







### Inhalt \_\_\_\_

1	Organe der Genossenschaft	04
1.1	Vorstand	04
1.2	Prokuristin	04
1.3	Aufsichtsrat	05
2	Vertreter	06
2.1	Wahlbezirk Stadt Celle	06
2.2	Wahlbezirk Landkreis Celle	06
2.3	Wahlbezirk Region Hannover	06
2.4	Wahlbezirk Landkreis Heidekreis	07
2.5	Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige	07
3	Lagebericht Geschäftsjahr	08
3.1	Allgemeine Lage	08
3.2	Lagebericht	20
3.3	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	22
3.3.1	Vermögenslage	22
3.3.2	Finanzlage	24
3.3.3	Ertragslage	25
3.3.4	Ausgewählte Kennzahlen	26
4	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	28
5	Mitgliederentwicklung	29
6	Bilanz	32
7	Gewinn- und Verlustrechnung	35
8	Anhang zum Jahresabschluss	36
8.1	Allgemeine Angaben	36
8.2	Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	37
8.3	Erläuterungen zur Bilanz	38
8.4	Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	43
8.5	Sonstige Angaben	44
8.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns	46
9	Bericht des Aufsichtsrats	47



## 1 | Organe der Genossenschaft \_

#### 1.1 Vorstand

M.Eng.B.A Gehl, MIchaela | Hauptamtlich Ingenieurin | Celle

Mechler, Kai | Nebenamtlich Dipl.-Bankbetriebswirt

#### 1.2 Prokuristin

Brosda, Brigitte | Hauptamtlich Betriebswirtin | Celle



#### 1.3 Aufsichtsrat

Gratzfeld, Stefan | Vorsitzender Vorsitzender d. Prüfungsausschuss Sparkassendirektor | Celle

Höhl, Gerald | Stellv. Vorsitzender Vorsitzender d. Bauausschusses 1. Kreisrat | Celle

Lutz, Stefanie Mitglied im Bauausschuss Lehrerin | Celle

Grote, Hans-Gerhard Mitglied im Prüfungsausschuss Rentner | Celle Feldmann, Petra Mitglied im Bauausschuss bis 03.07.2023 Mitarbeiterin Schülerbeförderung | Celle

Pauls, Mathias | Mitglied im Bauausschuss ab 03.07.2023 Pensionär| Celle

Kuyucu, Ahmet Mitglied im Prüfungsausschuss bis 03.07.2023 Arbeitsvermittler | Burgdorf

Cammann, Jörg Mitglied im Prüfungsausschuss ab 03.07.2023 Steuerberater, vereidigter Buchprüfer | Lachendorf

Böse, Frank Mitglied im Bauausschuss ab 03.07.2023 Samtgemeindebürgermeister | Eicklingen

### 2 | Vertreter

Die gewählten Vertreter der SÜDHEIDE eG verteilen sich auf fünf Wahlbezirke:

01. Stadt Celle

02. Landkreis Celle

03. Region Hannover

Gewählt worden sind 60 Vertreter.

04. Landkreis Heidekreis

05. Landkreis Gifhorn und Sonstige

#### 2.1 Wahlbezirk Stadt Celle

01 Elisabeth Schubert | Celle02 Michael Schubert | Celle

03 Karin Klingemann | Celle

04 Hans-Dieter Giemenz | Celle

05 Anneli Brosda | Celle

06 Harald Nowatschin | Celle

07 Thomas Kersting | Celle

08 Peter Waschitzki | Celle

09 Brigitte Brosda | Celle

10 Klaus Nowack | Celle

11 Birgit Kynast | Celle

12 Uwe Krames | Celle

13 Nicole Brüchert | Celle

14 Sonja Lissy | Celle

15 Friedhelm Tegtmeier | Celle

16 Sylvia Tegtmeier | Celle

17 Katrin Humann | Celle

18 Joachim Vormeyer | Celle

#### 2.2 Wahlbezirk Landkreis Celle

01 Arno Bewernick | Bergen / Eversen

02 Marlies Karpenstein | Nienhagen

03 Wolfgang Renner | Wathlingen

04 Karin Suhr | Wathlingen

05 Reiner Michalika | Wietze

06 Peter Boje | Bergen

07 Sylke Habermann | Bergen

08 Daniel Kirchhoff | Bergen

09 Ivan Gekk | Wathlingen

10 Marlene Gralher | Bergen

11 Lothar Müller | Wietze

12 Peter Quade | Winsen

13 Petra Timmermann | Lohheide

#### 2.3 Wahlbezirk Region Hannover

01 Elisabeth Lange | Burgdorf

02 Gabriele Schulz | Burgdorf

03 Brigitte Kuchta | Burgdorf

04 Czeslawa Blaszczyk-Ziolo | Burgdorf

05 Walter Kotzke | Burgdorf

06 Anke Lang | Burgdorf

07 Karin Albert | Burgdorf

08 Klaus Peter Efkemann | Burgdorf

09 Oliver Imhof | Burgdorf

10 Regina Imhof | Burgdorf

11 Heike Vogel | Burgdorf

12 Alexandra Fricke | Burgdorf



#### 2.4 Wahlbezirk Landkreis Heidekreis

- 01 Erhard Korner | Bad Fallingbostel
- 02 Irmtraud Kapels | Bad Fallingbostel
- 03 Stefan Krause | Bad Fallingbostel
- 04 Kerstin Gößler | Bad Fallingbostel
- 05 Elke Klug | Bad Fallingbostel
- 06 Stephan Klug | Bad Fallingbostel
- 07 Sabine Abram | Bad Fallingbostel
- 08 Danny Mischke | Bad Fallingbostel
- 09 Andreas Fürst-Sanderson | Bad Fallingbostel/Dorfmark

#### 2.5 Wahlbezirk Landkreis Gifhorn und Sonstige

- 01 Helmut Lindemann | Wittingen
- 02 Gerhard Braun | Wittingen
- 03 Heidemarie Endrikat | Suhlendorf
- 04 Ulrich Simon | Groß Ammensleben
- 05 Manfred Pietsch | Soltendieck
- 06 Anja Klimek | Samswegen
- 07 Marcus Meinhardt | Hannover
- 08 Jeannette Schäfer | Groß Ammensleben

### 3 | Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023



#### **Bericht des Vorstandes**

#### Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

**Deutschland schlittert in die Rezession** 

gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0.1 %.

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

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

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige (- 2,0 %). Ein Grund war die Energiekrise und die im Zuge von Einsparungen sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe (steht für ca. 85 % des Produzierenden Gewer-

bes), war 2023 preisbereinigt ebenfalls im Minus (-0,4 %). Positive Impulse kamen vorrangig noch aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dazu trug ein Anstieg gewerblicher Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich gestützt wurde. Erwartbar sanken die Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut. 2022 war die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen hohen Energiepreisen geschuldet bereits rückläufig. Die preisbereinigte Wertschöpfung im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe sank dagegen (-1,0 %), geschuldet vor allem inflationsbedingten Konsumrückgängen im Groß-/Einzelhandel. Stützend wirkten dagegen der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich. Stark sanken die preisbereinigten Ausgaben für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte (-6,2 %).

