LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS

2025

Inhalt

Vorwort ... 3

Lagebericht

1. Lagebericht des Vorstandes 2025 ... 5
   1.1 Grundlagen des Unternehmens ... 5
   1.2 Geschäftsmodell ... 5
   1.3 Geschäftsstrategie ... 6
2. Wirtschaftsbericht ... 6
   2.1 Rahmenbedingungen ... 9
   2.2 Geschäftsverlauf ... 9
   2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ... 11
      2.3.1 Ertragslage ... 11
      2.3.2 Vermögenslage ... 11
      2.3.3 Finanzlage ... 12
   2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren ... 14
3. Risiko- und Chancenbericht ... 14
   3.1 Risiken der künftigen Entwicklung ... 14
   3.2 Chancen der künftigen Entwicklung ... 15
4. Prognosebericht ... 16

Jahresabschluss

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025 ... 18
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2025 ... 20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang ... 21
   3.1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss ... 21
   3.2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ... 21
   3.3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung ... 23
   3.4. Sonstige Angaben ... 26
   3.5. Weitere Angaben ... 28
4. Bericht des Aufsichtsrates ... 29
5. Mitgliedschaften ... 30

Vorwort

Liebe Mitglieder,
liebe Geschäftsfreunde,

auch das Jahr 2025 war von anhaltenden globalen und nationalen Herausforderungen geprägt. Geopolitische Spannungen, wirtschaftliche Unsicherheiten sowie zunehmende gesellschaftliche Belastungen wirken sich weiterhin spürbar auf das tägliche Leben vieler Menschen aus. Insbesondere die weiterhin hohen Lebenshaltungskosten und die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt stellen viele Haushalte vor große Herausforderungen. Als Wohnungsbaugenossenschaft sehen wir uns in der Verantwortung, diesen Entwicklungen mit Stabilität, Verlässlichkeit und Weitblick zu begegnen.

Die Rahmenbedingungen für die Bau- und Wohnungswirtschaft haben sich im vergangenen Jahr weiter verschärft. Insbesondere die Baukosten sind erneut gestiegen, getrieben durch höhere Preise für Materialien, Energie und Transport sowie durch zusätzliche regulatorische Anforderungen. Auch das Zinsniveau bleibt auf einem vergleichsweise hohen Stand. In Kombination mit dem anhaltenden Fachkräftemangel und komplexen Genehmigungsverfahren führt dies dazu, dass Neubau- und Modernisierungsprojekte deutlich anspruchsvoller geworden sind.

Unverändert hoch ist zugleich der Handlungsdruck im Bereich Klimaschutz. Die angestrebte Klimaneutralität bis 2045 erfordert weiterhin erhebliche Investitionen in die energetische Sanierung unseres Bestandes sowie in nachhaltige Bauweisen. Damit stehen wir vor der Aufgabe, ökologische Zielsetzungen konsequent umzusetzen und gleichzeitig die wirtschaftliche Tragfähigkeit unserer Maßnahmen sicherzustellen. Dieser Balanceakt bleibt eine der zentralen Herausforderungen unserer täglichen Arbeit.

Vor diesem Hintergrund haben wir unseren strategischen Kurs im Jahr 2025 konsequent fortgeführt. Der Fokus lag weiterhin auf der Modernisierung und energetischen Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes. Durch den gezielten Einsatz innovativer Technologien und effizienter Prozesse treiben wir unsere Klimaziele Schritt für Schritt voran und stärken zugleich die Zukunftsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Die anhaltend hohen Bau- und Finanzierungskosten erfordern jedoch auch wirtschaftliche Disziplin. In einzelnen Fällen lassen sich Mietpreisanpassungen nicht vermeiden, um die notwendigen Investitionen langfristig abzusichern. Gleichzeitig halten wir konsequent an unserem Anspruch fest, Wohnraum bezahlbar zu gestalten. Daher konzentrieren wir uns weiterhin auf die Entwicklung unserer eigenen Bestandsgrundstücke, insbesondere durch Nachverdichtung und Ersatzneubauten.

Das Jahr 2025 hat erneut verdeutlicht, wie wichtig eine klare Ausrichtung, verantwortungsbewusstes Handeln und ein starkes Miteinander sind. Auf der Grundlage unserer genossenschaftlichen Werte ist es uns gelungen, auch unter herausfordernden Bedingungen Stabilität zu bewahren. Dieses Fundament wird auch künftig die Basis unseres Handelns bleiben.

Auf den folgenden Seiten geben wir Ihnen einen umfassenden Überblick über die wirtschaftliche Entwicklung des Jahres 2025 sowie über unsere weiteren Ziele und Planungen für die Zukunft.

Dr. Stephan Seliger
Vorstandsvorsitzender

Olaf Kühl
Vorstandsmitglied

Lagebericht

1. Lagebericht des Vorstandes 2025

1.1 Grundlagen des Unternehmens

Das Genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Eckernförde eG (GWU) ist eine eingetragene Genossenschaft mit Sitz in Eckernförde, Lorenz-von-Stein-Ring 7-9, gegründet am 21. November 1920.

Im Eigentum der GWU befanden sich Ende 2025 insgesamt 3.069 Wohnungen mit 186.435,55 m^2 Wohnfläche (Vorjahr: 3.054 Wohnungen mit 184.018,62 m^2 Wohnfläche). Darüber hinaus wurden eigene Bestände an 18 Gewerbeeinheiten, 213 Garagen für PKW sowie 744 PKW-Stellplätze (z.T. in Tiefgaragen) vermietet. Aus dem eigenen Wohnungsbestand unterliegen 868 Wohnungen einer Sozialbindung mit günstigen Mieten.

Im Geschäftsjahr erhöhte sich der Bestand durch Fertigstellung um 43 sowie um weitere 14 Wohnungen durch den Erwerb von zwei Objekten. Dem steht die Verminderung durch Umnutzung von 4 Wohnungen zu Gewerbe, der Abriss von 36 Wohnungen sowie der Verkauf von 2 Objekten gegenüber. Der Gesamtbestand an Wohnungen hat sich demzufolge gegenüber dem Vorjahr um 15 Wohnungen, die Wohnfläche um 2.416,93 m^2 erhöht. Im Geschäftsjahr wurde mit dem Bau von 40 Wohnungen (Friedrich-Ebert-Str. und Danziger Str.) gestartet.
In 2026 werden planmäßig 114 Wohnungen fertig gestellt (Domstag, Osdorf, Danziger Str., Friedrich-Ebert-Str.).

Die Genossenschaft bewirtschaftet eigene Bestände in Eckernförde, daneben an den Standorten in Kiel, Kronshagen, Gettorf, Osdorf, Rendsburg, Schleswig sowie in Götheby, Hollingstedt und Silberstedt. Die Wohnungen werden grundsätzlich nur an Mitglieder der Genossenschaft vermietet.

1.2 Geschäftsmodell

Hauptgeschäftsfeld und traditionelles Ziel wirtschaftlicher Aktivität, als regional verbundene Genossenschaft, ist den Menschen attraktiven Wohnraum zu bezahlbaren Konditionen bereitzustellen, insbesondere für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen, ebenso die Förderung von sozial durchmischten Wohnquartieren zur Stärkung von gesellschaftlichen Netzwerken. Die GWU bedient oft eine ältere Mieterklientel, das sich zum großen Teil noch aus Erstbezügen der 1950er und 1960er Jahre zusammensetzt. Diese Mieter zeichnen sich durch eine starke Bindung an die Genossenschaft aus.

„Wir handeln menschlich, verlässlich und serviceorientiert“.

