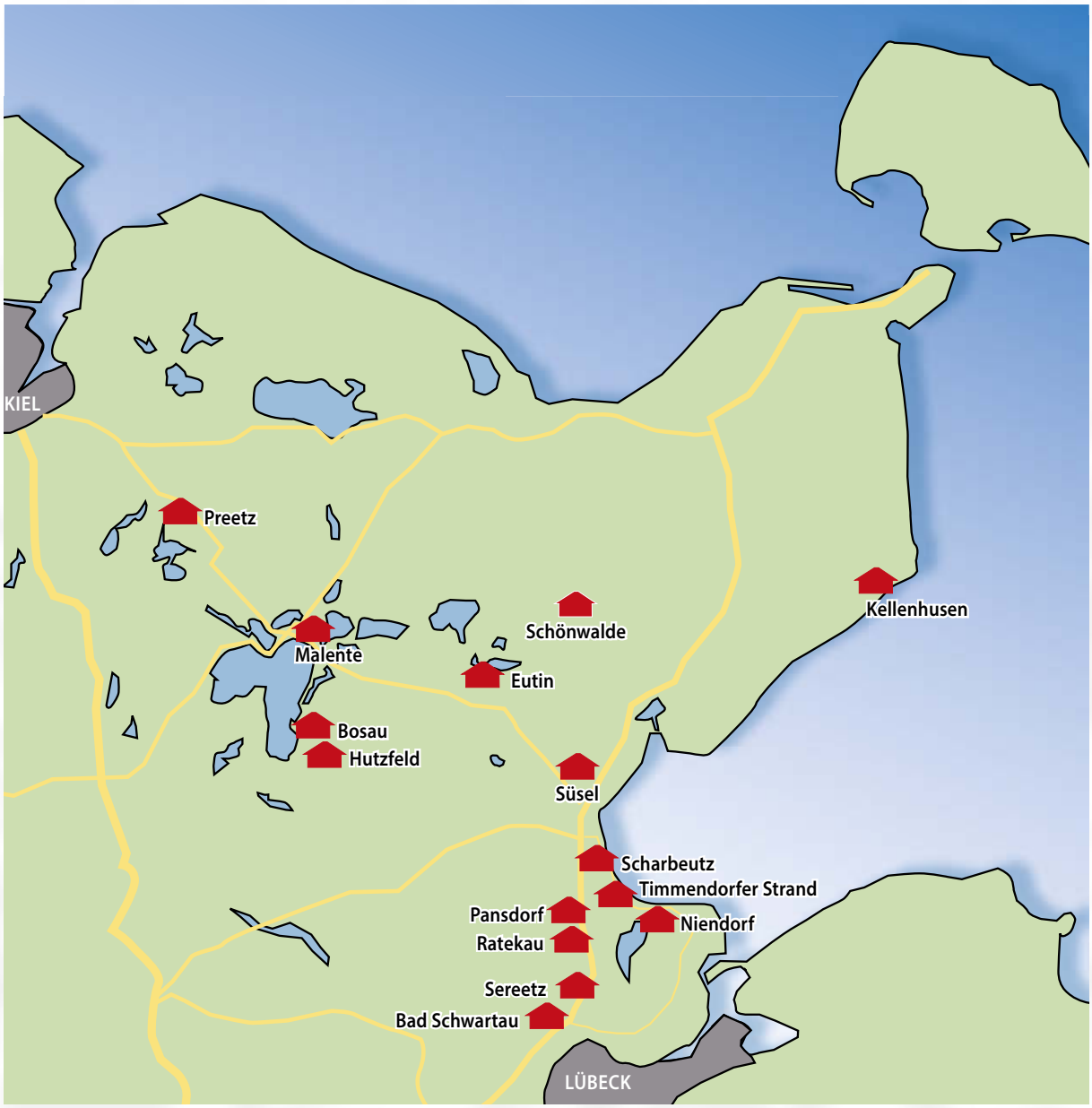
Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Bericht über das Geschäftsjahr

2024

In diesen Orten kann Ihnen unsere Genossenschaft Wohnungen anbieten.



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

Ein umweltfreundliches Printprodukt auf Recyclingpapier, Blauer Engel, FSC

Bericht *2024* über das Geschäftsjahr

(1.1. – 31.12.2024)

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8,

gestattet sich hiermit,

den Geschäftsbericht über das Jahr 2024

den Mitgliedern und Geschäftsfreunden

zu überreichen.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Eutin-Impressionen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bericht des Vorstandes	7
Lagebericht 2024	20
Jahresabschluss 2024	
- Aktiva und Passiva	28 / 29
- Gewinn- und Verlustrechnung	30
- Anhang	31
Bericht des Aufsichtsrates	37

Organisation und Verwaltung

Geschäftsstelle:

23701 Eutin, Ferdinand-Tönnies-Straße 8

Telefon: 0 45 21-21 29

Vorstand:

Ursula Wenglarczyk,
Lars Teichert

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

Bericht des Vorstandes

I. Gesamtwirtschaftliche Lage

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland hängt in der Rezession fest

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP = Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche zzgl. Gütersteuern, abzgl. Gütersubventionen) 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das 10. Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019. Dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (- 3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen zu.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (- 4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit 2019 legten sie um gut 40 % zu (Ø 8 % p.a.). Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen. Auch Investitionen in Fabriken oder Bürogebäude waren rückläufig (- 2,6 %). Die staatlichen Bauinvestitionen legten zu (+ 1,2 %), getrieben durch die drängendere Sanierung bzw. den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau kommt nicht in Schwung – mit viel Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt

Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmals seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen ist insgesamt nominal gegenüber dem Vorjahr gesunken (von 558,3 auf 554,8 Mrd. Euro bzw. - 0,6 %). In den beiden Vorjahren gab es noch ein Plus von 12,9 % bzw. zuletzt 4,8 %). Inflationsbedingt steht auch 2024 unter dem Strich wieder ein reales Minus von 3,7 % (nach - 2 % bzw. - 2,2 % in den beiden Vorjahren). Das

vergleichsweise günstige Ergebnis ist erneut einem realen Plus diesmal beim gewerblichen und öffentlichen Tiefbau zu danken (+ 3,2 %). Der Hauptbeitrag kam vom öffentlichen Tiefbau (+ 5 %). Nominal ergibt sich aber hier über alles ein leichtes Minus von 0,1 %.

In den Wohnungsbau insgesamt flossen 2024 laut DIW rund 308,8 Mrd. Euro (- 2 % - nach + 2,8 % im Vorjahr). 80,3 Mrd. bzw. 228,5 Mrd. Euro entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 86,5 bzw. 229,2). Nominell ist das ein Minus von 7,2 bzw. 0,3 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt erneut ein Minus von 5,1 % (nach - 3,5 % im Vorjahr).

Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkraften (- 10,1 % I nach - 9,7 bzw. 9,8 % in den beiden Vorjahren). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 3,2 % - nach – 1 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier weiter vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Ab 2026 rechnet das DIW mit einer echten Trendwende zum Besseren. Allerdings läge auch dann das Bauvolumen weiterhin deutlich unter dem Spitzenwert des Jahres 2020 (- 25 % beim Wohnungsbau). Auch deshalb ist angesichts der vielerorts real unverändert bestehenden Wohnungsnachfrage eine echte Verbesserung der Wohnraumversorgung nicht absehbar.

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau, und die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpft die bauausführende Seite weiter mit einer unzureichenden Kapazitätsauslastung. Nach Jahren der Hochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2024 Hochbaukapazität ungenutzt. Die Auslastung hier lag zuletzt bei knapp über 60 %. Branchenverbände warnen seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau, der nun auch auf den nachgelagerten Innenausbau übergreifen könnte. Seit 2006 wurden im Bauhauptgewerbe 218.000 Jobs geschaffen (928.000 in 2023). 2024 wurde erstmals ein Rückgang um 10.000

verzeichnet. Für 2025 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem weiteren Beschäftigungsrückgang auf dann 895.000. In Summe entspricht das dem 2022 geschätzten Abwärtspotenzial von insgesamt rund 30.000 Stellen.

Die weiterhin schwierige Lage im Bauhauptgewerbe spiegelt sich auch im Geschäftsklima. Ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung). Nach einer schrittweisen leichten Erholung sank der ifo-Geschäftsklimaindex im November 2024 wieder merklich auf das bereits im November 2023 gemessene Niveau. Laut ZDB endet das Jahr 2024, wie es begonnen habe - „katastrophal". Gerade der Wohnungsbau komme seit 29 Monaten nicht aus dem Tal. Gleichwohl scheint die starke Abwärtsentwicklung der letzten Monate ihre Talsohle vorerst gefunden zu haben. Im Dezember 2024 verbesserte sich das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe wieder leicht. Auch beim Sorgenkind Wohnungsbau wurde eine leichte Aufhellung bei unverändert schwieriger Gesamtlage gemessen. Die Geschäfte laufen etwas verbessert, verharren aber deutlich im negativen Bereich. Gleichwohl bewerten die Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage und die Zukunftsaussichten etwas weniger pessimistisch. Der Anteil der Auftragsstornierungen war rückläufig und liegt nun bei 10 %. Die gesunkenen Zinsen allein reichen bisher nicht für eine echte Trendwende im Wohnungsbau. Die Auftragslage gerade im Wohnungsbau bleibt angespannt. 53,6 % der Unternehmen meldeten im Dezember 2024 einen Mangel an Aufträgen.

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. 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 dem 3. Quartal 2012 und 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %.

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 (ohne Förderung) 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 bewegt sich die Entwicklung seither in der Nähe der Inflation: Im November 2024 lagen sie 3,1 % über dem Vorjahreswert (davor + 4,3, + 16,9 bzw. + 14,4 %). Zwischen August 2024 und August 2023 lag das Plus ebenfalls bei 3,1 % (davor 6,4 %). Zwischen August/November 2024 stiegen die Preise um 0,4 % (zuvor 0,4 %).

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatte sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden zwischen November 2023 bis November 2024 um 2 % gestiegen (davor 1,5 %). Betonarbeiten legten im Vorjahresvergleich um 1 % zu (davor - 1,3 %). Mauerarbeiten verteuerten sich um 1,2 % (davor 3,3 %). Für Dachde-

ckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 3,6 % (davor 4,6 %). Die Preise für Erdarbeiten legten um 4,5 % zu, Zimmer-/Holzbauarbeiten um 2,6 % (davor - 1,9 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 3,8 % (davor 6,5 %). Hierbei erhöhten sich die Preise für die im Ausbau bedeutsamsten Gewerke (Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen sowie Metallbauarbeiten) am stärksten (+ 4,9 bzw. 3 %). Nieder-/Mittelspannungsanlagen verteuerten sich um 6,3 % (davor 8,0 %). Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 3,3 % zu (zuvor 7,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 3,6 % (davor 6,6 %).

Unter anderem rechnet das ifo-Institut mit Blick auf die Wohnungsbaupreise mit einem Verharren auf hohem Niveau. Ursächlich seien u.a. wegen des Fachkräftemangels weiter steigende Arbeitskosten, die im Wohnungsbau rund 50 % der Herstellungskosten ausmachten.

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Die Programme zur vorgezogenen Bundestagswahl werfen ihre Schatten voraus. Ungeachtet der tatsächlichen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung ist ein verschärftes Festhalten der Politik am seit Jahren verfolgten Ansatz zu konstatieren: Mit Verweis auf die Bezahlbarkeit zielen viele Ideen weiter darauf, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gleichwohl eine zentrale Bezugsgröße in jeder wohnungswirtschaftlichen Kalkulation. Die Bestandsmieten bewegen sich ausweislich der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 Euro). Regional wurden für Hamburg 9,16 Euro, für Schleswig-Holstein wurden 7,41 Euro und Mecklenburg-Vorpommern 5,91 Euro ermittelt.

Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigen bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Aus wohnungswirtschaftlicher Perspektive beruhigend wirkten zuletzt der noch recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Ende 2023 haben rund 1,2 Mio. Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von 80 %. In Mecklenburg-Vorpommern waren Haushalte am häufigsten auf Wohngeld angewiesen (5,5 %). In Bayern war der Anteil mit 1 % am geringsten. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in vielen Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus

den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt. Die Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes nimmt weiter ab, was die Probleme Wohnungssuchender weiter verschärft.

Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwierigen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht durchwachsen.

Einbruch bei den Baugenehmigungen setzt sich fort

2024 wurden nach bisherigem Stand (bis Oktober) 175.800 Wohnungen genehmigt (davor 218.400 – ein Minus von 19,5 %). Im Vergleichszeitraum 2022 waren es noch 297.453 (davor 312.017). Nur im Oktober 2024 wurden 18.600 Wohnungen genehmigt (-18 % gegenüber Oktober 2023). Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau nur eine Richtung: Abwärts. Im Gesamtjahr 2023 wurden noch 259.639 Einheiten genehmigt (davor 354.400 bzw. 380.700). Auf eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen ist vor diesem Hintergrund bis auf Weiteres nicht zu rechnen.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Oktober 2024 insgesamt 143.500 Einheiten genehmigt (41.000 bzw. 22,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 23,6 % bzw. 9.800 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 13,6 % bzw. 1.700 Einheiten. Bei Mehrfamilienhäusern resultiert bisher ein Minus von 22,2 % bzw. 26.300 Einheiten.

