



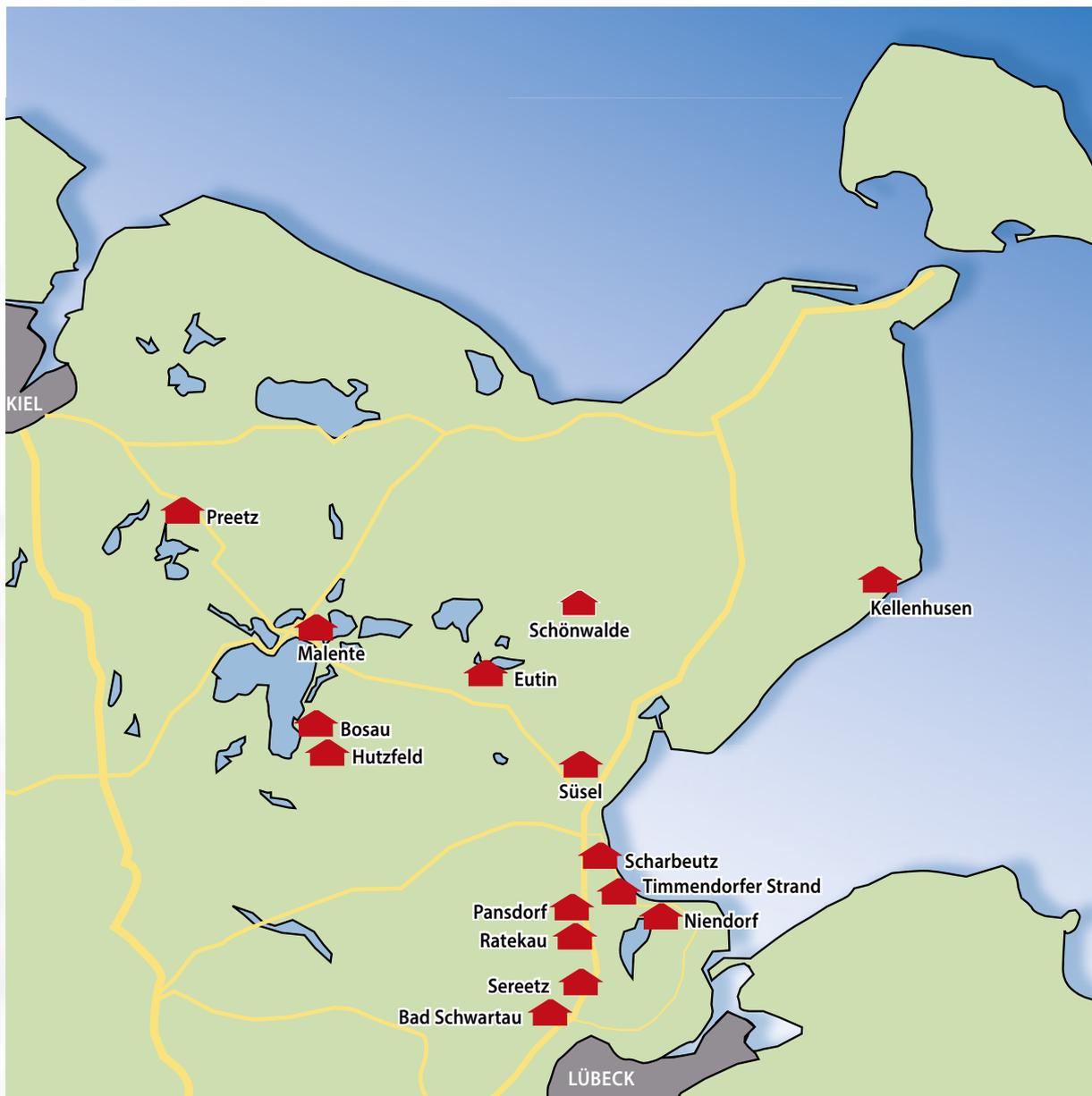
*Bau- und Siedlungsgenossenschaft
Eutin eG*



Bericht über das Geschäftsjahr

2023

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: Archiv der BSG Eutin, Titelfoto: AdobeStock/lurii



Bericht **2023** über das Geschäftsjahr (1.1. – 31.12.2023)

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG
Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8,
gestattet sich hiermit,
den Geschäftsbericht über das Jahr 2023
den Mitgliedern und Geschäftsfreunden
zu überreichen.



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



Eutin-Impressionen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht des Vorstandes	7
Lagebericht 2023	20
Jahresabschluss 2023	
- Aktiva und Passiva	28 / 29
- Gewinn- und Verlustrechnung	30
- Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrates	37



*Vier moderne Wohnungen wurden 2021
in der Kampstraße 7 in Bad Malente bezogen.*

Organisation und Verwaltung

Geschäftsstelle:

23701 Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8

Telefon: 0 45 21-21 29



Vorstand:
Ursula Wenglarczyk,
Lars Teichert



Aufsichtsrat: *V. l.: Stefan Dose, Uwe Mielke (stv. Vorsitzender), Dietrich Kermer (Vorsitzender), Carina Matthiesen, Jürgen Kehr, Tim Eichstedt*

Bericht des Vorstandes

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland schlittert in die Rezession

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,1 %.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das 9. Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt corona-bedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasste Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 % (nach 2,5/3,6/4,3 % in den Vorjahren).

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (-2,0 %). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das verarbeitende Gewerbe (steht für ca. 85 % des Produzierenden Gewerbes), war 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dazu trug ein Anstieg gewerblicher Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich gestützt wurde. Erwartbar sanken die Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie und Metallindustrie erneut. 2022 war die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen, hohen Energiepreisen geschuldet, bereits rückläufig. Die preisbereinigte Wertschöpfung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank dagegen (-1,0 %), vor allem inflationsbedingten Konsumrückgängen im Groß-/Einzelhandel geschuldet. Stützend wirkten dagegen der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich. Stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 %).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

In vielen Dienstleistungsbereichen stieg die Wertschöpfung erneut. Gleichwohl fiel der Anstieg insgesamt schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Preisbereinigt den stärksten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %). Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erzie-

hung, Gesundheit wuchs um 1,0 %. Unternehmensdienstleistungen legten leicht um 0,3 % zu.