Neben dem Hauptgeschäftsfeld der Bewirtschaftung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands betreibt die Genossenschaft vier Tochtergesellschaften mit ergänzendem Tätigkeitsfeld:

- die EUS GmbH für Handwerks- und Ingenieursleistungen
- die NHV Hausverwaltung GmbH zur Verwaltung von fremdem Wohnungsbestand
- die GWU EB GmbH zur Realisierung von Bauträgermaßnahmen
- die NEV Energieversorgung GmbH zur Bereitstellung von Heizanlagen und Energieversorgung

1.3 Geschäftsstrategie

Unsere Geschäftsstrategie ist nicht die Erzielung möglichst hoher Mieten und maximaler Gewinne, sondern erreichte Ertragssteigerungen in vollem Umfang für die Bestandserweiterung und Bestandsverbesserung einzusetzen, um damit die Wohnqualität und die Wohnzufriedenheit für die Mitglieder kontinuierlich zu erhöhen und die Vermietung dauerhaft zu sichern.

Der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der GWU liegt im Neubau von freifinanzierten und sozial geförderten Wohnungen, um die hohe Nachfrage nach barrierearmen und bezahlbaren Mietwohnungen bedienen zu können. Zusätzlich investiert die GWU in energetische Modernisierungen und den Umbau von vorhandenem Wohnraum, um die Vorgaben der Bundesregierung zur Reduzierung von klimaschädlichen Treibhausgasen zu erreichen und die Wohnqualität für unsere Mitglieder zu verbessern und zu erhalten.

2. Wirtschaftsbericht

Die GWU kann, obgleich es große Herausforderungen zu bewältigen gab, auf ein positives Jahr 2025 zurückblicken. Mit seiner ökologischen und sozialen Verantwortung verfolgt das Unternehmen sein auf die Zukunft gerichtetes Geschäftsmodell und präsentiert eine positive und stabile Unternehmensentwicklung. Die GWU hat ihre geplanten Ziele zur Steigerung der Leistungsfähigkeit in seiner Kerntätigkeit „Vermietung“ erreicht und kann dadurch seine Wettbewerbsfähigkeit weiterhin steigern.

Die wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein folgte nach den bisher vorliegenden Zahlen für das 1. Halbjahr 2025 zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) in etwa der gesamtdeutschen Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das BIP um 2,5 % (davor + 4,6 %). Preisbereinigt/real resultiert ein leichtes Minus von 0,2 % (davor + 1,1 %).
In Deutschland insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 2,6 % nominal zu (davor + 3,6 %). Real gab es ein Nullwachstum (davor – 0,2 %).

Die schleswig-holsteinische Industrie musste nominal Umsatzrückgänge hinnehmen (-3,7 % I real – 5 %), während das Bauhauptgewerbe nach Einbrüchen infolge hoher Bau-/Finanzierungskosten im 1. Halbjahr 2025 wieder nominale Zuwächse beim Umsatz verbuchen konnte (+5,7 % I real + 3,2 %). Treiber waren der Tiefbau und der Wirtschaftsbau. Im Wohnungsbau stagnierten die Umsätze (real -2,2 %). Im selben Zeitraum verbuchten die Betriebe nominale Zuwächse beim Auftragseingang (+ 7 % I real + 4,3 %). Mit nominal 14 % legte der Tiefbau deutlich zu. Auch der Wohnungsbau verzeichnet ein Plus von 6,9 % (real + 4,5 %).

Auch 2025 gab es in Schleswig-Holstein ein leichtes Plus bei der Erwerbstätigkeit. Im Vergleich der dritten Vorjahresquartale 2024/2025 (letzter Datenstand) stieg die Zahl um 2.500 auf 1,484 Mio. Zuwächse gab es im Bereich Öffentliche/ sonstige Dienstleister; Erziehung; Gesundheit (+ 8.800).
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (letzter Stand Oktober 2025) ist im Vorjahresvergleich leicht gestiegen (+ 1.400 auf 1.072.800). Das sind 138.100 mehr als vor zehn Jahren. Zuwächse verzeichneten vor allem das Gesundheits-/Sozialwesen (+ 5.500), die Immobilienwirtschaft, die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+ 1.100) und die öffentliche Verwaltung (+ 9.009). Rückgänge gab es bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (- 2.900), im Verarbeitenden Gewerbe (- 2.100), im Handel (- 1.300), in der Arbeitnehmerüberlassung (- 1.000).

Die Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein ist im Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat erneut leicht gestiegen (von 5,7 auf 5,8 % - Deutschland 6,2 %). Insgesamt waren 94.400 Arbeitslose registriert. Anders als in Bundesländern mit Autoindustriestandorten und industriellen Zulieferern sorgt die Wirtschaftsstruktur in Schleswig-Holstein für vergleichsweise viel Stabilität am Arbeitsmarkt.
Rund 50.000 Haushalte bezogen Ende 2024 in Schleswig-Holstein Wohngeld. In 2023 waren es 44.055 (+ 77 % zu 2022). Im Zuge der letzten Wohngeldnovelle 2022 wurde der Kreis der empfangsberechtigten Haushalte in Schleswig-Holstein auf rund 60.000 erweitert. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch belief sich Ende 2024 auf 289 €. Insgesamt wurden dafür von Bund und Land ca. 200 Mio. € aufgewandt. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Empfängerhaushalte lag vor Wohngeldbezug bei 41 %. Mit Wohngeld sank die Belastung im Durchschnitt auf 20 %.

Der Zensus 2022 hat für Schleswig-Holstein eine Einwohnerzahl von 2,928 Mio. Einwohner gezählt. Insgesamt wird weiter mit steigenden Haushaltszahlen gerechnet (von zuletzt 1,457 auf 1,484 Mio. bis 2030). Durchschnittlich lebten in Schleswig-Holstein zuletzt in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Mit 602.000 hatten die Einpersonenhaushalte das größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen 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 zuletzt gleichwohl eine Fläche von 93,7 m². 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag zuletzt bei 49,1 m². 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m².

Laut Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein werden bis 2035 rund 105.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Das Land hatte in einer vorlaufenden Prognose (Empirica) den Neubaubedarf bis 2030 auf 154.000 Einheiten beziffert, ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. In dieser Perspektive hätten bis 2030 durchschnittlich 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden müssen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.400 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.400.

Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber, wie bedarfsgerecht gebaut wurde (Lage/Größe/Bezahlbarkeit). So lebt in der Realität mehr als 1/3-tel der Familien mit mehreren Kindern unterhalb der Armutsgrenze. Bei den Alleinerziehenden sind es 40 %. Die zu ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten passende Wohnraumversorgung stellt uns noch einmal vor besondere Herausforderungen.

Im Jahr 2024 wurden 11.033 Baufertigstellungen gemeldet. Für 2025 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr 2026 zu rechnen. Mit Blick auf den Trend der letzten Zeit, ist mit einem erneuten Rückgang zu rechnen. Die Baugenehmigungen spiegeln sich mit der Unschärfe des Bauüberhangs zeitversetzt in den Fertigstellungen wider.

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 guten, teilweise nur unzureichend gedeckten Nachfrage, konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (durchschnittlich 1,8 %). Die Fluktuation lag im Schnitt bei 7,5 %.

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Kosten- und Marktentwicklung. Die Durchschnittsmieten im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen in Schleswig-Holstein lag zuletzt bei 6,74 €/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 teils deutlicher steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).
Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietenschnitt von 10,08 €/m² netto-kalt ermittelt (Neuvertragsmieten Stand 2024 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den Jahren davor waren es 9,76, 9,73, 8,75, 8,28 bzw. 7,98 €. Im Neubau wurden 2024 im Mittel 14,00 und im Bestand 10,00 € netto-kalt vereinbart (davor 13,23 bzw. 9,50). Die Neuvertragsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen weiter unter denen anderer Marktakteure (durchschnittlich 9,42 € Neubau/Bestand).

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2025 gut 400 Mio. € in Modernisierung, Instandsetzung und den Neubau investiert. Der Investitionsfokus verlagert sich absehbar mehr auf den Bestand und ggf. den Ersatzneubau. Gerade die Erfüllung gesetzlicher Klimaziele zwingt die Wohnungswirtschaft bei begrenzten eigenen finanziellen und personellen Ressourcen zur Priorisierung.

