

*„Komm nach Hause“*



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)



Geschäftsbericht

2023

Celler Bau- und Sparverein eG · Wohnungsbaugenossenschaft

Rostocker Str. 1 A · 29225 Celle · Telefon 05141 88880-0 · Telefax 05141 88880-20 · E-Mail [info@cbs-celle.de](mailto:info@cbs-celle.de) · [www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)

## Die Wohnungsbaugenossenschaft mit der persönlichen Note – seit mehr 130 Jahren

Wir bieten unseren Mitgliedern  
mehr als nur ein Dach über  
dem Kopf:

- Dauerwohnrecht  
für alle Lebensphasen
- Mitgestaltungsmöglichkeiten  
in der Genossenschaft
- bezahlbare Mieten in  
energetisch hocheffizienten  
Wohnanlagen
- hohe Wohnqualität in urbaner  
Umgebung, auf Wunsch auch  
in neuen Wohnformen
- umfassende Beratung  
und Service in allen Fragen  
des Wohnens

## Inhalt

Genossenschaftsorgane	3
Unternehmens-Stammdaten	4
Bericht über das Geschäftsjahr 2022	5 – 21
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2022	22 – 24
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2022	25 - 34
Bericht des Aufsichtsrates	35
Liste der verstorbenen Mitglieder	29
Wohnungs- und Garagenbestand	36 – 38
Einladung	39

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

## Aufsichtsrat

Stand: Mai 2024

### **Gabriele Martens**

Rechtsanwältin  
Mitgl.-Nr. 7126  
gewählt: 21.06.2022

Vorsitzende

### **Dieter Zetzsche**

Bankbetriebswirt  
Mitgl.-Nr. 7140  
gewählt: 16.06.2021

stellv. Vorsitzender  
)

### **Dr. Andreas Kögler**

Arzt  
Mitgl.-Nr. 6391  
gewählt: 16.06.2021

)

### **Marlies Netzel**

Dipl.-Ing.  
Mitgl.-Nr. 6805  
gewählt: 21.06.2023

Schriftführerin

### **Ross Pennington**

Hotelier  
Mitgl.-Nr. 7570  
gewählt: 21.06.2023

### **Rainer Tripke**

Bankkaufmann  
Mitgl.-Nr. 7855  
gewählt: 21.06.2023

)

## Vorstand

Stand: Mai 2024

### **Timo Wright**

B. A. Business Administration  
Mitgl.-Nr. 7759  
bestellt: 01.04.2024

### **Martin Gebhardt**

Immobilienfachwirt  
Mitgl.-Nr. 7853  
bestellt: 01.06.2023

### **Fritz Stünkel**

Architekt  
Mitgl.-Nr. 5648  
bestellt: 06.12.2017  
bis: 30.06.2023

) Mitglieder im Prüfungsausschuss



## Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2023

Gründung:	24. April 1893
Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung:	Genossenschaftsregister Nr. 100 003 beim Amtsgericht Lüneburg
Geschäftszweck:	Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen (Vermietungsgenossenschaft)
Anzahl Mitglieder:	1326
Anzahl Wohnungen:	679 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten
Gesamtwohnfläche:	42.241,00 qm
Bilanzsumme:	31.449.835,61 €
Genossenschaftsorgane:	2 Vorstandsmitglieder 6 Aufsichtsratsmitglieder
Mitarbeiter:	~ 7 (davon 2 Teilzeitbeschäftigte)
Anschrift:	Rostocker Str. 1 A, 29225 Celle
Telefon:	05141/88880-0, Fax: 05141/88880-20
Prüfungsorgan:	Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW), Leibnizufer 19, 30169 Hannover

## Bericht über das Geschäftsjahr 2023

### Allgemeine Informationen

#### Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

##### Deutschland schlittert in die Rezession

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

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

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

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

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



Celler Bau- und Sparverein eG

„Komm nach Hause“

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)

Wohnungsbaugenossenschaft

In vielen Dienstleistungsbereichen stieg die Wertschöpfung erneut. Gleichwohl fiel der Anstieg insgesamt schwächer aus als in den beiden Vorjahren. Preisbereinigt den stärksten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation (+ 2,6 %). Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs um 1,0 %. Unternehmensdienstleistungen legten leicht um 0,3 % zu.

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

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

### **Energiekrise, Industrielaute, Budgetklemme**

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. In einem Summary der Agentur Bloomberg ziehen 43 Prognostiker das Fazit: Das verlorene Jahr 2023 ist vorbei. Und ob 2024 besser wird, ist fraglich. Was Konsequenzen für die nächsten Steuerschätzungen bzw. die zu erwartenden Steuereinnahmen und somit die künftige Handlungsfähigkeit des Staates haben würde. Allerdings streuen die Projektionen der Wirtschaftsforscher breit. Die Bandbreite der großen Wirtschaftsforschungsinstitute erwartet ein Wachstum zwischen 0,3 bis 0,9 %. Banken und einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute schauen teilweise pessimistischer nach vorn.

Die Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, getrieben durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Tarifabschlüsse und entsprechend höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende Inflation schaffen das nötige Umfeld. Zudem wird mit einer anziehenden Nachfrage aus laufender Produktion gerechnet, da pandemiebedingt aufgebaute Lagerbestände weiter abgebaut werden. Gleichzeitig wird mit weniger Unterstützung durch den Außenhandel gerechnet. Pessimistische Erwartungen stützen sich auf den Umstand, dass die hohe Produktion zurückliegender Jahre der Abarbeitung des durch die Pandemie verursachten Auftragsstaus geschuldet war. Nach vorne gerichtet wirke nun die schlechtere Entwicklung der Neuaufträge und die entsprechend geringe Produktion belastend. In diesem Umfeld wird eher auch mit einer stärkeren Zurückhaltung der Verbraucher beim privaten Konsum gerechnet. Laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) erwarten lediglich 9 von 47 Wirtschaftsverbänden, dass ihre Unternehmen 2024 wieder mehr produzieren. 23 Verbände rechnen eher noch mit einer Verschlechterung, 22 mit einem Rückgang der Investitionen. Pessimistisch sind vor allem energieintensiven Branchen (mit Verweis auf hohe Energiepreise und Klimakosten) sowie das Baugewerbe (mit Verweis auf die Geld-/Förderpolitik und höhere Zinsen)

Würde 2024 für Deutschland ein zweites Rezessionsjahr, würde die Sorge um den „kranken Mann Europas“ wachsen. Zuletzt war das 2002/2003 der Fall. Mit der Agenda 2010 wurden damals unpopuläre Reformen des Sozialsystems und Arbeitsmarktes umgesetzt. Ob aktuell das politische Umfeld für unpopuläre Einschnitte da ist, bleibt abzuwarten.