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

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

Mit einem Zuwachs von 3 % stützten Ausrüstungsinvestitionen die Konjunktur (nach + 4 % im Vorjahr).

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

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

#### Energiekrise, Industrieflaute, Budgetklemme

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Auch ein Grund dafür ist das

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

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

Würde 2024 für Deutschland ein zweites Rezessionsjahr, würde die Sorge um den "kranken Mann Europas" wachsen. Zuletzt war das 2002/2003 der Fall. Mit der Agenda 2010 wurden damals unpopuläre Reformen des Sozialsystems und Arbeitsmarktes umgesetzt. Ob aktuell das politische Umfeld für unpopuläre Einschnitte da ist, bleibt abzuwarten. Das schon seit 2 Jahre quartalsweise um die Nulllinie pendelnde Wirtschaftswachs-



#### **Bericht des Vorstandes**

tum, der auch dank demografischer Einflüsse noch relativ stabile Arbeitsmarkt und steigende Reallöhne scheinen zu einer gewissen Gewöhnung beigetragen zu haben. Für die nächste Zeit erwarte die Bundesregierung laut ihrem noch nicht veröffentlichten Jahreswirtschaftsbericht 2024 bis 2028 ein jährliches Wachstum von 0,6 bis 0,8 %. In ihrer Herbst- Prognose hatte sie für 2024 noch mit + 1,3 % gerechnet. Auch das ifo Institut hat seine Prognose für 2024 von 1,4 % auf 0,9 % gesenkt. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) rechnet mit + 0,6 %, das Leibniz-Institut mit + 0,5 %, das Kiel Institut für Weltwirtschaft mit + 0,9 % und das Institut der deutschen Wirtschaft mit - 0,5 %. Das privatwirtschaftliche Institut Kiel Economics erwartet ein Minus von 1 %. Die EU erwarte für Deutschland 2024 ein Plus von ca. 0.8 %. Zuletzt waren es noch 1.4 %.

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

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

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

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

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

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

#### Gleichwohl gerät der Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau weiter ins Stocken

#### Mit immer mehr Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt

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

#### **Bericht des Vorstandes**

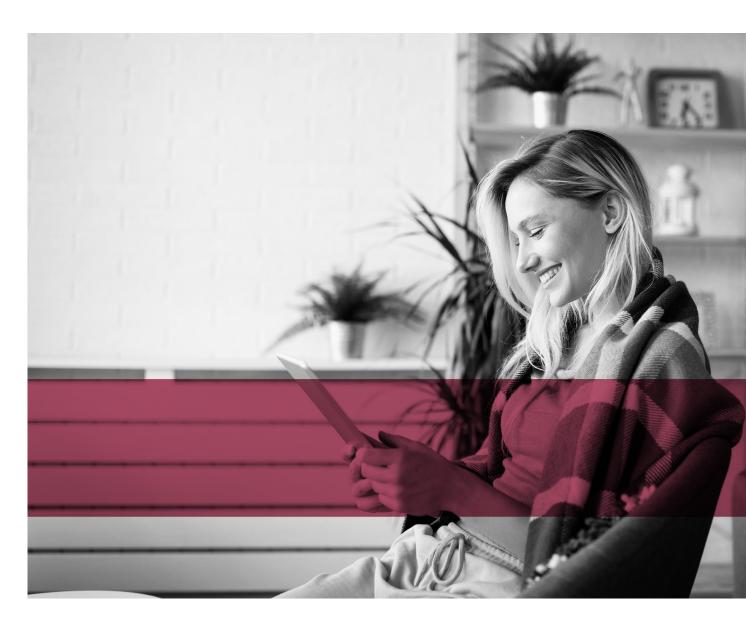
im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 0,7 % - nach – 1,4 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Zusätzlich verstärkt durch den Zinsanstieg schlägt sich die Entwicklung auch in einer weiter sinkenden Kapazitätsauslastung nieder. Nach Jahren der Bauhochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2023 Kapazität ungenutzt. Branchenverbände warnen bereits seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau. In der zurückliegenden Dekade wurden in dem Bereich gut 200.000 Jobs geschaffen. Für 2024 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem Rückgang um etwa 30.000 Stellen - mit weiterem Abwärtspotenzial. 70 % der

Unternehmen erwarten eine weitere Verschlechterung ihrer Geschäftsentwicklung. Laut ifo-Geschäftsklimaindex ist das Klima im Bauhauptgewerbe auf den niedrigsten Wert seit September 2005 gefallen. Jedes zweite Unternehmen geht von einer weiteren Eintrübung der Geschäfte aus. Das ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung).

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

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Grund sind vor allem die ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenpro-



bleme, hohen Energie- und Materialpreisen und knappen Kapazitäten.

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

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat

sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 % über dem Vorjahres- wert (davor +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2023 und August 2022 lag das Plus noch bei 6,4 %. Zwischen August und November 2023 lag der Preisanstieg bei 0,4 % (zuvor 2,5%). Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatten sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2022 bis November 2023 um 1,5 % gestiegen. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Maurerarbeiten um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 4.6 % Zimmer-/Holzbauarbeiten waren um 1,9 % günstiger. Ausbauarbeiten verteuerten sich um 6,5 %. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Bei Heizanlagen und zentralen Wasser- erwärmungsanlagen stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 7,1 % zu. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 6,6 % zu.

#### Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

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

#### **Bericht des Vorstandes**

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

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

#### 2023: Einbruch bei den Baugenehmigungen

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

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt (79.700 bzw. 28,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 38,6 % bzw. 28.000 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 49,2 % bzw. 12.900 Einheiten und bei Mehrfamilienhäusern von 23,8 % bzw. 40.800 Einheiten. Lediglich Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+29,4 % bzw. +1.900).

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

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

Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 6,3 % beziehungsweise 2,6 Mio. Einheiten gewachsen. Statistisch standen 2022 jedem Einwohner 47,4 m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung ist weiter gestiegen – auf 92,2 m² (davor 92,1). Der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche wuchsen in der letzten Dekade stärker als die Bevölkerung, die um 4,8 % zunahm. Durchschnittlich kamen auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

