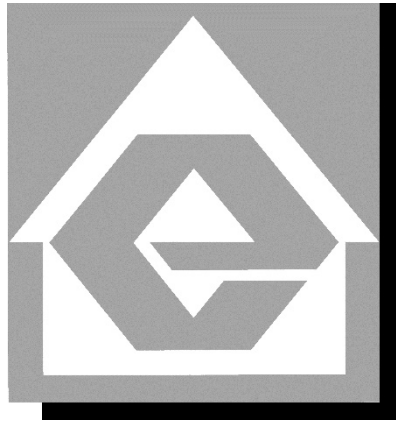




BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR
2024

DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN



SCHLESWIG
HOLSTEIN

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Inhalt:

Allgemeiner Teil

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein	Seite 5
Gasflasche im Keller lagern: Erlaubt oder gefährlich?	Seite 11
Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen	Seite 13
Internationales Jahr der Genossenschaften 2025	Seite 15
Geburtstage / Mitgliederjubiläen	Seite 16

Berichtsteil Geschäftsjahr 2024

I. Organe	
Aufsichtsrat / Vorstand	Seite 18
Mitgliederversammlung 2024	Seite 19
II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)	Seite 20
III. Mitarbeiter	Seite 22
IV. Bericht des Aufsichtsrates	Seite 23
V. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024	Seite 24
VI. Jahresabschluss 2024	
1. Bilanz	Seite 32 / 33
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 34
3. Anhang	Seite 35

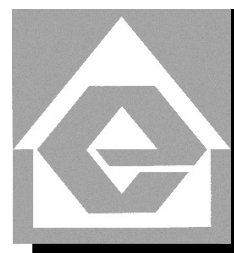
<u>Kontakt / Öffnungszeiten</u>	Seite 3 / 4
---------------------------------	-------------

<u>Impressum</u>	Seite 10
------------------	----------

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG



Rudolf-Breitscheid-Straße 14a

22880 Wedel

Tel.: 0 41 03 / 91 85 31 - Fax: 0 41 03 / 91 85 32

E-Mail: info@eigenheim-wedel.de

Internet: www.eigenheim-wedel.de

Gegründet am 11. Februar 1925

Im Genossenschaftsregister am Amtsgericht Pinneberg
eingetragen unter Nr. 111



Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle

Montag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Dienstag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Mittwoch: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Donnerstag: 16:00 Uhr bis 19:00 Uhr
Freitag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr

Vorstandssprechstunde und Interessentenaufnahme:
(nur nach vorheriger, telefonischer Terminabsprache)
Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

**Bitte richten Sie Ihre Probleme und Reparaturaufträge
direkt an unsere Geschäftsstelle**

Tel.: 0 41 03 - 91 85 31

Haben Sie auch keine Scheu, unseren Anrufbeantworter zu benutzen.
Bitte beachten Sie, dass wir Ihren Auftrag nur bearbeiten können, wenn Sie
Name, Adresse, ggf. Telefonnummer und Art der Störung auf Band sprechen.

Bei Störungen wie z.B. der Elektro- oder Wasserversorgung und Ausfall der Heizung während der Heizperiode, sind wir außerhalb unserer Geschäftszeiten zu erreichen unter der „Notfall“-Nr. 0 41 03 - 1 88 25 97.

Allgemeiner Teil

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein



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.

In den ersten drei Quartalen 2024 hat das Bauhauptgewerbe in Schleswig-Holstein Umsätze in Höhe von rund 2,4 Mrd. Euro erzielt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang um 6,2 % (preisbereinigt – 7,6 %). Die Umsätze im Wohnungsbau sind um 16 % gesunken. Dagegen konnte der Straßenbau zulegen (preisbereinigt + 2,5 %). Immerhin stabilisierte sich der Wert der Auftragseingänge binnen Jahresfrist (+ 1 % auf 2,1 Mrd. Euro). Preisbereinigt ist das ein Rückgang um 0,6 %. Rückgängen im Wirtschaftsbau (- 11,4 %) stehen wertmäßige Anstiege der Aufträge im sonstigen öffentlichen Tiefbau gegenüber (+ 17 %) und im Straßenbau (+ 15,5 %). Auch der Wohnungsbau zeigte in den ersten drei Quartalen 2024 mit einem preisbereinigten Plus von 0,9 % eine leicht positive Entwicklung. Allerdings verzeichnete der Wohnungsbau im Vorjahr mit 27 % noch den größten Rückgang bei den Auftragseingängen.

Die größeren Betriebe des Bauhauptgewerbes haben in dieser Zeit knapp 2,6 Mrd. Euro umgesetzt. Das sind 3,5 % mehr als im Vergleichszeitraum. Preisbereinigt resultiert aber ein Rückgang von knapp 5 %. Eine positive Umsatzentwicklung verzeichnete allein der öffentliche Hochbau (+ 20,1 %).

Mehr Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung

Stabilität bei Sozialleistungen

Aber deutlich mehr Wohngeld und mehr Wohngeldempfänger

Nachdem es coronabedingt 2020 das erste Mal seit 14 Jahren einen leichten Rückgang gab, wurden auch 2024 noch einmal mehr Erwerbstätige gezählt. Im Vergleich der ersten Vorjahresquartale 2023/2024 (letzter Datenstand) stieg die Zahl um 6.400 auf 1,462 Mio. Zuwächse gab es im Dienstleistungsbereich (+1,3 %). Laut der bisherigen Zahlen gab es in Schleswig-Holstein erneut mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (1,058 Mio. im Jahresschnitt 2024 – davor 1,052 Mio.). Auch hier kommt der Beschäftigungsanstieg vor allem aus dem Gesundheits-/Sozialwesen und der öffentlichen Verwaltungen.

Laut bisher vorliegender Zahlen wurden in Schleswig-Holstein erneut mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (1.043.551 im Jahresschnitt 2022 – davor 1.002.902). Für 2023 liegen bisher erst Zahlen zum 1. Quartal vor (1.048.087 | Vorquartal 1.039.922).