Mit einem Zuwachs von 3 % stützten Ausrüstungsinvestitionen die Konjunktur (nach +4 % im Vorjahr). In Ausrüstungen (vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge) wurde preisbereinigt mehr investiert (+3,0 %). Bauinvestitionen sanken preisbereinigt um 2,1 %. Insbesondere der eingebrochene Wohnungsbau bremste. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was von besser nachgefragten energetischen Sanierungen profitierte.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von

10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 %, das Baugewerbe 6,2 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 % (davor 2,2 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Mrd. Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren (wie schon 2022) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau weiter ins Stocken Mit immer mehr Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen noch einmal gestiegen. Treiber ist allerdings der u.a. inflationsbedingt starke Preisanstieg. Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2023 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 532,9 auf 565,3 Mrd. Euro bzw. +6,1 % – nach 12,9 % im Vorjahr). Inflationsbedingt steht unter dem Strich wieder ein reales Minus von 1,1 % (nach – 2,2 % im Vorjahr). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist



dem realen Puls beim gewerblichen Tiefbau zu danken (+5,6 %). Dahinter steht ein nominales Plus von 10,9 %. In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2023 laut DIW rund 323,8 Mrd. Euro (+5,5 % – nach 11,8 % im Vorjahr). 95,2 Mrd. bzw. 228,6 Mrd. Euro entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 93,4 bzw. 213,7). Nominell ist das ein Plus von 1,9 bzw. 7 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber ein Minus von 2,3% (nach -2,6 % im Vorjahr). Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkraften (-5,8 % – nach -5,2 % im Vorjahr). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 0,7 % – nach -1,4 % im Vorjahr. Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt. Branchenverbände warnen bereits seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen. Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen – mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 % der Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus. Das ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Wohnungsbaukosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohe Energie- und Materialpreise und knappe Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25%. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 % aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 % über dem Vorjahreswert (davor +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2023 und August 2022 lag das Plus noch bei 6,4 %. Zwischen August und November 2023 lag der Preisanstieg bei 0,4 % (zuvor 2,5%).

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatten sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2022 bis November 2023 um 1,5 % gestiegen. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbei-

ten um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4,6%. Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 % günstiger. Ausbaurbeiten verteuerten sich um 6,5 %. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 7,1 % zu. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 6,6 % zu.

2023: Einbruch bei den Baugenehmigungen

2023 wurden nach bisherigem Stand (bis November) 238.500 Wohnungen genehmigt (davor 321.757 – ein Minus von 25,9 %). Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037, 2020 368.589 und in den Jahren davor 360.493 bzw. 346.810. Im November 2023 wurden 20.200 Wohnungen genehmigt (-16,9 % gegenüber November 2022).

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt (79.700 bzw. 28,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 38,6 % bzw. 28.000 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 49,2 % bzw. 12.900 Einheiten und bei Mehrfamilienhäusern von 23,8 % bzw. 40.800 Einheiten. Lediglich Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+29,4 % bzw. +1.900).

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 weit entfernt. Diese Realität hat nun auch die Bundesregierung anerkannt – ohne ihr durch die tatsächliche Nachfrage gedecktes Ziel von 400.000 Einheiten jährlich aufzugeben (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau). Das Pestel-Institut hatte mit Verweis auf die Zuwanderung in einer für ein Verbändebündnis erstellten Studie ein Wohnungsbaufizit von 700.000 Wohnungen ermittelt. Zuletzt 1994 lag die Zahl der Wohnungsgenehmigungen bei rund 700.000 Einheiten.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand ist nach letztem Datenstand (2022) um knapp 283.000 auf 43,4 Mio. Einheiten angewachsen (darunter ca. 1,088 Mio. Sozialwohnungen: – 14.000 - ein neuer Tiefstwert). Von den 43,4 Mio. Wohnungen befanden sich rund 41,9 Mio. in Wohngebäuden. Davon rund 22 Mio. in Mehrfamilienhäusern, 13 bzw. 6,4 Mio. in Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern.

Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 6,3 % beziehungsweise 2,6 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch standen 2022 jedem Einwohner 47,4 m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 92,2 m² (davor 92,1). Der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche wuchsen in der letzten Dekade stärker als die Bevölkerung, die um 4,8 % zunahm. Durchschnittlich kamen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Gleichwohl leben (letzter Datenstand 2021) 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 %). Im EU-Schnitt lag die Überbelegungsquote 2021 laut Eurostat bei 17,1 %. Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien



und Lettland (41 bzw. 41,3 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,3 bzw. 2,9 %).

Neben hohen Gestehungs-/Finanzierungskosten (die der Schaffung von nachfragegerechtem also auch bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen) wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben (ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist). Bremsend wirkt noch (trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung.

Fertigstellungen weiter sinkend und seit Jahren konstant unter Bedarf

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 270.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2023 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Es gibt aber auch noch geringere Erwartungen um 250.000 Einheiten.

Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerechnet. 2025 werden weitere Rückgänge befürchtet. Mit etwa 200.000 Fertigstellungen rechnen das ifo-Institut und auch die IG-Bau.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2022 295.000 Wohnungen (davor 293.393 bzw. 306.376). Somit dürfte auch das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) unabhängig von Bedarf weiter deutlich verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

In 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). Trotz der Einbrüche im Wohnungsbau würden künftig steigende Fertigstellungszahlen bei Sozialwohnungen nicht überraschen, da sich gerade weitgediehene Wohnungsbauprojekte angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderungen geflüchtet haben. Der Bund

und einige Länder haben darauf mit einer Erhöhung der Fördermittel reagiert. Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass Förderung den insgesamt vorhandenen Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nie decken kann.

Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998

Ein Indiz für das insgesamt noch schwieriger gewordene Wohnungsbauumfeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2022) warteten 884.826 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 882.142 bzw. 816.583). Das ist der 14. Anstieg in Folge. Allerdings ist die zuletzt insbesondere fehlenden Kapazitäten auf der bauausführenden Seite geschuldete Dynamik dem Cocktail hoher Gestehungskosten und nun auch Bauzinsen geschuldet zum Erliegen gekommen.

hangs 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 zuletzt nicht behoben war. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet nun mit dem ersten Kapazitätsabbau seit 2008. Zählte das Bauhauptgewerbe Mitte der 1990-er Jahre noch rund 1,5 Mio. Beschäftigte, so waren es 2008 noch rund 700.000. Mit der anziehenden Baukonjunktur wurden wieder Stellen geschaffen. 2022 zählte die Branche rund 927.000 Beschäftigte.

Wieder deutlich mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder deutlich gestiegen, erreicht aber nicht das Niveau von 2015/2016. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich an die EU-Außengren-



zen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Pandemie ist entfallen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2023 351.915 Asylanträge gestellt (Vorjahre 244.132, 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 329.120 Erstanträge (Vorjahre 217.774, 148.233 bzw. 102.581). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert mit weitem Abstand Syrien (102.930), gefolgt von der Türkei (61.181), Afghanistan (51.275), Irak (11.152), Iran (9.384). Dazu kommen bis Ende 2023 rund 1,1 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine. Von dort Geflüchtete müssen in Deutschland und in anderen EU-Ländern kein reguläres Asylverfahren durchlaufen und sind somit in der Statistik nicht enthalten. Sie reisen ohne Visum ein und erhalten ohne Prüfung ihres Aufenthaltsrechts einen temporären Schutz-Status.

Bevölkerungszahl steigt weiter leicht an

Stand September 2023 (letzter Datenstand) haben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen gelebt. Ende September 2022 bzw. 2021 wurden noch knapp 84,3 bzw. 83,3 Mio. gezählt. Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2023 liegen bisher einschließlich Oktober vor. Danach sind 590.000 Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Im Vorjahreszeitraum lag das Plus noch bei 1.347 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine.

In den Jahren davor stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund geringerer Nettozuwanderung. U.a. Corona hatte hier ihren Niederschlag gefunden. Zwischen 2019 und 2021 wurden jeweils rund 83 Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003

bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2023. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2023) stehen knapp 520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbene gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

2022 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 23,8 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (28,7 % der Gesamtbevölkerung). 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 unverändert das Ergebnis der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit Folgen ggf. für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet (-680.000). Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum. Über den



konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevölkerung begründet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2022 stieg deren Zahl um gut 9 % (auf knapp 41 Mio. – darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte). Im Vergleich dazu legte die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um knapp 2,6 % zu. Auch wenn es 2022 im Vergleich zu 2021 einen minimalen Rückgang gab, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen seit langem stabil aufwärtsgerichtet (auch vor 2000).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 (letzter Datenstand) bei 2,3 Personen (zuvor war es noch ein Wert unter 2, was den leichten Rückgang der Gesamtzahl erklärt). 2022 lebte in knapp 40 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kommen zusammen auf einen Anteil von knapp 75 %.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft hat 2023 unter dem insgesamt schwierigen Umfeld gelitten. Das Wirtschaftswachstum lag bei +0,6 %. Die Spanne in

der EU reicht von -2,6 % (Estland) bis +2,6 % Kroatien. 2024 und 2025 wird für die EU ein Plus von 0,8 % bzw. 1,5 % erwartet.

Die EU-Arbeitslosenquote ist nach Rückgängen erstmals wieder leicht gestiegen. Stand November 2023 lag sie im Durchschnitt bei 6,4 % (davor 6,0 %). Zwischen den EU-Ländern gibt es große Unterschiede. Die Spanne liegt zwischen 2,4 % (Tschechien) und 11,9 % (Spanien).

Die Inflation in der EU ist 2023 wieder gesunken (auf durchschnittlich 5,4 % – davor +8,4 %). 2024 rechnet die EU mit durchschnittlich +2,7 %, im Jahr darauf mit +2,1 %.

Globales Umfeld

Ebenfalls von Unsicherheiten geprägt war die wirtschaftliche Entwicklung in anderen Teilen der Welt. 2023 ist die Weltwirtschaft nach bisherigen Berechnungen des IWF um rund 3 % gewachsen (davor +3,5 %). 3% werde auch 2024 erwartet. Die OECD kommt für 2023 auf ein Plus von 2,9 %. 2024 werden 2,7 % erwartet. Das nicht zuletzt wegen der sich abschwächenden Entwicklung in den USA (2023 +2,4 % | 2024 +1,5 %) sowie China (2023 +5,2 % | 2024 +4,7 %).

Infolge der Konflikte erwartbare Konjunkturerinbrüche im Nahen Osten hätten vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region. Gleichwohl ist die Region eine Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen.

Mit rund 6,8 % blieb die Inflation 2023 auf der globalen Tagesordnung (davor 8,71 %). 5,8 % stehen für 2024 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,6 %.

II. Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Wie erwartet, zeigt sich das aktuell schwierige wirtschaftliche Umfeld auch in den Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) für Schleswig-Holstein im 1. Halbjahr 2023. Das BIP stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar um 5,7 % (davor +8,6 %). Preisbereinigt/real stagnierte die Wirtschaftsleistung aber bei 0 % (davor +1,6 %). In Deutschland insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 6,6 % nominal zu. Real gab es einen Rückgang um -0,3 % (davor 8,2 % nominal | 2,8 % real). Auch frühere wirtschaftliche Einbrüche fielen in Schleswig-Holstein im Vergleich zur gesamtdeutschen Betrachtung weniger deutlich aus. Analog zur Bundesebene stieg die preisbereinigte Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe wie im Dienstleistungsbereich leicht an. Erwartungsgemäß verzeichnete das schleswig-holsteinische Baugewerbe einen realen Rückgang.