Das schon seit 2 Jahre quartalsweise um die Nulllinie pendelnde Wirtschaftswachstum, der auch dank demo- grafischer Einflüsse noch relativ stabile Arbeitsmarkt und steigende Reallöhne scheinen zu einer gewissen Gewöhnung beigetragen zu haben.

Für die nächste Zeit erwarte die Bundesregierung laut ihrem noch nicht veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht 2024 bis 2028 ein jährliches Wachstum von 0,6 bis 0,8 %. In ihrer Herbst-Prognose hatte sie für 2024 noch mit + 1,3 % gerechnet. Auch das ifo Institut hat seine Prognose für 2024 von 1,4 % auf 0,9 % gesenkt. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet mit + 0,6 %, das Leibniz-Institut mit + 0,5 %, das Kiel Institut für Weltwirtschaft mit + 0,9 % und das Institut der deutschen Wirtschaft mit – 0,5 %. Das privatwirtschaftliche Institut Kiel Economics erwartet ein Minus von 1 %. Die EU erwarte für Deutschland 2024 ein Plus von ca. 0,8 %. Zuletzt waren es noch 1,4 %.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 % bzw. 3,1 %). In den ersten zwei Monaten des Jahres lag sie noch bei über 8 %. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB. Im Dezember zog die Rate gegenüber dem Vormonat wieder leicht an (von 3,2 auf 3,7 %). Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 %.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen). Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Oktober und November wurde eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegen sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas kostete 14,7 %, Strom 12,7 % mehr als 2022. Leichtes Heizöl verbilligte sich 2023 deutlich um 22,2 %. Kraftstoffe wurden um 5,8 % günstiger.

Die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln trieb die Inflation dagegen weiter an. Sie verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 erneut spürbar (+ 12,4 %, davor 13,4 %). Waren insgesamt verteuerten sich 2023 um 7,3 %. Preise für Verbrauchsgüter zogen um 8,8 % an. Die Gebrauchsgüterpreise stiegen um 4,8 %, Fahrzeuge wurden 6,3 % teurer.

Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 4,4 % nach oben. Die hier relevanten Nettokaltmieten stiegen im um 2,0 %. Unterdurchschnittlich verlief die Preisentwicklung Dank Deutschlandticket im öffentlichen Personennahverkehr (+ 2,5 %). Deutlich stärker stiegen die Preise für Pauschalreisen (+9,1 %), die Wartung/Reparatur von Fahrzeugen (+8,4 %) oder Gaststätten-/Beherbergungsdienstleistungen (+8,1 %).

### **Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag**

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

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

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

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen noch einmal gestiegen. Treiber ist allerdings der u.a. inflationsbedingt starke Preisanstieg. Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2023 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 532,9 auf 565,3 Mrd. Euro bzw. + 6,1 % - nach 12,9 % im Vorjahr). Inflationsbedingt steht unter dem Strich wieder ein reales Minus von 1,1 % (nach - 2,2 % im Vorjahr). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist dem realen Puls beim gewerblichen Tiefbau zu danken (+ 5,6 %). Dahinter steht ein nominales Plus von 10,9 %. In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2023 laut DIW rund 323,8 Mrd. Euro (+ 5,5 % - nach 11,8 % im Vorjahr). 95,2 Mrd. bzw. 228,6 Mrd. Euro entfielen 2023 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 93,4 bzw. 213,7). Nominell ist das ein Plus von 1,9 bzw. 7 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt aber ein Minus von 2,3% (nach - 2,6 % im Vorjahr). Den stärksten Rückgang hatte der Wohnungsneubau zu verkraften (- 5,8 % - nach - 5,2 % im Vorjahr). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 0,7 % - nach - 1,4 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

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

## **Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend**

Die auf der Investitionsseite lasten seit langem hohen und zuletzt noch sehr deutlich gestiegenen Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreisen und knappen Kapazitäten.

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

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

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2022 bis November 2023 um 1,5 % gestiegen. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4,6 % Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 % günstiger. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 6,5 %. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Bei Heizanlagen und zentralen Wasser- erwärmungsanlagen stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 7,1 % zu. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 6,6 % zu.

### **Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau**

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Anderes wurde zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW war davon ein Drittel des geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

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

### **2023: Einbruch bei den Baugenehmigungen**

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

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt (79.700 bzw. 28,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 38,6 % bzw. 28.000 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 49,2 % bzw. 12.900 Einheiten und bei Mehrfamilienhäusern von 23,8 % bzw. 40.800 Einheiten.



Lediglich Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+29,4 % bzw. +1.900).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland ein Gedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme weit entfernt. Diese Realität hat nun auch die Bundesregierung anerkannt - ohne ihr durch die tatsächliche Nachfrage gedecktes Ziel von 400.000 Einheiten jährlich aufzugeben (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau).

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

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

Gleichwohl leben (letzter Datenstand 2021) 10,5 % der Bevölkerung in einer überbelegten Wohnung (zu wenige Zimmer im Verhältnis zur Haushaltsgröße). In den Städten lag der Anteil mit rund 15,5 % deutlich höher als in ländlichen Gebieten (4,9 %). Im EU-Schnitt lag die Überbelegungsquote 2021 laut Eurostat bei 17,1 %. Zu den EU-Staaten mit den größten Überbelegungsproblemen zählen Rumänien und Lettland (41 bzw. 41,3 %). Am anderen Ende rangieren Zypern und Malta (2,3 bzw. 2,9 %).

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

### **Fertigstellungen weiter sinkend und seit Jahren konstant unter Bedarf**

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

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

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

In 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500).

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Trotz der Einbrüche im Wohnungsbau würden künftig steigende Fertigstellungszahlen bei Sozialwohnungen nicht überraschen, da sich gerade weitgediehene Wohnungsbauprojekte angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderungen geflüchtet haben. Der Bund und einige Länder haben darauf mit einer Erhöhung der Fördermittel reagiert. Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass Förderung den insgesamt vorhandenen Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nie decken kann.