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein ist im Jahresvergleich 2023/2024 erneut leicht gestiegen (von 5,5 auf 5,7 % - Deutschland 6 %). 2005 wurde im Land noch eine Arbeitslosenquote von 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise von 8,4 % gemessen. Der Schleswig-Holsteinische Arbeitsmarkt zeigt sich damit ungeachtet belastender Einflüsse relativ

robust. Gleichwohl reduzieren fehlende konjunkturelle Impulse die Nachfrage nach Arbeitskräften. Während bestimmte Branchen unverändert Probleme haben, ihren Fachkräftebedarf zu decken, lässt die Nachfrage in anderen Bereichen zunehmend nach. Insbesondere in der Arbeitnehmerüberlassung, der Baubranche und Teilen des Verarbeitenden Gewerbes wirkten sich die gegenwärtigen konjunkturellen Schwierigkeiten auf den Personalbedarf aus. Mit einer positiveren Konjunkturentwicklung kann sich die Lage aber schnell ändern. Laut Arbeitsmarktprojektion rechnet das Land in einer Zehnjahresperspektive gleichwohl mit 300.000 fehlenden Fach- und Arbeitskräften. Qualifizierung und Weiterbildung bleiben unverändert wichtig. Für 2025 wird trotz der momentan schwierigen Marktlage mit über 50.000 neu gemeldeten Arbeitsstellen in Schleswig-Holstein rechnet.

Stabil in absoluten Zahlen blieb die Gruppe der Schleswig-Holsteiner, die 2024 ganz oder teilweise von Sozialleistungen lebten (knapp 7 %). In den kreisfreien Städten liegt der Anteil bei gut 10 %. Leicht gestiegen ist die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften - landesweit knapp 7 %). Weit überwiegend handelt es sich um Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte (gut 73%).

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.

Die Bevölkerungsentwicklung ist (letzter Datenstand 2023) weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen. Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 17.431) 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. 47,8 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein weiterhin 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 der Zahl älterer Menschen zu rechnen ist (Altersgruppe 60 +). Was auch Folgen für den Arbeitsmarkt haben dürfte. Von einer Fortsetzung der regional unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen, wobei Sondereinflüsse zu berücksichtigen sind. Etwa größere Wirtschaftsansiedlungen. bzw. das Gegenteil. Insbesondere in den Ober-/Mittelzentren und im Hamburger Rand ist mit weiter steigenden Einwohner- und auch Haushaltszahlen zu rechnen.

1,443 Mio. Haushalte gab es nach letztem Stand in Schleswig-Holstein (2023). Durchschnittlich lebten in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Mit 579.000 hatten die Einpersonenhaushalte das

größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen knapp 76 % 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 bleibt hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2023 jedoch eine Fläche von 93,7 m² (Bundes-schnitt 92,2 m²). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2023 bei 49,1 m² (Bundesschnitt 47,5 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. 2022 hatte sich das infolge zahlreicher Konflikte (und insbesondere durch den Krieg in der Ukraine) wieder verändert.

Nach 35.000 Asylsuchende 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 laut Ausländerzentralregister Ende 2024 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 November 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 3 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 Baurahmenbedingungen (hohe Gestehungs-/Finanzierungskosten) 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 Haushalt 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 netto-kalt vereinbart. Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen unverändert unter denen anderer Wohnungsmarkttakteure (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 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 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). 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. Weit 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 Wohnungsbaubedingungen 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 CO₂-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

(VNW)

Impressum

Herausgeber:

EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

Redaktion:

Gerhard Dehn
Jörg Mach

Druck:

KAEMMERER
Wedel

Gasflasche im Keller lagern: Erlaubt oder gefährlich?

Die Lagerung von Gasflaschen, insbesondere im Keller, birgt erhebliche Sicherheitsrisiken. Dieser Artikel beleuchtet die Gefahren und erläutert sichere Lagerungsalternativen, um Unfälle zu vermeiden.

Gasflaschen im Keller – ein Risiko?

Gasflaschen im Keller zu lagern stellt erhebliche Risiken dar, die nicht unterschätzt werden sollten.

Flüssiggasflaschen, die Propan oder Butan enthalten, dürfen unter keinen Umständen in Kellerräumen aufbewahrt werden. Dies ist gesetzlich festgelegt und dient Ihrer Sicherheit.

Warum ist das gefährlich?

- **Nicht entweichendes Gas:** Flüssiggas ist schwerer als Luft. Entweicht Gas aus einer undichten Stelle, sinkt es zu Boden und sammelt sich in Vertiefungen. Dies kann zu einer erhöhten Konzentration führen, die leicht entzündlich ist.
- **Explosionsgefahr:** Schon kleinste Mengen Flüssiggas können mit Luft ein explosives Gemisch bilden. Eine kleine Funkenquelle reicht aus, um eine heftige Explosion zu verursachen.
- **Erstickungsgefahr:** Flüssiggas verdrängt Sauerstoff, was in geschlossenen Räumen wie Kellern zur akuten Atemnot führen kann. Selbst wenn das Gas nicht zündet, ist das Risiko einer Erstickung erheblich.



Robert Cwicinski / pixelio.de

Weitere Risiken und rechtliche Vorgaben

Neben den offensichtlichen Gefahren gibt es auch klare Vorschriften, die die Lagerung von Gasflaschen betreffen.

Gasflaschen dürfen generell nicht unter Erdgleiche, also in Kellern oder Schächten, gelagert werden. Auch Lichtschächte und Kanaleinläufe in der Nähe von Gasflaschen sind zu vermeiden, um das Eindringen des Gases in diese Bereiche zu verhindern. Diese Regelungen gelten sowohl für volle als auch für leere Gasflaschen, da auch leere Gasflaschen Restmengen an Gas enthalten können.

Durch das Einhalten dieser Vorschriften schützen Sie nicht nur Ihre Gesundheit und Sicherheit, sondern auch die Ihrer Nachbarn und die Struktur Ihres Hauses.