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und 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 Proble-

me weit entfernt. Auf diese Realität reagiert nun auch die Politik. In den Wahlprogrammen zur vorgezogenen Bundestagswahl verzichten die Parteien auf die Nennung konkreter Neubauziele. Das Pestel-Institut hatte mit Verweis auf die Zuwanderung in einer für ein Verbändebündnis erstellten Studie ein Wohnungsbaudefizit von 700.000 Wohnungen ermittelt. Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) geht davon aus, dass bis zum Jahr 2025 deutschlandweit 750.000 Wohnungen fehlen. Bis 2027 wird das Defizit gar auf 830.000 Wohnungen veranschlagt.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand zählt nach letztem Datenstand (Zensus 2022) 43,1 Mio. Einheiten (darunter 1,072 Mio. Sozialwohnungen: - 15.300 - ein neuer Tiefstwert). Rund 42,2 Mio. Einheiten entfallen auf reine Wohngebäude. Gut 24 Mio. Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Einheiten, 13,5 bzw. 5,6 Mio. in Einfamilien- bzw. Zweifamilienhäusern. Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 5,3 % beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen.

Statistisch standen 2023 jedem Einwohner 47,5 m^2 Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m^2 in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung liegt im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 92,2 m^2. Auch nach aktuellem Datenstand wuchsen der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche seit 2012 stärker als die Bevölkerung. Rein rechnerisch kommen im Schnitt auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Gleichwohl leben landesweit (letzter Datenstand 2023) 11,4 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit 17 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten (6 %). Im EU-Schnitt lag die Überbelegungsquote 2023 laut Eurostat bei 16,8 %. Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (40 bzw. 40,9 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,2 bzw. 2,4 %).

Neben hohen Gestehungs-/Finanzierungskosten (die der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen) wird die bauliche Entwicklung unverändert durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken gebremst. Zunehmend versuchen Kommunen hier gegenzusteuern, indem Bauland nur noch im Erbbaurecht vergeben wird. Ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist. Bremsend wirkt auch (trotz der im Baugewerbe gesunkenen Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel bei einzelnen Gewerken. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung.

Fertigstellungen weiter sinkend und konstant unter Bedarf

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 250.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2024 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2025 wird mit ca. 220.000 Fertigstellungen gerechnet. Es gibt auch noch geringere Erwartungen. Das ifo-Institut erwartet für das laufende Jahr etwa 210.000 Fertigstellungen. 2025 wird dort mit rund 200.000 gerechnet. Gleichzeitig spekuliert das DIW auf eine beginnende Trendwende auf niedrigem Niveau ab 2026.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2023 294.000 Wohnungen (davor

295.000, 293.393 bzw. 306.376). Die noch relativ hohe Zahl ist Projekten geschuldet, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise bereits weit gediehen und entsprechend zu alten Bedingungen durchfinanziert waren. Gleichwohl wird das von der noch amtierenden Bundesregierung zuletzt auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) damit erwartungsgemäß weit verfehlt. Die Einschätzung des Bundesbauministeriums wonach die „Lage am Bau ... stabil (sei)" wird durch die Realität nicht gespiegelt. 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). 2023 wurden 49.430 noch zu realisierende Sozialwohnungen zumindest mit einer Förderzusage ausgestattet. Im Jahr davor waren es 41.021. Trotz der sonstigen Einbrüche im Wohnungsbau überrascht diese Entwicklung nicht. Denn viele Wohnungsbauprojekte haben sich angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderung geflüchtet. Einige Länder haben darauf mit einer teils deutlichen Erhöhung der Fördermittel reagiert. Bei gleichzeitiger Absenkung der noch förderfähigen Baustandards (u.a. Regelstandard Erleichtertes Bauen in Schleswig-Holstein). Die momentane Nachfrage nach dieser Art der Baufinanzierung war aber auch damit nicht vollständig zu bedienen. Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass Förderung den insgesamt vorhandenen Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nie decken kann.

Leichter Rückgang des Bauüberhangs

Ein Indiz für das insgesamt weiter schwierige Wohnungsbauumfeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenen bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Zuletzt (Datenstand 2023) warteten 826.800 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 884.826, 882.142 bzw. 816.583). 390.900 waren 2023 bereits im Bau.

Angesichts eingebrochenen Bauantrags- und Genehmigungszahlen und der selektiveren Abarbeitung genehmigter Projekte ist vorerst 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. 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. 2023 zählte die Branche rund 928.000 Beschäftigte. Zumindest auf der Personalseite gab es nun die seit 2008 ersten Kapazitätsanpassungen (- 10.000).

Sinkende Zahl Asylsuchender

Die Zahl Asylsuchender ist 2024 wieder gesunken und erreicht in etwa das Niveau von 2022. Gleichwohl bestehen die Fluchtursachen unverändert fort. Das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2024 insgesamt 250.945 Asylanträge gestellt (Vorjahre 351.915, 244.132, 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 229.751 Erstanträge (2023: 329.120). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015).

Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration waren unverändert mit weitem Abstand Syrien (79.433), gefolgt von Afghanistan (36.156), der Türkei (31.056) und Irak (9.046). Dazu kommen (Stand Oktober 2024) rund 1,2 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.

Korrigierte Bevölkerungszahl nach Zensus 2022

Laut Destatis und basierend auf dem Zensus 2022 lebten Ende 2023 in Deutschland 83,5 Mio. Menschen. Für das Jahr 2024 liegen Zahlen lediglich für das erste Quartal vor (ebenfalls 83,5 Mio.). Damit haben die Statistiker die zuvor für 2023 mit 84,6 Mio. angegebe Zahl korrigiert. Zum Zeitpunkt der Feststellung des Zensus 2022 waren es 82,7 Mio. Die aktuelle Zahl ist dem zwischenzeitlichen Zuwachs geschuldet.

Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2024 liegen erst einschließlich September vor. Demnach gab es in Deutschland einen Wanderungsüberschuss von rund 327.000 Personen. Im Gesamtjahr 2023 lag der Wanderungsüberschuss noch bei knapp 663.000. Im Jahr davor waren es 1,462 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste gemessene Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Der Rückgang der Nettozuwanderung ist hauptsächlich auf den Rückgang der Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen. Vor allem aus der Türkei, Syrien und der Ukraine.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung in Deutschland seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2024. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2024) stehen knapp 509.000 Geburten (- 2,9 %) rund 739.000 Verstorbene gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

2023 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 24,9 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (29,7 % 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. Von den 24,9 Mio. Personen mit Migrationshintergrund waren 12,4 Mio. Deutsche und 12,5 Mio. Ausländer (49,8 bzw. 50,2 %).

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der aktuellen 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 (Zensus 2022) stiegt deren Zahl um gut 7,5 % (auf knapp 40,2 Mio. – davon 43,4 % Einpersonenhaushalte).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland lag 2023 (letzter Datenstand) bei 2,03 Personen. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kamen zusammen auf einen Anteil von 75 %.

II. Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Bislang zeigt sich Schleswig-Holstein trotz des aktuell schwierigen wirtschaftlichen Umfelds nach den Zahlen zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) vergleichsweise stabil. Im 1. Halbjahr 2024 stieg das BIP im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,6 % (davor + 5,7 %). Preisbereinigt/real bleibt immer noch ein Plus von 1,1 % (davor 0 %). In Deutschland insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 3,6 % nominal zu. Real gab es einen Rückgang um - 0,2 % (davor - 0,3 %). Auch frühere wirtschaftliche Einbrüche fielen in Schleswig-Holstein im Vergleich zur gesamtdeutschen Betrachtung weniger deutlich aus. Während in Deutschland die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe real deutlich zurückging, stagnierte der Sektor in Schleswig-Holstein. Das schleswig-holsteinische Baugewerbe musste erwartungsgemäß und analog zur Bundesentwicklung einen realen Rückgang verbuchen.

Deutlich mehr Wohngeld und mehr Wohngeldempfänger

44.055 Haushalte bezogen Ende 2023 in Schleswig-Holstein Wohngeld (+ 77 % zum Vorjahr). Die Zahl der so unterstützten Haushalte von Erwerbspersonen erhöhte sich zum Vorjahr um 72 %. Bei von Nichterwerbspersonen geführten Haushalten gab es ein Plus von 81 %. Im Zuge der letzten Wohngeldnovelle 2022 wurde der Kreis der empfangsberechtigten Haushalte in Schleswig-Holstein auf rund 60.000 erweitert. Auch die Höhe der Wohngeldzahlungen stieg. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch belief sich Ende 2023 auf 302 Euro (+ 54 % zum Vorjahr).

Entwicklung der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon verbuchte das Land bis

einschließlich 2022 einen Bevölkerungszuwachs auf 2,946 Mio. Mit dem Zensus 2022 wurde die Einwohnerzahl erneut etwas nach unten korrigiert. Auf 2,928 Mio. Im Jahresmittel 2023 wurden bereits wieder 2,947 Mio. und Ende März 2024 2,954 Mio. Einwohner gezählt. Die auf den Zensus 2011 basierende Fortschreibung der Einwohnerentwicklung kommt dagegen für das Gesamtjahr 2023 auf 2,966 Mio. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg 2023 auf 318.736 (10,7 % der Gesamtbevölkerung). Im Jahr 2000 waren es laut Statistik 151.783 bzw. 5,4 % der damaligen Gesamtbevölkerung.

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hatte der Druck seither nachgelassen. 2022 hatte sich das infolge zahlreicher Konflikte (und insbesondere durch den Krieg in der Ukraine) wieder verändert.

Nach 35.000 Asylsuchenden im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 4.209 in 2016 bzw. 2021 wurden 2022 nach Ausbruch des Kriegs gegen die Ukraine 37.434 und damit deutlich mehr Neuankömmlinge gezählt. 2023 waren es dann 16.020. 2024 ging die Zahl Asylsuchender weiter zurück (11.104). Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Mit Abstand ist das unverändert die Ukraine, aus der 5.340 Schutzsuchende kamen, gefolgt von Syrien, Afghanistan, der Türkei und dem Irak. In Schleswig-Holstein waren Ende 2024 laut Ausländerzentralregister 41.964 Geflüchtete aus der Ukraine erfasst. 2023 waren es 36.994.

Neubaubedarf

1.540.371 Wohnungen gab es laut Zensus 2022 in Schleswig-Holstein. 2023 waren es laut Statistik 1.554.029. Rechnerisch teilten sich 1,9 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. 2000 waren es 2,12. Insbesondere regionale Aspekte und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten haben Einfluss auf die Wohnraumnachfrage. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Barrierefreiheit). Laut Zensus 2022 waren 64 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein 1979 bereits gebaut. 43 % sind allein zwischen 1950 und 1979 entstanden. Das jeweils in den Standards und zu den Kosten der Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert – ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Andere Betrachtungen des Landes erkennen für den Zeitraum 2022 bis 2035 einen Bedarf von mindestens 95.000 neuen Wohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburger Rand. In der Perspektive bis 2030 hätten danach durchschnittlich 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden müssen. 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 10.375. Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber aus, wie bedarfsgerecht gebaut wurde (Lage, Größe, Bezahlbarkeit).

Weiter einbrechende Baugenehmigungen | leichter Abbau beim Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), setzte bis 2021 eine Erholung ein (14.846, 15.435, 16.558, 16.565). 2021 markiert den höchsten Wert seit 2000. 2022 stagnierte die Zahl der Genehmigungen zunächst (15.488), bevor es 2023 einen deutlichen Einbruch um knapp 30 % gab (auf 10.866). Zahlen für 2024 liegen erst bis einschließlich Novem-

ber vor (8.072 bzw. - 19,5 % zum Vorjahreszeitraum). In den Vergleichszeiträumen 2022 und 2021 waren es noch 14.245 bzw. 14.663).

Auf den reinen Neubau entfielen bis einschließlich November 2024 7.389 Wohnungen (- 13,7 % zum Vorjahreszeitraum nach - 25,7 % davor). In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen wurden 647 weniger Einheiten genehmigt (- 11,6 % nach - 28,7 % im Vorjahreszeitraum). Der relative Einbruch ist mit minus 17,6 bzw. 49,4 % bei Ein-/Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen erneut am größten (davor 36,7 bzw. 44,8 %).

Die zuletzt noch knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite (insbesondere im Innenausbau) und insgesamt schwierige Baurahmenbedingen (hohe Gestehungs-/Finanzierungkosten) spiegeln sich weiter im Bauüberhang: 32.306 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2023 nicht fertiggestellt (in den beiden Jahren davor 34.845 bzw. 32.178). Nach 16 Anstiegen in Folge ist das der erste Rückgang. Schleswig-Holstein folgt damit der gesamtdeutschen Entwicklung. Rechnerisch umfasst der Bauüberhang damit immer noch mehr als zwei Jahresbauleistungen. In früheren Jahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2000 | 18.347 Wohnungen im Bauüberhang bei 14.794 Fertigstellungen).

Baufertigstellungen

Für 2024 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Mit Hinweis auf den Trend der letzten Zeit ist hier mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Ganz grundsätzlich spiegeln sich die Genehmigungszahlen zeitversetzt in den Baufertigstellungszahlen wider. Im Gesamtjahr 2023 gab es nach zwei Rückgängen in Folge aber noch ein Plus von 749 Einheiten (insgesamt 12.770 | davor 12.021). 2020 wurden noch 14.077 Fertigstellungen gemeldet. Einen ähnlich hohen Wert 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 1,7 %). Die Fluktuation lag im Schnitt bei 7,6 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz kleinere Haushalte und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten unverändert Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter und also insbesondere auch bezahlbarer Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse der hohen Nachfrage hinterherhinkt. Zudem geben Haushalte vergleichsweise günstige Bestandsmietverträge immer seltener auf, weil der Neueinstieg in das am Wohnungsmarkt verfügbare Angebot oft deutlich teurer würde (aufgrund hoher Gestehungs- bzw. Sanierungskosten im Neubau bzw. Bestand). Verschärft wird der Trend durch eine seit Jahren immer restriktivere Politik, die stark auf den Schutz bestehender Mietverträge fokussiert. Auch deshalb ist aus Perspektive der aktiven Wohnungsnachfrage auf Sicht eher nicht mit einer Verbesserung der Lage zu rechnen.