### **Bauüberhang übertrifft den bisherigen Höchststand aus dem Jahr 1998**

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

Angesichts einbrechender Genehmigungszahlen und der nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis zuletzt nicht behoben war. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet nun mit dem ersten Kapazitätsabbau seit 2008. Zählte das Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Beschäftigte, so waren es 2008 noch rund 700.000. Mit der anziehenden Baukonjunktur wurden wieder Stellen geschaffen. 2022 zählte die Branche rund 927.000 Beschäftigte.

### **Erwerbstätigkeit in Deutschland auf neuem Höchststand**

#### **Kurzarbeit sinkend**

#### **Arbeitslosenquote steigt**

#### **Zuwanderung steigt deutlich**

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein Höchstwert, die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 % bzw. 333.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben (- 0,8 %). Die Beschäftigung nahm 2023 u.a. durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

Die größten Zuwächse gab es erneut in den Bereichen Information und Kommunikation (+ 2,6 %). Auch andere Bereiche legten zu: Öffentliche Dienstleistung (+ 1,0 %), Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+ 0,9 %). Im Produzierenden Gewerbe (ohne Bau) stieg die Erwerbstätigkeit leicht (+ 0,3 %). Erneut wuchs auch die Beschäftigung im Baugewerbe (+ 0,6 %), was der in Teilbereichen noch andauernden Baukonjunktur zuzurechnen ist (Tiefbau).

Die Zahl der geringfügig Beschäftigten stieg weiter leicht (auf 7.615 Mio. Stand 10/2023), und liegt damit über dem Niveau von 2019 (7.538 Mio.). Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren 2023 erneut Selbstständige. Ihre Zahl sank mit dem seit 12 Jahren anhaltenden Trend (- 0,8 % auf 3.879 Mio.).

Weiter rückläufig ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit. Durchschnittlich waren in 2023 291.100 Beschäftigte in Kurzarbeit (davor 425.600 bzw. 1.852 Mio.). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2023 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Lage wird aber auch dort spürbarer. Im Dezember 2023 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,637 Mio. Arbeitslose (+ 183.000 zum Vorjahresmonat).

Gleichwohl sind Unternehmen wegen des anhaltenden Fachkräftemangels bemüht, ihre Beschäftigten zu halten. 2023 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,42, 2,61 bzw. 2,7). Die Arbeitslosenquote blieb 2023 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 vergleichsweise niedrig (5,7 % - davor 5,3 bzw. 5,7 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,6 % davor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,4 % davor 3,1 %). Niedersachsen weist für 2023 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,7 % aus (davor 5,3 %).

Die Langzeitarbeitslosigkeit verfestigt sich – trotz Fachkräftemangels. Ohne Fachkräfte, werden auch keine Helfer benötigt. Die Nachfrage nach qualifiziertem Personal bleibt hoch, aber 61 % der Arbeitssuchenden fragen nach Helferjobs. Auf die entfallen ca. 20 % der offenen Stellen. Im Dezember 2023 waren gut 927.000 Personen länger als ein Jahr ohne Arbeit (+ 60.000 gegenüber Vorjahr und rund 230.000 mehr als vor der Corona).

Der Ausblick auf 2024 ist dem wirtschaftlichen Umfeld geschuldet verhalten. Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet einen Anstieg der Arbeitslosigkeit (in den westdeutschen Ländern um 2,3 %, in den ortsdeutschen um 1,6 %). Der Anstieg der Beschäftigung fällt demnach überall in Deutschland gering aus (+ 0,4 %). Auch die Bundesregierung rechnet 2024 von einem leichten Anstieg der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich 2,64 Mio.

Die Zahl der Sozialleistungsbezieher stieg seit 2017 erstmals wieder leicht. 2023 bezogen 3.930 Mio. Menschen Arbeitslosengeld II (davor 3.718). 2017 waren es noch 4.363 Mio.

### Wieder deutlich mehr Asylsuchende

Die Zahl Asylsuchender ist wieder deutlich gestiegen, erreicht aber nicht das Niveau von 2015/2016. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Pandemie ist entfallen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

Nach bisherigen Berechnungen wurden 2023 351.915 Asylanträge gestellt (Vorjahre 244.132, 190.816 bzw. 122.170). Darunter waren 329.120 Erstanträge (Vorjahre 217.774, 148.233 bzw. 102.581). 2016 wurden noch 745.500 Asylanträge gezählt (Folge der sehr hohen Flüchtlingszahlen in 2015). Hauptherkunftsländer der Flüchtlingsmigration sind unverändert mit weitem Abstand Syrien (102.930), gefolgt von der Türkei (61.181), Afghanistan (51.275), Irak (11.152), Iran (9.384). Dazu kommen bis Ende 2023 rund 1.1 Mio. Geflüchtete aus der Ukraine. Von dort Geflüchtete müssen in Deutschland und in anderen EU-Ländern kein reguläres Asylverfahren durchlaufen und sind somit in der Statistik nicht enthalten. Sie reisen ohne Visum ein und erhalten ohne Prüfung ihres Aufenthaltsrechts einen temporären Schutz-Status.

### Bevölkerungszahl steigt weiter leicht an

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

In den Jahren davor stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund geringerer Nettozuwanderung. U.a. Corona hatte hier ihren Niederschlag gefunden. Zwischen 2019 und 2021 wurden jeweils rund 83 Mio. Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2023. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2023) stehen knapp 520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbene gegenüber.



Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen. 2022 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 23,8 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (28,7 % der Gesamtbevölkerung). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

### Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschlossen. Dies ist unverändert das Ergebnis der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

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

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidende Größe. Zwischen 2000 und 2022 stieg deren Zahl um gut 9 % (auf knapp 41 Mio. – darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte). Im Vergleich dazu legte die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um knapp 2,6 % zu. Auch wenn es 2022 im Vergleich zu 2021 einen minimalen Rückgang gab, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen seit langem stabil aufwärtsgerichtet (auch vor 2000). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 (letzter Datenstand) bei 2,3 Personen (zuvor war es noch ein Wert unter 2, was den leichten Rückgang der Gesamtzahl erklärt). 2022 lebte in knapp 40 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kommen zusammen auf einen Anteil von knapp 75 %.

### Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft hat 2023 unter dem insgesamt schwierigen Umfeld gelitten. Das Wirtschaftswachstum lag bei + 0,6 %. Die Spanne in der EU reicht von - 2,6% (Estland) bis + 2,6 % Kroatien. 2024 und 2025 wird für die EU ein Plus von 0,8 % bzw. 1,5 % erwartet.