Sichere Alternativen für die Lagerung Ihrer Gasflasche

Eine sichere Lagerung Ihrer Gasflasche ist entscheidend, um Unfälle und Gesundheitsgefahren zu vermeiden. Hier sind einige geeignete Alternativen, die Sie in Betracht ziehen sollten:

1. **Gut belüftete und überdachte Bereiche im Freien:** Ideal ist die Lagerung Ihrer Gasflaschen im Freien an einem Ort, der eine gute Durchlüftung bietet und gleichzeitig vor Witterungseinflüssen wie Regen und Sonneneinstrahlung geschützt ist. Achten Sie darauf, dass der Untergrund eben und fest ist, um ein Umfallen der Flaschen zu verhindern.
2. **Speziell ausgestattete Gasflaschen-Container:** Diese bieten eine professionelle Option zur sicheren Lagerung. Sie sind so konstruiert, dass sie Sicherheitskriterien wie ausreichende Belüftung zur Vermeidung von Gasansammlung sowie feuerhemmende Bauteile erfüllen. Diese Container können individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden.
3. **Getrennte Lagerung je nach Gasart:** Entzündliche Gase sollten separat von inerten oder oxidierenden Gasen gelagert werden. Dies erhöht die Sicherheit und erleichtert das Management Ihrer Gasflaschen.
4. **Vermeidung von Gefahrzonen:** Lagern Sie Gasflaschen nicht in der Nähe von Kanaleinfläufen oder Lichtschächten, um das Risiko einer Gasansammlung in diesen Bereichen zu vermeiden. Es ist ebenfalls wichtig, die Flaschen weit genug entfernt von leicht entzündlichen Materialien oder Zündquellen zu platzieren.
5. **Garagen nur unter bestimmten Bedingungen:** Eine Garage kann als Lagerort dienen, vorausgesetzt, sie verfügt über eine ausreichende Belüftung und keine Verbindung zum Keller besteht, um ein Eindringen von Gas in tieferliegende Bereiche zu verhindern.

Durch das Beachten dieser Alternativen können Sie die sichere Lagerung Ihrer Gasflaschen gewährleisten und unnötige Risiken vermeiden. Stellen Sie sicher, dass alle Sicherheitsmaßnahmen kontinuierlich überprüft und eingehalten werden.

Zusätzliche Sicherheitstipps für die Lagerung von Gasflaschen

Um die Lagerung von Gasflaschen so sicher wie möglich zu gestalten, sollten Sie neben den allgemeinen Lagerungsvoraussetzungen zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen treffen:

- **Kennzeichnung des Lagerorts:** Bringen Sie deutliche Warn- und Sicherheitsschilder an, um potenzielle Gefahren aufzuzeigen und unbefugte Personen zu warnen.
- **Überprüfung auf Undichtigkeiten:** Kontrollieren Sie regelmäßig, ob die Gasflaschen und Ventile dicht sind. Ein leises Zischen kann auf ein undichtes Ventil hinweisen, das sofort repariert werden sollte.
- **Feuerlöschgeräte bereithalten:** Stellen Sie geeignete Löschgeräte wie Feuerlöscher in der Nähe des Lagerorts bereit, um im Notfall schnell reagieren zu können.
- **Temperaturkontrolle:** Vermeiden Sie extreme Temperaturen am Lagerort, um eine gefährliche Ausdehnung des Gases zu verhindern.
- **Schutz vor mechanischen Beschädigungen:** Platzieren Sie die Gasflaschen so, dass sie vor Stößen und mechanischen Beschädigungen geschützt sind. Verwenden Sie Schutzkappen für die Ventile und vermeiden Sie die Lagerung in Bereichen mit hoher mechanischer Belastung.

Indem Sie diese zusätzlichen Sicherheitsmaßnahmen befolgen, können Sie die Risiken bei der Lagerung von Gasflaschen weiter minimieren und eine sichere Handhabung gewährleisten.

(Uwe Hoffman, "Gasflasche im Keller lagern: Erlaubt oder gefährlich?", Hausjournal.net, 12.11.2024, Hrsg: about:publishing, Abgerufen am 28.04.2025, <https://www.hausjournal.net/gasflasche-im-keller-lagern>)

Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen

Seit dem 01.01.2015 sind wir bei Dividendenzahlungen gesetzlich verpflichtet, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht zusätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Bisher war dies nur möglich, wenn Sie uns dazu schriftlich beauftragt haben und dabei Ihre Religionszugehörigkeit offenbarten. Dies hat der Gesetzgeber nun geändert.

Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten werden vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Verfügung gestellt. Einmal im Jahr (immer im Zeitraum vom 01.09. bis 31.10.) sind wir gesetzlich verpflichtet, die Daten unserer Mitglieder beim BZSt abzurufen und im Folgejahr einen eventuellen Kirchensteuerabzug zugrunde zu legen.

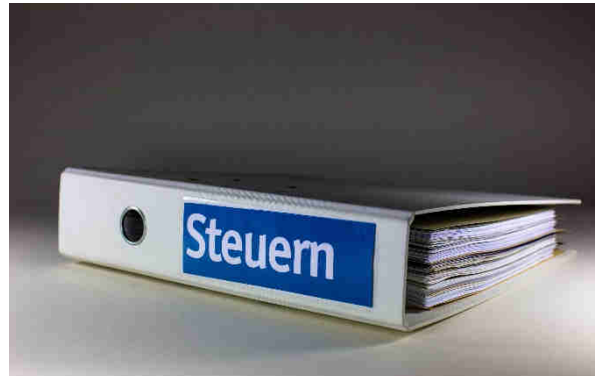


Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Sie können der Herausgabe Ihrer Daten durch das BZSt widersprechen. Hierfür müssen Sie gegenüber dem BZSt einen sog. Sperrvermerk erteilen. Der Kirchensteuerabzug durch uns unterbleibt dann. Ein einmal erteilter Sperrvermerk bleibt bis auf Ihren schriftlichen Widerruf bestehen.

Für die Erteilung des Sperrvermerks ist ein vorgegebenes Formular zu verwenden. Auf der Folgeseite haben wir besagtes Formular zu Ihrer Verwendung abgedruckt. Alternativ könne Sie dieses auch im Internet herunterladen oder bei uns in der Geschäftsstelle beziehen.

(www.formulare-bfinv.de → Formularcenter → Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“)

Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser bis zum 30.06.2025 beim BZSt eingehen!

Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie allerdings verpflichtet, wie bisher eine Einkommensteuererklärung abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt werden zu können.

Falls Sie Fragen haben oder Hilfe beim Ausfüllen des genannten Formulars benötigen, wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle.