Die infolge der aktuell weiter schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen bereits erfolgten Stornierungen bzw. zeitlichen Verschiebungen im Neubau sorgen bei fortbestehender Nachfrage für zusätzliche Belastung. Ganz grundsätzlich steht das im Wohnungsbau mittlerweile erreichte Kostenniveau in deutlicher Opposition zum Anspruch dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu wollen.

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Kosten- und Marktentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen in Schleswig-Holstein lag zuletzt bei 6,70 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 9,76 Euro netto kalt ermittelt (Neuvertragsmieten Stand 2023 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den Jahren davor waren es 9,73, 8,75, 8,28 bzw. 7,98 Euro. Im Neubau wurden 2023 im Mittel 13,23 und im Bestand 9,50 Euro nettokalt vereinbart. Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen unverändert unter denen anderer Wohnungsmarktakteure (Ø 8,98 Euro).

Die regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Auch 2024 ist, den äußeren Rahmenbedingungen (Kosten) geschuldet, ein weiterer

Anstieg der gemessenen Wohnkosten zu erwarten. 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 erfasst werden könnten. Von der Statistik erfasst wird daher und 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.). Absehbar vielfach steigende Grundsteuerbelastungen zahlen ebenso darauf ein. Zu berücksichtigen ist, dass der Trend zu kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. Folge der Arbeitsmarkt-/Sozialpolitik ist ebenso, dass ein Teil der Haushalte aufgrund sehr geringer Einkommen bzw. Transferleistungen zwangsläufig deutlich höhere Mietbelastungsquoten hat. Darüber hinaus hängt die Mietbelastungsquote im Einzelfall stark vom Einzugsdatum ab. Gerade ältere Mietverträge weisen regelmäßig ein im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. zum Markt deutlich unterdurchschnittliches Preisniveau auf. Umgekehrt die höchsten Bruttokaltmieten zahlten 2022 Haushalte, wenn sie erst in den vorlaufenden vier 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). Der Zensus 2022 hatte für Schleswig-Holstein insgesamt ein durchschnittliches Bestandsmietniveau von 7,41 Euro netto/kalt

festgestellt. Mit Blick auf die Wohnkosten insgesamt lastet zudem die Entwicklung der Energiepreise auf den Haushalten.

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 2024 rund 424 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung und den Neubau investiert. Überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben.

Der Investitionsfokus verlagert sich absehbar mehr auf den Bestand. Gerade die Erfüllung nun gesetzlicher Klimaziele zwingt die Wohnungswirtschaft bei begrenzten eigenen finanziellen und personellen Ressourcen zur Priorisierung. Gleichwohl bleibt die Wohnungswirtschaft eine verlässliche Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

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 (+ 10.046 zwischen 2015/2023).

Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 auf 24.660 Einheiten sinken. Ende 2024 gab es 45.979 Wohnungen mit Zweckbindung. Ein Jahr davor waren es noch 47.048. Nach vorn schauend ist zumindest für die nächste Zeit noch mit einem verstärkten Bindungsaufbau zu rechnen. Allerdings wurden 2023 Förderzusagen mit einem Volumen von 414 Mio. Euro für rund 2.000 Wohnungen gegeben. 2024 kamen erneut rund 1.900 Einheiten mit einem Fördervolumen von rund 400 Mio. Euro dazu. Im Mittel der Vorjahre waren es jeweils rund 1.000 Einheiten. Ursächlich für die hohe Fördernachfrage ist vor allem das erreichte Niveau der Wohnungsbaugestehungskosten in Kombination mit einem erhöhten Zinsniveau. Freifinanzierte Projekte sind so zu nachfragegerechten Konditionen kaum 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. Laut Investitionsbank Schleswig-Holstein lagen auch für 2025 Interessenbekundungen in Höhe von mehr als 1 Mrd. Euro vor. Dagegen stehen mit 400 Mio. Euro auch für 2025 Mittel zur Förderung von rund 2.000 Wohneinheiten bereit, bzw. sind bereits gebunden. Auch der Ausblick auf 2026 lässt eine fortgesetzt sehr hohe Fördermittelnachfrage erwarten.

Das Finanzvolumen der laufenden Förderperiode 2023-2026 in Schleswig-Holstein beläuft sich nunmehr auf gut 1,6 Mrd. Euro. 1,2 Mrd. Euro kommen aus Landesmitteln, 400 Mio. Euro vom Bund. Um der sprunghaft gestiegenen Mittelnachfrage entsprechen zu können, hatte das Land die Darlehensmittel mehrfach aufgestockt (um knapp 500 Mio. Euro).

Mit Blick auf das gleichwohl endliche Fördervolumen wurden die Förderbedingungen angepasst. Angesichts des erreichten Baukostenniveaus liegt der Fokus nun auf Kosteneffizienz und CO_2-Einsparung. Dazu wurde der „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ eingeführt. Ziel ist preiswerteres Bauen, ohne dabei auf wichtige wohnbauliche Qualitäten zu verzichten. Laut Land seien die Herstellungskosten im Bereich der Sozialen Wohnraumförderung erstmals seit 40 Jahren gesunken.

Lagebericht 2024

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	1.435	223	7
Veränderung	-	-	-

Die Wohnfläche der 1.435 Wohnungen beträgt rd. 80.531,- m², die der 7 gewerblichen Objekte rd. 1.090,- m² und die Nutzflächen der Garagen rd. 3.450,- m².

Für Dritte verwaltet und bewirtschaftet unser Unternehmen 5 Wohnungseigentümergemeinschaften mit 57 Wohnungen in Eutin.

Zum 31.12.2024 wurden von uns alle Verwaltungen aufgekündigt.

Bautätigkeit

a) Mietwohnungen

Auf dem Grundstück in Eutin, Janusstraße/Fritz-Reuter-Straße wird nach unseren Planungen ein Mehrfamilienhaus mit 21 Wohnungen entstehen. Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, alle barrierearm, werden mit Fahrstuhl, Einbauküchen und Balkonen oder Terrassen sowie Stellplätzen ausgestattet. Baubeginn ist voraussichtlich noch in 2025. Es wird mit einer zweijährigen Bauzeit gerechnet.

Die in 2023 erworbene Wohnanlage in Bad Malente, Kampstraße 3, 3a, 5 und Sackstraße 1 sieht für die kommenden Jahre den Rückbau vor. Durch eine eingeleitete Bebauungsplanänderung werden an gleicher Stelle voraussichtlich drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 modernen und zeitgemäßen Wohnungen errichtet.