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist weiter rückläufig. Ende 2025 gab es rund 45.700 Wohnungen mit Zweckbindung. Allerdings konnten in den letzten Jahren auch nennenswert neue Bindungen begründet werden (+ 11.000 zwischen 2016/2024).
Ohne Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2034 auf gut 21.000 Einheiten sinken.
Seit 2023 hat sich infolge steigender Bauzinsen die Zahl der aus Mitteln der Landesbauförderung finanzierten Projekte und damit die Zahl neuer Zweckbindungen auf rund 2.000 p.a. verdoppelt. 2025 wurden landesweit 2.128 Wohnungen in 71 Projekten mit 416,6 Mio. € unterstützt. Förderschwerpunkte sind Flensburg, Kiel und Lübeck. Die Nachfrage nach Fördermitteln ist hoch. Für 2026 haben sich 137 Projekte mit knapp 3.900 zu fördernden Wohnungen beworben. 1.800 können mit einer Förderung rechnen. Zusammen mit dem freifinanzierten Anteil werden 4.200 Wohnungen auf den Weg gebracht.
Das Finanzvolumen der auslaufenden Förderperioden 2023-2026 beläuft sich nunmehr auf gut 1,6 Mrd. €. 1,2 Mrd. € kommen aus Landesmitteln, 400 Mio. € vom Bund. Gefördert wird im „Regelstandard Erleichtertes Bauen“. Im Wesentlichen durch das Weglassen im Einzelfall entbehrlicher Bauleistung/-qualität konnten erstmals seit 40 Jahren Wohnraumförderung die Herstellungskosten nach letztem Stand im Schnitt um 14,5 % gesenkt werden.

Der Gebäudesektor hat laut letztem Monitoringbericht 2025 seine Emissionen bis 2024 gegenüber 1990 um 43 % gesenkt (Deutschland 52 %). Gründe für die unterdurchschnittliche Minderung in Schleswig-Holstein sind der überdurchschnittliche Anstieg der Einwohnerzahlen, ein überdurchschnittlicher Rückgang des Energieverbrauchs und der THG-Emissionen im Gebäudesektor in den neuen Bundesländern nach der deutschen Einheit (wirkt dämpfend auf die gesamtdeutsche Zahl), Methodik-Folgen da Energieverbrauch/Emissionen dem Bereich GHD in der Energie/THG-Bilanzierung als Restgröße zugeschlagen werden, die nicht eindeutig anderen Sektoren zuzuordnen sind. Zudem ergab ein Abgleich von Daten der Energiestatistik und der Netzbetreiber, dass die in Schleswig-Holstein verbrauchten Gasmengen der Jahre ab 2012 deutlich nach oben korrigiert und dem Sektor GHD zugerechnet wurden. Unklar ist der Einfluss des Energieverbrauchs beim Militär, der ebenfalls im Sektor GHD bilanziert wird und für Schleswig-Holstein nicht getrennt ausgewiesen werden kann.
Ein Großteil der Emissionen entsteht hier weiter durch das Heizen mit Erdgas/Heizöl. Die Fortschritte in Wohngebäuden sind demnach zu gering, um die Minderungsziele sicher zu erreichen. Die deutlichen Rückgänge 2023 und 2024 sind weniger strukturell begründet (Sanierungsquote / steigender Anteil Erneuerbarer im Gebäudebetrieb), sondern auf vergleichsweise milde Winter und gleichwohl zuletzt hohe Energiepreise zurückzuführen. Beides wirkt tendenziell in Richtung Verbrauchsminderung.

Die erste Machbarkeitsstudie des Landes Schleswig-Holstein aus 2024 veranschlagt für die Dekarbonisierung des Wohngebäudebestandes bis 2045 (§ 3 EWKG-SH 2040) Investitionen zwischen 82,5 und 151,6 Mrd. € (je nach Umsetzungsszenario I Kostenstand 1. Quartal 2024).

2.1 Rahmenbedingungen

Eckernförde ist eine zentralörtliche Mittelstadt für das ländliche Umland und als regionales Arbeits- und Versorgungszentrum von überlokaler Bedeutung. Die wirtschaftliche Struktur ist geprägt durch mittlere und kleinere Handwerks- und Produktionsbetriebe, Tourismus und Einzelhandel sowie den Marinestandort mit militärischen und zivilen Einrichtungen als größter Arbeitgeber. In 2025 waren 18.365 Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Handel und Dienstleistungen bei der IHK Kiel im Kreis Rendsburg-Eckernförde gemeldet, ein Zugang von 5,3 % gegenüber dem Vorjahr. Der Kaufkraftindex 2025 für den Kreis Rendsburg-Eckernförde lag mit 103,8 % (103,7 % im Vorjahr) leicht über dem Bundesdurchschnitt – für die Stadt Eckernförde betrug der Kaufpreisindex 98,7 % (98,1 % im Vorjahr).

Die Arbeitslosenquote 2025 für die Region Eckernförde lag mit 4,1 % (3,9 % im Vorjahr) unter dem Wert für den Kreis Rendsburg-Eckernförde mit 4,7 % (4,6 % im Vorjahr).

Das Niveau der Nettokaltmieten lag auf der Angebotsseite für Eckernförde nach Marktbeobachtungen bei durchschnittlich 10,50 €/m².

In Verbindung mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung wird die Stadt Eckernförde auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

2.2 Geschäftsverlauf

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

In T€.	2024 (IST)	2025 (PLAN)	2025 (IST)
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	21.236	22.078	24.096
Instandhaltungsaufwendungen	3.308	3.816	3.888
Zinsaufwendungen Hausbewirtschaftung	1.654	2.132	1.887
Jahresüberschuss	2.533	2.306	2.776

Der erzielte Jahresüberschuss weicht von dem geplanten Ergebnis im Wesentlichen aufgrund von höheren Mieteinnahmen und Umlagen sowie geringerer Zinsaufwendungen und Ertragssteuerzahlungen ab.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Erträge und Aufwendungen vorsichtig geplant. Der Wirtschaftsplan wurde im Januar 2025 beschlossen.

Die Sollmiete entwickelte sich positiv. Die durchschnittliche monatliche Wohnungsmiete je Quadratmeter Wohnfläche für den Monat Dezember erhöhte sich von 7,35 € im Jahr 2024 auf 8,05 € im Jahr 2025. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus Neuvermietung von fertiggestellten Baumaßnahmen, dem Ankauf von Wohngebäuden, der Anpassung der Miete bei neuen Nutzungsverträgen nach Umbau und Modernisierung sowie Erhöhungen der Wohnwertmiete im gesetzlichen Rahmen.

Der Leerstand steigt im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der geplanten Entmietung für die Modernisierungsvorhaben sowie die gewollte Nicht-Wiedervermietung von Objekten, bei denen kurz-bis mittelfristig umfangreiche Modernisierungsbedarfe bez. Abbruch-/ Neubaupläne bestehen. Die Leerstandsquote weist mit 2,35 % weiterhin ein gutes Ergebnis auf. (Vorjahr: 1,88 %). Von insgesamt 146 am 31.12.2025 leerstehenden Wohnungen sind 62 für den geplanten Ersatzneubau sowie einer vollumfänglichen Kernsanierung vorgesehen. 6 Wohnungen werden derzeit modernisiert und bei 22 wird noch die weitere Verwendung geprüft. Bei den verbleibenden 56 leerstehenden Wohnungen sind Instandhaltungsmaßnahmen zur Neuvermietung erforderlich.
Die Zahl der Wohnungswechsel lag mit 240 Fällen leicht über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 229). Die ermittelte Fluktuationsquote, die auch Umzüge innerhalb der Genossenschaft einschloss, betrug 7,82 % (Vorjahr: 7,50 %) und lag gering über dem Niveau des Landesbranchendurchschnitts.

Insgesamt erzielt die Genossenschaft bei Zugang von 2.416,93 m^2 Wohn- und Nutzfläche im Geschäftsjahr einen Ertragszuwachs aus Sollmieten (u. Ä.) von 1.510,6 T€. Die Zunahme resultiert aus der Fertigstellung von Neubaumaßnahmen, Mietanpassungen im Rahmen der Neuvermietung sowie Mietanpassungen im Bestand.