010156-01-01

Posteingang BZSt

Erklärung zum Sperrvermerk

§ 51a Einkommensteuergesetz (EStG)

Automatisierter Datenabruf der rechtlichen Zugehörigkeit
zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft

Eintrag KISTAM

Bundeszentralamt für Steuern
Dienstszentrum Berlin
Arbeitsbereich Kirchensteuerabzug

11055 Berlin

Hinweis zur Erklärung

Die Erklärung ist in jedem Fall zu unterschreiben.

Der Sperrvermerk verpflichtet den Kirchensteuerpflichtigen zur Abgabe einer **Steuererklärung** zum Zwecke der Veranlagung nach § 51a Absatz 2d Satz 1 EStG. Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) übermittelt für jeden Veranlagungszeitraum, in dem der Sperrvermerk abgerufen worden ist, an das Wohnsitzfinanzamt Name und Anschrift des abrufenden Kirchensteuerabzugsverpflichteten.

1. Eintragung eines Sperrvermerks

Hiermit beantrage ich gemäß § 51a Abs. 2e EStG, dass der automatisierte Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft bis auf schriftlichen Widerruf unterbleibt (Sperrvermerk).

2. Löschung eines Sperrvermerks

Hiermit widerrufe ich meinen Sperrvermerk gegen den automatisierten Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft.

3. Angaben zur Person, für die die Erklärung abgegeben wird 1)

(Bitte in Großbuchstaben ausfüllen)

Identifikationsnummer (IdNr.) 2)

Nachname

Vorname

Namenszusatz /
Akademischer Grad

Geburtsdatum

(TTMMJJJJ)

Straße

Haus-Nr., Zusatz

PLZ, Ort

Telefonnummer

4. Die Erklärung erfolgt durch

(Nur auszufüllen, wenn die Erklärung durch eine andere als die unter Nr. 3 genannte Person erfolgt.)

Nachname

Vorname

Straße

Haus-Nr., Zusatz

PLZ, Ort

Telefonnummer

Die Erklärung erfolgt in meiner Eigenschaft als

sorgeberechtigter Elternteil gerichtlich bestellter Betreuer
(Bitte eine Kopie der gerichtlichen Bestellsurkunde beifügen!)

als Bevollmächtigter (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater)

5. Unterschrift

Datum

X

Unterschrift

1) Für jede Person ist eine gesonderte Erklärung abzugeben. Der Familienstand ist ohne Bedeutung.

2) Ihre Identifikationsnummer (IdNr.) finden Sie z.B. auf Ihrem Einkommensteuerbescheid, dem Mitteilungsschreiben des BZSt, der Lohnsteuerbescheinigung Ihres Arbeitgebers.

Internationales Jahr der Genossenschaften 2025

Unter dem Motto „Cooperatives Build a Better World“ wird die zentrale Rolle von Genossenschaften für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung weltweit hervorgehoben. Die Vereinten Nationen betonen dabei den besonderen Beitrag, den Genossenschaften zur Verwirklichung der Ziele für nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals, SDGs) leisten.

„Genossenschaften sind die Lösung für viele globale Herausforderungen unserer Zeit. Sie tragen entscheidend dazu bei, die nachhaltigen Entwicklungsziele der Weltgemeinschaft zu erreichen. Sie fördern regionales Unternehmertum, ermöglichen den Zugang zu Märkten und bekämpfen weltweit Armut und soziale Ausgrenzung. Genossenschaften gestalten eine bessere Welt.“ so UN-Generalsekretär António Guterres



Internationales Jahr der Genossenschaften

Genossenschaften gestalten eine bessere Welt

(Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.)

Geburtstage / Mitgliederjubiläen

Vollendung des 90. Lebensjahres

Matern, Gertrud	(Mai 2024)
Zorn, Annemarie	(Juni 2024)
Pleines, Leni	(August 2024)
Schwarz, Gerda	(Dezember 2024)



Vollendung des 85. Lebensjahres

Hamdorf, Ernst	(April 2024)
Selent, Ilse	(Juni 2024)
Schoss, Wolfgang	(Juni 2024)

Vollendung des 80. Lebensjahres

Lewin, Renate	(Juni 2024)
Köksal, Hasibe	(November 2024)

50 Jahre Mitgliedschaft

Steffens, Carsten	(Juli 2024)
Puhlmann, Gerhard	(Dezember 2024)

Wir gratulieren allen Jubilaren auf diesem Wege noch einmal recht herzlich!

**Wir gedenken unserer im Jahre 2024
verstorbenen Mitglieder**

Arne Frank

Paul Kamrad

Brigitte Zacher

Inga-Verena Mehnert

Hans-Jürgen Zühlke

Lars Tumforde

Ute Büsen

Daniela Rudat

Erna Retzlaff

Thomas Hinsch

Berichtsteil Geschäftsjahr 2024

I. Organe

Aufsichtsrat

Manfred Nagel (Vorsitzender)

Katharina Puls

Kym Sascha Donatius

Michael Jürß

Astrid Kühn

Vorstand

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Michael Zacher

Stand 31.12.2024

Mitgliederversammlung 2024

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2023 wurde am 18. Juni 2024 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2023 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie die Verwendung des Bilanzgewinns) verabschiedet. Außerdem unterlagen der Kenntnisnahme und Beratung der Lagebericht des Vorstandes, der Bericht des Aufsichtsrates sowie der Bericht über die gesetzliche Prüfung (Jahresabschluss 2022).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über folgende Themen:

- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 01.07.2024
(Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 20 abgedruckt),
- die Kostenentwicklungen im Zeitraum 2000 bis zum 4. Quartal 2023 im Bereich der Baupreise (+144%), der Lebenshaltungskosten (+57%), der Durchschnittsmieten der Genossenschaft im Zeitraum 2000 bis 2023 (+37%) sowie die aus diesen Entwicklungen weiterhin resultierende Notwendigkeit von Mieterhöhungen,
- die Wohnungsbau- und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1991 bis 2023,
- die derzeitigen notwendigen Investitionskosten um neue Wohnungen zu bauen (rund 5.000 EUR / m²-Wohnfläche) und die notwendigen Subventionen aus Geldern der öffentlichen Hand (rund 15 Mrd. EUR pro Jahr) um 100 Tsd. Wohnungen mit Mieten von 6,50 EUR bis 6,80 EUR zu realisieren,
- die Auswirkung des Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) auf unserer Genossenschaft und die damit verbundenen CO₂-Kosten (für 2023: 30.350,12 EUR, für 2024: 43.636,49 EUR),
- die Veränderung einiger ausgewählter Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr
(*besonderes Augenmerk wurde hier auf die gestiegenen Kosten der öffentlichen Versorger gelegt*),
- die in 2024 getätigte Instandhaltung / Instandsetzung,
- die Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 31.12.2023 und im Juni 2024,
- die in 2024 und 2025 geplante Instandhaltung / Instandsetzung,
- die derzeitige und künftige Entwicklung des Gaspreises am Beispiel der in der Genossenschaft durch zentrale Heizungs- und Warmwasseranlagen versorgten Liegenschaften (rund 67 % des Bestandes). Die Anwesenden wurden u.a. über die vertraglichen gesicherten Gaskontingente und dafür geltenden Gaspreise für die folgenden Zeiträume informiert:

2023:	5,648 ct/KWh
2024:	9,590 ct/KWh
2025:	7,630 ct/KWh
2026:	6,490 ct/KWh.

Frau Astrid Kühn und Herr Kym Sascha Donatius wurden für drei Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Michael Jürß und Herr Manfred Nagel wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft, durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein für das Geschäftsjahr 2023, hat in der Zeit vom 01.07.2024 bis 15.07.2024 stattgefunden.

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG waren zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Auftragsgemäß wurden in die Prüfung die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht einbezogen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde insbesondere eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vorgenommen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes wurde der schriftliche Prüfungsbericht zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 07.10.2024 eingehend beraten und gewürdigt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts, wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht grundsätzlich in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den

tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält grundsätzlich die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind grundsätzlich geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr unter teilweiser Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinien gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2024 ergibt sich unter teilweiser Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinien eine ausreichende Liquidität.

Die weitere finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist abhängig von den erzielbaren Mieteinnahmen und der Höhe der Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen und den Kapitaldienst. Hierbei wird insbesondere der momentan noch nicht abschließend beurteilbare, zukünftig notwendige Investitionsbedarf für energetische Maßnahmen zu erheblichen finanziellen Belastungen führen und daher die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft beeinträchtigen.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und des Sonstigen Geschäftsbetriebs.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 15.07.2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer

gez. Lutz
Wirtschaftsprüferin

III. Mitarbeiter

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, waren am 31.12.2024 im Unternehmen beschäftigt:

1. Zwei Angestellte, die mit jeweils 20 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt sind.
2. Eine Angestellte, die mit 18 Stunden teilzeitbeschäftigt ist.
3. Ein Haustechniker hauptamtlich.
4. Ein Haustechniker, der mit 7,5 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.
5. Eine Raumpflegerin, die mit 10 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.

Den Vergütungen der genannten Mitarbeiter liegen außertarifliche Vereinbarungen zugrunde.

Die Abwicklung des Rechnungswesens wurde hausintern mit Hilfe einer eigenen EDV-Anlage durchgeführt. Die Lohn- u. Gehaltsabrechnung wurde von der Firma Personalabrechnung Schober e. K. abgewickelt.

Neben der Durchführung der gesetzlichen Prüfung und der Steuerberatung war uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. bei der Beantwortung fachlicher Fragen behilflich.

Für die wie bisher gute Zusammenarbeit und Unterstützung, sagen wir unseren besten Dank.

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben, wahrgenommen. In den sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat konnte feststellen, dass die Geschäfte vom Vorstand ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt wurden.

Der Aufsichtsrat ist während des Berichtszeitraumes lückenlos über die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft vom Vorstand unterrichtet worden.

Wirtschaftliche Grundsatzfragen wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2024 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 28.04.2025 wurde dieser Jahresabschluss gebilligt und gegen den Lagebericht für das vergangene Jahr wurden keine Einwände erhoben.

Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen entspricht, an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung:

- dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Jahr 2024 zuzustimmen,
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets gute vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr. Besonders hervorzuheben ist hierbei die besonnene und vorausschauende Arbeit und der Einsatz im Hinblick auf immer neue Herausforderungen, welche in diesem Jahr insbesondere durch aufeinander folgende Krisensituationen geprägt war.

Wedel, den 28.04.2025

Der Aufsichtsrat

gez. Nagel
(Vorsitzender)

V.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG Rudolf-Breitscheid-Straße 14a 22880 Wedel

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Wedel verfügt über 502 (Vorjahr 503) eigene Wohnungen und 269 (Vorjahr 270) PKW-Stellplätze – davon 35 (Vorjahr 36) in Garagen – und verwaltet weitere 59 Wohnungen ausschließlich in Wedel. Die Verringerung des Wohnungsbestandes und der PKW-Stellplätze ist bedingt durch einen Verkauf einer Wohnung in der Wiedetwiete 43 (VE 14-1-2).

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, dem Preis-/Leistungsverhältnis entsprechenden Wohnungen ist wie bisher unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen

2. Wirtschaftsbericht **2.1 Rahmenbedingungen**

Vor dem Hintergrund des weiterhin angespannten Wedeler Wohnungsmarktes, im von uns bedienten preisgünstigen Bereich, ist die Vermietungssituation innerhalb der Genossenschaft unverändert gut. Auch bedingt durch die Randlage zu Hamburg und dem hohen Naherholungswert in und um Wedel, wird sich an dieser günstigen Vermietungssituation in absehbarer Zeit nichts ändern.

Die wirtschaftlichen Folgen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund der geopolitischen Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich auch durch die Folgen des Krieges in der Ukraine strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

2.2 Geschäftsverlauf

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

	Plan 2024 €	Ist 2024 €	Ist 2023 €
Umsatzerlöse aus Mieten	1.886.510,00	1.883.074,60	1.842.128,58
Erlös aus Verkauf VE 14-1-2	200.000,00	264.021,16	0,00
Instandhaltungsaufwendungen	803.906,00	857.260,15	762.622,59
Zinsaufwendungen	131.370,92	131.032,17	142.422,30
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	260.450,00	251.276,46	-57.108,31

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Den im Vergleich zu den Planzahlen höheren Instandhaltungsaufwendungen, stand ein höherer Verkaufserlös gegenüber, der im Wesentlichen nur zur geringen Abweichung beim Jahresergebnis geführt hat.