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

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

### Globales Umfeld

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

Infolge der Konflikte erwartbare Konjunkturerinbrüche im Nahen Osten hätten vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region.



*„Komm nach Hause“*

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Gleichwohl ist die Region eine Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen. Mit rund 6,8 % blieb die Inflation 2023 auf der globalen Tagesordnung (davor 8,71 %). 5,8 % stehen für 2024 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,6 %.



Auch in diesem Jahr hat die Celler Bau- und Sparverein eG. ihren Kurs zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz verfolgt. Es werden Maßnahmen verfolgt, um langfristig und nachhaltig tragbare Nebenkosten für die Wohnungsnutzer der Genossenschaft sicherstellen.

Unsere langfristig geltenden genossenschaftsintern aufgestellten Thesen und Ziele haben weiterhin Bestand:

- Sanierung unserer Wohnanlagen nach energetischen Gesichtspunkten
- Erstellung senioren- und behindertengerechten Wohn- und Lebensraums
- Modernisierung der Bestandswohnungen
- Mietstabilität bei sozialverträglichen Mieterhöhungen
- Öffentlichkeitsarbeit, Werbung
- Verbesserte Serviceangebote für Mitglieder und Mieter

Das Anbieten und Umsetzen innovativer Wohnformen und Wohnthemen für unterschiedlichste Alters- und Interessengruppen bleibt selbst gestellte Aufgabe der Genossenschaft.

## Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2023 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2022 dargestellt:

	31.12.2023			31.12.2022			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	28.669,7	91,2	0,0	28.823,5	94,5	0,0	-153,8
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
	28.670,2	91,2	0,0	28.824,0	94,5	0,0	-153,8
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.098,3	3,5	1.098,3	1.058,5	3,5	1.058,5	39,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	368,4	1,2	368,5	88,9	0,3	88,9	279,5
Flüssige Mittel	1.302,0	4,1	1.302,0	518,8	1,7	518,8	783,2
	2.768,7	8,8	2.768,8	1.666,2	5,5	1.666,2	1.102,5
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10,9	0,0	10,9	7,4	0,0	7,3	3,5
<b>VERMÖGEN</b>	31.449,8	100,0	2.779,7	30.497,6	100,0	1.673,5	952,2
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	3.204,6	10,1	53,1	3.221,2	10,6	121,3	-16,6
Rücklagen	9.067,0	28,8	0,0	8.220,9	26,9	0,0	846,1
Bilanzgewinn	835,2	2,7	92,9	1.106,8	3,6	94,5	-271,6
	13.106,8	41,6	146,0	12.548,9	41,1	215,8	557,9
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	92,5	0,3	78,8	52,5	0,2	36,7	40,0
Erhaltene Anzahlungen	1.307,2	4,2	1.307,2	1.153,2	3,8	1.153,2	154,0
Übrige Verbindlichkeiten	16.992,9	53,8	328,7	16.718,4	54,8	297,9	204,5
	18.322,6	58,3	1.714,7	17.924,1	58,8	1.487,8	398,5
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	20,4	0,1	20,4	24,6	0,1	24,6	-4,2
<b>KAPITAL</b>	31.449,8	100,0	1.881,1	30.497,6	100,0	1.728,2	952,2

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2020 aus nachfolgender Tabelle:

	2023	2022	2021	2020
	EURO	EURO	EURO	EURO
Jahresüberschuss	668.940,20	674.776,70	547.822,08	573.908,17
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus freien Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuweisung zur Gesetzl. Rücklage	<b>333.772,53</b>	68.000,00	55.000,00	58.000,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	500.000,00	500.000,00	419.072,57	0,00
Bilanzgewinn	<b>835.167,67</b>	1.106.776,70	911.894,65	515.908,17

Das wesentliche Geschäftsfeld der Genossenschaft ist die Verwaltung und Vermietung genossenschaftseigener Wohnungen. Besondere Beobachtung gilt dem Leerstandrisiko.

Ihre Hauptaufgaben sieht die Genossenschaft in der Bestandserhaltung, Modernisierung und Optimierung des Wohnungsbestandes.

Um den Mitgliedern der Genossenschaft weiterhin ein angemessenes Preis-/ Leistungsverhältnis bieten zu können, wurden moderate Mieterhöhungen nach § 558 BGB, durchgeführt.



Der Leerstand am Stichtag 31.12.2023 von insgesamt 4,79 % beinhaltet 3,13 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind.

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2021 bis 2023 wie folgt:

	2023	2022	2021
Erlösschmälerungen (T €)	149	129	141

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2023 belief sich auf 514.812,29 Euro (2022: 584.802,24 Euro).

Der Aufwand für einzelne Wohnungsmodernisierungen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt entwickelt:

	2023	2022	2021	2020
Modernisierungsaufwand in €	<b>662.971,75</b>	180.808,18	567.035,37	160.978,22

Cash-Flow nach DVFA/SG	2023 in T €	2022 in T €
<b>Jahresergebnis</b>	<b>668,9</b>	674,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	798,6	780,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,00	0,0
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-0,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>1465,5</b>	1.459,20



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist ohne Einschränkungen gegeben. Die Liquidität der Genossenschaft bedarf besonderer Beobachtung. Vermögensverluste zeichnen sich nicht ab.

Potenzielle Vermietungsprobleme zeichnen sich nicht ab. Die Genossenschaft setzt weiterhin in die Wohnungsmodernisierung der leerstehenden Wohnungen, um eine optimierte Vermietungssituation und eine damit verbundene Steigerung der Sollmieten zu erreichen.

### **Bauwirtschaft und Wohnungsbau**

Für Investitionen bei Wohnungsinstandhaltungen setzt die CBS weiterhin auf Partner aus dem regionalen Handwerk. Die langjährigen Kooperationen mit Festpreisen bewähren sich weiterhin trotz Preissteigerungen aufgrund der allgemeinen Inflationssituation, die Firmen sind unseren Mitgliedern bekannt, das sorgt für eine solide Vertrauensbasis.

Die aktuellen Einwohnerzahlen für den Bereich Celle sind stabil. Dies bestätigen auch die Prognosen.

Die regionalen Rahmenbedingungen bestätigen das Konzept der CBS, Wohnungen für die älter werdenden Menschen anzupassen. Junge Menschen aus dem Umland hier in Celle für attraktives Wohnen und damit als neue, junge Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen, wird weiterhin das Ziel für die CBS bleiben.