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

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

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

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

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

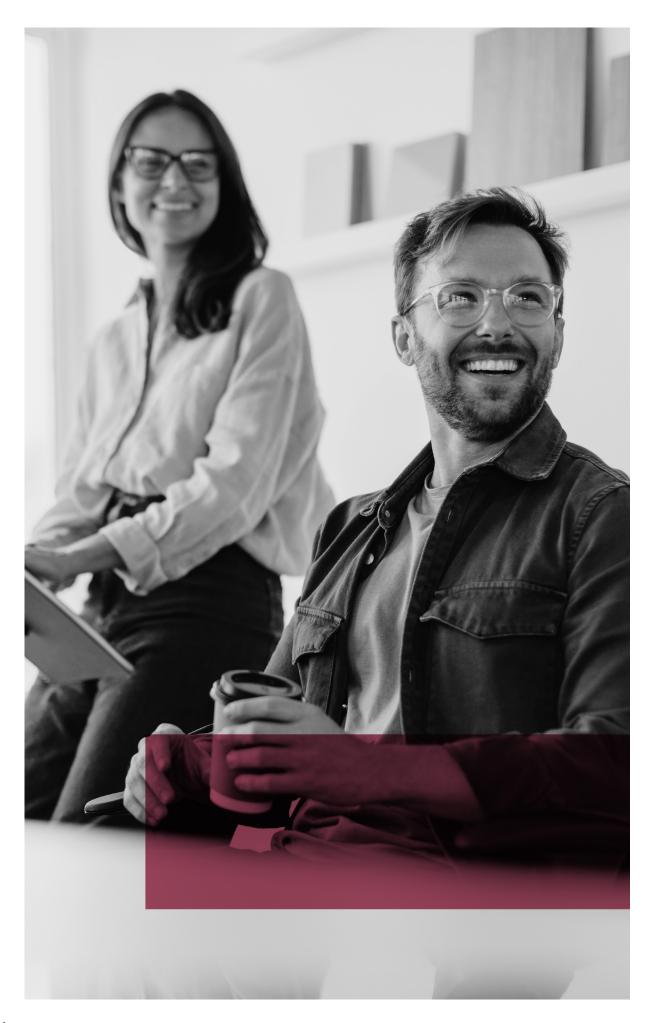
Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2022 295.000 Wohnungen (davor 293.393 bzw. 306.376). Somit dürfte auch das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) unabhängig von Bedarf weiter deutlich verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000). In 2022 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung rund 22.500 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor knapp 21.500). Trotz der Einbrüche im Wohnungsbau würden künftig steigende Fertigstellungszahlen bei Sozialwohnungen nicht überraschen, da sich gerade weitgediehene Wohnungsbauprojekte angesichts hoher Gestehungskosten und gestiegener Bauzinsen unter das Dach der Wohnraumförderungen geflüchtet haben. Der Bund und einige Länder haben darauf mit einer Erhöhung der Fördermittel reagiert. Grundsätzlich bleibt aber festzustellen, dass Förderung den insgesamt vorhandenen Bedarf an günstigen Finanzierungsmitteln nie decken kann.

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

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

Angesichts einbrechender Genehmigungszahlen und der nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren. 1998 belief sich der Bauüberhang auf 771.400 Einheiten. Danach begann mit der sinkenden Wohnungsnachfrage ein massiver Kapazitätsabbau im Baugewerbe und Handwerk, der bis zuletzt nicht behoben war. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie rechnet nun mit dem ersten Kapazitätsabbau seit 2008. Zählte das Bauhauptgewerbe Mitte der





#### **Bericht des Vorstandes**

1990er Jahre noch rund 1,5 Mio. Beschäftigte, so waren es 2008 noch rund 700.000. Mit der anziehenden Baukonjunktur wurden wieder Stellen geschaffen. 2022 zählte die Branche rund 927.000 Beschäftigte.

#### Erwerbstätigkeit in Deutschland auf neuem Höchststand Kurzarbeit sinkend Arbeitslosenquote steigt Zuwanderung steigt deutlich

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

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

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

Weiter rückläufig ist die Inanspruchnahme der Kurzarbeit. Durchschnittlich waren in 2023 291.100 Beschäftigte in Kurzarbeit (davor 425.600 bzw. 1.852 Mio.). Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt 2023 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet

Die wirtschaftliche Lage wird aber auch dort spürbarer. Im Dezember 2023 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,637 Mio. Arbeitslose (+ 183.000 zum Vorjahresmonat). Gleichwohl sind Unternehmen wegen des anhaltenden Fachkräftemangels bemüht, ihre Beschäftigten zu halten. 2023 waren jahresdurchschnittlich 2,61 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,42, 2,61 bzw. 2,7). Die Arbeitslosenquote blieb 2023 nach dem pan-

demiebedingten Anstieg 2020 vergleichsweise niedrig (5,7 % - davor 5,3 bzw. 5,7 %). Im Jahr der Finanzkrise 2009 lag die Quote bei 8,1 %. Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,6 % davor 10,2 %) und Bayern die niedrigste (3,4 % davor 3,1 %). Niedersachsen weist für 2023 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenguote von 5,7 % aus (davor 5,3 %).

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

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

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

#### Wieder deutlich mehr Asylsuchende

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

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



#### **Bericht des Vorstandes**

sum ein und erhalten ohne Prüfung ihres Aufenthaltsrechts einen temporären Schutz-Status.

#### Bevölkerungszahl steigt weiter leicht an

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

In den Jahren davor stagnierte die Einwohnerentwicklung aufgrund geringerer Nettozuwanderung. U.a. Corona hatte hier ihren Niederschlag gefunden. Zwischen 2019 und 2021 wurden jeweils rund 83 Mio. Einwohner gezählt. Zuvor waren die Jahre 2003 bis 2011 von Bevölkerungsrückgängen geprägt (80,33 Mio. in 2011), gefolgt von einem kontinuierlichen Anstieg.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2023. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2023) stehen knapp 520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbene gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

2022 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 23,8 Mio. Menschen mit "Migrationshintergrund" (28,7 % der Gesamtbevölkerung). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

#### Die demografische Entwicklung setzt sich fort

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

Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit Folgen ggf. für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7.2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet (- 680.000). Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum. Über den konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevöl-



kerung begründet.

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

#### Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

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

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

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

#### **Globales Umfeld**

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

Infolge der Konflikte erwartbare Konjunktureinbrüche im Nahen Osten hätten vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das globale BIP und die Auslandsnachfrage nach Produkten des Euroraums. Grund ist das geringe Außenhandelsgewicht der Region. Gleichwohl ist die Region eine Drehscheibe für die globale Energieversorgung. Steigende Öl- und Gaspreise würden globalen Preisdruck erhöhen und die Wirtschaftsleistung dämpfen.

Mit rund 6,8 % blieb die Inflation 2023 auf der globalen Tagesordnung (davor 8,71 %). 5,8 % stehen für 2024 in Aussicht. Im Jahr darauf 4,6 %.

(erstellt mit Unterstützung des VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen)

## 3.2 | Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 \_\_\_\_

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

#### Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die SÜDHEIDE eG gehört im Raum Celle zu den führenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Sie ist Celles größte Wohnungsbaugenossenschaft und handelt ausschließlich zum Wohl ihrer Mitglieder. Die Kernaufgabe der SÜDHEIDE eG ist es, Mitgliedern attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Im Berichtszeitraum gehören 394 Gebäude mit 2.472 Wohnungen, 12 sonstige Einheiten, 544 Garagen und Carports und 106 Stellplätze zum Bestand.

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.783,70 m² verringert und beträgt insgesamt 145.395,07 m². Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht (5,81 €/m²). Die SÜD-HEIDE eG hat 370.588 m² eigene Grundstücksfläche, auf der Wohn- und Geschäftshäuser errichtet sind.

Die Leerstandsquote hat sich in 2023 deutlich verringert. Dieses ist darauf zurückzuführen, dass mit den Abrissen der Gebäude begonnen wurde und somit keine Wohnungen mehr leergezogen werden mussten. Die Zufriedenheit der SÜDHEIDE eG-Mieter wird durch die zahlreichen Wohnungswechsel im Bestand deutlich. Per 31.12.2023 betrug die Leerstandsquote 5,61 %, im Vorjahr 8,29 %.