Die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung lagen 2025 über dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt wurden Fremdkosten i. H. v. 3.888 T€ aufgewendet (Vorjahr: 3.308 T€).
In ausgewählten Wohngebäuden, vor allem bei zum Abriss bzw. Umbau vorgesehenen Objekten, wurden die Instandhaltungskosten auf niedrigem Niveau gehalten, um negative Auswirkungen auf die Rentabilität zu begrenzen.
Die Zinsen für Fremdkapital sind finanzierungsbedingt gestiegen. Die Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel erhöhten sich im Jahr 2025 um 229,2 T€.

Im Geschäftsjahr 2025 setzte die Genossenschaft mit Neubau-, Umbau- und Modernisierungsprojekten den Weg zur Verbesserung der Wohnverhältnisse ihrer Mieter weiter fort und lag mit Kosten von 19,2 Mio. € über dem Niveau des Vorjahres (12,1 Mio. € Investitionen/Anschaffungen). Die aufgewendeten Mittel betreffen mit 3,9 Mio. € Modernisierungen, 12,5 Mio. € Anlagen im Bau, 1,6 Mio. € Bauvorbereitungskosten für geplante Neubau- und Modernisierungsprojekte, 0,6 Mio. € für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden sowie 0,6 Mio. € für zum Verkauf bestimmte Objekte.
Die GWU hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 4 Objekten (Feldstedt 4-6, Domstag 40-42, Domstag 44-46 und Domstag 48-50 mit umfangreichen Maßnahmen (Austausch von Fenstern, Ertüchtigung der Gebäudehülle, Dachsanierung inkl. Dämmung sowie Strangsanierungen) begonnen oder sie vollständig umgesetzt. Zur Erreichung der CO^2 Ziele werden von unserer Tochtergesellschaft, NEV Energieversorgung GmbH, zusätzlich alle Heizungsanlagen durch neue energieeffiziente und klimafreundliche Anlagen ersetzt.

Der Neubau in Eckernförde, Saxtorfer Weg 6 wurde mit 11 Wohneinheiten in einem Gebäude, 6 zum Verkauf bestimmten Reihenhäusern (Saxtofer Weg 6a-6f) sowie 2 Gebäuden in Osdorf mit insgesamt 26 Wohneinheiten fertig gestellt. Im Bau befinden sich in Eckernförde drei Gebäude in der Friedrich-Ebert-Str. /Riesebyer Str. mit 29 Wohneinheiten, in der Danziger Str. 11 Reihenhäuser, im Domstag 42a, 46a zwei Gebäude mit insgesamt 48 Wohneinheiten sowie in Osdorf zwei Gebäude in der Waldenburger Str. 1a und 3a, mit insgesamt 26 Wohneinheiten.

Unter Leitung des Vorstandes waren am 31.12.2025 26 Arbeitnehmer im kaufmännischen und technischen Bereich beschäftigt. Weiterhin waren im Geschäftsjahr 6 Auszubildende tätig.

Der Vorstand beurteilt die Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr für unseren Wohnungsbestand positiv. Der Wohnungsbestand wurde weiterhin durch nachfrageorientierten Umbau

aufgewertet, zur Energiekostenreduzierung energetisch saniert sowie unter ökologischen und demografischen Gesichtspunkten durch Neubaumaßnahmen erweitert. Der Geschäftsverlauf und die Geschäftslage der Genossenschaft entsprechen der im Vorjahr dargelegten Erwartung.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.3.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

In T€.	2025	2024	Veränderung
Hausbewirtschaftung	3.301,7	3.404,6	-102,9
Bautätigkeit/Modernisierung/Verkaufstätigkeit	-814,3	-694,1	-120,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-85,2	113,1	-198,3
Betriebsergebnis	2.402,2	2.823,6	-421,4
Neutrales Ergebnis	383,9	-231,6	615,5
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.786,1	2.592,0	194,1
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10,3	-59,0	48,7
Jahresüberschuss	**2.775,8**	**2.533,0**	**242,8**

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das neutrale Ergebnis wird im Vergleich zum Vorjahr durch den Verkauf von Bestandobjekten beeinflusst.

2.3.2 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
Aktiva	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**	**%**
Anlagevermögen (langfristig)	221.777,7	91,4	207.850,6	91,5	13.927,1	6,7
Umlaufvermögen und RAP	20.961,4	8,6	19.406,3	8,5	1.555,1	8,0
Summe	**242.739,1**	**100,0**	**227.256,9**	**100,0**	**15.482,2**	**6,8**

Passiva	**T€**	**%**	**T€**	**%**	**T€**	**%**
Eigenkapital	66.052,9	27,2	63.413,4	27,9	2.639,5	4,2
Längerfristige Mittel						
Fremdkapital	158.098,3	65,1	144.349,2	63,5	13.749,1	9,5
Rückstellungen	1.172,7	0,5	1.023,3	0,5	149.4	14,6
Kurz- und mittelfristige Mittel						
Fremdkapital	14.560,1	6,0	16.816,9	7,4	-2.256,8	-13,4
Rückstellungen	2.855,1	1,2	1.654,1	0,7	1.201,0	72,6
Summe	**242.739,1**	**100,0**	**227.256,9**	**100,0**	**15.482,2**	**6,8**

Das Anlagevermögen beträgt 91,4 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Bei der Erhöhung des Anlagevermögens

stehen den Investitionen von 18.621,7 T€ Abgänge von 417,4 T€ und Abschreibungen von 4.277,2 T€ gegenüber.
Die Zunahme der liquiden Mittel ist stichtagsbedingt.

Das Eigenkapital stieg um 2,6 Mio. € und erreicht bei einer um 6,8 % gestiegenen Bilanzsumme eine Eigenkapitalquote von 27,2 % (Vorjahr: 27,9 %).

Das längerfristige Fremdkapital erhöhte sich um 9,5 %. Diese Erhöhung erklärt sich durch die Finanzierung von Neubauten sowie dem Ankauf von Grundstücken mit Wohnbauten im Geschäftsjahr. Die kurz- und mittelfristigen Mittel erfuhren einen Rückgang von 13,4 % im Vergleich zum Vorjahr im Bereich des Fremdkapitals.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Vermögens- und Kapitalstruktur sind solide.

2.3.3 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende für 2025 von 3% auf Pflichtanteile und 1% auf freiwillige weitere Anteile, weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Zur Steuerung des Zinsänderungsrisikos wurden Zinsswaps eingesetzt. Ziel dieser Absicherung ist es, variable Zinszahlungen in feste Zinsverpflichtungen umzuwandeln und damit Planungssicherheit zu erhöhen. Das eingesetzte Derivat dient ausschließlich der Sicherungsbeziehung gemäß den internen Risikomanagement-richtlinien und wird nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt.
Wertänderungen werden erfolgswirksam erfasst.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen bis zu 41 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,11 % nach 1,04 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG für die **GWU Eckernförde eG**:

Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2025

In T€		2025
c	Jahresüberschuss /-fehlbetrag	2.775,8
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.259,1
+ / -	Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	149,4
- / +	Gewinn / Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,3
=	**Cashflow nach DVFA/SG**	**7.184,6**

- / +	Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-842,5
+ / -	Veränderung Grundstücke des Umlaufvermögens	-611,3
+ / -	Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	-93,4
+ / -	Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	359,8
+	Zinsaufwendungen	2.062,7
-	Zinserträge	-3,2
+ / -	Ertragsteuer**aufwand** / -**ertrag**	10,3
- / +	Ertragsteuer**zahlungen**	-275,2
=	**Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	**7.791,8**

+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	367,1
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-19.871,2
+	Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	2.343,7
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	68,0
-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i. R . d. kurzfr. Finanzdisposition	444,2
+	Erhaltene Zinsen	3,2
=	**Cashflow aus der Investitionstätigkeit**	**-16.645,0**
+/-	Veränderungen Geschäftsguthaben	-50,5
+	Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	23.403,9
-	planmäßige Tilgungen	-6.252,7
-	außerplanmäßige Tilgungen / Darlehensrückzahlungen	-3.401,9
-	Gezahlte Zinsen	-1.924,6
-	Auszahlungen für Dividenden	-85,8
+/-	Veränderungen der kurzfristigen Verbindlichkeiten (Kontokurrentkredit)	-3.000,0
+ / -	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**8.688,4**

=	**Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands**	**-164,8**
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.942,8
	Finanzmittelbestand zum 31.12.	**2.778,0**

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung

In T€.		2025
	Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.942,8
	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	7.791,8
	Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.645,0
	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	8.688,4
=	**Finanzmittelbestand zum 31.12.**	**2.778,0**

Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen

In T€.		2025
=	Cashflow nach DVFA/SG	**7.184,6**
-	planmäßige Tilgungen	-6252,7
=	Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	**931,9**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen sowie für die vorgesehene Dividende ausreichte, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 164,8 T€ ab.