Mehr Wohngeld

22.455 Haushalte bezogen Ende 2021 in Schleswig-Holstein Wohngeld (Vorjahr 20.900). Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz 2020 war die Zahl der Empfangsberechtigten gestiegen (auf etwa 28.000). Im Zuge der letzten Wohngeldnovelle 2022 wurde der Kreis der empfangsberechtigten Haushalte auf rund 60.000 erweitert. Im selben Jahr haben 25.925 Haushalte Wohngeld erhalten. Nach letztem Datenstand waren es bis September 2023 43.655 Haushalte. Für das Gesamtjahr wird mit 46.000 bis 47.000 Haushalten gerechnet.

Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Schleswig-Holstein konnte 2022 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 5 % verbuchen – auf 2.938 Mio. Auch 2023 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt. Bis zur Jahresmitte wurden 2.958 Mio. Einwohner gezählt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist (letzter Datenstand 2022) weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+48.825). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (-16.744) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Im Ausblick setzt sich die Entwicklung fort. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zuletzt bei 45,6 Jahren (davor 45,4). 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,7 bzw. 47,6 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein die Prognose der mittlerweile 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Danach legt die Einwohnerzahl bis Anfang der 2030-er Jahre im mittleren und oberen Szenario noch zu (je nach Wanderung auf 3.009 bis 3.075 Mio.). Maßgeblich für die tatsächliche Entwicklung ist die reale Zuwanderung. Als gesichert kann gelten, dass über den Prognosezeitraum mit einer weiterwachsenden Zahl älterer Menschen zu rechnen ist (Altersgruppe 60 +). Was u.a. auch Folgen für den Arbeitsmarkt haben dürfte. Von einer Fortsetzung der regional unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen, wobei Sondereinflüsse wie die anstehende Northvolt-Ansiedlung in Dithmarschen zu berücksichtigen sind. Insbesondere aber in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand ist mit weiter steigenden Einwohnerzahlen zu rechnen.

1.456 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2022). Durchschnittlich lebten in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Mit 597.000 hatten die Einpersonenhaushalte das größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen knapp 77 % aller Privathaushalte.

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 2022 jedoch eine Fläche von 93,6 m² (Bundesschnitt 92,2 m²). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2022 bei 48,9 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, hatte der Druck seither nachgelassen. Seit 2022 hat sich das infolge zahlreicher Konflikte (und insbesondere durch den Krieg in der Ukraine) deutlich verändert.

Nach 35.000 Asylsuchenden im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 4.209 in 2016 bzw. 2021 wurden 2022

37.434 und damit deutlich mehr Neuankömmlinge gezählt. 2023 waren es nach letzten Zahlen 16.523. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Mit Abstand ist das die Ukraine, aus der 6.385 Schutzsuchende kamen, gefolgt von Syrien, Afghanistan, der Türkei und dem Irak. In Schleswig-Holstein waren laut Ausländerzentralregister Ende 2023 36.994 Geflüchtete aus der Ukraine erfasst.

Neubaubedarf

1.541.447 Wohnungen gab es Ende 2022 in Schleswig-Holstein (davor knapp 1.530 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 und zu den Kosten der 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 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 2017 im Durchschnitt bei 12.700 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.250. Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber aus, wie bedarfsgerecht gebaut wurde (Lage, Größe, Bezahlbarkeit). Zudem ist mit Blick auf den Veröffentlichungszeitpunkt der letzten Prognose fraglich, wie belastbar die Annahmen heute noch sind.

Einbrechende Baugenehmigungen | Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), setzte in den Jahren bis 2021 die Erholung ein (14.846, 15.435, 16.558, 16.565). 2021 war der höchste Wert seit 2000. 2022 stagnierte die Zahl der Genehmigungen (15.488). Zahlen für 2023 liegen erst bis einschließlich November vor (10.026 bzw. – 29,6 % zum Vorjahreszeitraum). In den Vergleichszeiträumen 2022 und 2021 waren es noch 14.245 bzw. 14.663).

Auf den reinen Neubau entfielen bis einschließlich November 2023 8.560 Wohnungen (-25,7 % zum Vorjahreszeitraum). Den größten absoluten Einbruch verzeichneten Mehrfamilienhäuser (-2.249

bzw. -28,7 %). Der relative Einbruch ist mit minus 36,7 bzw. 44,8 % bei Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen größer.

Die zuletzt noch knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite (insbesondere im Innenausbau) sowie insgesamt schwierige Baurahmenbedingungen (hohe Gestehungs- und Finanzierungskosten) spiegeln sich im weiter gestiegenen Bauüberhang: 34.845 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2022 nicht fertiggestellt (davor 32.178).

Das ist der 16. Anstieg in Folge. Rechnerisch sind das deutlich mehr als zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2000 | 18.347 Wohnungen im Bauüberhang bei 14.794 Fertigstellungen).

Baufertigstellungen

Für 2023 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Mit Hinweis auf den Trend der letzten Jahre und Stornierungen ist hier mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Ganz grundsätzlich spiegeln sich die Genehmigungszahlen zeitversetzt in den Baufertigstellungszahlen wider. Im Gesamtjahr 2022 gab es erneut ein Minus gegenüber dem Vorjahr (12.021 zu 12.636 – davor 14.077). Einen ähnlich hohen Wert wie 2020 hatte es zuletzt in 2000 gegeben (14.794).

Wohnungswirtschaft – Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen, teilweise nur unzureichend gedeckten Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (Ø 1,6 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 7,7 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz kleinere Haushalt und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter und insbesondere auch bezahlbarer Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse der hohen Nachfrage hinterherhinkt. Aus Perspektive der Wohnungsnachfrage ist auf Sicht eher mit einer weiteren Verschlechterung der Lage zu rechnen.

Die infolge der aktuell sehr schwierigen Wohnbaurahmenbedingungen bereits erfolgten Stornierungen bzw. zeitlichen Verschiebungen im Neubau sorgen bei fortbestehender Nachfrage für zusätzliche Belastung. Ganz grundsätzlich ist das im Wohnungsbau mittlerweile erreichte Kostenniveau, gegenüber dem Anspruch dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu wollen, ein großes Problem. Eines, das auch sozialen Sprengstoff birgt.