Die Kündigungsgründe sind, ähnlich wie im Vorjahr, auf Ortswechsel zurückzuführen. Der Wunsch nach einer größeren Wohnung, der Wechsel ins Pflegeheim oder aber der Tod der Mieter sind ebenfalls stark ausgeprägt.

Der Wunsch unserer Mieter innerhalb unseres Bestandes zu wechseln, zeigt uns, dass die Wohnungen der SÜD-HEIDE eG als zeitgemäß und attraktiv wahrgenommen werden. Des Weiteren ist der Altersdurchschnitt unserer Mieter gleichgeblieben. Der Schwerpunkt liegt jetzt bei den 46-60- und 61-75-jährigen.

Unser Wohnungsbestand verteilt sich über Stadt und Landkreis Celle sowie die Landkreise Heidekreis, Gifhorn, Börde, Oder/ Spree und die Region Hannover.

Dieser Streubesitz ist bei einer Fluktuationsrate von 9,91 % = 245 WE (VJ 11,36 %) mit hohem Verwaltungsaufwand zu bewirtschaften.

Durch unseren regional weit verteilten Wohnungsbestand stellt sich die Vermietungssituation in den einzelnen Bereichen sehr unterschiedlich dar. In Celle, unserem Hauptstandort, liegt die Vermietungsquote bei 98,44 % und in Burgdorf bei 97,42 %.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 742.974,55 € (VJ 1.000.801,03 €).

Fremdverwaltet werden 341 Wohnungen im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages. Die Wohnungen liegen im Bereich der Stadt Celle und gehören der vhc Wohnungsbaugenossenschaft Volkshilfe Celle eG.

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

	Plan 2024 T €	lst 2023 T €	Plan 2023 T €	lst 2022 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	10.800	10.882	10.800	10.781
Instandhaltungsaufwendungen	2.800	3.355	2.800	3.302
Zinsaufwendungen	625	625	500	692
Jahresüberschuss	1.700	1.715	1.300	1.567



Die Umsatzerlöse aus Mieten sind beeinflusst von den Objekten, die abgerissen wurden. Außerdem ist ein Neubau nicht geplant, so dass nicht mit steigenden Erlösen gerechnet wird. Die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen basiert darauf, dass wieder vermehrt Wohnungsmodernisierungen stattgefunden haben. Außerdem sind unvorhergesehene Maßnahmen notwendig geworden (z.B. Bruch der Fundamente einer Balkonanlage), die zu dem Anstieg geführt haben. Die Planung der Zinsaufwendungen für 2023 ist aufgrund einer Fehlauswertung des Kapitaldienstes zu gering vorgenommen worden. Durch die Erhöhung der Umsatzerlöse und die Reduzierung der Aufwendungen hat sich der Jahresüberschuss im Vergleich zur Planzahl erhöht.

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich rd. 23,08 €/m² einschließlich Regiebetrieb. Die Zinsaufwendungen waren aufgrund bereits im Vorfeld günstiger Prolongationen im Bestand rückläufig. Die Neuaufnahme für die Erwerbsfinanzierung ist dabei berücksichtigt.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgeführt und die Ertragslage gestärkt haben.

#### **Lagebericht**

#### 3.3. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

#### 3.3.1 Vermögenslage

Das Anlagevermögen beträgt 93,61 % der Bilanzsumme (VJ 94,17 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um rund 1.588 T Euro zu. Die Ei-

genkapitalquote beträgt, bei um 0,10 % gestiegener Bilanzsumme, 45,76 % (VJ 43,97 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.	2022	31.12.	2023	Veränderunger
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegensstände und Sachanlagen	81.483	94,0	81.085	93,5	-398
Beteiligungen	4	0,0	4	0,0	0
Ausleihungen	21	0,0	18	0,0	-3
Finanzanlagen	104	0,1	104	0,1	0
	81.612	94,1	81.211	93,6	-401
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Bauvorbereitung, Grundstücke ohne sowie mit fertigen Bauten	0	0,0	0	0,0	0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	22	0,0	17	0,0	-5
Wertpapiere	4	0,0	4	0,0	0
Bausparguthaben	77	0,1	86	0,1	9
	103	0,1	107	0,1	4
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	3.648	4,2	4.584	5,3	936
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	426	0,5	422	0,5	-4
Flüssige Mittel	844	1,0	392	0,5	-452
	4.918	5,7	5.398	6,2	480



	31.12.2022		31.12.	31.12.2023	
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensaufbau					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	32	0,0	39	0,0	7
Gesamtvermögen	86.665	100	86.755	100	90
Kapitalstruktur					
Geschäftsguthaben	4.158	4.8	4.188	4,8	30
Rücklagen	33.791	39,0	35.352	40,7	1.561
Bilanzgewinn	161	0,2	158	0,2	-3
Eigenkapital	38.110	44,0	39.698	45,8	1.588
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	1.095	1,3	1.175	1,4	80
Verbindlichkeiten	42.476	49,0	40.317	46,5	-2.159
	43.571	50,3	41.492	47,8	-2.079
kurzfristig					
Rückstellung	27	0,0	27	0,0	0
Verbindlichkeiten	4.906	5,7	5.462	6,3	556
	4.933	5,7	5.489	6,3	556
Rechnungsabgrenzungsposten	51	0,1	76	0,1	25
Gesamtkapital	86.665	100	86.755	100	90



### 3.3.2 | Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzierungmanagements wird darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich

beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der EURO – Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit einer Restlaufzeit bis zu 25 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,55 %.

### 3.3.3 | Ertragslage \_\_\_

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

	31.12.2022	2 gesamt	31.12.2023	31.12.2023 gesamt	
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung	13.574	100,0	13.730	91,5	156
Betreuungstätigkeit	229	1,7	241	1,6	12
Bestandsveränderungen	-233	-1,7	1.027	6,8	1.260
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
	13.570	100,0	14.998	100,0	1.428
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-6.472	-47,7	-7.599	-50,7	-1.127
Personalaufwand	-1.685	-12,4	-1.626	-10,8	59
Abschreibungen (planmäßig)	-2.190	-16,1	-2.271	-15,1	-81
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-994	-7,3	-1.076	-7,2	-82
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-486	-3,6	-480	-3,2	6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-692	-5,1	-625	-4,2	67
Sonstige Betriebserträge	510	3,8	387	2,6	-123
Finanzergebnis	9	0,1	7	0,0	-2
Operatives Ergebnis	1.570	11,6	1.715	11,4	145
Neutrales Ergebnis	-2	0,0	0	0,0	-2
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.568	11,6	1.715	11,4	147
Ertragssteuern	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	1.568	11,6	1.715	11,4	147