Die Netto-Kaltmieten im Bereich der Bestandswohnungen wurden im Jahr 2024 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht und betrugen durchschnittlich 6,10 € (2023: 5,96 €) je m² Wohnfläche. Wie bereits in den Vorjahren konnten wir unseren Wohnungsbestand vollständig vermieten. Wohnungsleerstände waren wie schon in den vergangenen Jahren modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken und erreichte Ende 2024 eine Quote von 5,19 % (2023: 7,56 %). Die Anzahl der Vertragsbeendigungen liegt bei 26 (2023: 38). Darin enthalten sind 2 Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2023: 3).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 33,32 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 29,51 €/m²-Wohnfläche). Zusätzlich wurden 27.844,66 € (Vorjahr € 56.444,00) für den aktivierungspflichtigen Einbau von Einbauküchen aufgewendet.

Im langfristigen Bereich waren die Zinsaufwendungen bedingt durch die Zinsdegression weiter rückläufig. Auch die Kreditaufnahme im kurzfristigen Bereich führte insgesamt zu keiner Erhöhung der Zinsaufwendungen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Bei gruppenweiser Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungs- kosten	13.092,63	89,6	13.513,63	91,6	- 421,00
Umlaufvermögen einschl. andere Rechnungs- abgrenzungsposten	1.523,66	10,4	1.242,92	8,4	280,74
Bilanzsumme	<u>14.616,29</u>	<u>100,0</u>	<u>14.756,55</u>	<u>100,0</u>	<u>- 140,26</u>
Eigenkapital	2.823,22	19,3	2.609,04	17,7	214,18
langfristiges Fremdkapital	9.875,28	67,6	10.307,31	69,8	- 432,03
kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	<u>1.917,79</u>	<u>13,1</u>	<u>1.840,20</u>	<u>12,4</u>	<u>77,59</u>
Bilanzsumme	<u>14.616,29</u>	<u>100,0</u>	<u>14.756,55</u>	<u>100,0</u>	<u>- 140,26</u>

Das Anlagevermögen, einschließlich Geldbeschaffungskosten für langfristige Finanzierungsmittel, beträgt 89,6 % der Bilanzsumme. Es ist bis auf 394,13 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Bei zwei Kreditinstituten wurden zusätzliche Kredite im kurzfristigen Bereich, in ausreichender Höhe, zur Verfügung gestellt. Das Eigenkapital nahm um 214,18 T€ zu. Davon entfallen 251,27 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich der Dividende 2023 in Höhe von 35,79 T€ und 1,3 T€ verringertes Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote beträgt 19,3 % (Vorjahr 17,7 %), bei um 0,95 % gesunkener Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kredite geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

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 weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote mittelfristig unter ein erträgliches Maß abgesenkt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,24 % (Vorjahr 1,27 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die nach dem DRS ¹⁾ 21 aufgestellt wurde

	2024 €	2023 €
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Cashflow nach DVFA/SG ²⁾	391.422,3	444.618,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	508.542,7	853.149,8
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	236.295,3	-235.689,0
davon Auszahlung in Bausparguthaben	-48.266,5	-48.218,3
davon Einzahlungen auf Abgänge des Sachanlagevermögens	316.781,3	0,0
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-601.704,6	-1.027.228,7
davon planmäßige Tilgungen langfristige Darlehen	-432.031,7	-425.522,1
davon planmäßige Tilgungen kurzfristige Darlehen	-300.000,0	-450.000,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	143.133,4	-409.767,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-391.944,5	17.823,4
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>-248.811,1</u>	<u>-391.944,5</u>

¹⁾ Deutscher Rechnungslegungsstandard

²⁾ Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse & Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht zur vollständigen Deckung des planmäßigen Kapitaldienstes ausreichte. Dies war nur unter Inanspruchnahme des Kreditrahmens möglich. Im Übrigen wurden Investitionen des Geschäftsjahres aus dem Kreditrahmen finanziert. Die liquiden Mittel nahmen um 143,13 T€ zu. Die Aufnahme von zusätzlichen langfristigen Darlehen ist nur im Rahmen von Investitionen in das Anlagevermögen vorgesehen. Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 600,00 T€, von denen 282,60 T€ in Anspruch genommen wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten, wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 €	2023 €	Veränderung €
Hausbewirtschaftung	34.014,64	68.718,05	-34.703,41
Sonstiger Geschäftsbetrieb	217.261,82	-125.826,36	343.088,18
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	<u>251.276,46</u>	<u>-57.108,31</u>	<u>308.384,77</u>

Das im Vergleich zum Vorjahr verschlechterte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch höhere Betriebskosten sowie gestiegene Instandhaltungs- und Verwaltungskosten bestimmt. Dem stehen im Wesentlichen höheren Umsatzerlöse aus Mieten entgegen.

Das im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbesserte Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch den Verkauf einer Bestandswohnung sowie der Verringerung nicht aktivierter Verwaltungsleistungen bestimmt. Dem stehen höhere Verwaltungskosten der Mitgliederbetreuung und gestiegene Zinsaufwendungen aus laufenden Verbindlichkeiten gegenüber.

3. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Nach wie vor leben wir in Zeiten hoher Energiekosten. Dementsprechend könnte die Bruttowarmmiete weiterhin die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Durch den Ukraine-Krieg, der Irritationen in den wirtschaftlichen Beziehungen mit den USA sowie einer möglichen Verschlechterung der militärischen Lage im Bereich der Taiwanstraße, besteht nach wie vor ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien). Dies betrifft in unserem Fall im Wesentlichen den Bereich Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Darüber hinaus ist auch weiterhin mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen und steigenden Baukosten zu rechnen. Dies kann dazu führen, dass Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, auch im sogenannten Klimaschutzbereich, unrentabel werden und trotz gesetzlicher Vorgaben nicht realisiert werden können.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor hat sich gezeigt, dass sich der Kurs der scheidenden Bundesregierung deutlich von unseren europäischen Nachbarn unterschieden hat. In wie weit die neue Bundesregierung in der Lage sein wird, den Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft an die Realität anzupassen, bleibt abzuwarten. Unbestritten bleibt, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern zu verringern.