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Kosten- und Marktentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 6,41 Euro/m² netto-kalt 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 9,73 Euro netto-kalt ermittelt (Stand 2022 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den drei Jahren davor waren es 8,75, 8,28 bzw. 7,98 Euro. Im Neubau wurden 2022 im Mittel 12,37 und im Bestand 9,14 Euro netto-kalt vereinbart. Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen unverändert unter denen aller anderen Wohnungsmarktakteure (Ø Neubau und Bestand 8,56 Euro).

Die regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Auch 2023 ist, den äußeren Rahmenbedingungen (Kosten) geschuldet, ein weiterer Anstieg zu erwarten. Und nicht zuletzt wegen eines statistischen Effekts: Infolge der stetig sinkenden Fluktuation kommen immer weniger vergleichsweise günstige Bestandswohnungen auf den Markt, die von der Marktbeobachtung des Landes gemessen werden könnten.

Die Haushalte neigen immer mehr dazu, ältere und deshalb vergleichsweise günstige Mietverträge nicht mehr aufzugeben. Von der Statistik erfasst wird deshalb zunehmend Wohnraum, der durch (teuren) Neubau erstmals auf den Markt kommt bzw. Bestand, der nach (teurer) Modernisierung wieder auf den Markt kommt.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./ Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2022) bei durchschnittlich 30,1 % (27,8 % Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass 15 – 20 % auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist auch, dass der Trend zu kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. Zudem hängt die Mietbelastungsquote im Einzelfall stark vom Einzugsdatum ab. Gerade ältere Mietverträge weisen regelmäßig ein

im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. zum Markt deutlich unterdurchschnittliches Mietniveau auf. Die höchsten Bruttokaltmieten/m² zahlten Haushalte 2022, wenn sie erst in den vergangenen 4 Jahren in ihre Mietwohnung eingezogen waren. Laut Destatis lag 2022 die bundesdurchschnittliche Bruttokaltmiete von Haushalten mit einem Einzugsjahr von 2019 oder später mit 9,80 Euro/m² um 34,2 % höher als bei Haushalten, die vor 1999 in ihre Mietwohnung eingezogen waren (7,30 Euro/m²).

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 2023 rund 420 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung und den Neubau investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen, angesichts des einbrechenden Neubaus, zu einer verlässlichen Säule für den Wirtschaftsstandort.

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 46.701 Wohnungen mit Zweckbindung. Ohne Aufbau neuer Zweckbindungen wären es noch knapp 44.600 gewesen. Schleswig-Holstein schafft damit einen Stopp des langjährigen Trends stetig abnehmender Zweckbindungen. Nach vorn schauend ist zumin-

dest für die nächste Zeit mit einem verstärkten Bindungsaufbau zu rechnen.

2023 wurden Förderzusagen für rund 2.000 Wohnungen mit einem Volumen von 414 Mio. Euro erteilt. Im Mittel der Vorjahre waren es jeweils rund 1.000 Wohnungen. Ursächlich sind das erreichte Niveau der Gestehungskosten von durchschnittlich gut 4.000 Euro/m² brutto (exkl. Grundstück) und das gestiegene Zinsniveau. Freifinanzierte Projekte sind darüber zu nachfragegerechten Konditionen nicht umsetzbar bzw. unwirtschaftlich.

In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Gleichwohl haben sich vor dem Hintergrund der schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen vermehrt auch andere Akteure der Förderung zugewendet.

Das Finanzvolumen der laufenden Förderperiode 2023-2026 in Schleswig-Holstein beläuft sich nunmehr auf rund 1,4 Mrd. Euro. Ende 2023 und Anfang 2024 hat das Land, um der sprunghaft gestiegenen Mittelnachfrage entsprechen zu können, die Darlehensmittel aufgestockt (um 175 Mio. bzw. 100 Mio. Euro). Gleichwohl sind auch die für 2024 verfügbaren Mittel bereits Anfang Januar 2024 vollständig durch Projektanträge mit wiederum rund 2.000 Zweckbindungen belegt. Was im Hinblick auf den Aufbau von Zweckbindungen erfreulich ist, führt andererseits zu wachsender Planungsunsicherheit auf Seiten der Wohnungsmarktakteure. Angesichts der dort regelmäßig mehrjähriger Investitionsplanungen sind Unsicherheiten auf der Finanzierungsseite ein substanzielles Problem. Die Beteiligten (inkl. Politik) müssen im Interesse von Investitionssicherheit und auch den daraus folgenden Aufträgen für Planer, Baugewerbe und Handwerk Lösungen finden. Es geht um die Schaffung wie die Erhaltung von Wohnraum und Beschäftigungssicherung in einer ganzen Branche.

Lagebericht 2023

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	238	49	2
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:	1.435	223	7
Vorjahr	1.427	222	6
Veränderung	8	1	1

Die Wohnfläche der 1.435 Wohnungen beträgt rd. 80.546,- m², die der 7 gewerblichen Objekte rd. 1.090,- m² und die Nutzflächen der Garagen rd. 3.450 m².

Die Veränderung der Wohnungen, Garagen und Gewerbe resultiert aus dem Kauf einer kleinen Wohnanlage zum 1. April 2023 in Bad Malente, Kampstraße 3, 3a, 5 und Sackstraße 1 mit 8 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer Garage.

Die vorläufige Planung für diese Wohnanlage sieht den Abriss der Häuser und Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 22 Wohnungen vor.

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 6 Wohnungseigentümergeinschaften mit 71 Wohnungen in Eutin. Zum 1. Januar 2024 haben wir eine Verwaltung gekündigt. Die übrigen fünf Verwaltungen wurden von uns zum 31.12.2024 aufgekündigt.

Bautätigkeit

a) Mietwohnungen

Gegenwärtig planen wir auf dem Grundstück in Eutin, Janusstraße/Fritz-Reuter-Straße mit einer Gesamtgröße von 2.014 m² nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen. Die Planung sieht vor, Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen barrierearm, mit Fahrstuhl, Einbauküchen und Balkonen oder Terrassen sowie Stellplätzen zu errichten.