Aufgrund ihres Wohnangebotes, der guten Serviceleistungen, ihrer Mieterzugewandtheit und in Verbindung mit der durchweg positiven Wahrnehmung in der Öffentlichkeit kann die Genossenschaft ihre Marktposition gegenüber den Mitbewerbern am Celler Wohnungsmarkt souverän halten.

### **Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten**

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 12 Wohnungen komplett modernisiert (662.971,75 €).

Die Sanierung der Wohnanlage Wittinger Str. 107 - 121 ist inzwischen abgeschlossen. Die Modernisierung der letzten noch ausstehenden 12 Wohnungen wurden ebenso fast vollständig abgeschlossen.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2023 Gesamtkosten in Höhe von 514.812,29 Euro für übliche Kleinreparaturen, sowie Instandhaltungsmaßnahmen wie Austausch von Thermen, Herrichtung zu vermietender Wohnungen mit Maler- und Fußbodenarbeiten, Fenstern und Ver- und Entsorgungssträngen an.

## Vermietungssituation / Mitgliederentwicklung

Die Nutzungsentgelte wurden auch in 2023 über Mieterhöhungen nach § 558 BGB und bei Neuvermietungen weiterhin moderat erhöht und blieben daher vergleichbar mit marktüblichen Preisen. Wie aus den Medien bekannt, stiegen die Energiekosten Ende 2021/ Anfang 2022 immens. Die CBS hat die Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer entsprechend erhöhen müssen.

Zum Jahresende betrugen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 3.151.500,00 Euro (Vorjahr: 3.099.948,77 Euro Euro), damit erhöhten sich die Guthaben um 51.551,23 Euro.

Die Anzahl der Mitglieder stieg mit 68 Mitgliederzugängen und 63 Abgängen um 5 Mitglieder von 1.321 auf 1326.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

	2023	2022	2021	2020
<b>Wohnungen</b>	<b>61</b>	70	67	75
<b>Garagen</b>	<b>12</b>	17	17	12
<b>Stellplätze</b>	<b>7</b>	44	5	18
<b>Gewerbe</b>	<b>0</b>	0	0	0

## Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2023 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich sieben Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte). Der Vorstand bestand aus zwei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat bestand aus sechs Personen.



„Komm nach Hause“

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

## Ausblick auf das Jahr 2024

In 2024 haben wir Folgendes vor:

Im Jahr 2024 wird die Modernisierung der letzten 12 Wohnungen in den Häusern Wittinger Straße 115 und 117 abgeschlossen. Damit wird die umfassende Sanierung der Wittinger Straße 107–121 finalisiert.

Wohnungen, die nach dem Auszug langjähriger Mieter nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, werden modernisiert, um ihre Vermietbarkeit sicherzustellen.

Die allgemeine Instandhaltung des Bestands wird weiterhin bedarfsorientiert durchgeführt, um die Qualität der Gebäude zu sichern.

Digitale Zwillinge unserer Heizanlagen werden erstellt, um eine präzisere Überwachung und Steuerung zu ermöglichen.

In Zusammenarbeit mit der PAUL Tech AG setzen wir künstliche Intelligenz ein, um die Heizsysteme effizienter zu gestalten und sowohl Energie als auch CO<sub>2</sub>-Emissionen einzusparen.

Ein Nachhaltigkeitskodex wird entwickelt, der klare Leitlinien für umweltbewusstes Handeln vorgibt.

Eine umfassende CO<sub>2</sub>-Bilanz wird erstellt, um die Fortschritte bei der Emissionsreduzierung transparent zu dokumentieren.

Celle, Mai 2024

### Der Vorstand

Timo Wright

Martin Gebhardt

Fritz Stünkel



*„Komm nach Hause“*



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)

**Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung**

**2023**

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Celler Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft  
Celle

2 Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		867,53	1.492,09
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	26.402.376,96		27.226.248,88
2. Grundstücke mit anderen Bauten	273.905,46		286.686,82
3. Grundstücke ohne Bauten	32.008,70		34.914,35
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.013,56		39.169,57
5. Anlagen im Bau	1.920.543,77		1.232.321,22
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	28.668.848,45	2.714,03
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Andere Finanzanlagen		450,00	450,00
		<u>28.670.165,98</u>	<u>28.823.996,96</u>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	1.094.042,67		1.043.992,98
2. Andere Vorräte	4.240,86	1.098.283,53	14.526,20
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	27.472,97		47.524,74
2. Sonstige Vermögensgegenstände	340.987,67	368.460,64	41.378,85
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.302.004,66	1.302.004,66	518.806,38
		<u>2.768.748,83</u>	<u>1.666.229,15</u>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.920,80		
		<u>10.920,80</u>	<u>7.333,94</u>
		<u>31.449.835,61</u>	<u>30.497.560,05</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	53.089,82		121.298,25
der verbleibenden Mitglieder	3.151.500,00		3.099.948,77
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.204.589,82	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.660,18 (Vorjahr: € 7.801,23)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	1.387.000,00		1.320.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 67.000,00 (Vorjahr: € 68.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.517.000,00		3.517.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	4.163.000,00	9.067.000,00	3.383.907,35
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 512.320,12 (Vorjahr: € 0,00)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 266.772,53 (Vorjahr: € 0,00)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	500.000,00		500.000,00
2. Jahresüberschuss	668.940,20		674.776,70
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	833.772,53	835.167,67	68.000,00
		<u>13.106.757,49</u>	<u>12.548.931,07</u>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
Sonstige Rückstellungen		92.566,00	52.472,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.322.424,65		15.016.680,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.335.986,21		1.397.001,94
3. Erhaltene Anzahlungen	1.307.232,44		1.153.174,04
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.282,97		14.016,29
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	210.842,45		253.994,45
6. Sonstige Verbindlichkeiten	42.338,16		36.690,64
davon aus Steuern: € 5.016,39 (Vorjahr: € 6.917,32)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 754,44 (Vorjahr: € 1.634,66)			
		<u>18.230.106,88</u>	<u>17.871.558,24</u>
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		20.405,24	24.598,74
		<u>31.449.835,61</u>	<u>30.497.560,05</u>