## 3.3.4 | Ausgewählte Kennzahlen \_\_\_\_\_

#### Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2019	2020	2021	2022	2023
Eigenkapital (T€)	34.657	35.509	36.749	38.110	39.698
langfristiges Fremdkapital (T€)	45.661	44.564	44.064	42.476	40.317
	80.318	80.073	80.813	80.586	80.015
Anlagevermögen (T€)	78.247	80.329	81.219	81.612	81.211
Anlagedeckungsgrad I (%)	44,29	44,20	45,25	46,70	48,88
Anlagedeckungsgrad II (%)	102.65	99,68	99,50	98,74	98,53
Investitionen (T€)	5.335	4.179	3.195	2.682	1.873
Abschreibungen (T€)	1.903	2.018	2.124	2.190	2.271
Nettoinvestitionen (T€)	3.432	2.161	1.071	492	-398
Fremdkapital (T€)	51.723	50.493	50.394	48.555	47.057
Gesamtkapital (T€)	86.379	86.002	87.143	86.665	86.755
Eigenkapitalquote (%)	40,12	41,29	42,17	43,97	45,76
Statischer Verschuldungsgrad (%)	149,24	142,20	137,13	127,41	118,54
•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••	•	•	***************************************	•••••••••••••••••••••••••••••••••••••••	

#### **Entwicklung des Cashflow**

	2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	913	1.045	1.395	1.568	1.715
Afa auf Gegenstände des AV	1.903	2.018	2.124	2.190	2.271
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	0	5	-139	12	0
Cashflow	2.816	3.068	3.380	3.770	3.986



#### Ausgewählte Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung

2019 T€	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€
9.840	10.094	10.361	10.781	10.882
-506	-677	-862	-1.001	-743
9.334	9.417	9.499	9.780	10.139
5,21	5,22	5,28	5,43	5,81
-5,1	-6,7	-8,3	-9,3	-6,8
880	796	732	692	625
0,49	0,45	0,41	0,38	0,36
4.223	3.789	3.541	3.302	3.355
2,36	2,11	1,97	1,83	1,92
	9.840 -506 9.334 5,21 -5,1 880 0,49	T€       T€         9.840       10.094         -506       -677         9.334       9.417         5,21       5,22         -5,1       -6,7         880       796         0,49       0,45         4.223       3.789	T€         T€         T€           9.840         10.094         10.361           -506         -677         -862           9.334         9.417         9.499           5,21         5,22         5,28           -5,1         -6,7         -8,3           880         796         732           0,49         0,45         0,41           4.223         3.789         3.541	T€         T€         T€         T€           9.840         10.094         10.361         10.781           -506         -677         -862         -1.001           9.334         9.417         9.499         9.780           5,21         5,22         5,28         5,43           -5,1         -6,7         -8,3         -9,3           880         796         732         692           0,49         0,45         0,41         0,38           4.223         3.789         3.541         3.302

### 4 | Prognose-, Chancenund Risikobericht

#### Zinsänderungsrisiko

Durch den Anstieg der EZB-Leitzinsen hat sich die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen deutlich verteuert. Es besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

#### Steigende Baukosten und Zinsen

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Durch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk kann es zu Verzögerungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen kommen.

Dieses führt dazu, dass die Kosten weiter ansteigen. Außerdem könnten durch den Anstieg der Baukosten und Zinsen geplante Baumaßnahmen verschoben werden

Der Vorstand beobachtete laufend die weitere Entwicklung der Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten. Wohnungsverkäufe sind nur bei den restlich vorhandenen Mieteinfamilienhäusern geplant.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2024 mit Mieterträgen von T € 10.800, Zinsaufwendungen von T € 625 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 2.800. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T € 1.700.

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 01.11.2023) folgende Entwicklung:

Die Eigenkapitalquote wird weiter ansteigen.

Durch die zurückgebauten Objekte in Burgdorf, Celle und Wittingen ist die Wohn- und Nutzfläche gesunken. Es laufen zwar bereits Planungen für Neubauten auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken, jedoch kann aufgrund der Baukostensituation vorerst nicht mit einem Baubeginn gerechnet werden. Außerdem werden Überlegungen für Dachgeschossausbauten vorgenommen.

Die Sollmieten werden weiter steigen. Dieses resultiert auch daraus, dass verschiedene Objekte energetisch modernisiert werden.

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Nahostkonflikt verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es liegt bereits eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der CO2-Emission vor.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Im Jahr 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emmissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von T€ 820 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von T€ 1.000 vorgesehen.



### 5 | Mitgliederentwicklung

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 2.850 das sind 14 Mitglieder mehr als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug am Jahresende 3.932.959,63 €.

Die 31. Vertreterversammlung fand am 03. Juli 2023 in Celle statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Von den 61 gewählten Vertretern waren 29 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (47,54 Prozent).

Die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder wurde auf sieben

erhöht.

Turnusgemäß schieden Frau Petra Feldmann und Herr Gerald Höhl aus. Herr Ahmet Kuyucu legte sein Amt nieder. Für Herrn Kuyucu wurde Herr Jörg Cammann zur Wahl vorgeschlagen. Herr Cammann wurde einstimmig gewählt. Herr Höhl wurde einstimmig wiedergewählt. Frau Feldmann trat nicht zur Wiederwahl an. Für Frau Feldmann wurde Herr Mathias Pauls zur Wahl vorgeschlagen. Herr Pauls wurde einstimmig gewählt. Als weiteres Aufsichtsratsmitglied wurde Herr Frank Böse vorgeschlagen. Herr Böse wurde einstimmig gewählt.

### Finanzlage

	31.12.2022	31.12.2023	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	81.715	81.318	-397
Finanzierungsmittel	81.681	81.190	-491
Überdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel	34	128	94
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	4.950	5.437	487
Finanzierungsmittel	4.984	5.565	581
Stichtagsliquidität	-34	-128	-94





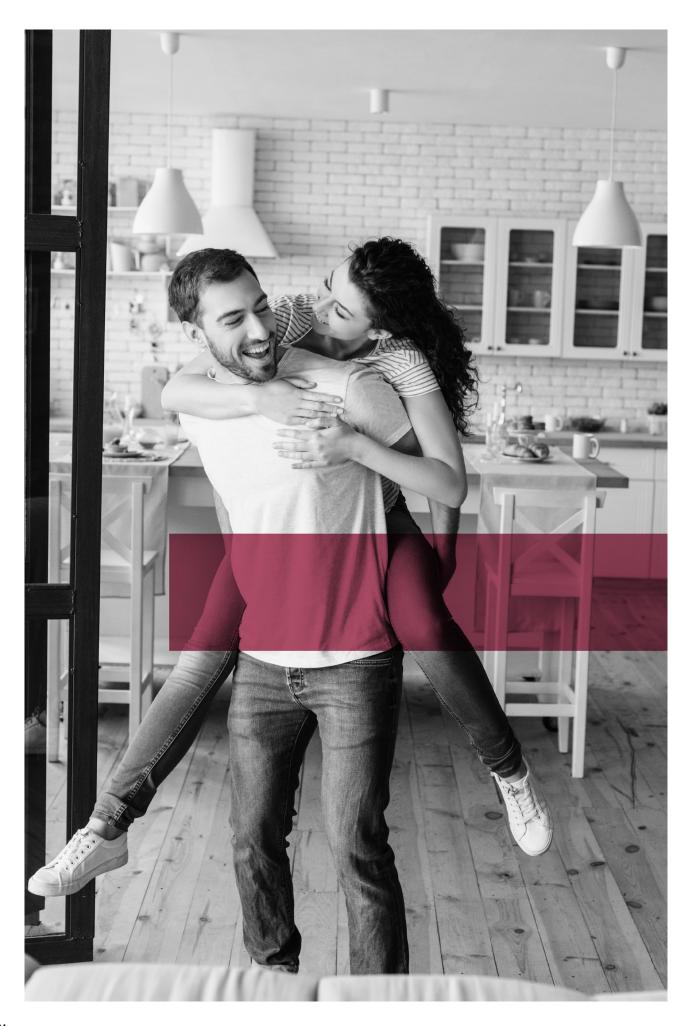
### Kapitalflussrechnung 2023

	20	23	2022
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		844,5	1.624,40
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	4.323,50		4.176,80
Cashflow aus Investitonstätigkeit	-1.862,90		-2.585,30
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-3.263,40	-802,80	-2.371,40
Cashflow aus außerordentlichen Posten	0,00	0,00	0,00
Finanzmittelbestand 31.12.		41,70	844,50
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		3.985,80	3.769,10
**) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-3.261,10	-3.161,30