Trotz neuer Regierungskoalition, werden die sogenannte Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor, die Wohnungswirtschaft und damit auch unser Unternehmen, vor ganz erhebliche Herausforderungen, stellen. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen, entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene sogenannte Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Daher werden vom Vorstand, wie bisher, alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden würden.

Mit Leerständen durch eine sinkende Nachfrage ist, aufgrund der für uns günstigen Vermietungssituation, auch zukünftig nicht zu rechnen. Durch die verhältnismäßig günstigen Mieten und dem guten Zustand unserer Wohnungen wird die Genossenschaft wie bisher kaum Vermietungsprobleme aufweisen. Die Geschäftsbesorgung für ein anderes Unternehmen wird weiterhin zu einer positiven Beeinflussung unserer Ertragslage führen.

Die derzeitigen EZB-Leitzinsen verteuern für uns die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen. Es besteht daher ein Zinsänderungsrisiko. Im Bereich unserer Genossenschaft wirken die recht gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen und die eventuelle Nutzung von fällig werdenden Bausparverträgen diesen Zinsänderungsrisiken entgegen.

Zusammenfassend sind zwar akut keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, jedoch sind offenkundig entwicklungsbeeinträchtigende Risiken vorhanden, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Dabei darf nicht unerwähnt bleiben, dass besagte Risiken weiterhin zu einem nicht unerheblichen Teil von politischen Entscheidungen geprägt sind.

4. Prognosebericht

Nach wie vor gilt für die weitere Entwicklung der Genossenschaft, dass insbesondere die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel, unter Beibehaltung von fairen, zumeist günstigen Mieten, Vorrang vor der kurzfristigen Stichtagsbeurteilungen von Geschäftsverläufen hat, ohne dabei die langfristige Wirtschaftlichkeit unseres Handelns aus den Augen zu verlieren. Investitionen in den Bestand werden in den nächsten Jahren deutlich Vorrang vor Neubautätigkeit haben. Allerdings werden Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (z. B. weitere Wärmdämmungen, Heizungs-umstellungen / -erneuerungen) nur in einem begrenzten Rahmen vorgenommen werden, solange im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung nicht endgültig geklärt ist, mit welchem Wärmeträger wir für unsere Objekte planen müssen.

Für das Geschäftsjahr 2025 rechnen wir laut Wirtschaftsplan mit Mieterträgen von 1.952,75 T€, Zinsaufwendungen von 123,60 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 675,13 T€. Als Jahresergebnis rechnen wir mit einem Betrag von 240,01 T€.

Bedingt durch die komplexen Zusammenhänge, sind die Auswirkungen und die Tragweite der weltpolitischen Lage seriös nicht vorhersehbar. Darüber hinaus machen es auch die derzeit im Inland herrschenden politischen Bedingungen schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Dementsprechend kann es zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Wedel, 28.04.2025

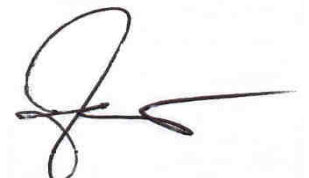
Der Vorstand



Dehn



Mach



Zacher

VI.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

der

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Rudolf-Breitscheid-Straße 14a
22880 Wedel

GNR 111
Amtsgericht Pinneberg

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2024		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.897,22	5.276,97
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	12.765.366,85		13.167.941,02
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	242.828,68	13.008.195,53	256.868,15
Anlagevermögen insgesamt.....		13.011.092,75	13.430.086,14
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen.....		1.147.202,30	930.207,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung.....	20.590,37		30.569,75
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	2.130,16		
2. Sonstige Vermögensgegenstände.....	17.125,79	39.846,32	25.326,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Guthaben bei Kreditinstituten.....	33.789,24		353,03
2. Bausparguthaben.....	302.803,19	336.592,43	254.536,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten.....	81.532,74		83.541,59 €
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	22,00	81.554,74	1.932,24
Bilanzsumme.....		14.616.288,54	14.756.553,25

Bilanz zum 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr		Passivseite
	€	€	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	43.680,00		22.880,00
2. der verbleibenden Mitglieder.....	1.188.460,00		1.200.420,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	3.640,00	1.235.780,00	13.780,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 260,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage.....	794.728,81		769.528,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 25.200,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen.....	690.982,23	1.485.711,04	565.982,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 125.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €) entnommen: 0,00 € (Vorjahr: 82.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag.....	653,86		11.556,37
2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	251.276,46		-57.108,31
3. Einstellung (-) in / Entnahmen (+) aus Ergebnismrücklagen.....	-150.200,00	101.730,32	82.000,00
Eigenkapital insgesamt.....		2.823.221,36	2.609.039,10
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen.....		92.795,81	70.645,47
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	10.104.487,74		10.615.486,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	74.275,15		84.115,72
3. Erhaltene Anzahlungen.....	1.095.226,80		1.073.681,54
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	157.662,97		56.106,96
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	250.550,96		230.759,15
5. Sonstige Verbindlichkeiten.....	7.409,76	11.689.613,38	7.819,33
davon aus Steuern: 2.626,63 € (Vorjahr: 2.773,17 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		10.657,99	8.899,18
Bilanzsumme.....		14.616.288,54	14.756.553,25

für die Zeit vom 1.1.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit.....	2.813.805,27		2.645.975,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	14.733,48	2.828.538,75	13.459,08
2. Erhöhung (+) oder Verringerung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		216.994,97	116.869,64
3. Sonstige betriebliche Erträge.....		288.951,47	30.743,34
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.971.654,21		1.669.787,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	848,61	1.972.502,82	1.111,11
Rohergebnis		1.361.982,37	1.136.148,93
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	268.311,61		249.590,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	62.667,26	330.978,87	60.276,65
davon für Altersversorgung: 1440,00 €Vorjahr: 1440,00 €			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....		398.749,24	410.416,33
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		151.861,07	237.738,88
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		500,33	528,74
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		138.624,38	144.576,42
10. Ergebnis nach Steuern.....		342.269,14	34.078,93
11. Sonstige Steuern.....		90.992,68	91.187,24
12. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-).....		251.276,46	-57.108,31
13. Gewinnvortrag		653,86	11.556,37
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen.....		150.200,00	0,00
15. Entnahmen aus Rücklagen		0,00	-82.000,00
16. Bilanzgewinn.....		101.730,32	36.448,06

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschWUV) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde gelegt. Immaterielle Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Dazu gewährte Zuschüsse sind abgesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2024 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Wohnbauten, die bis 1954 fertiggestellt wurden, liegt eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde, bei den übrigen Verwaltungseinheiten beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer 80 Jahre.

