



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de
Wohnungsbaugenossenschaft



Geschäftsbericht

2024

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 · www.cbs-celle.de



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

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 2024	5 – 21
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2024	22 – 24
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2024	25 - 34
Bericht des Aufsichtsrates	35
Liste der verstorbenen Mitglieder	36
Wohnungs- und Garagenbestand	37 – 38
Einladung	39



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Aufsichtsrat

Stand: Mai 2025

Gabriele Martens
Rechtsanwältin
Mitgl.-Nr. 7126

Vorsitzende

Ross Pennington
Hotelier
Mitgl.-Nr. 7570

stellv. Vorsitzender

Marlies Netzel
Dipl.-Ing.
Mitgl.-Nr. 6805

Schriftführerin

Dr. Andreas Kögler *)
Arzt
Mitgl.-Nr. 6391

Rainer Tripke *)
Bankkaufmann
Mitgl.-Nr. 7855

Vorstand

Stand: Mai 2025

Timo Wright
B. A. Business Administration
Mitgl.-Nr. 7759

Martin Gebhardt
Immobilienfachwirt
Mitgl.-Nr. 7853

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de
Wohnungsbaugenossenschaft

Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2024

Gründung:	24. April 1893
Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung:	Genossenschaftsregister Nr. 100 003 beim Amtsgericht Lüneburg
Geschäftszweck:	Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen (Vermietungsgenossenschaft)
Anzahl Mitglieder:	1302
Anzahl Wohnungen:	668 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten
Gesamtwohnfläche:	41.679,05 qm
Bilanzsumme:	31.382.181,72 €
Genossenschaftsorgane:	2 Vorstandsmitglieder 5 Aufsichtsratsmitglieder
Mitarbeiter:	~ 7 (davon 4 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 2024

Deutschland hängt in der Rezession fest

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor -0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019. Dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts.

Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 sackte das deutsche BIP um 5,7 % ab. Bis einschließlich 2019 legte die Wirtschaftsleistung dann wieder zu (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Gefolgt von dem coronabedingten Einbruch 2020 (-3,8 %). 2021 und 2022 gab es jeweils ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % - davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je Arbeitnehmer) stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+5,7 %) und Lohnsteuer (+5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+1,2 %). Ein Wert, wie zuletzt Mitte der 1990er.

Sanken die Konsumausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen 2023 erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %) legten sie 2024 wieder deutlich zu (+2,6 %). Der Anstieg geht vor allem auf gestiegene soziale Sachleistungen zurückzuführen. Seit 2019 legte der Staatskonsum preisbereinigt um 11,4 % zu.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das Produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Die Bruttowertschöpfung sank erneut um 3 % (davor -2,0 %). Der Dienstleistungsbereich insgesamt verzeichnete 2024 dagegen einen Zuwachs von 0,8 %.

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

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

Inflation

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2024 bei +2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %.

Die staatlichen Haushalte verzeichnen ein Finanzierungsdefizit von 113 Mrd. Euro (+5,5 Mrd.). Das Defizit stieg vor allem durch Mehrausgaben für soziale Sachleistungen und monetäre Sozialleistungen (in erster Linie für Renten/Pensionen). Mehr wurde auch für das Pflegegeld und für das Bürgergeld ausgegeben. Der Bund konnte sein Defizit vor allem dank der ausgelaufenen Energiepreisbremse verringern. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für Deutschland wie im Vorjahr eine Defizitquote von 2,6 %. Der Referenzwert von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt wird damit eingehalten.

Wirtschaftsflaute und wie weiter?

Aktuell blicken Volkswirte weiter eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Vergleichsweise noch hohe Energiepreise, die ggf. nicht besiegte Inflation, das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt Sorgenkind. Steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen machen gleichzeitig Hoffnung auf ein Anziehen des Konsums. Aber auch der Export müsste wieder wachsen.

Mit Blick auf die tatsächliche Entwicklung haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. Immerhin: Mit einem erneuten Abgleiten in die Rezession rechnet aktuell niemand. Die Erwartungen für 2025 bewegen sich in einer Bandbreite zwischen 1,1 % (Bundesregierung) und 0 % (IfW Kiel). Die EU-Kommission erwartet für Deutschland ein Plus von 0,7 %, die Bundesbank hofft auf 0,2 %. Mit Blick auf 2026 kalkulierten die Institute zuletzt in einer Range zwischen 0,8 bis 1,5 %.



Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

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

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

Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmal seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen ist insgesamt nominal gegenüber dem Vorjahr gesunken (von 558,3 auf 554,8 Mrd. Euro bzw. -0,6 %). In den beiden Vorjahren gab es noch ein Plus von 12,9 % bzw. zuletzt 4,8 %). inflationsbedingt steht auch 2024 unter dem Strich wieder ein reales Minus von 3,7 % (nach -2 % bzw. -2,2 % in den beiden Vorjahren). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist erneut einem realen Puls diesmal beim gewerblichen und öffentlichen Tiefbau zu danken (+3,2 %). Der Hauptbeitrag kam vom öffentlichen Tiefbau (+5 %). Nominal ergibt sich aber hier über alles leichtes Minus von 0,1 %.

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

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

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

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau, und die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpft die bauausführende Seite weiter mit einer unzureichenden Kapazitätsauslastung. Nach Jahren der Hochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2024 Hochbaukapazität ungenutzt. Die Auslastung hier lag zuletzt bei knapp über 60 %. Branchenverbände warnen seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau, der nun auch auf den nachgelagerten Innenausbau übergreifen könnte. Seit 2006 wurden im Bauhauptgewerbe 218.000 Jobs geschaffen (928.000 in 2023). 2024 wurde erstmals ein Rückgang um 10.000 verzeichnet. Für 2025 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem weiteren Beschäftigungsrückgang auf dann 895.000. In Summe entspricht das dem 2022 geschätzten Abwärtspotenzial von insgesamt rund 30.000 Stellen.

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

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %.

In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so bewegt sich die Entwicklung seither in der Nähe der Inflation: Im November 2024 lagen sie 3,1 % über dem Vorjahreswert (davor +4,3, +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2024 und August 2023 lag das Plus ebenfalls bei 3,1 % (davor 6,4 %). Zwischen August und November 2024 stiegen die Preise um 0,4 % (zuvor 0,4 %).

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatte sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden zwischen November 2023 bis November 2024 um 2 % gestiegen (davor 1,5 %). Betonarbeiten legten im Vorjahresvergleich um 1 % zu (davor -1,3 %). Mauerarbeiten verteuerten sich um 1,2 % (davor 3,3 %). Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 3,6 % (davor 4,6 %). Die Preise für Erdarbeiten legten um 4,5 % zu, Zimmer-/Holzbauarbeiten um 2,6 % (davor -1,9 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 3,8 % (davor 6,5 %).

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

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

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Die Programme zur vorgezogenen Bundestagswahl werfen ihre Schatten voraus. Ungeachtet der tatsächlichen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung ist ein verschärftes Festhalten der Politik am seit Jahren verfolgten Ansatz zu konstatieren: Mit Verweis auf die Bezahlbarkeit zielen viele Ideen weiter darauf, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gleichwohl eine zentrale Bezugsgröße in jeder wohnswirtschaftlichen Kalkulation. Die Bestandsmieten bewegen sich ausweislich der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 Euro). Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigen bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Aus wohnswirtschaftlicher Perspektive beruhigend wirkten zuletzt der noch recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund zwei Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Ende 2023 haben rund 1,2 Mio. Haushalte in Deutschland Wohngeld bezogen. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Plus von 80 %. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in vielen Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationsszahlen widerspiegelt. Die Durchlässigkeit des Wohnungsmarktes nimmt weiter ab, was die Probleme Wohnungssuchender weiter verschärft.

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



Einbruch bei den Baugenehmigungen setzt sich fort

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

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

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand zählt nach letztem Datenstand (Zensus 2022) 43,1 Mio. Einheiten (darunter 1.072 Mio. Sozialwohnungen: -15.300 - ein neuer Tiefstwert). Rund 42,2 Mio. Einheiten entfallen auf reine Wohngebäude. Gut 24 Mio. Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Einheiten, 13,5 bzw. 5,6 Mio. in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 5,3 % beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen.

Statistisch standen 2023 jedem Einwohner 47,5 m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung liegt im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 92,2 qm. Auch nach aktuellem Datenstand wuchsen der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche seit 2012 stärker als die Bevölkerung. Rein rechnerisch kommen im Schnitt auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

Fertigstellungen weiter sinkend und konstant unter Bedarf

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

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2023 294.000 Wohnungen (davor 295.000, 293.393 bzw. 306.376). Die noch relativ hohe Zahl ist Projekten geschuldet, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise bereits weit gediehen und entsprechend zu alte Bedingungen durchfinanziert waren. Gleichwohl wird das von der noch amtierenden Bundesregierung zuletzt auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) damit erwartungsgemäß weit verfehlt.