**Celler Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft  
Celle**

**3 Gewinn- und Verlustrechnung  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.178.895,25	3.952.863,04
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		50.049,69	148.899,52
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		20.008,00	84.507,77
4. Sonstige betriebliche Erträge		29.229,22	93.191,81
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.620.843,53</u>	<u>1.640.881,64</u>
Rohergebnis		2.657.338,63	2.638.580,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	424.000,55		471.869,26
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 11.479,30 (Vorjahr: € 16.872,65)	103.750,70		108.405,15
		<u>527.751,25</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		798.651,10	782.995,74
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		307.361,48	234.845,25
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.287,78	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 0,00 (Vorjahr: € 37,77)		247.911,32	257.690,15
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,98</u>	<u>-0,26</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		776.976,99	782.799,96
14. Sonstige Steuern		<u>108.036,79</u>	<u>108.023,26</u>
15. Jahresüberschuss		668.940,20	674.776,70
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		500.000,00	500.000,00
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>333.772,53</u>	<u>68.000,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>835.167,67</u></u>	<u><u>1.106.776,70</u></u>



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)

Wohnungsbaugenossenschaft

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

#### A. Allgemeine Angaben

Die Geller Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft hat ihren Sitz in Celle und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (GnR 100003) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Geller Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

Die Darstellungsstetigkeit ist gegeben.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/ Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

### Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer (drei bis fünf Jahre) abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von € 20.008,00 (Vorjahr: € 84.507,77) aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Zuschüsse werden von den Anschaffungs-/Herstellungskosten abgesetzt, so dass die Abschreibungsbemessungsgrundlage um die Zuwendungen gemindert ist. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 70 - 95 Jahre
- Grundstücke mit anderen Bauten 25 - 30 Jahre
- Außenanlagen 10 -15 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 -13 Jahre

In den Vorjahren wurde nach Komplettmodernisierungsmaßnahmen für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer für die betreffenden Wohngebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Aufgrund umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren und unter Berücksichtigung teilweise sehr geringer Restnutzungsdauern wurden modernisierte Objekte im Geschäftsjahr 2018 zu einer neuen Einschätzung der Restnutzungsdauer herangezogen. Die Ermittlung der Nutzungsdauer erfolgte in Anlehnung an die Anlagen 3/4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2018 vorgenommenen Nutzungsdauerverlängerungen für insgesamt 26 Wohnbauten (Verwaltungseinheiten) ergaben sich Restnutzungsdauerverlängerungen von 1 bis 22 Jahren.

Nach dem Abschluss von Komplettmodernisierungen einzelner Objekte wird die Restnutzungsdauer nach Modernisierung grundsätzlich in Anlehnung an die Richtlinie neu festgelegt.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2023 nicht vorgenommen (Vorjahr: Bauvorbereitungskosten € 2.338,05).

Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

### **Finanzanlagen**

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist.

### **Umlaufvermögen**

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind vollumfänglich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten für die anderen Vorräte (Heizöl- und Pellets-Bestände) erfolgt unter Anwendung der First In First Out (FIFO) Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

## Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 3.204.589,82 (Vorjahr: € 3.221.247,02).

## Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2022	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme (-)/ Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2023
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.320.000,00 (1.252.000,00)	0,00 (0,00)	67.000,00 (68.000,00)	1.387.000,00 (1.320.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.517.000,00 (3.517.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.517.000,00 (3.517.000,00)
Freie Rücklage	3.203.907,35 (2.887.692,15)	512.320,12 (316.215,20)	266.772,53 (0,00)	3.983.000,00 (3.203.907,35)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	8.220.907,35 (7.836.692,15)	512.320,12 (316.215,20)	333.772,53 (68.000,00)	9.067.000,00 (8.220.907,35)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2023 ergibt sich wie folgt:

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	500.000,00 €
Jahresüberschuss 2023	668.940,20 €
abzüglich Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	333.772,53 €
	<u>835.167,67 €</u>

### Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst. Dies gilt für Rückstellungen aufgrund von Jubiläumszusagen und für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Rückstellungen für		
- Kosten der Hausbewirtschaftung	28.800,00	0,00
- Prüfung Jahresabschluss	22.500,00	22.200,00
- Aufbewahrung (Archivierung)	12.200,00	12.600,00
- Erstellung Jahresabschluss	9.500,00	8.500,00
- Sonstige Risiken	7.000,00	0,00
- Urlaubsansprüche	6.701,00	4.219,00
- CO2-Kosten (Belastung durch Mieter)	2.500,00	0,00
- Jubiläumszuwendungen	1.565,00	3.153,00
- Steuerberatung	1.800,00	1.800,00
	92.566,00	52.472,00

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 16.658.410,86 (Vorjahr: € 16.413.682,82) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vereinbarten Restlaufzeiten ausgegangen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 1.399,93 (Vorjahr: € 2.020,92) aufgelaufene Darlehenszinsen/Verwaltungsgebühren.

## Passive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

## Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind die folgenden wesentlichen (> € 1.000,00) periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten:

	€	Vorjahr €
Erträge aus Auflösung von Rückstellungen	1.999,07	400,90
Erträge aus früheren Jahren	0,00	13,71
Erträge aus Ausbuchung/ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	126,00	54.473,67
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (inkl. Kosten Demontage und Entsorgung)	0,00	0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen	25.477,20	9.676,14
Aufwendungen früherer Jahre	309,22	1.168,35

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten keine Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen (Vorjahr: Rückstellungen für Jubiläumszusagen € 37,77).

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: Bauvorbereitungskosten € 2.338,05).



## C. Sonstige Angaben

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 450,00 (Vorjahr: € 450,00).

### Außerbilanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte oder Maßnahmen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind, bestehen nicht.

### Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

### Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)

Wohnungsbaugenossenschaft

## Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

## Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2023 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich sieben Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte).