Interessierte Mitglieder können sich in unsere Bewerberlisten eintragen.

b) Instandhaltungsmaßnahmen

Für die rd. 85.086 qm Wohn- und Nutzflächen betragen die Aufwendungen:

1. Periodische			
Instandhaltungskosten	EURO	1.501.000,--	
2. Wohnungsmodernisierungen			
(Erneuerung Küchen, Bäder, Elektroinstallation u.a.)	EURO	302.000,--	
	EURO	1.803.000,--	
Kosten des Regiebetriebs	EURO	140.000,--	
	EURO	1.943.000,--	
abzüglich Versicherungs- und Mietererstattungen	EURO	175.000,--	
Zusammen	EURO	1.768.000,--	

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 21,70 €/m² (Vorjahr 19,10€/m²).

Davon entfielen u.a. auf:

Restarbeiten für die Erstellung eines Wärmeanschlusses 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. 107.000,--

Insgesamt sind für diese Maßnahme Kosten in Höhe von rd. 360.000,-- Euro angefallen. Davon haben wir im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude -Einzelmaßnahmen- Zuschüsse in Höhe von EURO rd. 144.000,-- erhalten.

Sanierung der Schmutz-, Regenwasser- und Hausanschlussleitungen in Scharbeutz, Kiepenberg 23 + 25 und Oderstraße 39 – 2. Bauabschnitt

EURO rd. 256.500,--

Umbau bzw. Erneuerung von Müllboxen in diversen Orten

EURO rd. 126.500,--

Die Eigenbeteiligungen für Versicherungsschäden betragen

EURO rd. 247.000,--

An Wohnungsmodernisierungen für Erneuerung von Bädern, Küchen, Elektroinstallation u.a. wurden insgesamt 302.200,-- € aufgewendet. Davon erhielten 12 Wohnungen eine Komplettmodernisierung von je rd. 22.000,-- € pro Wohnung.

c) Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2023 waren 9 Wohnungen der Genossenschaft nicht vermietet. Zwischenzeitlich sind 5 Wohnungen wieder vermietet. Die restlichen 4 Wohnungen befinden sich in der Modernisierung.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr betragen die Erlösschmälerungen Euro 19.600,--, sie lagen damit um rd. Euro 15.300,-- niedriger als im Vorjahr.

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

Uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von rd. EURO 33.000,-- abgeschrieben.

Eine rege Wohnungsnachfrage ist nach wie vor zu verzeichnen. Im Jahr 2023 hatten wir 71 Wohnungs-

veränderungen (2022: 86). Die Fluktuationsquote lag damit bei rd. 5,0 % des gesamten Wohnungsbestandes. Die Mieten betragen 2023 durchschnittlich 6,12 €/m² nach 6,09 €/m² im Vorjahr.

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

	Plan 2023 TEuro	Ist 2023 TEuro	Ist 2022 TEuro
Umsatzerlöse			
aus Mieten	6.047,0	6.053,0	5.974,1
Instandhaltungsaufwendungen	2.062,0	1.768,0	1.559,0
Zinsaufwendungen	297,0	296,0	318,2
Jahresüberschuss	770,0	1.372,8	1.222,1

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

Bei den Instandhaltungskosten waren höhere Kosten gegenüber dem Vorjahr (T€ 209,0) zu verzeichnen. Die Abweichung gegenüber der Wirtschaftsplanung resultiert aus geringeren Ausgaben bei den Wohnungsmodernisierungen.

Die Zinsaufwendungen waren insbesondere durch zurückgezahlte Darlehen und Zinsdegression rückläufig.

Gegenüber der Wirtschaftsplanung wird der Jahresüberschuss aus geringeren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung von höheren sonstigen betrieblichen Erträgen beeinflusst.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2023 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 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022	Veränderungen zum Vorjahr	
	TEURO	%	TEURO	%	TEURO	
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	46.605	87,1	47.606	87,8	-	1.001
Umlaufvermögen						
- Sonstige Posten	6.925	12,9	6.642	12,2	+	283
	53.530	100,0	54.248	100,0	-	718
Eigenkapital	27.241	50,9	26.046	48,0	+	1.195
Rückstellungen						
- langfristig	1.968	3,7	2.025	3,7	-	57
- kurzfristig	64	0,1	63	0,1	+	1
Fremdkapital						
- langfristig	19.885	37,1	22.282	41,1	-	2.397
- kurzfristig	4.372	8,2	3.832	7,1	+	540
	53.530	100,0	54.248	100,0	-	718

Das Anlagevermögen beträgt 87,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.195.000,- Euro zu und der prozentuale Anteil am Gesamtkapital beträgt nunmehr 50,9 %.

Die Erhöhung um 2,9 %-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 3.788,1.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2023

	2023 TEuro	2022 TEuro
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.372,8	1.222,1
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.851,1	1.785,0
Zu-/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-57,4	208,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten und RAP	-	-
Gewinn/Verluste aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-	-0,1
Cashflow nach DVFA/SG*	3.166,5	3.215,4
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	-217,3	-720,9
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	541,7	153,3
Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Rückstellungen	1,1	-7,6
Zinsaufwendungen	296,1	318,2
Erträge aus Baukostenzuschüssen	-143,8	-
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	143,8	-
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.788,1	2.958,4
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	-	0,1
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-855,6	-98,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-855,6	-98,8
III. Finanzierungsbereich		
Veränderung Geschäftsguthaben	-37,3	49,2
Darlehnsvalutierungen	800,0	-2.119,9
Planmäßige Tilgungen	-2.010,0	-
Darlehnsrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgungen	-1.187,2	-526,7
Gezahlte Zinsen	-292,1	-318,2
Dividende jeweils für das Vorjahr	-140,4	-120,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.867,0	-3.036,3
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	65,5	-176,7
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.718,9	2.895,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.784,4	2.718,9
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.718,9	2.895,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.788,1	2.958,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-855,6	-98,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.867,0	-3.036,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.784,4	2.718,9