Interessierte Mitglieder können sich in unsere Bewerberlisten eintragen.

b) Instandhaltungsmaßnahmen

Für die rd. 81.621 qm Wohn- und Gewerbeflächen betrugen die Aufwendungen:

1. Periodische Instandhaltungskosten	EURO	1.839.000,--
2. Wohnungsmodernisierungen (Erneuerung Küchen, Bäder, Elektroinstallation u.a.)	EURO	406.000,--
	EURO	2.245.000,--
Kosten des Regiebetriebs	EURO	162.000,--
	EURO	2.407.000,--
abzüglich Versicherungs- und Mietererstattungen	EURO	352.000,--
Zusammen	**EURO**	**2.055.000,--**

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 25,20 €/m² (Vorjahr 21,70 €/m²).

Davon entfielen u.a. auf:

Sanierung der Schmutz-, Regenwasser- und Hausanschlussleitungen in Scharbeutz, Kiepenberg 23 + 25 und Oderstraße 39		
2. Bauabschnitt	EURO rd.	185.000,--
Eutin, Friedrichstraße 9 + 11	EURO rd.	201.000,--
Sanierung eines Laubenganges in Timmendorfer Strand, Otto-Langbehn-Str. 9	EURO rd.	30.500,--
Erneuerung von Hauseingängen in Eutin, Saatziger Str. 20 - 24	EURO rd.	83.000,--

Die Eigenbeteiligungen für Versicherungsschäden betrugen EURO rd. 205.000,--

An Wohnungsmodernisierungen für Erneuerung von Bädern, Küchen, Elektroinstallation u.a. wurden insgesamt 406.000,-- € aufgewendet. Davon erhielten 14 Wohnungen eine Komplettmodernisierung von je rd. 24.000,-- € pro Wohnung.

c) Wohnungsbewirtschaftung

Am 31.12.2024 waren 7 Wohnungen der Genossenschaft nicht vermietet. Zwischenzeitlich sind 5 Wohnungen wieder vermietet. Die restlichen 2 Wohnungen befinden sich noch in der Modernisierung.

Für das abgelaufene Geschäftsjahr betrugen die Erlösschmälerungen Euro 42.500,--, sie lagen damit um rd. Euro 22.900,-- höher als im Vorjahr. Im Jahresdurchschnitt betrug die Leerstandsquote (Erlösschmälerungen bezogen auf die Sollmiete) 0,7 %.

Uneinbringliche Mietforderungen wurden in Höhe von rd. EURO 59.800,-- abgeschrieben.

Eine rege Wohnungsnachfrage ist nach wie vor zu verzeichnen.

Im Jahr 2024 hatten wir 102 Wohnungsveränderungen (2023: 71).

Die Fluktuationsquote lag damit bei rd. 7,1 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Die Mieten betrugen 2024 durchschnittlich 6,27 €/m² nach 6,12 €/m² im Vorjahr.

	Plan 2024 TEuro	Ist 2024 TEuro	Ist 2023 TEuro
Umsatzerlöse aus Mieten	6.160,0	6.172,0	6.053,0
Instandhaltungs-aufwendungen	2.200,0	2.055,0	1.768,0
Zinsaufwendungen	283,0	281,0	296,0
Jahresüberschuss	830,0	913,0	1.372,8

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

Bei den Instandhaltungskosten waren höhere Kosten gegenüber dem Vorjahr (T€ 287,0) 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 wurde das Jahresergebnis vor allem durch die Bestandveränderung, insbesondere durch die Einsparungen bei den Heizkosten, beeinflusst.

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2024 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 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023	Veränderungen zum Vorjahr	
	TEURO	%	TEURO	%		TEURO
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	45.050	85,6	46.605	87,1	-	1.555
Umlaufvermögen						
- Sonstige Posten	7.564	14,4	6.925	12,9	+	639
	52.614	100,0	53.530	100,0	-	916
Eigenkapital	28.057	53,3	27.241	50,9	+	816
Rückstellungen						
- langfristig	2.133	4,1	1.968	3,7	+	165
- kurzfristig	65	0,1	64	0,1	+	1
Fremdkapital						
- langfristig	17.759	33,8	19.885	37,1	-	2.126
- kurzfristig	4.600	8,7	4.372	8,2	+	228
	52.614	**100,0**	**53.530**	**100,0**	**-**	**916**

Das Anlagevermögen beträgt 85,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 816.000,-- Euro zu und der prozentuale Anteil am Gesamtkapital beträgt nunmehr 53,3 %.

Die Erhöhung um 2,4 %-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 angesehende 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 Verbindlichkeitenspiegel. Die Kapitalflussrechnung zeigt einen positiven Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 3.342,3.

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2024

		2024 TEuro	2023 TEuro
I.	**laufende Geschäftstätigkeit**		
	Jahresüberschuss	912,8	1.372,8
	Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.746,2	1.851,1
	Zu/Abnahme langfristiger Rückstellungen	165,3	-57,4
	Cashflow nach DVFA/SG*	**2.824,3**	**3.166,5**
	Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	56,7	-217,3
	Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Passiva	230,7	541,7
	Zu-/Abnahme sonstiger kurzfristiger Rückstellungen	1,0	1,1
	Zinsaufwendungen	281,4	296,1
	Zinserträge	-51,8	-
	Erträge aus Baukostenzuschüssen	-	-143,8
	Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	-	143,8
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**3.342,3**	**3.788,1**
II.	**Investitionsbereich**		
	Sachanlagevermögen	-191,6	-855,6
	Erhaltene Zinsen	51,8	-
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-139,8**	**-855,6**
III.	**Finanzierungsbereich**		
	Veränderung Geschäftsguthaben	26,3	-37,3
	Darlehnsvalutierungen	-	800,0
	Planmäßige Tilgungen	-1.971,1	-2.010,0
	Darlehnsrückzahlungen/außerplanmäßige Tilgungen	-154,8	-1.187,2
	Gezahlte Zinsen	-284,2	-292,1
	Dividende jeweils für das Vorjahr	-122,9	-140,4
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-2.506,7**	**-2.867,0**
IV.	**Finanzmittelfonds**		
	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	695,8	65,5
	Finanzmittelbestand am 01.01.	2.784,4	2.718,9
	Finanzmittelbestand am 31.12.	**3.480,2**	**2.784,4**
	Zusammengefasste Kapitalflussrechnung		
	Finanzmittelbestand am 01.01.	2.784,4	2.718,9
	Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.342,3	3.788,1
	Cashflow aus Investitionstätigkeit	-139,8	-855,6
	Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.506,7	-2.867,0
	Finanzmittelbestand am 31.12.	**3.480,2**	**2.784,4**

* 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:

	2024 TEuro	Vorjahr TEuro	Veränderung TEuro
Bewirtschaftungstätigkeit	1.026,0	1.397,5	-371,5
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-0,4	-0,5	0,1
Betreuungstätigkeit	-6,2	-6,7	0,5
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-74,4	-29,2	-45,2
Betriebsergebnis	945,0	1.361,1	-416,1
Neutrales Ergebnis	-18,8	10,2	-29,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-13,2	1,5	-14,7
	913,0	**1.372,8**	**-459,8**

Das Berichtsjahr ergab einen Jahresüberschuss von EURO 912.806,14.

