.093.384,10
Rohergebnis		4.879.153,41		4.665.185,56
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	744.883,15		734.183,35	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	332.283,04	1.077.166,19	558.643,17	1.292.826,52
davon für Altersversorgung EURO 188.124,73			(412.217,00)	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.785.121,98		1.786.381,27
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		223.390,01		245.676,36
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		-		-
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		15,00		15,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		380.816,95		502.231,04
davon aus Aufzinsung für Pensions- rückstellung EURO 62.611,00				(148.308,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		12.931,41		12.276,62
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.399.741,87		825.808,75
14. Sonstige Steuern		177.622,48		176.429,21
15. Jahresüberschuss		1.222.119,39		649.379,54
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.081.678,97		528.672,26
17. Bilanzgewinn		140.440,42		120.707,28

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 31.12.2022 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. Aktivierete 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 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. 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 Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversiche-

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.22 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.22 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.638,42	-	-	-	64.638,42
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.110.846,36	14.917,64	14.700,00	-	86.111.064,00
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	368.845,44	2.643,34	1.986,46	-	369.502,32
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	7.653,50	5.712,00	-	-	13.365,50
	87.005.666,40	23.272,98	- 16.686,46	-	87.012.252,92
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	500,00	-	-	-	500,00
	500,00	-	-	-	500,00
	87.070.804,82	23.272,98	- 16.686,46	-	87.077.391,34

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 1,87% (Stichtag Januar 2022) bzw. 1,78% (Stichtag Dezember 2022 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2022 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,78 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem

durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,44 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 113,9.

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 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit €		Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2022 €	Buchwert am 01.01.2022 €	Buchwert am 31.12.2022€
		Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge			
62.291,42	909,00	-	-	63.200,42	2.347,00	1.438,00
37.188.824,44	1.736.572,64	-	-	38.925.397,08	48.922.021,92	47.185.666,92
282.681,09	609,00	-	-	283.290,09	38.131,55	37.522,55
-	-	-	-	-	197.508,46	197.508,46
154.487,44	47.031,34	-	1.986,46	199.532,32	214.358,00	169.970,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	7.653,50	13.365,50
37.625.992,97	1.784.212,98	-	1.986,46	39.408.219,49	49.379.673,43	47.604.033,43
		-	-	-	500,00	500,00
		-	-	-	500,00	500,00
37.688.284,39	1.785.121,98	-	1.986,46	39.471.419,91	49.382.520,43	47.605.971,43

2. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten T€ 14,9 für Restarbeiten des im September 2021 fertiggestellten Wohnhauses in Bad Malente, Kampstraße 7; die Abgänge über T€ 14,7 resultieren aus einem Zuschuss des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für eine Wärmepumpe dieses Neubaus.
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€ 13,6.
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 (1,44%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,78%) ergibt einen Betrag in Höhe von 113,9 €. 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€ 38,8 enthalten.
8. 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	21.895.328,09	2.358.026,37	7.213.137,11	12.324.164,61	21.841.692,02	GPR
	24.527.747,39	2.632.419,24	7.804.187,36	14.091.140,79	24.468.124,08	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	386.790,55	14.219,03	56.876,12	315.695,40	386.790,55	GPR
	401.009,58	14.219,03	56.876,12	329.914,43	401.009,58	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.421.220,50	3.421.220,50				
	3.089.620,10	3.089.620,10				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.720,14	19.720,14				
	14.947,45	14.947,45				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	256.838,14	256.838,14				
	523.194,22	523.194,22				
Sonstige Verbindlichkeiten	13.591,66	13.591,66				
	9.095,33	9.095,33				
Gesamtbetrag:	25.993.489,08	6.083.615,84	7.270.013,23	12.639.860,01	22.228.482,57	GPR
	28.565.614,07	6.283.495,37	7.861.063,48	14.421.055,22	24.869.133,66	GPR

Anmerkung: Vorjahresangaben sind kleingedruckt

¹⁾ GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 2.620,3 abgerechnete Nebenkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Versicherungsschäden in Höhe T€ 93,8, Erträge aus verauslagten Schönheitsreparaturen von T€ 69,1, Erstattungen von Krankenkassen in Höhe von T€ 7,3 sowie eine Erstattung der Selbstbeteiligung für die Gebäudeversicherung im Bereich Leitungswasser über T€ 20,0 enthalten.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten T€ 1.584,9 Instandhaltungsaufwendungen.
4. Die unter Personalaufwendungen enthaltenen Aufwendungen für Altersversorgung enthalten u.a. Zuführungen über T€ 185,5.
5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. Abschreibungen auf Forderung aus Vermietung über T€ 52,5 enthalten.
6. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten T€ 62,6 an Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	-

Hinzu kommen 5 geringfügig Beschäftigte (überwiegend im Hauswartbereich).

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	1.515	9.453
Zugang	103	611
Abgang	91	556
Ende 2022	1.527	9.508

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 18.597,57 € vermehrt.

3. Es bestehen noch folgende finanzielle Verpflichtungen: Aus Verträgen für noch auszuführende Instandhaltungsmaßnahmen sind noch Kosten von rd. 181.000,-- € zu erwarten.



*Markt Eutin 1954.
Im Hintergrund das Gerüst
um den Turm der
St. Michaelis-Stadtkirche,
zur Erneuerung der
Aussenflächen des Turms.*



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

Ferdinand-Tönnies-Straße 8, 23701 Eutin

www.baugenossenschaft-eutin.de

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