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

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

2.3 Ertragslage

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

	2023	Vorjahr	Veränderung
	TEuro	TEuro	TEuro
Hausbewirtschaftung	1.397,5	1.300,4	97,1
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-0,5	-	-0,5
Betreuungstätigkeit	-6,7	-5,7	-1,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-29,2	-57,7	28,5
Betriebsergebnis	1.361,1	1.237,0	124,1
Neutrales Ergebnis	10,2	-2,0	12,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	1,5	-12,9	14,4
	1.372,8	1.222,1	150,7

Das Berichtsjahr ergab einen Jahresüberschuss von EURO 1.372.755,75.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Hausbewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Zusätzliche Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung konnten durch Mieteinnahmen und abgerechneten Umlagen erzielt werden. Demgegenüber stehen erhöhte Ausgaben für Instandhaltung und Betriebskosten.

Gemäß Satzung der Genossenschaft ist der gesetzlichen Rücklage ein Betrag von Euro 139.872,77 im Vorwege zugeführt worden.

Darüberhinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat die Beschlüsse gefasst, Euro 1.110.000,00 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	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	50,9	48,0
Eigenkapitalrentabilität	%	5,0	4,7
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	6,12	6,09
Fluktuationsquote	%	5,0	6,0
Leerstandsquote am Stichtag	%	0,6	0,6
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	21,7	19,1

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 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. Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. Prolongation bestehender Darlehen deutlich verteuert. Es besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Unsere Wohnimmobilien 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 Mietein-

nahmen 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 Analyse des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen (CO₂-Bilanz) begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Die seit 2021 gestiegenen Energiepreise haben zu einem Anstieg der Bruttowarmmiete geführt. Es wurden bereits entsprechende Anpassungen der Vorauszahlungen für Heizkosten vorgenommen. Es verbleibt jedoch das Risiko, dass die erhöhten Bruttowarmmieten die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen. Hieraus könnte es in Einzelfällen zu Erlösausfällen kommen. Gleichzeitig vermindern 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 verschie-

denen 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 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 830 erwartet. Dieser setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.053	6.160
Instandhaltungsaufwendungen	1.768	2.200
Zinsaufwendungen	296	283
Jahresüberschuss	1.373	830

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 15. Mai 2024

Der Vorstand

gez. Wenglarczyk

gez. Teichert

Jahresabschluss 2023

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 2023

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	938,00	938,00		1.438,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.187.441,92		47.185.666,92	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.913,55		37.522,55	
3. Grundstücke ohne Bauten	197.508,46		197.508,46	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.303,00		169.970,00	
5. Anlagen im Bau	-		-	
6. Bauvorbereitungskosten	45.280,16	46.603.447,09	13.365,50	47.604.033,43
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00		500,00
Anlagevermögen insgesamt		46.604.885,09		47.605.971,43
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.497.768,11		3.141.813,07	
2. Andere Vorräte	381.871,38	3.879.639,49	476.155,98	3.617.969,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	64.632,63		59.598,37	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.206,81		5.294,03	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	76.552,18	147.391,62	112.115,95	177.008,35
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.784.441,15	2.784.441,15		2.718.857,30
Umlaufvermögen insgesamt		6.811.472,26		6.513.834,70
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	113.289,01	113.289,01	128.173,00	128.173,00
Bilanzsumme		53.529.646,36		54.247.979,13

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	89.585,35		121.670,62	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.465.990,45		2.465.979,64	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.600,00	2.558.175,80	7.800,00	2.595.450,26
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 0,00			(0,00)	
II. Ergebnismrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss	3.865.270,59		3.725.397,82	
Geschäftsjahr eingestellt: EURO 139.872,77			(124.678,97)	
2. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Jahresüberschuss	20.695.000,00	24.560.270,59	19.585.000,00	23.310.397,82
Geschäftsjahr eingestellt: EURO 1.110.000,00			(957.000,00)	
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.372.755,75		1.222.119,39	
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	1.249.872,77	122.882,98	1.081.678,97	140.440,42
Eigenkapital insgesamt		27.241.329,37		26.046.288,50
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	1.967.385,00		2.024.782,00	
2. Steuerrückstellungen	5.072,80		1.238,00	
3. Sonstige Rückstellungen	58.999,00	2.031.456,80	61.795,00	2.087.815,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.529.117,81		21.895.328,09	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	372.571,52		386.790,55	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.890.690,50		3.421.220,50	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.563,27		19.720,14	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.442,18		256.838,14	
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EURO 5.242,53	17.891,05	24.135.276,33	13.591,66	25.993.489,08
			(4.812,15)	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		121.583,86		120.386,55
Bilanzsumme		53.529.646,36		54.247.979,13

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. 1. 2023 bis 31. 12. 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.194.834,75		8.594.442,99	
b) aus Betreuungstätigkeit	21.128,60		21.128,60	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.215,80	9.225.179,15	4.448,76	8.620.020,35
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		+ 355.955,04		+ 521.518,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	8.087,00	8.087,00		-
4. Sonstige betriebliche Erträge		428.125,07		233.776,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.095.824,26		4.495.911,28	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	162,50	5.095.986,76	250,53	4.496.161,81
Rohergebnis		4.921.359,50		4.879.153,41
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	827.457,65		744.883,15	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	166.407,31	993.864,96	332.283,04	1.077.166,19
davon für Altersversorgung EURO 3.067,72			(188.124,73)	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.851.128,80		1.785.121,98
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		229.596,88		223.390,01
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,00		15,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22.280,55		-
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		319.986,71		380.816,95
davon aus Aufzinsung für Pensions- rückstellung EURO 23.935,00				(62.611,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.486,40		12.931,41
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.550.564,10		1.399.741,87
14. Sonstige Steuern		177.808,35		177.622,48
15. Jahresüberschuss		1.372.755,75		1.222.119,39
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.249.872,77		1.081.678,97
17. Bilanzgewinn		122.882,98		140.440,42

3. Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 31.12.2023 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. Bei der Wohnanlage in Bad Malente, Kampstraße 3, 3a, 5 und Sackstraße 1 wurde die Abschreibung entsprechend der Abrissplanug komplett in 2023 vorgenommen. Aktivierte Modernisierungskosten werden auf die Restlaufzeit verteilt. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, Spielgeräte, Müllboxen und Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von 10 bis 20 Jahren vorgesehen. Garagen und andere Bauten werden über 20 Jahre abgeschrieben, Neuzugänge von Garagen werden über 25 Jahre abgeschrieben. Bei 2 gewerblichen Objekten erfolgte die Abschreibung unter steuerlichen Gesichtspunkten.
3. Geschäfts- und andere Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25 bis 50 Jahren abgeschrieben.
4. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden über 3 - 14 Jahre linear abgeschrieben.
Die geringwertigen Vermögensgegenstände werden nach altem Recht, d.h. im Jahr der Anschaffung, voll abgeschrieben.
5. Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.
6. Das Umlaufvermögen wurde unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.
7. Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge, insbesondere aufgrund von Leerstand, berücksichtigt. Die anderen Vorräte sind nach der Fifo-Methode zu den Anschaffungskosten bewertet.

8. Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel werden mit dem Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen werden direkt abgeschrieben.
9. Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten u.a. Investitionskosten für Fernwärme und werden über 15 Jahre abgeschrieben.
10. Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer

2%-igen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für 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 1,78% (Stichtag Januar 2023) bzw. 1,82% (Stichtag Dezember 2023 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Aus der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.23 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.23 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	64.638,42	612,85	-	-	65.251,27
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.111.064,00	806.770,82	-	-	86.917.834,82
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	369.502,32	10.744,13	6.472,90	-	373.773,55
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	13.365,50	31.914,66	-	-	45.280,16
	87.012.252,92	849.429,61	6.472,90	-	87.855.209,63
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	500,00	-	-	-	500,00
	500,00	-	-	-	500,00
	87.077.391,34	850.042,46	6.472,90	-	87.920.960,90

31.12.2023 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,82 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,74 %) ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 24,0.

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 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit €		Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2023 €	Buchwert am 01.01.2023 €	Buchwert am 31.12.2023 €
		Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge			
63.200,42	1.112,85	-	-	64.313,27	1.438,00	938,00
38.925.397,08	1.804.995,82	-	-	40.730.392,90	47.185.666,92	46.187.441,92
283.290,09	609,00	-	-	283.899,09	37.522,55	36.913,55
-	-	-	-	-	197.508,46	197.508,46
199.532,32	44.411,13	-	6.472,90	237.470,55	169.970,00	136.303,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	13.365,50	45.280,16
39.408.219,49	1.850.015,95	-	6.472,90	41.251.762,54	47.604.033,43	46.603.447,09
-	-	-	-	-	500,00	500,00
-	-	-	-	-	500,00	500,00
39.471.419,91	1.851.128,80	-	6.472,90	41.316.075,81	47.605.971,43	46.604.885,09

2. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten mit T€ 773,7 den Kauf von Grundstücken mit abbruchreifen Häusern in Bad Malente, Kampstraße 3, 3a, 5 und Sackstraße 1 sowie mit T€ 33,1 die Herstellung von 7 PKW-Stellplätzen 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€ 19,5.
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 (1,74%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,82%) ergibt einen Betrag in Höhe von 24,0 T€. 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€ 40,0 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	19.529.117,81	2.084.967,83	6.834.670,30	10.609.479,68	19.481.607,47	GPR
	21.895.328,09	2.358.026,37	7.213.137,11	12.324.164,61	21.841.692,02	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	372.571,52	14.219,03	56.876,12	301.476,37	372.571,52	GPR
	386.790,55	14.219,03	56.876,12	315.695,40	386.790,55	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.890.690,50	3.890.690,50				
	3.421.220,50	3.421.220,50				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.563,27	13.563,27				
	19.720,14	19.720,14				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	311.442,18	311.442,18				
	256.838,14	256.838,14				
Sonstige Verbindlichkeiten	17.891,05	17.891,05				
	13.591,66	13.591,66				
Gesamtbetrag:	24.135.276,33	6.332.773,86	6.891.546,42	10.910.956,05	19.854.178,99	GPR
	25.993.489,08	6.083.615,84	7.270.013,23	12.639.860,01	22.228.482,57	GPR

Anmerkung: Vorjahresangaben sind kleingedruckt

¹⁾GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 3.141,8 abgerechnete Nebenkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Versicherungsschäden in Höhe T€ 117,0, Erträge aus verauslagten Schönheitsreparaturen von T€ 37,0, Erstattungen von Krankenkassen in Höhe von T€ 12,5, eine Erstattung der Selbstbeteiligung für die Gebäudeversicherung im Bereich Leitungswasser über T€ 20,0, Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen von T€ 62,4 sowie Erträge aus Zuschüssen des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) für den Fernwärmeanschluss in Eutin, Fritz-Reuter-Str./Gorch-Fock-Weg/Plöner Str. in Höhe von T€ 143,8 enthalten.
3. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten u.a. T€ 1.803 Instandhaltungsaufwendungen.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. Abschreibungen auf Forderung aus Vermietung über T€ 33,0 enthalten.
5. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten T€ 23,9 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 2023	1.527	9.508
Zugang	91	547
Abgang	95	557
Ende 2023	1.523	9.498

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 10,81 € vermehrt.

3. Es bestehen noch folgende finanzielle Verpflichtungen: Aus Verträgen für noch auszuführende Instandhaltungsmaßnahmen sind noch Kosten von rd. 231.000,-- € zu erwarten.

Bericht des Aufsichtsrates

Mit dem Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023 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 15. Mai 2024

DER AUFSICHTSRAT

Dietrich Kermer
- Vorsitzender -



Vorstand und Aufsichtsrat



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



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

Ferdinand-Tönnies-Straße 8, 23701 Eutin

www.baugenossenschaft-eutin.de

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