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

Demgegenüber stehen erhöhte Ausgaben für Instandhaltung.

Gemäß Satzung der Genossenschaft ist der gesetzlichen Rücklage ein Betrag von Euro 94.545,62 im Vorwege zugeführt worden.

Darüberhinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat die Beschlüsse gefasst, Euro 695.000,00 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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	53,3	50,9
Eigenkapitalrentabilität	%	3,3	5,0
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	6,27	6,12
Fluktuationsquote	%	7,1	5,0
Leerstandsquote am Stichtag	%	0,5	0,6
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	25,2	21,7

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.

Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei Verlängerung bestehender Kredite. 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 Mietverträge gesichert.

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.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO_2-Emissionen (CO_2-Bilanz) entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen,

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 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von T€ 800 erwartet. Dieser setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2024 T€	**Plan 2025 T€**
Umsatzerlöse aus Mieten	6.172	6.210
Instandhaltungsaufwendungen	2.055	2.130
Zinsaufwendungen	281	260
Jahresüberschuss	913	800

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

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus.

Eutin, den 13. Mai 2025

Der Vorstand

gez. Wenglarczyk gez. Teichert

Jahresabschluss 2024

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 2024

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2.018,00	2.018,00		938,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	44.494.301,92		46.187.441,92	
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.304,55		36.913,55	
3. Grundstücke ohne Bauten	197.508,46		197.508,46	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	169.194,00		136.303,00	
5. Anlagen im Bau	-		-	
6. Bauvorbereitungskosten	150.366,76	45.047.675,69	45.280,16	46.603.447,09
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen	500,00	500,00		500,00
Anlagevermögen insgesamt		45.050.193,69		46.604.885,09
B. Umlaufvermögen				
I. Andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	3.407.318,26		3.497.768,11	
2. Andere Vorräte	371.164,18	3.778.482,44	381.871,38	3.879.639,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	91.751,79		64.632,63	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.457,82		6.206,81	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	111.547,15	207.756,76	76.552,18	147.391,62
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.480.162,99	3.480.162,99		2.784.441,15
Umlaufvermögen insgesamt		7.466.402,19		6.811.472,26
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	97.553,00	97.553,00	113.289,01	113.289,01
Bilanzsumme		52.614.148,88		53.529.646,36

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	130.241,05		89.585,35	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.453.773,95		2.465.990,45	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	520,00	2.584.535,00	2.600,00	2.558.175,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile EURO 0,00			(0,00)	
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage				
davon aus Jahresüberschuss	3.959.816,21		3.865.270,59	
Geschäftsjahr eingestellt: EURO 94.545,62			(139.872,77)	
2. Andere Ergebnisrücklagen				
davon aus Jahresüberschuss	21.390.000,00	25.349.816,21	20.695.000,00	24.560.270,59
Geschäftsjahr eingestellt: EURO 695.000,00			(1.110.000,00)	
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	912.806,14		1.372.755,75	
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	789.545,62	123.260,52	1.249.872,77	122.882,98
Eigenkapital insgesamt		28.057.611,73		27.241.329,37
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.057.074,00		1.967.385,00	
2. Steuerrückstellungen	2.768,00		5.072,80	
3. Sonstige Rückstellungen	137.858,00	2.197.700,00	58.999,00	2.031.456,80
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.406.788,78		19.529.117,81	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	358.352,49		372.571,52	
3. Erhaltene Anzahlungen	4.059.942,50		3.890.690,50	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.647,11		13.563,27	
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.968,57		311.442,18	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	20.730,69	22.243.430,14	17.891,05	24.135.276,33
davon aus Steuern: Euro 5.322,68			(5.242,53)	
D. Rechnungsabgrenzungsposten		115.407,01		121.583,86
Bilanzsumme		52.614.148,88		53.529.646,36

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. 1. 2024 bis 31. 12. 2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.669.855,83		9.194.834,75	
b) aus Betreuungstätigkeit	17.105,00		21.128,60	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.746,07	9.690.706,90	9.215,80	9.225.179,15
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-90.449,85		+355.955,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	7.000,00	7.000,00		8.087,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		403.348,58		428.125,07
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	5.496.523,48		5.095.824,26	
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	180,02	5.496.703,50	162,50	5.095.986,76
Rohergebnis		4.513.902,13		4.921.359,50
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	894.509,03		827.457,65	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	258.539,25	1.153.048,28	166.407,31	993.864,96
davon für Alterversorgung EURO 99.593,83			(3.067,72)	
7. Abschreibungen				
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.746.199,75		1.851.128,80
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		266.243,71		229.596,88
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		15,00		15,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		51.841,77		22.280,55
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		292.872,83		319.986,71
davon aus Aufzinsung für Pensions-rückstellung EURO 11.493,00				(23.935,00)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		13.178,48		-1.486,40
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.094.215,85		1.550.564,10
14. Sonstige Steuern		181.409,71		177.808,35
15. Jahresüberschuss		912.806,14		1.372.755,75
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		789.545,62		1.249.872,77
17. Bilanzgewinn		123.260,52		122.882,98

3. Anhang des Jahresabschlusses 2024

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 31.12.2024 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 (JAbschlWUV) beachtet.
3. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.
4. Soweit Vorjahresbeträge nicht vergleichbar sind, wurden die angepassten Vorjahresbeträge in den Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung benannt.
5. Aufgrund der Änderung des § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften wird bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung von Altersversorgungsverpflichtungen nicht mehr auf die vergangenen sieben, sondern auf die vergangenen zehn Geschäftsjahre abgestellt. Die Darstellung des hieraus resultierenden Unterschiedsbetrages erfolgt unter den Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung der linearen Abschreibung auf der Grundlage einer Nutzungsdauer innerhalb von 5 Jahren.
2. Die Gegenstände des Sachanlagevermögens sind grundsätzlich mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßig lineare Abschreibung bewertet. Für die Berechnung der linearen Abschreibungen lag bei Wohngebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 80 Jahren und für den im Jahr 2003 bezogenen Neubau von 50 Jahren zu Grunde. Aktivierte Modernisierungskosten werden auf die Restlaufzeit verteilt. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, Spielgeräte, Müllboxen und Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von 10 bis 20 Jahren vorgesehen. Garagen und andere Bauten werden über 20 Jahre abgeschrieben, Neuzugänge von Garagen werden über 25 Jahre abgeschrieben. Bei 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 1,82% (Stichtag Januar 2024) bzw. 1,9% (Stichtag Dezember 2024 / 10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Aus

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 01.01.24 €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge des Geschäftsjahres €	Umbuchungen des Geschäftsjahres €	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.24 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	65.251,27	2.201,50	3.570,00	-	63.882,77
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	86.917.834,82	7.061,34	-	-	86.924.896,16
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	373.773,55	77.158,91	3.751,15	-	447.181,31
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	45.280,16	105.086,60	-		150.366,76
	87.855.209,63	189.306,85	3.751,15	-	88.040.765,33
Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	500,00	-	-	-	500,00
	500,00	-	-	-	500,00
	87.920.960,90	191.508,35	7.321,15	-	88.105.148,10

der Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.2024 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre (1,9 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre (1,96 %) ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 17,8.