Für die planmäßige Finanzierung der Neubauten wurden in 2025 Darlehen i. H. v. 23,4 Mio. € valutiert. Zur Bauzwischenfinanzierung bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 11,5 Mio. €, die per 31.12.2025 mit einer Summe von 5,0 Mio. € in Anspruch genommen wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs- und Modernisierungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2025	2024
Eigenkapitalquote	27,2 %	27,9 %
Eigenkapitalrentabilität	4,20 %	4,16 %
Wohnungsmiete im Ø	8,05 €/m²	7,35 €/m²
Fluktuationsquote	7,82 %	7,50 %
Leerstandsquote zum Stichtag	2,35 %	1,88 %
Instandhaltungskosten im Ø	20,85 €/m²	17,98 €/m²

3. Risiko- und Chancenbericht

Die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik ist seit jeher die Erfüllung des satzungsmäßigen Zwecks der Genossenschaft, d.h. eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Um dies, wie bisher auch, künftig gewährleisten zu können, stellt die Optimierung des Bestandsportfolios durch Modernisierung, Ersatz und Erweiterung die langfristige Hauptaufgabe der Genossenschaft dar.

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Ziel unseres Risikomanagements ist es, entwicklungsrelevante Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, sodass wir durch geeignete Maßnahmen wirksam reagieren können – um negative Einflüsse auf die Entwicklung der Genossenschaft abzuwenden oder um sich ergebende Chancen zu nutzen. Hierbei handeln wir nach festgelegten Risikoansätzen. Das Risikomanagementsystem umfasst, neben unserer Fünfjahres- Finanz- und Wirtschaftsplanung, interne Kontrollen, Monatsberichte mit Soll-Ist-Analyse, Hochrechnungen sowie ein integriertes und umfassendes Risikofrühwarnsystem.

Im Rahmen des Finanzmanagements nutzt die Gesellschaft neben Forwarddarlehen und Bausparverträgen auch Zinsswaps, um Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinsten Darlehen zu begrenzen. Durch den Tausch variabler gegen feste Zinssätze wird die Zinsbelastung stabilisiert und die Volatilität der Finanzierungskosten reduziert.

Das eingesetzte Derivat dient ausschließlich der Sicherungsbeziehung gemäß den internen Risikomanagement-richtlinien und wird nicht zu spekulativen Zwecken eingesetzt.

Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch Eigenmittel und Kapitalmarkt- sowie Förderdarlehen. Die Kreditverbindlichkeiten unserer Genossenschaft verteilen sich auf 16 Darlehensgeber. Bei 77,95 % des aufgenommenen Darlehensvolumens beträgt die Laufzeit mehr als fünf Jahre.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.
Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen im Umgang mit den identifizierten Risiken.

Der Trend der steigenden Energiepreise setzt sich fort. Die Bruttowarmmiete könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen und somit zu Erlösausfällen führen. Unser strategischer Modernisierungsplan unter Einsatz öffentlicher Förderungen ist Ziel einer konsequent und dauerhaften Dämpfung des Betriebskostenanstiegs zur Entlastung unserer Mieter. Die Gesamtbelastung für Mieter mit geringem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das 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 Baumaßnahmen kommen.
Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Darüber hinaus besteht bei den zum Verkauf bestimmten Objekten ein Absatzrisiko zu den gegebenen Marktpreisen aufgrund der für potenzielle Käufer gestiegenen Finanzierungskosten.

Durch den Nahost-Krieg ab 28.02.2026 verschärfen sich zusätzlich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft bewegt sich auf einem langfristigen Markt, mit Schwerpunkt auf dem regionalen Umfeld Eckernförde mit 2.404 Wohnungen, Gettorf bis Kiel mit 512 Wohnungen und u.a. in Rendsburg, Götheby, Hollingstedt, Silberstedt und Schleswig mit 153 Wohnungen. Wesentlich ist deshalb die Entwicklung unserer Stadtbevölkerung in Eckernförde. Aufgrund eines wachsenden Arbeitsplatzangebots durch Tourismus, Ansiedlung von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben sowie Ausbaus des Marinestützpunktes kann auch weiterhin von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. Der Bevölkerungszuwachs in Eckernförde wird auch zukünftig Vermietungschancen bieten. Doch neben diesem erfreulichen Trend wird bereits heute deutlich, dass die Gesellschaft insgesamt altert. Somit müssen wir uns langfristig auf einen steigenden Bedarf an seniorengerechtem und bezahlbarem Wohnraum einstellen. Wir sind bestrebt, dieser Herausforderung schon heute durch gezielte barrierearme Umbau- und Ersatzneubaumaßnahmen gerecht zu werden. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Erwerb von Grundstücken zur Bebauung

und Wohnungsbeständen wahrnehmen.
Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität vor große Herausforderungen. Aufbauend auf einer bereits im Jahr 2021 durchgeführten Bestandsaufnahme aller Objekte hinsichtlich der CO^2 Emissionen, wurde bereits eine unternehmenseigene Klimastrategie entwickelt. Die Umsetzung des Maßnahmenplans wird unter technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben weiter fortgeführt. Ein bestehendes Kosten- und Vermietungsrisiko ist zu berücksichtigen.

4. Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: Januar 2026) folgende Entwicklung:

In T€.	2025 (IST)	2026 (PLAN)
Umsatzerlöse HB	24.096	24.907
Instandhaltungsaufwendungen	3.388	4053
Zinsaufwendungen HB	1.887	2.002
Jahresüberschuss	2.776	2.806

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheiten, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.
In 2025 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der Co^2- Emissionen aus dem Modernisierungsplan in Höhe von 3,8 Mio. € getätigt.
Für das Geschäftsjahr 2026 sind hierfür weitere Investitionen von ca. 8,7 Mio. € vorgesehen.

Eckernförde, 28. Mai 2026

Dr. Stephan Seliger

Vorstandsvorsitzender

Olaf Kühl

Vorstandsmitglied

Jahresabschluss

GWU Eckernförde eG

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	47.937,10		44.302,10
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		18.150,81
II. Sachanlagen		47.937,10	62.452,91
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	192.807.828,00		181.980.481,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.198.906,83		11.937.125,42
3. Grundstücke ohne Bauten	109.275,19		235.717,35
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59		2.625,59
5. Technische Anlagen und Maschinen	90.317,51		99.127,51
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	489.448,66		625.184,00
7. Anlagen im Bau	11.841.448,65		5.237.122,40
8. Bauvorbereitungskosten	3.305.978,77		2.289.571,30
9. Geleistete Anzahlungen	0,00		4.422.308,11
		220.845.829,20	206.829.262,76
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	728.788,80		728.788,80
2. Beteiligungen	155.172,56		230.094,78
		883.961,36	958.883,58
Anlagevermögen insgesamt		221.777.727,66	207.850.599,25
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		2.931.730,23
2. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	3.542.973,11		0,00
3. Unfertige Leistungen	8.121.885,27		6.853.426,56
4. Andere Vorräte	4.734,47		5.712,00
		11.669.592,85	9.790.868,79
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	66.644,30		48.523,83
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	66.431,87		80.194,39
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.381,86		14.058,04
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	30.454,44		53.587,28
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.606.659,35		2.307.280,12
		2.783.571,82	2.503.643,66
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	2.777.938,79		2.942.831,52
2. Bausparguthaben	3.719.281,50		4.163.438,58
		6.497.220,29	7.106.270,10
		20.950.384,96	19.400.782,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.980,49		5.554,92
		10.980,49	5.554,92
Bilanzsumme		242.739.093,11	227.256.936,72