### 6 | Bilanz zum 31. Dezember 2023 \_\_\_

AKTIVSEITE		zum 31.12.2023	zum 31.12.202
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Anlagevermögen			•
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen		42.748,62	35.159,28
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.779.965,33		79.564.991,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	658.128,76		671.823,75
3. Grundstücke ohne Bauten	390.126,12		335.734,22
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.145,22		7.860,16
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	903.827,99		831.508,56
6. Bauvorbereitungskosten	304.338,77		36.090,36
		81.042.532,19	81.448.008,23
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	3.916,00		3.916,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.500,00		20.500,00
3. Andere Finanzanlagen	104.040,00	125.456,00	104.040,00
Anlagevermögen insgesamt		81.210.736,81	81.611.623,51
B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.431.660,16		3.404.680,11
2. Andere Vorräte	152.090,79		243.678,46
		4.583.750,95	3.648.358,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			• · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
1. Forderungen aus Vermietung	73.582,08		88.190,69
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60		74,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	365.759,31		359.835,98
		439.415,99	448.101,27
III. Wertpapiere			•
1. Sonstige Wertpapiere		3.500,00	3.500,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	391.692,91		844.546,89
2. Bausparguthaben	86.527,74	478.220,65	76.675,43
Umlaufvermögen insgesamt		5.504.887,59	5.021.182,16
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		39.001,58	32.624,62
Bilanzsumme		86.754.625,98	86.665.430,29

PASSIVSEITE		zum 31.12.2023	zum 31.12.2022
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	255.000,00		242.800,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	3.932.959,63		3.915.236,60
		4.187.959,63	4.158.036,60
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.040,37 €)			(2.163,40)
II. Ergebnisrücklagen			
1.Sonderrücklage § 27/2 DMBilG	72.550,89		72.550,89
2.Sonderrücklage § 17/4 DM BilG	44.493,99		44.493,99
3. Gesetzliche Rücklage	3.817.854,37		3.646.304,37
4. Bauerneuerungsrücklage	25.641.200,22		24.341.200,22
5. Andere Ergebnisrücklagen	5.775.430,48		5.686.483,75
		35.351.529,95	33.791.033,22
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.715.089,51		1.567.620,09
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.556.550,00	158.539,51	1.406.800,00
Eigenkapital insgesamt		39.698.029,09	38.109.889,91
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.202.110,93	1.122.388,64
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.767.793,59		41.874.150,38
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	548.949,53		601.776,01
3. Erhaltene Anzahlungen	4.572.605,33		4.132.601,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.886,90		148.054,08
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.272,86		3.266,49
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	649.692,56		514.276,79
7. Sonstige Verbindlichkeiten	88.086,56		107.651,94
		45.778.287,33	47.381.777,20
davon aus Steuern	22.157,84 €		(36.370,31)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	2.972,07 €		(2.788,35)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		76.198,63	51.374,54



# 7 | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01. Jan. bis 31. Dez. 2023 \_\_\_\_\_

		2023	2022
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	13.730.040,92		13.574.306,16
b. aus der Betreuungstätigkeit	241.383,46		228.738,16
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.600,31		34.353,38
		14.009.024,69	13.837.397,70
2. Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.026.980,05	-233.336,83
3. Sonstige betriebliche Erträge		349.515,56	475.224,51
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		7.599.254,92	6.472.423,24
Rohergebnis		7.786.265,38	7.606.862,14
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.314.487,70		1.368.507,98
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	311.349,06	1.625.836,76	316.835,49
Davon für Altersversorgung 29.743,80 €			(30.119,90)
<ol> <li>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</li> </ol>		2.270.694,23	2.189.627,12
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.076.305,96	994.364,03
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		4.946,85	5.203,03
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.748,56	3.403,07
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		625.449,98	692.388,30
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-6,49	-140,80
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.194.667,37	2.053.604,52
13. Sonstige Steuern		479.590,84	486.266,03
14. Jahresüberschuss		1.715.089,51	1.567.620,09
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.556.550,00	1.406.800,00
16. Bilanzgewinn		158.539,51	160.820,09

## Anhang zum Jahresabschluss 2023



#### 8.1 Allgemeine Angabe

Die SÜDHEIDE eG Wohnungsbaugenossenschaft hat ihren Sitz in Celle und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg (Reg. Nr. 100002). Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, unsere Satzungsbestimmungen

und die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16.10.2020 (FormblattVO) beachtet.

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

### 8.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht vorgenommen. Die angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

### Anlagevermögen

Als immaterielle Vermögensgegenstände werden entgeltlich erworbene Lizenzen bilanziert und mit ihren Anschaffungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren entsprechende planmäßige Abschreibungen.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende planmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten des Geschäftsjahres wurden neben den Fremdkosten keine eigenen Architektenleistungen einbezogen. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurde für Wohngebäude sowie Geschäfts- und andere Bauten eine Nutzungsdauer von 80 Jahren angenommen.

In der Wohnanlage in Celle, Südheide / Nadelberg, wurden 23 Carports und 13 Stellplätze erstellt. Für die Errichtung mussten zwei Grundstücksflächen zusammengelegt werden. Die Nutzungsdauer wurde mit 20 Jahren festgelegt.

Die Nutzungsdauer des Objektes in Hambühren, Humboldtstr. 60, 62, 64, wurde um 5 Jahre verlängert. Dieses wurde aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Eine Wohneinheit in Celle wurde als Gewerberaum vermietet.

Die Technischen Anlagen wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibung nach den steuerlichen AfA-Tabellen entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 Euro (VJ 150,00 Euro) wurden im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungskosten zwischen 251,00 Euro (VJ 151,00 Euro) und 1.000,00 Euro netto wurden gem. § 6 Abs. 2a

EStG in einem Sammelposten erfasst und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

#### **Umlaufvermögen**

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Erkennbaren Risiken bei den Forderungen wurde durch Abschreibungen bzw. der Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu Anschaffungskosten bewertet worden. Ausfälle wegen nicht abrechenbarer Aufwendungen aufgrund von Leerständen wurden berücksichtigt.

Die anderen Vorräte werden nach der First-infirst-out-Methode bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken auf Mietforderungen wurden mit 45.000,-- EUR wertberichtigt.

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bilanziert.

Die Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Aufwendungen, die über den Abschlussstichtag hinausreichen. Sie werden zum Nennwert bilanziert.

### Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Auf die Bildung einer Rückstellung für die Durchführung eines hydraulischen Abgleiches gem. §§ 2, 3 EnSimiMaV, wurde verzichtet, da mit einer tatsächlichen Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist. Die Durchführung bedeutet eine wirtschaftliche Unverhältnismäßigkeit und ist organisatorisch nicht durchführbar. Außerdem liegen unzureichende Handwerkskapazitäten für die Durchführung vor.

Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten zum Abschlussstichtag vorausbezahlte Mieten. Diese werden zum Nennwert bilanziert.

### Entwicklung des Anlagevermögens

### 8.3 Erläuterungen zur Bilanz

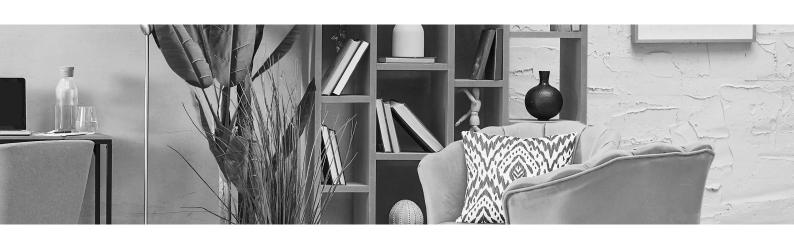
Die Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ergibt sich aus dem nachfolgenden Anlagengitter.

	AK/HK 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb. (+/-) €	Zuschr. €	AK/HK 31.12.2023 €
lmmaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Software / Lizenzen	203.474,25	20.343,00	0,00	0,00	0,00	223.817,25
	203.474,25	20.343,00	0,00	0,00	0,00	223.817,25
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.945.402,14	1.072.148,23	-1.120.785,68	202.173,79	0,00	126.098.938,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.231.411,67	0.00	0,00	-2.129,02	0,00	1.229.282,65
Grundstücke ohne Bauten	335.734,22	0,00	0,00	54.391,90	0,00	390.126,12
Technische Anlagen und Maschinen	8.574,72	0,00	0,00	0,00	0,00	8.574,72
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	2.269.303,86	257.914,46	-15.835,64	0,00	0,00	2.511.382,68
Bauvorbereitungskosten	36.090,36	522.685,08	0,00	-254.436,67	0,00	304.338,77
	129.826.516,97	1.852.747,77	-1.136.621,32	0,00	0,00	130.542.643,42
Finanzanlagen						
Beteiligungen	3.916,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
Ausleihungen an Unterneh- men, mit denen ein Beteili- gungsverhältnis besteht	20.500,00	0,00	-3.000,00	0,00	0,00	17.500,00
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
	128.456,00	0,00	-3.000,00	0,00	0,00	125.456,00
Gesamt	130.158.447,22	1.873.090,77	-1.139.621,32	0,00	0,00	130.891.916,67



## Anlagenspiegel vom 01.01. - 31.12.2023

Kum.Afa/ Tilgungen 01.01.2023	Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Umbuchg. €	Zuschreibung €	Kum. Afa 31.12.2023 €	Buchwert 31.12.2023 €
-168.314,97	-12.753,66	0,00	0,00	0,00	-181.068,63	42.748,62
-168.314,97	-12.753,66	0,00	0,00	0,00	-181.068,63	42.748,62
-46.380.410,96	-2.059.347,87	1.120.785,68	0,00	0,00	-47.318.973,15	78.779.965,33
-559.587,92	-11.565,97	0,00	0,00	0,00	-571.153,89	658.128,76
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	390.126,12
-714,56	-1.714,94	0,00	0,00	0,00	-2.429,50	6.145,22
-1.437.795,30	-185.311,79	15.552,40	0,00	0,00	-1.607.554,69	903.827,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	304.338,77
-48.378.508,74	-2.257.940,57	1.136.338,08	0,00	0,00	-49.500.111,23	81.042.532,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125.456,00
-48.546.823,71	-2.270.694,23	1.136.338,08	0,00	0,00	-49.681.179,86	81.210.736,81



Die Zugänge bei den immateriellen Vermögensgegenständen beinhalten eine erworbene Software sowie Kosten für die Erstellung der Homepage.

Die Abgänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten resultieren aus den Abrissen diverser Gebäude. Die Umbuchungen beinhalten die Grundstückskosten der abgerissenen Gebäude, die nun als unbebaute Grundstücke ausgewiesen werden, sowie die Zusammenlegung von Grundstücken und die Fertigstellung einer Carportanlage in Celle.

Der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten ergibt sich aus den Abrisskosten der Gebäude in Celle und Burgdorf. Durch die Fertigstellung der Carportanlage wurden die angefallenen Kosten entsprechend umgebucht.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechenden Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen stellen sich für 2023 wie folgt dar:

	2022	2023
Forderungen aus Vermietung	88.190,69	73.582,08
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60	74,60
Sonstige Vermögensgegenstände	359.835,98	365.759,31
	448.101,27	439.415,99

Die Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr belaufen sich auf 28.468,89 EUR (VJ 44.893,09 EUR).

Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

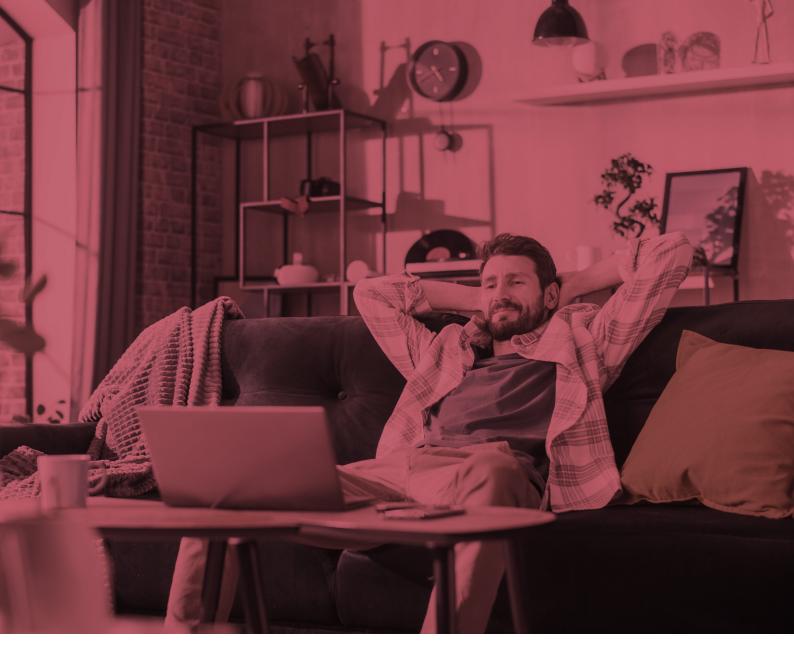
Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

### Stand am 01.01.2023

Stand am 01.01.2023		
Guthaben der verbleibenden Mitglieder		3.915.236,60
Tod früherer Jahre		- 15.200,00
Zugang 2023		303.523,03
Abgang 2023		- 15.600,00
Stand 31.12.2023		
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.932.959,63	
Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	255.000,00	4.187.959,53

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 29.923,03 EUR erhöht.