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 01.01.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Änderungen der Abschreibungen im Zusammenhang mit €		Kummulierte Abschreibungen zum 31.12.2024 €	Buchwert am 01.01.2024 €	Buchwert am 31.12.2024 €
		Zugänge/ Zuschreibungen	Abgänge			
64.313,27	1.121,50	-	3.570,00	61.864,77	938,00	2.018,00
40.730.392,90	1.700.201,34	-	-	42.430.594,24	46.187.441,92	44.494.301,92
283.899,09	609,00	-	-	284.508,09	36.913,55	36.304,55
-		-	-	-	197.508,46	197.508,46
237.470,55	44.267,91	-	3.751,15	277.987,31	136.303,00	169.194,00
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	45.280,16	150.366,76
41.251.762,54	1.745.078,25	-	3.751,15	42.993.089,64	46.603.447,09	45.047.675,69
-	-	-	-	-	500,00	500,00
-	-	-		-	500,00	500,00
41.316.075,81	1.746.199,75	-	7.321,15	43.054.954,41	46.604.885,09	45.050.193,69

2. Die Zugänge beim Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten beinhalten mit T€ 7,1 eine vollständig erneuerte Einbauküche.
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€ 109,0.
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 (1,96%) bzw. 10-Jahres-Betrachtung (1,9%) ergibt einen Betrag in Höhe von -17,8 T€. Dieser Betrag unterliegt unter 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€ 42,0 sowie Rückstellung für Jubiläumszahlungen über T€ 75,5 enthalten.
8. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und deren Besicherung einschließlich der Vorjahreswerte sind in der folgenden Übersicht dargestellt.

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahre	Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung [1]
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.406.788,78	1.826.777,93	6.348.993,06	9.231.017,79	17.406.788,78	GPR
	19.529.117,81	2.084.967,83	6.834.670,30	10.609.479,68	19.481.607,47	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	358.352,49	14.219,03	56.876,12	287.257,34	358.352,49	GPR
	372.571,52	14.219,03	56.876,12	301.476,37	372.571,52	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.059.942,50	4.059.942,50				
	3.890.690,50	3.890.690,50				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.467,11	18.467,11				
	13.563,27	13.563,27				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	378.968,57	378.968,57				
	311.442,18	311.442,18				
Sonstige Verbindlichkeiten	20.730,69	20.730,69				
	17.891,05	17.891,05				
Gesamtbetrag:	22.243.250,14	6.319.105,83	6.405.869,18	9.518.275,13	17.765.141,27	GPR
	24.135.276,33	6.332.773,86	6.891.546,42	10.910.956,05	19.854.178,99	GPR

Anmerkung: Vorjahresangaben sind kleingedruckt

[1] GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen T€ 3.497,8 abgerechnete Nebenkosten.
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Versicherungsschäden in Höhe T€ 279,7, Erträge aus verauslagten Schönheitsreparaturen von T€ 71,9, Erstattungen aus frühreren Jahren von T€ 16,6 sowie Erstattungen von Krankenkassen in Höhe von T€ 21,0 enthalten.
3. Die Aufwendungen für Bewirtschaftungskosten enthalten u.a. T€ 2.245 Instandhaltungsaufwendungen.
4. Die Personalaufwendungen enthalten u.a. Zuführungen für Altersversorgung über T€ 97,6 sowie die erstmalige Zuführung für Jubiläumszahlungen über T€ 75,5.
5. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u.a. Abschreibungen auf Forderung aus Vermietung über T€ 59,8 enthalten.
6. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten T€ 11,5 an Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen.

D. Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	4	-

Hinzu kommen 5 geringfügig Beschäftigte (überwiegend im Hauswartbereich).

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2024	1.523	9.498
Zugang	104	513
Abgang	111	560
Ende 2024	1.516	9.451

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.216,50 € vermindert.

3. Es bestehen noch folgende finanzielle Verpflichtungen: Aus Verträgen für noch auszuführende Instandhaltungsmaßnahmen sind noch Kosten von rd. 180.000,-- € zu erwarten.

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes
   Verband norddeutscher
   Wohnungsunternehmen e. V.
   Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern,
   Schleswig-Holstein
   Tangstedter Landstr. 83, 22415 Hamburg
5. Mitglieder des Vorstandes:
   Ursula Wenglarczyk
   Lars Teichert
6. Mitglieder des Aufsichtsrates:
   Dietrich Kermer Vorsitzender
   Carina Matthiesen stv. Vorsitzende
   Jürgen Kehr
   Tim Eichstedt
   Stefan Dose
   Uwe Mielke
7. Nachtragsbericht
   Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich nicht ergeben.
8. Gewinnverwendungsvorschlag
   Gemäß Beschlüsse von Vorstand und Aufsichtsrat vom 13.05.2025 wurden aus dem Jahresergebnis von € 912.806,14 in die „Gesetzliche Rücklage" € 94.545,62 und in die „Anderen Ergebnisrücklagen" € 695.000,-- eingestellt.
   Es wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Bilanzgewinn	€ 123.260,52
Ausschüttung einer Dividende von 5 % auf Geschäftsguthaben von € 2.465.210,45	€ 123.260,52

Eutin, den 13. Mai 2025

Bau- und Siedlungsgenossenschaft

Wenglarczyk Teichert

Bericht des Aufsichtsrates

Mit dem Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024 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 13. Mai 2025

DER AUFSICHTSRAT

Dietrich Kermer
- Vorsitzender -

Vorstand und Aufsichtsrat

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

Fotos:
S. 1: Archiv BSG, S. 4 Archiv BSG (2), S. 5: AdobeStock/ralf werner Froelich, S. 6 Archiv BSG (2)
S. 8: AdobeStock/ralf werner froelich, S. 11: AdobeStock/Carl-Jürgen Bautsch, S. 12: AdobeStock/Carl-Jürgen Bautsch
S. 13: AdobeStock/wagner_md, S. 14: AdobeStock/Thomas, S. 17: AdobeStock/Andrew Mayovsky,
S. 18: AdobeStock/venemama, S. 38 Archiv BSG, S. 40: AdobeStock/Oliver Raupach

Bau- und Siedlungsgenossenschaft Eutin eG

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