GWU Eckernförde eG

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	160.011,05		158.485,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.599.921,42		3.702.902,21
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 3.578,58 (Vj.: EUR 2.597,79)			
3. aus gekündigten Anteilen	91.500,00		40.500,00
		3.851.432,47	3.901.887,21
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.469.024,05		7.191.446,72
2. Andere Ergebnisrücklagen	54.646.469,94		52.234.316,09
		62.115.493,99	59.425.762,81
III. Bilanzgewinn		86.042,07	85.797,28
Eigenkapital insgesamt		**66.052.968,53**	**63.413.447,30**
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.172.706,18		1.023.266,00
2. Sonstige Rückstellungen	2.855.032,79		1.654.151,82
		4.027.738,97	2.677.417,82
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.773.968,68		143.575.940,79
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.462.366,06		8.905.148,83
3. Erhaltene Anzahlungen	6.783.862,56		6.324.797,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.814,39		24.364,08
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.425.108,02		1.513.409,98
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	663.189,83		186.290,88
6. Sonstige Verbindlichkeiten	87.961,01		133.330,53
- davon aus Steuern: € 47.680,62 (Vj.: € 97.794,04)		172.216.270,55	160.663.282,91
- davon im Rahmen der soz. Sicherheit: € 3.916,36 (Vj.: € 4.240,40)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten		442.115,06	502.788,69
Bilanzsumme		242.739.093,11	227.256.936,72

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	Geschäftsjahr €	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	24.096.258,13		21.236.296,33
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.815,58		124.702,88
		24.230.073,71	21.360.999,21
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.879.286,40	3.272.720,55
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		480.851,19	411.822,66
4. Sonstige betriebliche Erträge		715.390,08	483.998,34
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	12.728.080,63		10.676.504,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	609.961,95		1.817.059,04
		13.338.042,58	12.493.564,01
Rohergebnis		13.967.558,80	13.035.976,75
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.070.515,03		2.008.715,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	601.659,20		561.931,81
- davon für Altersversorgung: € 193.517,46 (Vj.: € 180.300,09)		2.672.174,23	2.570.646,88
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.270.243,11	3.925.951,14
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.767.001,83	1.751.965,87
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24.270,90	13.219,60
- davon aus Abzinsung: € 15.750,00 (Vj.: € 0,00)			
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		6.922,22	5.140,34
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.062.681,90	1.756.853,97
- davon aus Aufzinsung: € 0,00 (Vj.: € 272,00)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.345,00	58.943,73
13. Ergebnis nach Steuern		**3.202.461,41**	**2.979.694,42**
14. Sonstige Steuern		426.688,16	446.664,62
15. Jahresüberschuss		**2.775.773,25**	**2.533.029,80**
16. Einstellung in die Ergebnisrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage	277.577,33		253.302,98
b) in die anderen Ergebnisrücklagen	2.412.153,85		2.193.929,54
		2.689.731,18	2.447.232,52
Bilanzgewinn		**86.042,07**	**85.797,28**

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang

3.1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Eckernförde und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kiel (GnR 202 EC).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 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 (JAbschlWUV) beachtet.

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

3.2. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Anlagevermögen
Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung bewertet. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt zwischen 5 und 8 Jahren.

Das entgeltlich erworbene Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet und entsprechend seiner voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen vermindert. Eigene Verwaltungs- und Architektenleistungen des Jahres 2025 wurden i. H. v. 480.851,19 € in die Herstellungskosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Entsprechend der Laufzeit der Erbbaurechte werden die Erbbaurechtsnebenkosten linear abgeschrieben. Nachträgliche Herstellungskosten im Sinne des IDW RS IFA 1 werden bei Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden für Wohngebäude 80 Jahre zugrunde gelegt.
Für Geschäfts- und andere Bauten beträgt die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 33 bis 50 Jahre, für Außenanlagen 10 bis 20 Jahre, für Garagen 25 Jahre. Den technischen Anlagen und Maschinen wurde eine Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren zugrunde gelegt.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung werden in Anlehnung an die steuerlichen AfA-Tabellen in einem Zeitraum von 3 bis 15 Jahren abgeschrieben.

Geringwertige Vermögensgegenstände bis 250,00 € netto werden im Zugangsjahr als sofortiger Aufwand erfasst. Anschaffungen ab 250,01 € bis 800,00 € netto werden im Zugangsjahr als Anlagenzugang erfasst und dann sofort abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

Beim Umlaufvermögen sind die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit fertigen Bauten zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Unter „Unfertige Leistungen“ werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Unter „Andere Vorräte“ ausgewiesene Heizölvorräte werden zu Anschaffungskosten nach der FiFo-Methode unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden erkennbaren Risiken durch die Bildung angemessener Wertberichtigungen bzw. Sofortabschreibung Rechnung getragen. Die Flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zu Nominalbeträgen bewertet.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Hierunter sind bereits gezahlte Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2026 ausgewiesen.

Rückstellungen

Die Höhe der Pensionsrückstellungen wurde gemäß der IDW-Stellungnahme vom 05.09.2018 nach den Heubeck-Richttafeln 2018 G (RT 2018 G) berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare „Anwartschaften Ausgeschiedener“ wurden die Barwerte ermittelt, für andere Anwartschaften die Teilwerte. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung, die wir mit 2,50 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren i. H. v. 2,06 % (Vorjahr: 1,90 %) zugrunde gelegt. Der Rententrend wurde mit 2,5 % p.a. berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 7 Geschäftsjahren beträgt zum 31.12.2025 -33,8 T€ (Vorjahr: -11,4 T€). Damit entfällt die Ausschüttungssperre gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem Anlagenspiegel

Entwicklung des Anlagevermögens vom 01.01. bis 31.12.2025

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten					Abschreibung						Buchwert	Buchwert
	01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025	01.01.2025 kumuliert	Zugänge lfd. Jahr	Abgänge	Umbuchung	Zuschrei-bungen	31.12.2025 kumuliert	31.12.2024	31.12.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	575.096,12	0,00	0,00	18150,81	593.246,93	530.794,02	14.515,81	0,00	0,00	0,00	545.309,83	44.302,10	47.937,10
Geleistete Anzahlungen	18.150,81	0,00	0,00	-18.150,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.150,81	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt	**593.246,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**593.246,93**	**530.794,02**	**14.515,81**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**545.309,83**	**62.452,91**	**47.937,10**
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	242.106.966,10	4.416.029,30	1.200.270,21	10.292.669,47	255.615.394,66	60.126.485,02	3.532.717,77	851.636,13	0,00	0,00	62.807.566,66	181.980.481,08	192.807.828,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. a. Bauten	15.702.851,44	4.422,58	0,00	787.435,41	16.494.709,43	3.765.726,02	530.076,58	0,00	0,00	0,00	4.295.802,60	11.937.125,42	12.198.906,83
Grundstücke ohne Bauten	235.717,35	53.827,04	0,00	-180.269,20	109.275,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	235.717,35	109.275,19
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	2.625,59	0,00	0,00	0,00	2.625,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.625,59	2.625,59
Technische Anlagen und Maschinen	326.315,50	0,00	2,00	0,00	326.313,50	227.187,99	8.808,00	0,00	0,00	0,00	235.995,99	99.127,51	90.317,51
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.396.723,67	48.639,61	18.309,75	0,00	1.427.053,53	771.539,67	184.124,95	18.059,75	0,00	0,00	937.604,87	625.184,00	489.448,66
Anlagen im Bau	5.237.122,40	12.506.234,86	479,50	-5.901.429,11	11.841.448,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.237.122,40	11.841.448,65
Bauvorbereitungskosten	2.289.571,30	1.592.505,93	0,00	-576.098,46	3.305.978,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.289.571,30	3.305.978,77
Geleistete Anzahlungen	4.422.308,11	0,00	0,00	-4.422.308,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.422.308,11	0,00
Sachanlagen insgesamt	**271.720.201,46**	**18.621.659,32**	**1.219.061,46**	**0,00**	**289.122.799,32**	**64.890.938,70**	**4.255.727,30**	**869.695,88**	**0,00**	**0,00**	**68.276.970,12**	**206.829.262,76**	**220.845.829,20**
Anteile an verbundenen Unternehmen	728.788,80	0,00	0,00	0,00	728.788,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	728.788,80	728.788,80
Beteiligungen	284.786,49	0,00	68.000,00	0,00	216.786,49	54.691,71	6.922,22	0,00	0,00	0,00	61.613,93	230.094,78	155.172,56
Finanzanlagen insgesamt	**1.013.575,29**	**0,00**	**68.000,00**	**0,00**	**945.575,29**	**54.691,71**	**6.922,22**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**61.613,93**	**958.883,58**	**883.961,36**
Anlagevermögen gesamt	**273.327.023,68**	**18.621.659,32**	**1.287.061,46**	**0,00**	**290.661.621,54**	**65.476.424,43**	**4.277.165,33**	**869.695,88**	**0,00**	**0,00**	**68.883.893,88**	**207.850.599,25**	**221.777.727,66**