Bei umfassenden Modernisierung wird die tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer anhand des jeweiligen Modernisierungsgrades neu bestimmt. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von umfassenden Modernisierungen werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Garagenbauten und Kraftfahrzeugabstellplätze wurden in 20 Jahren und ab 1992 fertiggestellte Kraftfahrzeugabstellplätze und Außenanlagen in 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben.

Ausstattungen (Einbauküchen) werden ab dem Jahr 2017 als Betriebsausstattung erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben.

Für die übrige Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde von einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren ausgegangen.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagenspiegel als Abgang erfasst.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen, übrige Vermögensgegenstände und liquide Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Bestehenden Risiken wurde ggf. durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen bzw. Laufzeiten für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

36

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2024	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung d. Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	31.471,37	746,13	746,13	0,00	0,00	31.471,37	26.194,40	3.125,88	746,13	28.574,15	2.897,22	5.276,97
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten.....	23.660.405,83	0,00	105.337,97	0,00	0,00	23.555.067,86	10.492.464,81	349.814,08	52.577,88	10.789.701,01	12.765.366,85	13.167.941,02
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	409.642,44	31.769,81	1.641,97	0,00	0,00	439.770,28	152.774,29	45.809,28	1.641,97	196.941,60	242.828,68	256.868,15
	24.070.048,27	31.769,81	106.979,94	0,00	0,00	23.994.838,14	10.645.239,10	395.623,36	54.219,85	10.986.642,61	13.008.195,53	13.424.809,17
Anlagevermögen insgesamt	24.101.519,64	32.515,94	107.726,07	0,00	0,00	24.026.309,51	10.671.433,50	398.749,24	54.965,98	11.015.216,76	13.011.092,75	13.430.086,14

- Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
- Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.
- Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Disagien in Höhe von € 81.532,74 (Vorjahr € 83.541,59) enthalten.
- Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des VJ €	Einstellung im GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand am Ende des GJ €
a) gesetzliche Rücklage.....	769.528,81	25.200,00	0,00	794.728,81
b) andere Ergebnisrücklagen.....	565.982,23	125.000,00	0,00	690.982,23
Gesamtbetrag.....	1.335.511,04	150.200,00	0,00	1.485.711,04

- In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:
 - Rückstellung für Bewirtschaftungstätigkeit (€ 50.879,81)
 - Rückstellung für Prüfungskosten (€ 12.500,00)
 - Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 10.960,00)
- In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicher- ung **
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten..... (Vorjahr*)	10.104.487,74 (10.615.486,80)	729.743,37 (812.624,52)	9.374.744,37 (9.802.862,28)	7.735.496,08 (8.136.681,30)	9.821.887,42 (10.223.189,35)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern..... (Vorjahr*)	74.275,15 (84.115,72)	11.682,59 (10.714,57)	62.592,56 (73.401,15)	23.889,18 (29.594,06)	74.275,15 (84.115,72)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen..... (Vorjahr*)	1.095.226,80 (1.073.681,54)	1.095.226,80 (1.073.681,54)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung... (Vorjahr*)	157.662,97 (56.106,96)	157.662,97 (56.106,96)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..... (Vorjahr*)	250.550,96 (230.759,15)	250.550,96 (230.759,15)				
Sonstige Verbindlichkeiten..... (Vorjahr*)	7.409,76 (7.819,15)	7.409,76 (7.819,33)				
Gesamtbetrag.....	11.689.613,38	2.252.276,45	9.437.336,93	7.759.385,26	9.896.162,57	GPR

* Vorjahreszahlen stehen in Klammern.

** GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 930.730,67 abgerechnete Nebenkosten sowie € 14.733,48 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte
- Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erträge aus einem Grundstücksverkauf in Höhe von € 264.021,16, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von € 5.461,74, Erstattungen aus Versicherungsschäden in Höhe von € 4.771,95, Erstattungen von Aufwendungen für Personalgestaltung in Höhe von € 4.260,32 sowie Erträge aus Miet- u. Räumungsklagen in Höhe von € 3.683,60 enthalten.
- Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten (€ 1.163.481,00) und Aufwendungen für die Instandhaltung (€ 801.004,58).
- In den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Kosten für die eigene EDV-Anlage in Höhe von € 42.457,95 und Prüfungs- und Beratungskosten in Höhe von € 16.800,08 enthalten.

D. Sonstige Angaben

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

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter.....	-	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.....	1	2

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2024.....	765
Zugang 2024.....	26
Abgang 2024 (inkl. Tote früherer Jahre).....	25
Ende 2024.....	766
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um	11.960,00

3. Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes**:

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

4. Mitglieder des **Vorstandes** (Vor- und Zuname):

Gerhard Dehn	nebenamtlich
Jörg Mach	hauptamtlich
Michael Zacher	nebenamtlich

5. Mitglieder des **Aufsichtsrates** (Vor- und Zuname):

Manfred Nagel	Vorsitzender
Katharina Puls	
Michael Jürß	
Maik Pigors (bis 18.06.2024)	
Svea Wichmann (bis 18.06.2024)	
Kym Sascha Donatius (ab 18.06.2024)	
Astrid Kühn (ab 18.06.2024)	

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 101.730,32:

a) Vortrag auf neue Rechnung.....	€	101.730,32
-----------------------------------	---	------------

Wedel, den 28.04.2025


Dehn
 
Mach
 
Zacher



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Norddeutschland