## Organe der Genossenschaft

Organe der Genossenschaft zum Bilanzstichtag sind gemäß § 19 der aktuellen Satzung:

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Mitgliederversammlung

**Vorstand** der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr:

Fritz Stünkel	Dipl.-Ing.	(bis 30.06.2023)
Timo Wright	B. A. Business Administration	
Martin Gebhardt	Immobilienfachwirt	(ab 01.06.2023)

Der **Aufsichtsrat** setzt sich wie folgt zusammen:

Gabriele Martens	Rechtsanwältin	Vorsitzende
Dieter Zetzsche	Bankbetriebswirt	stellv. Vorsitzender
Dr. Andreas Kögler	Arzt	
Marlies Netzel	Dipl.-Ing.	
Ross Pennington	Hotelier	
Rainer Tripke	Bankkaufmann	(ab dem 21.06.2023)

Am Bilanzstichtag bestanden Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes aufgrund von vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben € 1.000,00 (Vorjahr: € 1.000,00). Darüber hinaus bestanden keine weiteren Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

### **Mitgliederbewegung**

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2023	1.321
Zugänge	68
Abgänge	<u>63</u>
31.12.2023	<u>1.326</u>



Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.619 Geschäftsanteilen zu je €250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 51.551,23 auf € 3.151.500,00 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft  
in Niedersachsen und Bremen e. V.  
Leibnizufer 19  
30169 Hannover

### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 668.940,20 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 67.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 266.772,53 in die Anderen Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von	500.000,00
Jahresüberschuss von	668.940,20
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	<u>333.772,53</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	835.167,67

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2023 von € 3.097.448,77	92.923,46
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage)	592.244,21
und Vortrag auf neue Rechnung	150.000,00

Celle, 14. Mai 2023

Der Vorstand

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

[www.cbs-celle.de](http://www.cbs-celle.de)

Wohnungsbaugenossenschaft

## Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2023

Sehr geehrte Mitglieder,

im Verlauf des Berichtsjahres 2023 stand der Aufsichtsrat gemäß den gesetzlichen Vorgaben, der Satzung und der Geschäftsordnung seinen Pflichten gewissenhaft gegenüber. Eine seiner vorrangigen Aufgaben war es, den Vorstand in seiner verantwortungsvollen Geschäftsführung zu unterstützen, ihn zu beraten und zu überwachen. Hierzu erhielten die Aufsichtsratsmitglieder regelmäßig umfassende Berichte über sämtlichen relevanten Geschäftsvorgängen, darunter insbesondere Informationen zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie zu anderen wichtigen Geschäftsentwicklungen. Diese Berichte wurden nicht nur in fünf Sitzungen durch die Bereitstellung von Protokollen der Vorstandssitzungen und mündliche Erläuterungen seitens des Vorstands zur Verfügung gestellt, sondern auch in weiteren sechs Sitzungen sowie bei Bedarf per E-Mail behandelt, um eine gründliche Diskussion und gegebenenfalls erforderliche Beschlussfassungen zu ermöglichen.

Das Jahr 2023 stellte unsere Genossenschaft vor zahlreiche Herausforderungen, deren Bewältigung unser volles Engagement erforderte. Besonders hervorzuheben ist dabei das Hochwasser im Dezember 2023, welche beträchtlichen Schäden in unserer Region verursachte und auch einige unserer Wohnungsbestände tangierte. Die Schadensbeseitigung sowie die Unterstützung der betroffenen Mieter waren und bleiben weiterhin von höchster Priorität für uns. Darüber hinaus wirkte sich der anhaltende Konflikt in der Ukraine auf die geopolitische Lage aus und führte zu einem Anstieg der Energiepreise, was auch für unsere Genossenschaft bedeutende Herausforderungen mit sich brachte und die Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände beeinflusste.

In enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung haben wir als Aufsichtsrat angemessene Maßnahmen ergriffen, um diesen Herausforderungen zu begegnen und unsere Genossenschaft für die Zukunft zu stärken.

Ein herausragendes Beispiel hierfür ist der im Jahr 2023 unterzeichnete Vertrag mit der PAUL-Tech AG, der unter anderem ein verbessertes Heizungscontrolling ermöglichen wird, um Kosten zu optimieren und eine effizientere Nutzung von Ressourcen sicherzustellen.

Der Aufsichtsrat verpflichtet sich auch zukünftig dazu, die Entwicklungen in unserer Wohnungsbaugenossenschaft mit größter Aufmerksamkeit zu verfolgen und sicherzustellen, dass wir unseren Auftrag als verlässlicher Partner in der Wohnraumversorgung erfüllen und die Interessen unserer Mitglieder bestmöglich vertreten.

Celle im Mai 2024

### Der Aufsichtsrat

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende



## Folgende Mitglieder sind 2023 verstorben

Mitglieds – Nr.:	Name:
2138	Bärbel Hille
3424	Marion Tatje-Zehle
4158	Hand-Dieter Lüssmann
5049	Joachim Kösling
5653	Jens Carstens
5729	Dieter Wach
6428	Karl-Heinz Dorsch
6782	Heinz Lindemann
6816	Hannelore Masemann
7465	Irene Krüger
7513	Udo Fricke
7515	Sigrid Welge
7648	Karin Oelschläger
7706	Gertrud Witthauer
7788	Pia Leonie Matriciani
7814	Marga Schmelzer

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.