Anlagevermögen
Die Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten beinhalten im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten unterschiedlicher Objekte sowie Modernisierungskosten vermieteter Objekte in Höhe von 3,8 Mio. €.
Der Abgang resultiert im Wesentlichen aus dem Abbruch von Gebäuden zwecks Ersatzneubau in Osdorf, Waldenburge Str. 1a, Riesebyer Str. 19-21 und Danziger Str. 13-15 in Höhe von 760,0 T€ sowie dem Abgang wegen Veräußerung Am Eichberg 3 und 5 in Höhe von 417,4 T€.
Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen die Kosten für den Neubau in Eckernförde, Waldenburger Str. 3, 3b in Osdorf und Saxtorfer Weg 6 in Höhe von 6,7 Mio €, den Anzahlungen für den Erwerb von Grundstücken in Kiel, Adalbertstraße 4 und Im Anscharpark 12-12e in Höhe von 4,4 Mio € sowie der Umgliederung in Grundstücke- und Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten in Höhe von 789,0 T€ für die Doroteenstr. 89.

Der Zugang bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts-und anderen Bauten beinhaltet im Wesentlichen nachträgliche Herstellungskosten für die Doroteenstraße 89. Die Umbuchung betrifft die Umgliederung aus den Grundstücken- und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten für die Doroteenstraße 89.

Die Umbuchungen in den Grundstücken ohne Bauten enthalten die Grundstückskosten für die Friedrich-Ebert-Str. 2 und 4, die nach Baubeginn in die Position Anlagen im Bau übertragen wurden.

Die Umbuchung der geleisteten Anzahlungen betrifft den Kauf der Grundstücke in Kiel, Adalbertstraße 4 und Im Anscharpark 12-12e.

In der Position „Anlagen im Bau“ sind Zugänge für Herstellungskosten von Neubauten in Eckernförde und Osdorf enthalten.

Die Bauvorbereitungskosten umfassen Planungs- und Projektierungsleistungen für vorgesehene Wohnraumschaffung sowie Modernisierungen an unterschiedlichen Standorten.

Der Abgang bei den Beteiligungen betrifft die Rückzahlung der Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR (zu 11,11 %).

Umlaufvermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten beinhalten die Herstellungskosten für das Bauträgerprojekt in Eckernförde, Saxtorfer Weg 6a-f.

Die ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen bei Forderungen aus Grundstücksverkäufen i. H. v.52,1 T€ (Vorjahr: 66,4 T€).

Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ enthalten Steuererstattungsansprüche für Ertragsteuern des Jahres 2023, 2024 und 2025 in Höhe von 964,7 T€ sowie Forderungen aus noch nicht erhaltenen Zuschüssen von 1,5 Mio. €. Es sind keine Posten enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Eigenkapital
Das Geschäftsguthaben vermindert sich um 50,5 T€.

Die Rücklagen haben sich wie folgt entwickelt:

In €.	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Gesetzliche Rücklagen	7.191.446,72	0,00	277.577,33	0,00	7.469.024,05
Andere Gewinnrücklagen	52.234.316,09	0,00	2.412.153,85	0,00	54.646.469,94

Rückstellungen

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind als wesentliche Posten Rückstellungen für Schönheitsreparaturen i. H. v. 303,1 T€, Rückstellungen für Hausbewirtschaftungskosten i. H. v. 968,0 T€, Rückstellungen für Prüfung und Veröffentlichung i. H. v. 119,5 T€, unterlassene Instandhaltung i. H. v. 212,4 T€, Entschädigungen i. H. v. 150,0 T€, Gewährleistung i.H. v. 52,3 T€ sowie Rückstellungen für bereits erbrachte Bauleistungen i. H. v. 841,0 T€ enthalten.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitenspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Verbindlichkeiten	Insgesamt (in €)	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr (in €)	Restlaufzeit über 1 Jahr (in €)	Davon über 5 Jahre (in €)	Gesichert (in €)	Art der Besicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.773.968,68	9.098.358,37	142.675.610,31	118.563.835,72	146.635.896,90	GPR
	143.575.940,79	12.668.142,11	130.907.798,68	108.665.838,59	135.444.019,33	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.462.366,06	375.946,77	11.086.419,29	8.578.232,31	11.462.366,06	GPR
	8.905.148,83	292.036,28	8.613.112,55	7.307.399,45	8.905.148,83	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.783.862,56	6.783.862,56				
	6.324.797,82	6.324.797,82				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.814,39	19.814,39				
	24.364,08	24.364,08				
Verbindlichkeiten aus anderen Lief. und Leistungen	1.425.108,02	1.314.608,67	110.499,35			
	1.513.409,98	1.469.811,33	43.598,65			
Verbindlichkeiten gegenüber verbund. Unternehmen	663.189,83	663.189,83				
	186.290,88	186.290,88				
Sonstige Verbindlichkeiten	87.961,01	87.961,01				
	133.330,53	133.330,53				
Gesamtbetrag	172.216.270,55	18.343.741,60	153.872.528,95	127.142.068,03	158.098.262,96	
	160.663.282,91	21.098.773,03	139.564.509,88	115.973.238,04	144.349.168,16	

VB = Verbindlichkeiten; GPR = Buchgrundpfandrecht; Vorjahresangaben sind kleingedruckt

Die Änderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultieren insbesondere aus der Neu- und Umbautätigkeit sowie der Tilgung und Ablösung laufender Kredite. Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Passive Rechnungsabgrenzungsposten
Die passiven Abgrenzungsposten beinhalten die vorausempfangenen Mieten sowie die Einmalzahlung zur Einräumung von Belegungsrechten.

Gewinn- und Verlustrechnung
Die Umsatzerlöse enthalten neben den Mieterträgen auch abgerechnete Nebenkosten i. H. v. 6.820,8 T€.
In der Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen sind Bestandserhöhungen aus aktivierten Fremdkosten i.H. v. 610,0 T€ enthalten.
Die Anderen aktivierten Eigenleistungen enthalten Architekten- und Verwaltungsleistungen i. H. v. 480,9 T€.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Erstattung von Kosten in Höhe von 131,5 T€, Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken aus dem Anlagevermögen i.H. v. 465,0 T€ und Eingänge auf abgeschriebene Forderungen in Höhe von 25,5 T€ enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung enthalten unter anderem 3.888,0 T€ Instandhaltungsaufwendungen sowie 8.012,9 T€ Aufwendungen für Betriebskosten.