Die Einschätzung des Bundesbauministeriums wonach die „Lage am Bau ... stabil (sei)“ wird durch die Realität nicht gespiegelt. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

In 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). 2023 wurden 49.430 noch zu realisierende Sozialwohnungen zumindest mit einer Förderzusage ausgestattet. Im Jahr davor waren es 41.021. Trotz der sonstigen Einbrüche im Wohnungsbau überrascht diese Entwicklung nicht. Denn viele Wohnungsbauprojekte haben sich angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderung geflüchtet. Einige Länder haben darauf mit einer teils deutlichen Erhöhung der Fördermittel reagiert. Bei gleichzeitiger Absenkung der noch förderfähigen Baustandards.

Leichter Rückgang des Bauüberhangs

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

Angesichts eingebrochenen Bauantrags- und Genehmigungszahlen und der selektiveren Abarbeitung genehmigter Projekte ist vorerst mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk. Zählte das Bauhauptgewerbe Mitte der 1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Beschäftigte, so waren es 2008 noch rund 700.000. Mit der anziehenden Baukonjunktur wurden wieder Stellen geschaffen. 2023 zählte die Branche rund 928.000 Beschäftigte.

Erwerbstätigkeit in Deutschland nochmals auf Höchststand

Kurzarbeit steigt leicht / Arbeitslosenquote steigt / Zuwanderung sinkt

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2024 von 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein neuer Höchstwert. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,2 % bzw. 72.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwachsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben. Die seither wieder positive Beschäftigungsentwicklung verliert seit Mitte 2022 aber deutlich an Dynamik. Legte die Zahl Erwerbstätiger zunächst leicht um 87.000 zu (+0,2 %), folgte 2022 ein kräftiger Anstieg um 622.000 (+1,4 %). Im Gesamtjahr 2023 lag der Zuwachs bei 336.000 (+0,7 %). Die Beschäftigung nahm auch 2024 durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2024 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt. 75,5 % aller Erwerbstätigen arbeiteten 2024 in diesem Sektor (+153.000 gegenüber dem Vorjahr).

Im Produzierenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 50.000 (-0,6 %) auf 8,1 Mio. 23,3 % aller Erwerbstätigen arbeiteten im Produzierenden Gewerbe.

Im Baugewerbe insgesamt (also inkl. aller im Ausbau tätigen Gewerke) sank die Erwerbstätigenzahl um 28.000 auf 2,6 Mio. (-1,1 %).

Die auch in 2024 noch stabile Entwicklung des Arbeitsmarktes stützte sich auf 42,3 Mio. Arbeitnehmer*innen (+ 146.000 bzw. 0,3 %). Dahinter steht wesentlich ein Zuwachs bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt auch 2024 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Stagnation hinterlässt aber zunehmend Spuren. Im Jahresdurchschnitt 2024 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,787 Mio. Arbeitslose (+ 178.000 zum Vorjahr). Auch die Unterbeschäftigung legte zu (+130.000 auf 3.578 Mio.).

Die Arbeitslosenquote stieg auch 2024 um 0,3 % auf 6 % (davor 5,7 bzw. 5,3 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (11,1 % davor 10,6 %) und Bayern die niedrigste (3,7 % davor 3,4 %).

Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet mit Verweis auf die wirtschaftliche Stagnation auch 2025 keine guten Aussichten für Deutschland insgesamt und auch nicht für seine regionalen Arbeitsmärkte. Gerechnet wird mit dem Anstieg der Arbeitslosenzahlen in allen Bundesländern, vor allem in Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Bayern. Das Beschäftigungswachstum soll im Westen mit +0,6 % insgesamt noch positiv ausfallen.

Nachdem die Zahl der Sozialleistungsbezieher seit 2017 rückläufig war, steigt sie seit 2023 wieder leicht. 2024 bezogen 4 Mio. erwerbsfähige Menschen Arbeitslosengeld II bzw. Bürgergeld (davor 3,930). 2017 waren es noch 4,363 Mio.

Sinkende Zahl Asylsuchender

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

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

Korrigierte Bevölkerungszahl nach Zensus 2022

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

Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2024 liegen erst einschließlich September vor. Demnach gab es in Deutschland einen Wanderungsüberschuss rund 327.000 Personen. Im Gesamtjahr 2023 lag der Wanderungsüberschuss noch bei knapp 663.000. Im Jahr davor waren es 1,462 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste gemessene Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine.

Der Rückgang der Nettozuwanderung ist hauptsächlich auf den Rückgang der Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen. Vor allem aus der Türkei, Syrien und der Ukraine.

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

2023 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 24,9 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (29,7 % der Gesamtbevölkerung). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist. Von den 24,9 Mio. Personen mit Migrationshintergrund waren 12,4 Mio. Deutsche und 12,5 Mio. Ausländer (49,8 bzw. 50,2 %).

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der aktuellen 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

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

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2022 (Zensus 2022) stieg deren Zahl um gut 7,5 % (auf knapp 40,2 Mio. - davon 43,4 % Einpersonenhaushalte). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland lag 2023 (letzter Datenstand) bei 2,03 Personen. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kamen zusammen auf einen Anteil von 75 %.

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick

Europäisches Umfeld

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat sich 2024 trotz des schwierigen Umfelds wieder positiver entwickelt. Das Wirtschaftswachstum lang nach vorläufigen Zahlen der EU-Kommission bei +0,9 % in der EU und 0,8 % im Euro-Währungsraum. Für das laufende Jahr erwartet die Kommission ein Plus von 1,5 % EU-weit bzw. 1,3 % für den Euro-Währungsraum. Für 2026 wurden zuletzt 1,8 % bzw. 1,6 % prognostiziert.



„Komm nach Hause“



CBS+ Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de
Wohnungsbaugenossenschaft

Die EU-Arbeitslosenquote ist leicht gesunken, auf zuletzt 6,1 %. Zwischen den EU-Ländern gibt es große Unterschiede. Die Spanne liegt zwischen 2,6 % (Tschechien) und 11,5 % (Spanien). Auch die Inflation in der EU war 2024 rückläufig (2,6 %). 2025 rechnet die EU mit durchschnittlich + 2,4 %, im Jahr darauf mit + 2,0 %.

Globales Umfeld

Die globale Projektion für das BIP-Wachstum schwankt nach bisherigen Berechnungen des IWF und der OECD kurz- und mittelfristig um die 3 % (allerdings lag der Schnitt der letzten zwei Dekaden bei 3,7 % p.a.). Beim Blick auf die großen Volkswirtschaften wird nach letzten Zahlen für die USA wird +2,8 % (2024) bzw. 2,7 % (2025) gerechnet. Für China soll das Plus in den Jahren 2024/2025 bei 5 bzw. 4,5 % liegen. Die indische Wirtschaft soll um 7 bzw. 6,5 % zulegen. Die Wirtschaft in den Industrieländern zusammengenommen soll um jeweils 1,8 % wachsen, die der Schwellen-/Entwicklungsländer um je 4,2 %. Den tragenden europäischen Volkswirtschaften wird für das laufende Jahr ein Wachstum von jeweils unter einem Prozent vorhergesagt (0,3 % Deutschland, 0,8 % Frankreich, 0,7 % Italien). Gleichwohl gibt es unverändert einen breiten Fächer von u.a. politischen, geostrategischen, fiskalischen und auch klimatischen Einflüssen, die einzeln oder im Zusammenwirken die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung massiv beeinflussen können.



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de
Wohnungsbaugenossenschaft

Auch in diesem Jahr hat die Celler Bau- und Sparverein eG. ihren Kurs zur Verbesserung der CO2-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 2024 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2023 dargestellt:

	31.12.2024			31.12.2023			<u>Verände-</u> <u>rungen</u>
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.925,5	89,0	0,0	28.669,7	91,2	0,0	-744,2
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
	28.670,2	89,0	0,0	28.670,2	91,2	0,0	-744,2
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.363,9	4,3	1.363,9	1.098,3	3,5	1.098,3	265,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	81,6	0,3	81,6	368,4	1,2	368,5	-286,8
Flüssige Mittel	2.003,7	6,4	2.003,7	1.302,0	4,1	1.302,0	701,7
	3.449,2	11,0	3.449,2	2.768,7	8,8	2.768,8	680,5
Rechnungs-abgrenzungsposten	7,0	0,0	7,0	10,9	0,0	10,9	-3,9
VERMÖGEN	31.382,2	100,0	3.456,2	31.449,8	100,0	2.779,7	-67,6
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	3.193,0	10,2	116,0	3.204,6	10,1	121,3	-11,6
Rücklagen	10.862,0	34,6	0,0	9.067,0	28,8	0,0	1.795,0
Bilanzgewinn	374,1	1,2	94,4	835,2	2,7	94,5	-461,1
	14.429,1	46,0	210,4	13.106,8	41,6	215,8	1.322,3
Fremdmittel							
Rückstellungen	101,9	0,3	90,2	92,5	0,3	76,8	9,4
Erhaltene Anzahlungen	1.303,0	4,2	1.303,0	1.307,2	4,2	1.307,2	-4,2
Übrige Verbindlichkeiten	15.518,1	49,4	242,5	16.992,9	53,8	297,9	-1.404,8
	16.923,0	53,9	1.635,7	18.322,6	58,3	1.681,9	-1.399,6
Rechnungs-abgrenzungsposten	30,1	0,1	30,1	20,4	0,1	20,4	9,7
KAPITAL	31.382,2	100,0	1.876,2	31.449,8	100,0	1.918,1	-67,6



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de
Wohnungsbaugenossenschaft

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2021 aus nachfolgender Tabelle:

	2024 EURO	2023 EURO	2022 EURO	2021 EURO
Jahresüberschuss	1.426.891,52	668.940,20	674.776,70	547.822,08
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus freien Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung Gesetzl. Rücklage	143.000,00	333.772,53	68.000,00	55.000,00
Einstellung Bauerneuerungs- rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung Freie Rücklage	1.059.755,79	333.772,53	68.000,00	55.000,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	150.000,00	500.000,00	500.000,00	419.072,57
Bilanzgewinn	374.135,73	835.167,67	1.106.776,70	911.894,65

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 31.12.2024 von insgesamt 4,87 % beinhaltet 1,44 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind.

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2022 bis 2024 wie folgt:

	2024	2023	2022
Erlösschmälerungen (T€)	264	149	129

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2024 belief sich auf 579.075,78 Euro (2023: 514.812,29 Euro).

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

	2024	2023	2022	2021
Modernisierungsaufwand in €	189.538,17	662.971,75	180.808,18	567.035,37

Cash-Flow nach DVFA/SG	2024 in T€	2023 in T€
Jahresergebnis	1.426,90	668,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	835,5	798,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-844,2	0
Cashflow nach DVFA/SG	1.414,20	1465,5



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de
Wohnungsbaugenossenschaft

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 2025 wurden 5 Wohnungen komplett modernisiert (168.414,00 €). Zudem wurden noch Schlussrechnungen für die Wohnungsmodernisierungen der VE 57 Wttinger Straße 115/117 in Höhe von 21.124,17 € aktiviert.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2024 Gesamtkosten in Höhe von 579.075,78 € für übliche Kleinreparaturen, sowie Instandhaltungsmaßnahmen wie Austausch von Thermen, Herrichtung zu vermietende Wohnungen mit Maler- und Fußbodenarbeiten, Fenstern und Ver- und Entsorgungssträngen an.



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de
Wohnungsbaugenossenschaft

Vermietungssituation / Mitgliederentwicklung

Die Nutzungsentgelte wurden auch in 2024 über Mieterhöhungen nach § 558 BGB und bei Neuvermietungen weiterhin moderat erhöht und blieben daher vergleichbar mit marktüblichen Preisen.

Zum Jahresende betrugen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 3.077.000,00 Euro (Vorjahr: 3.151.500,00 Euro), damit verminderte sich die Guthaben um 74.500,00 Euro.

Die Anzahl der Mitglieder fiel mit 50 Mitgliederzugängen und 74 Abgängen um 24 Mitglieder von 1.326 auf 1.302.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

	2024	2023	2022	2021
Wohnungen	43	61	70	67
Garagen	12	12	17	17
Stellplätze	68	7	44	5
Gewerbe	0	0	0	0

Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2024 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich sieben Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte). Der Vorstand bestand aus zwei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Personen.



Ausblick auf das Jahr 2025

Ausblick auf das Jahr 2025

In 2025 haben wir Folgendes vor:

Im Jahr 2025 wollen wir die in den vergangenen Jahren begonnene Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie fortführen. Dabei konzentrieren wir uns insbesondere auf Wohnungen, die nach dem Auszug langjähriger Mieter nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, um ihre Vermietbarkeit und Wohnqualität dauerhaft zu sichern.

Für ausgewählte Bestände werden wir energetische Sanierungs- und Wärmekonzepte erarbeiten und konkretisieren. Dazu zählen insbesondere Lösungen mit Wärmepumpen und perspektivisch der verstärkte Einsatz von Photovoltaik, wo dies technisch und wirtschaftlich möglich ist.

Die allgemeine Instandhaltung unseres Bestands wird weiterhin bedarfsoorientiert geplant und umgesetzt. Ziel ist es, die Bausubstanz zu sichern, Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Wohnkomfort für unsere Mitglieder kontinuierlich zu verbessern.

Die im Jahr 2024 eingeführten digitalen Zwillinge der Heizanlagen und die Zusammenarbeit mit der PAUL Tech AG werden wir 2025 weiter ausbauen. Auf Basis der gewonnenen Daten wollen wir zusätzliche Effizienzpotenziale heben, Energieverbräuche weiter senken und CO₂-Emissionen nachhaltig reduzieren.

Der entwickelte Nachhaltigkeitskodex soll 2025 schrittweise in die tägliche Praxis überführt werden. Dabei geht es uns um klare, verbindliche Standards für ökologisches, ökonomisches und soziales Handeln, die in Entscheidungen und Projekten systematisch berücksichtigt werden.