Die Rücklagen haben sich wie im nachfolgenden Rücklagenspiegel dargestellt, entwickelt:

	01.01.2023	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen	31.12.2023
Sonderrücklage §27/2 DMBilG	72.550,89	0,00	0,00	72.550,89
Sonderrücklage §17/4 DMBilG	44.493,99	0,00	0,00	44.493,99
Gesetzliche Rücklage	3.646.304,37	171.550,00	0,00	3.817.854,37
Bauerneuerungsrücklage	24.341.200,22	1.300.000,00	0,00	25.641.200,22
Andere Ergebnisrücklagen	5.686.483,75	88.946,73	0,00	5.775.430,48
	33.791.033,22	1.560.496,73	0,00	35.351.529,95

In den Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen sind 3.946,73 EUR aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres enthalten.

In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten: Die Rückstellungen für Schönheitsreparaturen betragen zum 31.12.2023 1.075.583,70 EUR. Da die Restlaufzeit kürzer als 1 Jahr ist, wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitenspiegel.

# Verbindlichkeitenspiegel per 31. Dezember 2023 \_

	Insgesamt	unter einem Jahr	Davon Restlaufzeit ein - fünf Jahre	Über fünf Jahre	Gesichert	Art der Sicherung
		€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.767.793,59	3.538.996,68	11.363.166,57	24.865.630,34	39.767.793,59	GPR
(Vorjahr)	41.874.150,38	3.379.467,13	11.773.917,11	26.720.766,14	41.874.150,38	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	548.949,53	53.887,23	225.300,87	269.761,43	548.949,53	GPR
(Vorjahr)	601.776,01	52.826,47	221.195,83	327.753,71	601.776,01	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.572.605,33	4.572.605,33	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	4.132.601,51	4.132.601,51	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.886,90	149.886,90	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	148.054,08	148.054,08	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.272,86	1.272,86	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	3.266,49	3.266,49	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	649.692,56	635.137,22	14.555,34	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	514.276,79	436.707,32	77.569,47	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	88.086,56	42.576,98	45.509,58	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	107.651,94	64.154,53	43.497,41	0,00	0,00	-

Gesamt	45.778.287,33	8.994.363,20	11.648.532,36	25.135.391,77	40.316.743,12	
(Vorjahr)	47.381.777,20	8.217.077,53	12.116.179,82	27.048.519,85	42.475.926,39	
davon aus Steuern		22.157,84				

 davon aus Steuern
 22.157,84

 (Vorjahr)
 36.370,31

 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit
 2.972,07

 (Vorjahr)
 2.788,35

GPR = Grundpfandrecht

### 8.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Aus der Hausbewirtschaftung		
Sollmieten u. a.	10.886.392,09 €	
Gebühren und Umlagen	3.586.623,38 €	
	14.473.015,47 €	
Erlösschmälerungen		
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	./. 742.974,55€	
	13.730.040,92 €	
aus Betreuungstätigkeit	241.383,46 €	
aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.600,31 €	
	14.009.024,69 €	

Es ergibt sich eine Bestandserhöhung bei unfertigen Leistungen in Höhe von 1.026.980,05 EUR.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge aus Regiebetrieb und Versicherungsschäden sowie Erträge auf abgeschriebene Forderungen und aus früheren Jahren sind enthalten. Die Aufwendungen umfassen im Wesentlichen EDV-Kosten, Kosten für Werbung und Repräsentation, Abschreibungen und einen sonstigen außerordentlichen Aufwand..

### Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	
a) Betriebskosten	4.215.656,51 €
b) Instandhaltungskosten	3.355.349,27 €
c) Andere Aufwendungen	28.249,14 €
	7.599.254,92 €



### 8.5 Sonstige Angaben

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse: Haftungsverhältnisse aus Genossenschaftsanteilen = 400,00 EUR.

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung zu 25 % an der Fair-Kauf-Center GmbH mit Sitz in Celle. Auf die Angabe der Bezüge wurde mit Hinweis auf § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen der Genossenschaft, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, betragen aus Auftragsobligo für Modernisierungs- und Abrissarbeiten 2.056.470,09 €.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 44.382,48 EUR.

Im Geschäftsjahr 2023 waren durchschnittlich 23 Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte	
Kaufmännisch	9
Technisch	2
Teilzeit	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	5
Auszubildende	4
Vorstand	
Michaela Gehl	Vorstandsmitglied
Kai Mechler	Vorstandsmitglied

Aufsichtsrat	
Stefan Gratzfeld	Vorsitzender Vorsitzender Prüfungsausschuss
Gerald Höhl	stellv. Vorsitzender Vorsitzender Bauausschuss
Stefanie Lutz	
Hans-Gerhard Grote	
Petra Feldmann	bis 03.07.2023
Mathias Pauls	ab 03.07.2023
Ahmet Kuyucu	bis 03.07.2023
Jörg Cammann	ab 03.07.2023
Frank Böse	ab 03.07.2023

### Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
Anfang 2023	2.836	19.586	3.917.200,00
Tod früherer Jahre	-6	-76	-15.200,00
Zugang 2023	255	1.513	302.600,00
Übertragung 2023	-11	-78	-15.600,00
Abgang 2023	-224	-1.275	-255.000,00
Ende 2023	2.850	19.670	3.934.000,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.723,03 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 16.800,00 EUR erhöht.

### **Prüfungsverband**

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, Leibnizufer 19, 30169 Hannover.





# 8.6 | Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns\_

- 1. Die Vertreterversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2023 berücksichtigten, durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung beschlossenen, Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 1.556.550,00 EUR zu und stellt den Jahresabschluss fest.
- 2. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 158.539,51 EUR wie folgt zu verwenden.

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2023	156.001,46 €
Zuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen	2.538,05 €
	158.539,51 €

SÜD

Celle, 29.04.2024

**Der Vorstand** 

hidado

Michaela Gehl

Mai My

Kai Mechler

# 9 | Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand der Genossenschaft überwacht und die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten wahrgenommen. Er wurde regelmäßig über die Entwicklung und den Stand der Genossenschaftsgeschäfte unterrichtet und hat in gemeinsamen Sitzungen alle wichtigen geschäftspolitischen Fragen mit dem Vorstand erörtert. Die vom Aufsichtsrat eingesetzten Ausschüsse sind im Berichtsjahr zusammengetreten und tätig geworden.

Der Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Jahresabschluss 2023 wurden vom Aufsichtsrat analysiert. Der Aufsichtsrat nimmt befriedigt zur Kenntnis, dass dank der sorgfältigen Geschäftspolitik besondere Risiken nicht bestehen.

Den Vorschlägen des Vorstandes bezüglich der Zuweisung zu den Rücklagen und der Höhe der Dividende schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt sie der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung.

Der Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben durch ihre gute Arbeit zu dem Jahresergebnis wesentlich beigetragen. Der Aufsichtsrat spricht Dank und Anerkennung aus. Er dankt auch den Mitgliedern der Genossenschaft für das Vertrauen, das den Gremien der SÜDHEIDE eG eine wichtige Unterstützung war.

Celle, 29.04.2024

Stefan Gratzfeld | Vorsitzender des Aufsichtsrates