Der Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthält Beträge größeren Umfangs aus:

	T€
Gerichts-und Anwaltskosten	109,0
Raumkosten für Geschäftsräume	253,3
Kosten der eigenen EDV-Anlage	507,5
Sonstige Sächliche Verwaltungskosten	231,9
Prüfungs-und Beratunskosten	116,7

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 15,3€ Zinsaufwendungen aus Zinsderivaten.

In der Position „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ sind Gewerbesteuerzahlungen für 2025 enthalten.

3.4. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
Aus Bauverträgen für im Bau befindliche Objekte bestehen noch weitere, jedoch zum 31.12.2025 nicht zu bilanzierende Verpflichtungen. Diese belaufen sich für Objekte des Anlagevermögens auf 6.574,8 T€.
Die nicht zu bilanzierenden Verpflichtungen aus Leasingverträgen betragen am 31.12.2025 141,5 T€.

Haftungsverhältnisse bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

Anteilsbesitz

Anteile an verbundenen Unternehmen:

Die Genossenschaft besitzt 100 % (50,0 T€) an der EUS GmbH mit Sitz in 24340 Eckernförde. Es besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresfehlbetrag i. H. v. 134,4 T€ erwirtschaftet. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31.12.2024 betrug 655,0 T€. Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025 liegt bei Aufstellung des Jahresabschlusses der Genossenschaft noch nicht vor.

Die Genossenschaft besitzt 100 % (25,0 T€) an der NHV Hausverwaltung GmbH mit Sitz in 24114 Kiel. Es besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Die Gesellschaft erwirtschaftete für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresfehlbetrag i. H. v. 87,6 T€. Zum 31.12.2024 weist die Bilanz einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von 24,6 T€ aus. Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025 liegt bei Aufstellung des Jahresabschlusses der Genossenschaft noch nicht vor.

Die Genossenschaft besitzt 100 % (25,0 T€) an der NEV Energieversorgung GmbH mit Sitz in 24340 Eckernförde. Es besteht kein Ergebnisabführungsvertrag. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresüberschuss i. H. v. 88,2 T€ erwirtschaftet. Das Eigenkapital der Gesellschaft zum 31.12.2024 betrug 328,8 T€. Das Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025 liegt bei Aufstellung des Jahresabschlusses der Genossenschaft noch nicht vor.

Beteiligungen:

Die Genossenschaft ist mit 16,6 % (127,6 T€) an der Anscharpark GbR, Kiel beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 30,5 T€ erwirtschaftet.

Die Genossenschaft ist mit 11,11 % (2,6 T€) an der Projektgemeinschaft Hörnbebauung GbR, Kiel beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresfehlbetrag i. H. v. 16,7 T€ erwirtschaftet.

Die Genossenschaft ist mit 50,0 % (25,0 T€) an der GWU EB GmbH beteiligt. Für das Geschäftsjahr 2024 wurde ein Jahresfehlbetrag i. H. v. 54,1 T€ erwirtschaftet. Zum 31.12.2024 weist die Bilanz einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag in Höhe von 22,6 T€ aus.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2025 wurden durchschnittlich 25,75 Mitarbeiter, davon 5,5 in Teilzeit sowie durchschnittlich 6 Auszubildende beschäftigt.

Der Bestand der Mitglieder entwickelt sich wie folgt:

Anfang 2025	4.945
Zugang 2025	330
Abgang 2025	257
Bestand zum 31.12.2025	5.018

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 103,0 T€ vermindert. Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 3.603.500,00 € und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 102,0 T€ vermindert.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes
Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes

- Dr. Stephan Seliger – hauptamtlich kaufmännischer Vorstand, Vorstandsvorsitzender
- Olaf Kühl – hauptamtlich technischer Vorstand

Mitglieder des Aufsichtsrates

- Jenny Kannengießer – Vorsitzende
- Katharina Heldt - stellv. Vorsitzende
- Kai-Uwe Holmer
- Karl-Heinz Huber
- Jörg Meyer

Vertreterversammlung
Gewählt am 17.06.2024, bestehend aus 55 Vertreterinnen und Vertretern (inkl. Ersatz).

3.5. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ergeben.

2. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Vorlage des Vorstandes über die Einstellung in die Ergebnisrücklage sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns wie folgt beschlossen:

	€
Jahresüberschuss	2.775.773,25
Einstellung in die gesetzliche Rücklage gemäß § 41 der Satzung	277.577,33
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen gemäß § 28 der Satzung	2.412.153,85
Verbleibender Bilanzgewinn	86.042,07

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns gemäß § 42 der Satzung
Verwendung des Bilanzgewinns zur Ausschüttung von

- 3 % auf Geschäftsguthaben der Pflichtanteile
- 1 % auf Geschäftsguthaben von weiteren freiwillig gezeichneten Anteilen

Eckernförde, 28. Mai 2026

Dr. Stephan Seliger
Vorstandsvorsitzender

Olaf Kühl
Vorstandsmitglied

4. Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtsjahr 2025 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand über die wichtigsten Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche Lage in vier gemeinsamen Sitzungen beider Organe umfassend informiert.

Die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Prüfungen führte der Aufsichtsrat durch. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Erforderliche Beschlüsse wurden vom Aufsichtsrat gefasst. Das Geschäftsjahr 2024 wurde vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. geprüft.

Die Prüfung erstreckte sich auf

- die Geschäftsführung,
- die Buchführung des Jahres 2024,
- den Jahresabschluss zum 31.12.2024,
- den Lagebericht für das Jahr 2024 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens.

Der Bericht enthält keine Beanstandungen. Das vom Vorstand zusammengefasste Ergebnis der Prüfung wurde vom Aufsichtsrat beraten.

Der Aufsichtsrat beriet auch über den Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie den Lagebericht des Vorstandes. Die Bilanz des Jahres 2025, die Gewinn- und Verlustrechnung 2025 sowie der Lagebericht wurden gebilligt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung,

- den Lagebericht des Vorstandes zu genehmigen,
- den Jahresabschluss 2025 festzustellen,
- eine Dividende von 3 % auf Geschäftsguthaben der Pflichtanteile und 1 % auf Geschäftsguthaben weiterer freiwillig gezeichneter Anteile zu zahlen sowie
- dem Vorstand für das Jahr 2025 Entlastung zu erteilen

Dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt der Aufsichtsrat für die erfolgreiche Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025.

Eckernförde, 28. Mai 2026

Jenny Kannengießer

Vorsitzende des Aufsichtsrates

5. Mitgliedschaften

AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.
www.agv-online.de

ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.
Arbeitsgemeinschaft für die Förderung von Wissenschaft und Forschung sowie des Umweltschutzes im Bereich des Bauwesens. www.arge-sh.de

FfG Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e. V.
Der Forschungsgesellschaft gehören alle Spitzenverbände des deutschen Genossenschaftswesens, regionale Genossenschaftsverbände und weit über 100 Genossenschaften insbesondere des nordwestdeutschen Raumes an. www.wiwi.uni-muenster.de/06/nd/netzwerk/ffg-muenster/ueberblick

Gästewohnungen der Wohnungsbaugenossenschaft
Zu Gast bei den Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland. Städtereise oder Strandurlaub? Hier können Sie eine der rund 120 voll ausgestatteten Gästewohnungen zu einem günstigen Preis buchen. www.wohnungsbaugenossenschaften.de/gaestewohnung-finden

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Verband der Wohnungsunternehmen bundesweit.
www.gdw.de

IHK Schleswig-Holstein
www.ihk-schleswig-holstein.de

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.
Deutschlandweiter Zusammenschluss von rund 410 Genossenschaften mit dem Ziel bundesweiter Marketingaktivitäten. www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Marketinggemeinschaft der Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein
Zusammenschluss von 18 Genossenschaften Schleswig-Holsteins. www.wohnungsbaugenossenschaften-sh.de

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Interessen- und Prüfungsverband der Mitgliedsunternehmen aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. www.vnw.de

VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
Vereinigung der Wohnungsunternehmen, die im Lande Schleswig-Holstein ihren Sitz haben und Mitglied des VNW sind. www.vnw.de