Die im Jahr 2024 erstellte CO₂-Bilanz wird fortgeschrieben und um weitere Kennzahlen ergänzt. So können wir unsere Fortschritte auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele transparent dokumentieren und zukünftige Maßnahmen noch gezielter planen.

Darüber hinaus werden wir unsere digitalen Prozesse in der Vermietung weiterentwickeln. Durch den verstärkten Einsatz digitaler Plattformen sollen Wohnungsbewerbungen transparenter, schneller und für Interessenten wie Mitarbeitende komfortabler gestaltet werden.

Im Bereich „Wohnen im Alter“ wollen wir das Angebot weiter schärfen – etwa durch klare Regelwerke für gemeinschaftliche Wohnformen und die Kooperation mit Dienstleistern, die unseren Mitgliedern mehr Sicherheit und Unterstützung im Alltag bieten.

Celle, Mai 2024

Der Vorstand

Timo Wright

Martin Gebhardt



„Komm nach Hause“



CBS+ Celler Bau- und Sparverein eG

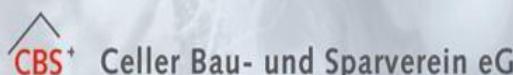
www.cbs-celle.de
Wohnungsbaugenossenschaft

**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung**

2024

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Wohnungsbaugenossenschaft

Celler Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft
Celle

2 Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

			Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	347,10	867,53	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	27.559.367,00	26.402.376,96	
2. Grundstücke mit anderen Bauten	247.682,63	273.905,46	
3. Grundstücke ohne Bauten	29.103,06	32.008,70	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.036,96	40.013,56	
5. Anlagen im Bau	0,00	27.925.189,65	1.920.543,77
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	450,00	450,00	
	27.925.986,75	28.670.165,98	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.361.473,18	1.094.042,67	
2. Andere Vorräte	2.381,99	1.363.855,17	4.240,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	35.655,11	27.472,97	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	45.943,12	81.602,23	340.987,67
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.003.717,26	2.003.717,26	1.302.004,65
	3.449.174,56	2.768.748,83	
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.020,31		
	7.020,31	10.920,80	
	31.382.181,72	31.449.835,61	

A. EIGENKAPITAL

			Vorjahr
	€	€	€
I. Geschäftszuthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.000,00		53.089,82
der verbleibenden Mitglieder	3.077.000,00		3.151.500,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.000,00	3.193.000,00	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.750,00 (Vorjahr: € 3.660,18)			
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.530.000,00		1.387.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 143.000,00 (Vorjahr: € 67.000,00)			
2. Bauerneuerungsdecklage	3.517.000,00		3.517.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	5.815.000,00	10.862.000,00	4.168.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 592.244,21			
(Vorjahr: € 512.320,12)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.059.755,79 (Vorjahr: € 266.772,53)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	150.000,00		500.000,00
2. Jahresüberschuss	1.426.891,52		668.940,20
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.202.755,79	374.135,73	383.772,53
	14.429.135,73	13.106.757,49	
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen	101.916,00	92.566,00	
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.992.035,74		15.322.424,65
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.272.848,25		1.335.986,21
3. Erhaltene Anzahlungen	1.302.984,19		1.307.232,44
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.954,34		11.282,97
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	175.713,90	195.668,24	210.842,45
5. Sonstige Verbindlichkeiten	57.525,27		42.338,16
davon aus Steuern: € 8.263,63 (Vorjahr: € 5.016,39)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.927,29 (Vorjahr: € 754,44)			
	16.821.061,70	18.230.106,88	
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
	30.068,29	20.405,24	
	31.382.181,72	31.449.835,61	



„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	4.239.530,99	4.178.895,25	
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	267.430,51	50.049,69	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	20.008,00	
4. Sonstige betriebliche Erträge	897.873,29	29.229,22	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.938.655,23	1.620.843,53	
Rohergebnis	3.466.179,56	2.657.338,63	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	351.245,05	424.000,55	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 9.551,78 (Vorjahr: € 11.479,30)	76.261,60	103.750,70	
	427.506,65		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	835.455,61	798.651,10	
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	428.655,46	307.361,48	
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	24,75	24,75	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.996,41	1.287,78	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)	240.888,70	247.911,32	
12. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1,56	-0,98	
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.539.695,86	776.976,99	
14. Sonstige Steuern	112.804,34	108.036,79	
15. Jahresüberschuss	1.426.891,52	668.940,20	
16. Gewinnvortrag	150.000,00	500.000,00	
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.202.755,79	333.772,53	
18. Bilanzgewinn	374.135,73	835.167,67	



Anhang

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

A. Allgemeine Angaben

Die Celler Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft hat ihren Sitz in Celle und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (GnR 100063) eingetragen. Nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 Abs. 1 HGB handelt es sich bei der Celler Bau- und Sparverein eingetragenen Genossenschaft um eine kleine Gesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Der Jahresabschluss beinhaltet sämtliche dem Bilanzierungs- und Bewertungssystem der Handelsbilanz unterliegenden Geschäftsvorfälle. Geschäftsvorfälle, die erst nach dem Bilanzstichtag realisiert wurden, sind nicht berücksichtigt. Die Bilanz beinhaltet alle Vermögensgegenstände, Schulden, Rechnungsabgrenzungsposten sowie das Eigenkapital mit ihren vollen Werten. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden sämtliche Erträge und Aufwendungen berücksichtigt, die dem Geschäftsjahr wirtschaftlich zuzuordnen sind.

Genossenschaftszweck ist die Förderung der Mitglieder durch eine sozial verantwortliche Überlassung von Wohnungen. Die Genossenschaft darf alle Geschäfte tätigen, die der Erreichung oder Förderung des Genossenschaftszwecks dienen.

Die Zahlen in der vorhergehenden Gewinn- und Verlustrechnung sowie die nachfolgend dargestellten Vorjahreszahlen sind jeweils in Euro angegeben. Bei den Zahlen der Gewinn- und Verlustrechnung wurden zur besseren Vergleichbarkeit die in 2023 enthaltenen Neutralerträge und -aufwendungen des Vorjahrs ausschließlich in der Position „sonstige betriebliche Erträge bzw. Aufwendungen“ dargestellt.

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 nicht aktiviert (Vorjahr: € 20.008,00). Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierte 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 Restnutzungsdauer-verlängerungen 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 wie im Vorjahr nicht vorgenommen.

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 volumnäßig noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Ermittlung der Anschaffungskosten für die anderen Vorräte (Pellet-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 € 3.193.500,00 (Vorjahr: € 3.204.589,82).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2023	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme (-)/ Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs	Stand 31.12.2024
Gesetzliche Rücklage	1.387.000,00 (1.320.000,00)	0,00 (0,00)	143.000,00 (67.000,00)	1.530.000,00 (1.387.000,00)
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	3.983.000,00 (3.203.907,35)	592.244,21 (512.320,12)	1.059.755,79 (266.772,53)	5.635.000,00 (3.983.000,00)
Mitausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	9.067.000,00 (8.220.907,35)	592.244,21 (512.320,12)	1.202.755,79 (333.772,53)	10.862.000,00 (9.067.000,00)



Der Bilanzgewinn des Jahres 2024 ergibt sich wie folgt:

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	150.000,00 €
Jahresüberschuss 2024	1.426.891,52 €
abzüglich Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	1.202.755,79 €
	<u>374.135,73 €</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:

Rückstellungen für	Vorjahr	€
- Kosten der Hausbewirtschaftung	34.000,00	28.800,00
- Prüfung Jahresabschluss	24.000,00	22.500,00
- Aufbewahrung (Archivierung)	15.766,00	12.200,00
- Erstellung Jahresabschluss	12.500,00	9.500,00
- Aufbewahrung (Archivierung)	11.700,00	12.200,00
- C02-Kosten (Belastung durch Mieter)	3.000,00	2.500,00
- Steuerberatung	950,00	1.800,00
- Sonstige Risiken	0,00	7.000,00
- Jubiläumszuwendungen	0,00	1.565,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 15.264.848,00 (Vorjahr: € 16.658.410,86) 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 € 1.290,09 (Vorjahr: € 1.399,93) 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	€	€
<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>			
Erträge aus			
- dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	844.177,90		0,00
- der Auflösung von Rückstellungen	2.135,86		1.999,07
- der Auflösung von Wertberichtigungen	1420,22		294,31
	0,00		0,00
<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>			
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Vermietung und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	32.951,37		25.477,20

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten keine Zinsen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

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“



CBS+ Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2024 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich sieben Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte).

Organe der Genossenschaft

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

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Mitgliederversammlung



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Vorstand der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr:

Timo Wright	B. A. Business Administration	hauptamtlich
Martin Gebhardt	Immobilienfachwirt	nebenamtlich

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

Gabriele Martens	Rechtsanwältin	Vorsitzende
Dieter Zetsche	Bankbetriebswirt	stellv. Vorsitzender (bis 19.06.2024)
Dr. Andreas Kögler	Arzt	
Marlies Netzel	Dipl.-Ing.	
Ross Pennington	Hotelier	
Rainer Tripke	Bankkaufmann	

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

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2024	1.326
Zugänge	50
Abgänge	<u>74</u>
31.12.2024	<u>1.302</u>



Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.310 Geschäftsanteilen zu je €250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 74.500,00 auf € 3.077.000,00 vermindert. 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 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.426.891,52 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 143.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 1.059.755,79 in die Anderen Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