WOHNUNGSBESTAND

Stand: 31.12.2023

WE	Lage	Baujahr	Häuser	WE	Gewerbe	Stadtteil	PLZ	Bemerkung
1	Witzlebenstr. 38 - 48	1966	6	36		Klein Hehlen	29223	
2	Welfenallee 84 - 88, Rostocker Str. 1/ 3	1963	5	39	2	Heese	29225	
						Heese	29225	
3	Welfenallee 47/ 49	1961	2	20		Heese	29225	
4	Schulzestr. 5/ Echtstr. 1, 3, 5	1956	4	24		Heese	29225	
5	Echtstr. 2 - 4	1960	2	15		Heese	29225	
6	Schulzestr. 7	1960	1	6		Heese	29225	
7	Sophie-Dorotheen-Str. 19	1959	1	6		Heese	29225	
8	Sophie-Dorotheen-Str. 20	1959	1	6		Heese	29225	
9	Lauensteinstr. 22 A	1959	1	6		Heese	29225	
10	Lauensteinstr. 22	1938	1	4		Heese	29225	
11	Lauensteinstr. 22 - Laden	1938	1	0	1	Heese	29225	
12	Hattendorffstr. 112 - 114	1938	3	13		Heese	29225	
13	Hattendorffstr. 115/ 116	1938	2	12		Heese	29225	
14	Hattendorffstr. 117/ 118	1938	2	12		Heese	29225	
15	Hattendorffstr. 119/ 120	1937	2	12		Heese	29225	
16	Hattendorffstr. 121	1935/36	1	6		Heese	29225	
20	Hattendorffstr. 4/ 5	2007	2	6	1	Heese	29225	
25	Hattendorffstr. 13	1910	1	1	1	Heese	29225	
26	Hattendorffstr. 14	2006	1	6		Heese	29225	
34	Fuhrberger Str. 95/ 95 A	1995	2	12		Heese	29225	
35	Fuhrberger Str. 86/ 88, Wittestr. 2 - 6	1928/29 4A: 1954	6	23		Heese	29225	
36	Fuhrberger Str. 90	1953/ 54	1	6		Heese	29225	
37	Wittestr. 1 - 1 C	1953/ 54	4	20	1	Heese	29225	
38	Wiesenstr. 6/ 7	1897	2	4		Neuenhäusen	29221	
39	Wiesenstr. 8/ 9	1897	2	4		Neuenhäusen	29221	
45	Kronestr. 7, 8, 8 A	2000	3	12		Neuenhäusen	29221	Denkmalschutz
46	Kronestr. 9, 10, 10 A	1998	3	12		Neuenhäusen	29221	Denkmalschutz
47	Kolberger Weg 16 / 18	1959	2	12		Heese	29225	
48	Harburger Str. 38/ 40	1970	2	16		Hehlentor	29223	
49	Georg-Wilhelm-Str. 15/ 17	1971	2	32		Hehlentor	29223	
50	Münzstr. 2 - 3 B (Altenwhg.)	1969	7	28		Hehlentor	29223	
51	Münzstr. 19/ 20	1970	2	12		Hehlentor	29223	
52	Münzstr. 21 - 23	1965	3	18		Hehlentor	29223	
53	Münzstr. 24 - 25	1965	2	12		Hehlentor	29223	
54	Münzstr. 26 / 27	1973	2	12		Hehlentor	29223	
55	Wittinger Str. 107/ 109	1950/ 51	2	12		Hehlentor	29223	
56	Wittinger Str. 111/ 113	1950/ 51	2	12		Hehlentor	29223	
57	Wittinger Str. 115/ 117	1950/ 51	2	12		Hehlentor	29223	
58	Wittinger Str. 119/ 121	1950/ 51	2	12		Hehlentor	29223	
61	Blumläger Kirchweg 6	1975	1	9		Blumlage	29221	
62	Blumläger Kirchweg 7 (Altenwhg.)	1990	1	8		Blumlage	29221	
63	Jänickestr. 5 (7 Altenwhg.) Blumläger Kirchweg 20	1985	2	17		Blumlage	29221	JS5 und BLK20/ ö. g., WBS
						Blumlage	29221	
64	St.-Georg-Str. 46 - 51 Bluml. Kirchweg 2 - 4 (30 Altenwhg.) Am Alten Apothekergarten 1 + 3	1977/ 79	10	74		Blumlage	29221	ö. g. WBS
						Blumlage	29221	
						Blumlage	29221	
65	Hattendorffstr. 1 - 3	2008	2	20	1	Heese	29225	
67	Harburger Str. 42	1970	1			Hehlentor	29225	
73	Hattendorffstr. 6 - 10, Gärten	2015				Heese	29225	
74	Hattendorffstr. 122 - 128	1930	4	24		Heese	29225	ö. g., WBS
75	Hattendorffstr. 130	2018	1	3		Heese	29225	ö. g., WBS
			114	668	7			

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

## GARAGENBESTAND

Stand: 10.08.22

WE	Lage	Baujahr	Anzahl Garagen	Anzahl Stellplätze	Stadtteil	PLZ	Bemerkung
100/ 999	Witzlebenstr.	1970	18		Klein Hehlen	29223	
101/ 999	Rostocker Str.	1963	14		Heese	29225	
102/ 999	Welfenallee 49	1972	7		Heese	29225	
103/ 999	Schulzestr. 7/ Welfenallee 47	1972	3		Heese	29225	
104/ 999	Schulzestr. 7/ Echtestr. 2	1961	4		Heese	29225	
105/ 999	Echtestr. 5	1969	6		Heese	29225	
106/ 999	Hattendorffgarten	1971	16	11	Heese	29225	
107/ 999	Hattendorffstr. 7/ 8	1969	12	17	Heese	29225	
108/ 999	Hattendorffstr. 13/ 14	1968	14		Heese	29225	
109/ 999	Hattendorffstr. 121/ 122	1969	10		Heese	29225	
110/ 999	Fuhrberger Str. 86/ 88	1969	7		Heese	29225	
111/ 999	Fuhrberger Str. 90	1955	2		Heese	29225	
112/ 999	Kronestr. 8A/ 9 ( Einstellplätze)	2000		6	Neuenhäusern	29221	
113/ 999	Münzstr. 2 - 3 B	1970	26		Hehlentor	29223	
114/ 999	Münzstr. 21 - 25	1966	12		Hehlentor	29223	
115/ 999	Münzstr. 26/ 27	1974	11		Hehlentor	29223	
116/ 999	Blumläger Kirchweg 6	1985	10		Blumlage	29221	
117/ 999	Am Alten Apothekergarten	1976	18		Blumlage	29221	
118/ 999	Wittestr./ Behrenskamp	1954	3	1	Heese	29225	
119/ 999	Hattendorffstr. 129		1		Heese	29225	
120/ 999	Welfenallee 88	2019		20	Heese	29225	
121/ 999	Wittinger Str. 107 - 121	2023		48	Hehlentor	29223	
122/ 999	Blumenläger Kirchweg 20	1985		12	Blumlage	29221	
123/ 999	Blumenläger Kirchweg 2 - 6	1975		18	Blumlage	29221	
124/ 999	Am Alten Apothekergarten 1-3	1977		22	Blumlage	29221	
125/ 999	Fuhrberger Str. 95/ 95A	1995		11	Heese	29225	
			194	166			

## Einladung

ZUR

Mitgliederversammlung am

**Dienstag, dem 19. Juni 2024, 19.00 Uhr**

in der CD-Kaserne, Halle 16

Hannoversche Straße 30b, 29221 Celle

## Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2023,
  - a) des Aufsichtsrates
  - b) des Vorstandes
3. Personalien
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 gem. § 59 GenG
5. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2023
7. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
8. Wahl Aufsichtsrat
9. Verschiedenes/ Anfragen von Mitgliedern  
Anfragen bitte schriftlich bis zum 12.06.2024 in der Geschäftsstelle einreichen, damit eine eingehende Beantwortung sichergestellt ist.

Es haben nur verbindlich angemeldete Mitglieder Zutritt. Die zugesandte Anmeldung ist bis zum 12.06.2024 per Post oder E-Mail an uns zurückzusenden. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 liegen ab sofort für Mitglieder in der Geschäftsstelle aus. Zur Einsicht bitten wir um Terminabsprache.

## Celler Bau- und Sparverein eG

Rostocker Str. 1 A, 29225 Celle

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende