

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft



Geschäftsbericht

2025

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	4
Unternehmens-Stammdaten	5
Bericht über das Geschäftsjahr 2025	6 – 19
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2025	19 – 22
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2024	23 - 32
Bericht des Aufsichtsrates	33
Liste der verstorbenen Mitglieder	34
Wohnungs- und Garagenbestand	35 – 36
Einladung	37

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Aufsichtsrat

Stand: Mai 2026

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 2026

Timo Wright

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

Martin Gebhardt

Immobilienfachwirt
Mitgl.-Nr. 7853

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss

Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2025

Gründung:	24. April 1893
Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung:	Genossenschaftsregister Nr. 100 003 beim Amtsgericht Lüneburg
Geschäftszweck:	Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen (Vermietungsgenossenschaft)
Anzahl Mitglieder:	1297
Anzahl Wohnungen:	668 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten
Gesamtwohnfläche:	41.679,05 qm
Bilanzsumme:	30.681.054,36 €
Genossenschaftsorgane:	2 Vorstandsmitglieder 5 Aufsichtsratsmitglieder
Mitarbeiter:	~ 7 (davon 3 Teilzeitbeschäftigte) ~ 1 Auszubildender ab August 2025
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 2025

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen Aufschwung

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen. Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter, und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt.

Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe und im Bau weiter unter Druck

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren.

Auch für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Im Dienstleistungsbereich zeigte sich ein gemischtes Bild: So sank die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister (-0,8 %) im Vergleich zum Vorjahr. Dies war vor allem auf die schlechte wirtschaftliche Entwicklung in den Branchen Werbung und Marktforschung, wissenschaftlich-technische Tätigkeiten sowie im Segment der Arbeitnehmerüberlassung zurückzuführen.

Im Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung dagegen an (+1,2 %). Hierzu trug insbesondere der Einzelhandel bei. Das Gastgewerbe erwirtschaftete hingegen weniger als im Vorjahr. Im Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation stieg die Wirtschaftsleistung zwar ein weiteres Mal (+1,3 %), das Wachstum war aber schwächer als in den Vorjahren. Auch im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit wuchs die Wertschöpfung erneut (+1,4 %).



Celler Bau- und Sparverein eG

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden Euro.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen. Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11 Prozent) und Baden-Württemberg (+9 Prozent), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1 Prozent) und Thüringen (+2 Prozent).

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen. Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.



Celler Bau- und Sparverein eG

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmenden Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates stiegen 2025 vergleichsweise kräftig um 1,5 %. Hierbei handelt es sich um Ausgaben für öffentliche Leistungen wie Bildung oder Gesundheit. Hauptursache für den Anstieg war, dass die Sozialversicherung mehr Geld für Krankenhaus- und Arztbehandlungen, Medikamente sowie Pflege ausgeben musste.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

Der Außenhandel war weiterhin sehr angespannt. Insgesamt wurden im Jahr 2025 weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr (-0,3 %). Dies stand im Kontrast zum weiter wachsenden Welthandel. Die Warenausfuhren gingen im Jahr 2025 preisbereinigt sogar um 0,7 % zurück, das war der dritte Rückgang in Folge.



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 1970er-Jahren nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten.



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahre 2026 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten nur zaghaft erholen. Während die Bauinvestitionen insgesamt, vorrangig gestützt auf satte Zuwachsraten beim öffentlichen Bau, im Jahr 2026 um 1,7 % und 2027 um rund 3,4 % ausgeweitet werden, bremst der Wohnungsbau die Gesamtentwicklung. Den Prognosen der Institute zufolge werden die Investitionen in Wohnbauten 2026 nur leicht um rund 0,5 % und 2027 stärker um etwa 2,5 % zulegen. Das Investitionsniveau wird aber noch deutlich von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um fast 20 % unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 % unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zum (+14 %) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.



„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 2025 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2024 dargestellt:

	31.12.2025			31.12.2024			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.432,2	89,4	0,0	27.925,5	89,0	0,0	-493,3
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
	27.432,7	89,4	0,0	27.926,0	89,0	0,0	-493,3
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	957,5	3,1	957,5	1.363,9	4,3	1.363,9	-406,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	86,8	0,3	86,8	81,6	0,3	81,6	5,2
Flüssige Mittel	2.197,4	7,2	2.197,4	2.003,7	6,4	2.003,7	193,7
	3.241,7	10,6	3.241,7	3.449,2	11,0	3.449,2	-207,5
Rechnungsabgrenzungsposten	6,7	0,0	6,7	7,0	0,0	7,0	-0,3
VERMÖGEN	30.681,1	100,0	3.248,4	31.382,2	100,0	3.456,2	-701,1
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	3.139,5	10,2	260,5	3.193,0	10,2	116,0	-53,5
Rücklagen	11.128,5	36,3	0,0	10.862,0	34,6	0,0	266,5
Bilanzgewinn	603,3	2,0	91,5	374,1	1,2	94,4	229,2
	14.871,3	48,5	352,0	14.429,1	46,0	210,4	442,2
Fremdmittel							
Rückstellungen	111,0	0,4	99,2	101,9	0,3	90,2	9,1
Erhaltene Anzahlungen	1.073,0	3,5	1.073,0	1.303,0	4,2	1.303,0	-230,0
Übrige Verbindlichkeiten	14.595,1	47,5	230,5	15.518,1	49,4	242,5	-923,0
	15.779,1	51,4	1.402,7	16.923,0	53,9	1.635,7	-1.143,9
Rechnungsabgrenzungsposten	30,7	0,1	30,7	30,1	0,1	30,1	0,6
KAPITAL	30.681,1	100,0	1.785,4	31.382,2	100,0	1.876,2	-701,1

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2022 aus nachfolgender Tabelle:

	2025 EURO	2024 EURO	2023 EURO	2022 EURO
Jahresüberschuss	590.031,40	1.426.891,52	668.940,20	674.776,70
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus freien Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung Gesetzl. Rücklage	60.000,00	143.000,00	67.000,00	68.000,00
Einstellung Bauerneuerungs- rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Einstellung freie Rücklage insgesamt	236.742,18	1.202.755,79	333.772,53	68.000,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	250.000,00	150.000,00	500.000,00	500.000,00
Bilanzgewinn	603.289,22	374.135,73	835.167,67	1.106.776,70

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 31.12.2025 von insgesamt 5,87 % beinhaltet 2,42 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind.

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2023 bis 2025 wie folgt:

	2025	2024	2023
Erlösschmälerungen (T €)	262	264	149

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2025 belief sich auf 626.541,51 Euro (2024: 579.075,78 Euro).

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

	2025	2024	2023	2022
Modernisierungsaufwand in €	246.867,97	189.538,17	662.971,75	180.808,18

Cash-Flow nach DVFA/SG	2025 in T €	2024 in T €
Jahresergebnis	590,00	1.426,90
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	838,2	835,50
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	-844,20
Cashflow nach DVFA/SG	1.428,20	1.418,20



„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

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 7 Wohnungen komplett modernisiert (246.867,97 €). Darüber hinaus wurden in der WE 50 ein neuer Müllplatz geschaffen und mit Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten in Höhe von € 40.693,92 aktiviert.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2025 Gesamtkosten in Höhe von 626.541,51 € 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“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Vermietungssituation / Mitgliederentwicklung

Die Nutzungsentgelte wurden auch in 2025 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 2.879.000,00 Euro (Vorjahr: 3.077.000,00 Euro), damit verminderte sich die Guthaben um 198.000,00 Euro.

Die Anzahl der Mitglieder fiel mit 84 Mitgliederzugängen und 89 Abgängen um 5 Mitglieder von 1.302 auf 1.297.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

	2025	2024	2023	2022
Wohnungen	76	43	61	70
Garagen	21	12	12	17
Stellplätze	26	68	7	44
Gewerbe	0	0	0	0

Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2025 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich sieben Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Ab August wird ein Auszubildender beschäftigt. Der Vorstand bestand aus zwei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Personen.

Ausblick auf das Geschäftsjahr 2026

Auch im Jahr 2026 werden wir unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsstrategie konsequent fortführen. Wohnungen, die nach dem Auszug langjähriger Mieter nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, werden bedarfsgerecht modernisiert. Gleichzeitig bleibt die laufende Instandhaltung unseres Gebäudebestandes eine wesentliche Aufgabe, um die Bausubstanz langfristig zu sichern und unseren Mitgliedern weiterhin zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

Einen besonderen Schwerpunkt bildet die weitere energetische Entwicklung unseres Wohnungsbestandes. Für die Witzlebenstraße 38–48 werden wir die Planungen für eine umfassende Modernisierung weiter vorantreiben. Vorgesehen sind unter anderem die Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Wärmepumpenlösung, die Erneuerung technischer Versorgungsstränge sowie die Einbindung von Photovoltaik. Damit bereiten wir eine der größeren Modernisierungsmaßnahmen der kommenden Jahre vor.

Auch die Optimierung bestehender Heizungsanlagen und die Auswertung von Energie- und Verbrauchsdaten werden weitergeführt. Ziel bleibt es, Energieverbräuche und CO₂-Emissionen nachhaltig zu reduzieren und gleichzeitig die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen sowie die Belastung unserer Mitglieder im Blick zu behalten.

Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt des Jahres 2026 wird die weitere Digitalisierung unserer Geschäftsprozesse sein. Hierzu werden wir mit der Einführung eines neuen zentralen ERP-Systems beginnen, das künftig wesentliche Bereiche unserer wohnungswirtschaftlichen Verwaltung in einer gemeinsamen Systemlandschaft zusammenführen soll. Ziel ist es, bestehende Abläufe stärker zu digitalisieren, Daten zentraler verfügbar zu machen und Prozesse innerhalb der Verwaltung effizienter und transparenter zu gestalten.

Die Einführung des neuen Systems wird zugleich genutzt, um bestehende Arbeitsabläufe zu überprüfen, neu zu strukturieren und dort, wo es sinnvoll ist, zu vereinfachen. Damit schaffen wir eine wichtige Grundlage für eine moderne und zukunftsfähige Verwaltung und für die weitere digitale Entwicklung unserer Genossenschaft.

Darüber hinaus werden wir uns mit dem weiteren Ausbau der Ladeinfrastruktur in unseren Wohnungsbeständen beschäftigen. An ausgewählten Standorten sollen zunächst praktische Erfahrungen gesammelt werden, um daraus ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die zukünftige Entwicklung der Elektromobilität in unseren Beständen abzuleiten.

Bei allen Investitionen bleibt es unser Anspruch, ökologische Anforderungen, wirtschaftliche Vernunft und den genossenschaftlichen Förderauftrag miteinander zu verbinden. Die CBS wird deshalb auch 2026 ihren Bestand mit Augenmaß weiterentwickeln und gleichzeitig darauf achten, dass gutes und bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder im Mittelpunkt unseres Handelns bleibt.

Celle, Mai 2026

Der Vorstand

Timo Wright
Martin Gebhardt



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
2025**



Celler Bau- und Sparverein eG

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Celler Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft
Celle

2 Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		991,69	347,10
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	27.063.028,16		27.559.367,00
2. Grundstücke mit anderen Bauten	221.459,80		247.682,63
3. Grundstücke ohne Bauten	26.197,41		29.103,06
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	120.534,64	27.431.220,01	89.036,96
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		450,00	450,00
		27.432.661,70	27.925.986,75
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	952.587,78		1.361.473,18
2. Andere Vorräte	4.901,40	957.489,18	2.381,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	50.573,83		35.659,11
2. Sonstige Vermögensgegenstände	36.196,77	86.770,60	45.943,12
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.197.439,56	2.003.717,26
		3.241.699,34	3.449.174,66
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.693,32	7.020,31
		30.681.054,36	31.382.181,72

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	214.750,00		106.000,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.879.000,00		3.077.000,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.000,00 (Vorjahr: € 2.750,00)	45.750,00	3.139.500,00	10.000,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 60.000,00 (Vorjahr: € 143.000,00)	1.590.000,00		1.590.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	3.517.000,00		3.517.000,00
3. Andere Ergebnismrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 29.763,23 (Vorjahr: € 592.244,21) davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 176.742,12 (Vorjahr: € 1.059.755,79)	6.021.505,41	11.128.505,41	5.815.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	250.000,00		150.000,00
2. Jahresüberschuss	590.031,40		1.426.891,52
3. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	236.742,18	603.289,22	1.202.755,79
		14.871.294,63	14.429.135,73
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		111.004,00	101.916,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.144.419,52	13.992.035,74
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.208.514,95	1.272.848,26
3. Erhaltene Anzahlungen		1.073.005,23	1.302.984,19
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.755,58		19.954,34
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	153.254,37	166.009,95	175.713,90
5. Sonstige Verbindlichkeiten		76.135,16	57.525,27
davon aus Steuern: € 5.866,95 (Vorjahr: € 8.263,63) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 979,38 (Vorjahr: € 1.927,29)		15.668.084,81	16.821.061,70
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		30.670,92	30.068,29
		30.681.054,36	31.382.181,72

**3 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit		4.620.059,03	4.239.530,99
2. Verminderung (-) / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-408.885,40	267.430,51
3. Sonstige betriebliche Erträge		74.767,71	897.873,29
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>1.602.378,81</u>	<u>1.938.655,23</u>
5. Rohergebnis		2.683.562,53	3.466.179,56
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	392.734,55		351.245,05
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 11.109,19 (Vorjahr: € 9.551,78)	<u>98.106,05</u>		76.261,60
		490.840,60	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		838.240,58	835.455,61
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>418.249,08</u>	<u>428.655,46</u>
		936.232,27	1.774.561,84
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.963,36	5.996,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		262.987,45	240.888,70
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,43</u>	<u>-1,56</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		676.233,36	1.539.695,86
14. Sonstige Steuern		<u>86.201,96</u>	<u>112.804,34</u>
15. Jahresüberschuss		590.031,40	1.426.891,52
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		250.000,00	150.000,00
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>236.742,18</u>	<u>1.202.755,79</u>
18. Bilanzgewinn		<u>603.289,22</u>	<u>374.135,73</u>

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Celler 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 Celler Bau- und Sparverein eingetragene 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 (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen für einzelne Angaben wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungstetigkeit 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 wie im Vorjahr nicht 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 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.



„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

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 (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 € 3.139.500,00 (Vorjahr: € 3.193.000,00).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2024	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme (-)/ Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.530.000,00 (1.387.000,00)	0,00 (0,00)	60.000,00 (143.000,00)	1.590.000,00 (1.530.000,00)
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	5.635.000,00 (3.983.000,00)	29.763,23 (592.244,21)	176.742,18 (1.059.755,79)	5.841.505,41 (5.635.000,00)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	10.862.000,00 (9.067.000,00)	29.763,23 (592.244,21)	236.742,18 (1.202.755,79)	11.128.505,41 (10.862.000,00)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2025 ergibt sich wie folgt:

Gewinnvortrag	250.000,00 €
Jahresüberschuss	590.031,40 €
abzüglich Einstellung in die Ergebnissrücklagen	-236.742,18 €

Bilanzgewinn	<u>603.289,22 €</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 Bewirtschaftungstätigkeit	36.300,00	34.000,00
- Prüfung Jahresabschluss	25.000,00	24.000,00
- Urlaubsansprüche	22.204,00	15.766,00
- Erstellung Jahresabschluss	12.800,00	12.500,00
- Aufbewahrung (Archivierung)	11.800,00	11.700,00
- Steuerberatung	1.900,00	950,00
- CO2-Kosten (Belastung durch Mieter)	1.000,00	3.000,00

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 14.352.934,47 (Vorjahr: € 15.264.848,00) 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 € 1.186,73 (Vorjahr: € 1.290,09) 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		
- der Auflösung von Rückstellungen	3.141,32	2.135,86
- der Auflösung von Wertberichtigungen	3.471,67	1.420,22
- dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	844.177,90
 <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen aus Vermietung und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	35.964,66	32.951,37

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.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2025 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich sieben Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Ab August wird ein Auszubildender beschäftigt.

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:

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

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

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

Am Bilanzstichtag bestanden mit Ausnahme der Forderungen gegen den Vorstand wegen vorzeitig ausgezahlter Geschäftsguthaben von € 1.000,00 (Vorjahr: € 0,00) keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2025	1.302
Zugänge	84
Abgänge	<u>89</u>
31.12.2025	<u>1.297</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 11.528 Geschäftsanteilen zu je € 250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 198.000,00 auf € 2.879.000,00 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 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 590.031,40 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 60.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 176.742,18 in die Anderen Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage) eingestellt.

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

€

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von	250.000,00
Jahresüberschuss von	590.031,40
und der Einstellung in die Ergebnsrücklagen von	<u>236.742,18</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	603.289,22

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2025 von € 3.050.750,00	91.522,50
Einstellung in Andere Ergebnsrücklagen (Freie Rücklage)	11.766,72
und Vortrag auf neue Rechnung	500.000,00

Celle, 27. Mai 2026

Der Vorstand

Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2025

Sehr geehrte Mitglieder,

der Aufsichtsrat der Celler Bau- und Sparverein eG hat auch im Geschäftsjahr 2025 seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand sowie durch regelmäßige Berichte und Abstimmungen wurde die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft umfassend begleitet, beraten und überwacht.

Im Mittelpunkt der Aufsichtsratsarbeit standen erneut die Auswirkungen der schwierigen Rahmenbedingungen auf die Wohnungswirtschaft. Die weiterhin hohen Bau- und Instandhaltungskosten, die rückläufigen Wohnungsbauinvestitionen sowie die nur zögerliche Erholung im Wohnungsbau zeigen deutlich, dass die Branche weiterhin vor großen Herausforderungen steht. Besonders sozial orientierte Wohnungsunternehmen müssen ihre Investitionen mit großer Umsicht planen, um bezahlbares Wohnen, Bestandserhalt und wirtschaftliche Stabilität miteinander in Einklang zu bringen.

Der Aufsichtsrat begrüßt die vom Vorstand angestoßenen innerbetrieblichen Veränderungen ausdrücklich. Die zunehmende Digitalisierung, steigende Anforderungen an Prozesse und Dokumentation sowie die Notwendigkeit einer effizienten und nachhaltigen Bewirtschaftung machen organisatorische Anpassungen erforderlich. Diese Weiterentwicklung ist ein wichtiger Schritt, um die Genossenschaft auch künftig leistungsfähig, serviceorientiert und wirtschaftlich stabil aufzustellen.

Der Vorstand hat die Herausforderungen des Geschäftsjahres 2025 verantwortungsbewusst angenommen. Investitionen und Maßnahmen wurden sorgfältig geprüft, wirtschaftliche Risiken abgewogen und die strategische Ausrichtung der Genossenschaft konsequent weiterverfolgt. Der Aufsichtsrat konnte sich davon überzeugen, dass die Geschäftsführung mit der notwendigen Weitsicht und Sorgfalt erfolgt ist.

Unser besonderer Dank gilt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz. Auch künftig wird der Aufsichtsrat die Entwicklung der Genossenschaft konstruktiv begleiten und darauf achten, dass die Interessen der Mitglieder, die wirtschaftliche Solidität und der genossenschaftliche Auftrag im Mittelpunkt unseres Handelns stehen.

Celle im Mai 2026

Für den Aufsichtsrat

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende



Celler Bau- und Sparverein eG

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Folgende Mitglieder sind 2025 verstorben

Mitglieds – Nr.:	Name:
2593	Peter Beuder
3628	Johanna Fischer
5735	Horst Boschatzky
6072	Ursula Hesse
6287	Bärbel Lehr
6682	Annelise Stünkel
6733	Helga Beckhölter
6776	Gisela Kutschke
6938	Ulrich Brandt
7002	Dieter Rekowski
7288	Gisela Helene Koch
7331	Wolfgang Richter
7489	Burkard Köhler
7528	Marianne Jähne

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.

WOHNUNGSBESTAND

Stand: 31.12.2025

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 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		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	Jänickestr. 5 (7 Altenwhg.) Blumläger Kirchweg 20	1985	2	17		Blumlage Blumlage	29221 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 Blumlage Blumlage	29221 29221 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“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

GARAGENBESTAND

Stand: 31.12.2025

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	Hattendorffsgarten	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	Neuenhäusen	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		12	Heese	29225	
126/ 999	Münzstr. 2 - 3 B	1969		14	Hehlentor	29223	
			195	181			

Einladung

zur

Mitgliederversammlung am

Mittwoch, dem 10. Juni 2026, 19.00 Uhr

in der CONGRESS UNION CELLE, Celler Saal

Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2025,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 gem. § 59 GenG
4. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2025
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl Aufsichtsrat
8. Verschiedenes/ Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 26.05.2026 in der Geschäftsstelle einreichen, damit eine eingehende Beantwortung sichergestellt ist.

Es haben nur verbindlich angemeldete Mitglieder Zutritt. Die zugesandte Anmeldung ist bis zum 26.05.2026 per Post oder E-Mail an uns zurückzusenden. Gerne können Sie Ihre Anmeldung auch persönlich in unserer Geschäftsstelle einreichen. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 liegen ab 11. Mai 2026 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