€

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von	150.000,00
Jahresüberschuss von	1.426.891,52
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	<u>1.202.755,79</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	374.135,73

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die	
dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am	
01.01.2024 von € 3.145.750,00	94.372,50
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	
(Freie Rücklage)	29.763,23
und Vortrag auf neue Rechnung	250.000,00

Celle, 15. Mai 2024

Der Vorstand



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2024

Sehr geehrte Mitglieder,

Der Aufsichtsrat der Celler Bau- und Sparverein eG hat im Geschäftsjahr 2024 seine Aufgaben gemäß den gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung mit großer Sorgfalt und dem gebotenen Verantwortungsbewusstsein wahrgenommen. In fünf ordentlichen gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie durch ergänzende Berichterstattungen und Abstimmungen im Umlaufverfahren wurden alle wesentlichen Geschäftsangelegenheiten sorgfältig begleitet und konstruktiv beraten.

Im Mittelpunkt der Aufsichtsratsarbeit standen die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft, wesentliche Investitionsmaßnahmen sowie die strategische Weiterentwicklung vor dem Hintergrund zunehmender wohnungswirtschaftlicher und regulatorischer Herausforderungen. Besonderes Augenmerk lag auf der Umsetzung der begonnenen Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstrategie. Die vertiefte Zusammenarbeit mit der PAUL Tech AG und die Einführung intelligenter Steuerungssysteme im Bereich der Heiztechnik stellen hierbei einen wichtigen Schritt in Richtung einer zukunftsfähigen Bewirtschaftung unseres Bestands dar.

Trotz eines angespannten wirtschaftlichen Umfelds – geprägt von hohen Baukosten, wachsender Komplexität gesetzlicher Anforderungen und rückläufigen Baugenehmigungen – konnte die CBS ihre wirtschaftliche Solidität behaupten und weiterhin verantwortungsvoll agieren. Der Vorstand begegnete diesen Herausforderungen mit Augenmaß und Weitsicht. Für seinen engagierten Einsatz danken wir ihm ausdrücklich.

Auch künftig wird der Aufsichtsrat die Entwicklung unserer Genossenschaft mit hohem Engagement begleiten, die Einhaltung unseres genossenschaftlichen Auftrags aktiv unterstützen und die Interessen unserer Mitglieder in den Mittelpunkt seines Handelns stellen.

Celle im Mai 2024

Der Aufsichtsrat

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Folgende Mitglieder sind 2024 verstorben

Mitglieds – Nr.:	Name:
2445	Margot Müller
2855	Erika Stankus
2857	Werner Biella
2864	Irene Soldmann
3572	Hannelore Ohrt
4351	Marlies Kuhlmann
5082	Dorothee Binz
5248	Hannelore Scharmer
5396	Patrick Binz
6070	Gisela Schmidt
6590	Helga Lange
6676	Getrud Schalk
6822	Erika Glenewinkel
7157	Renate Schröder
7413	Ruth Wöhler
7553	Dörte Wöhler
7585	Renate Regenhardt
7642	Irmgard Andrä
7815	Waltraud Föllner

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.



„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

WOHNUNGSBESTAND

Stand: 31.12.2024

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	
3	Welfenallee 47 / 49	1961	2	20		Heese	29225	
4	Schulzestr. 5/ Echtestr. 1, 3, 5	1956	4	24		Heese	29225	
5	Echtestr. 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	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		Neuenhäusern	29221	
39	Wiesenstr. 8/ 9	1897	2	4		Neuenhäusern	29221	
45	Kronestr. 7, 8 , 8 A	2000	3	12		Neuenhäusern	29221	Denkmalschutz
46	Kronestr. 9, 10, 10 A	1998	3	12		Neuenhäusern	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	Jänickerstr. 5 (7 Altenwhg.) Blumläger Kirchweg 20	1985	2	17		Blumlage	29221	JS5 und BLK20/ ö. g., WBS
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
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“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

GARAGENBESTAND

Stand: 31.12.2024

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	19		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	
			195	166			



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Einladung

zur

Mitgliederversammlung am

Dienstag, dem 25. Juni 2025, 19.00 Uhr

in der CD-Kaserne, Halle 16

Hannoversche Straße 30b, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2024,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 gem. § 59 GenG
4. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2024
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl Aufsichtsrat
8. Verschiedenes/ Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 12.06.2025 in der Geschäftsstelle einreichen, damit eine eingehende Beantwortung sichergestellt ist.

Es haben nur verbindlich angemeldete Mitglieder Zutritt. Die zugesandte Anmeldung ist bis zum 12.06.2025 per Post oder E-Mail an uns zurückzusenden. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024 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