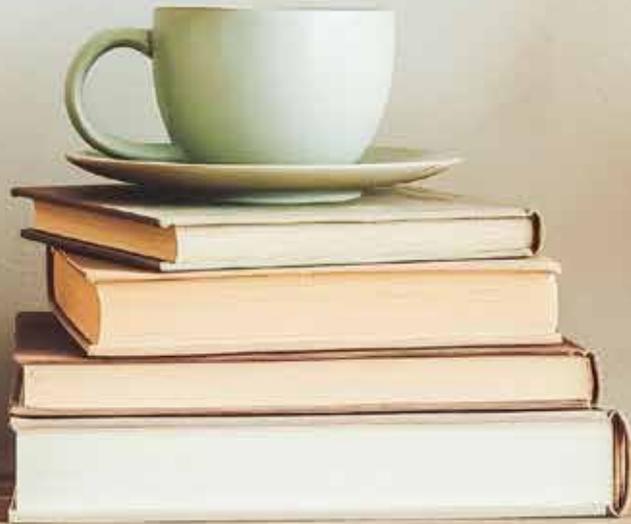


GESCHÄFTS BERICHT 2024





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	34
8	Anhang zum Jahresabschluss	36
8.1	Allgemeine Angaben	37
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	45
9	Bericht des Aufsichtsrats	46



1 | Organe der Genossenschaft

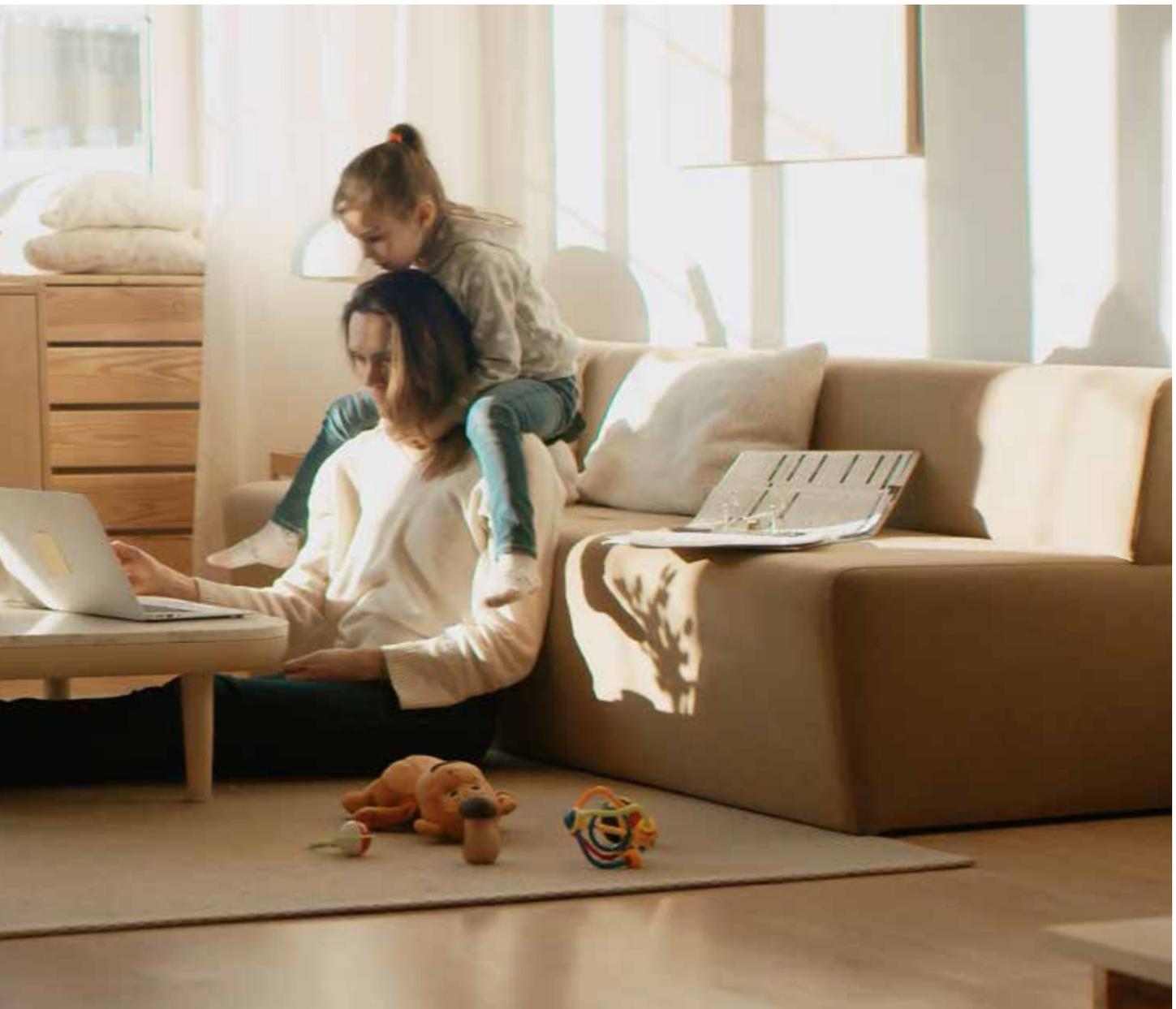
1.1 Vorstand

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

Mechler, Kai | Nebenamtlich
Dipl.-Bankbetriebswirt | Celle

1.2 Prokuristin

Brosda, Brigitte | Hauptamtlich
Betriebswirtin | Celle



1.3 Aufsichtsrat

Gratzfeld, Stefan
Vorsitzender
Sparkassendirektor | Celle

Höhl, Gerald
Stellv. Vorsitzender
Vorsitzender Bauausschuss
1. Kreisrat | Celle

Lutz, Stefanie
Mitglied im Bauausschuss
Lehrerin | Celle

Grote, Hans-Gerhard
Mitglied im Prüfungsausschuss
Rentner | Celle

Pauls, Mathias
Mitglied im Bauausschuss
Pensionär | Celle

Cammann, Jörg
Vorsitzender Prüfungsausschuss
Steuerberater, vereidigter Buchprüfer | Lachendorf

Böse, Frank
Mitglied im Prüfungsausschuss
Samtgemeindebürgermeister | Eicklingen

2 | Vertreter

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

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| 01. Stadt Celle | 04. Landkreis Heidekreis |
| 02. Landkreis Celle | 05. Landkreis Gifhorn und Sonstige |
| 03. Region Hannover | |

Gewählt worden sind 60 Vertreter.

2.1 Wahlbezirk Stadt Celle

- | | |
|--------------------------------|--------------------------------|
| 01 Elisabeth Schubert Celle | 10 Klaus Nowack Celle |
| 02 Michael Schubert Celle | 11 Birgit Kynast Celle |
| 03 Karin Klingemann Celle | 12 Uwe Krames Celle |
| 04 Hans-Dieter Giemenz Celle | 13 Nicole Brüchert Celle |
| 05 Anneli Brosda Celle | 14 Sonja Lissy Celle |
| 06 Harald Nowatschin Celle | 15 Friedhelm Tegtmeier Celle |
| 07 Thomas Kersting Celle | 16 Sylvia Tegtmeier Celle |
| 08 Peter Waschitzki Celle | 17 Katrin Humann Celle |
| 09 Brigitte Brosda Celle | 18 Joachim Vormeyer Celle |
-

2.2 Wahlbezirk Landkreis Celle

- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| 01 Arno Bewernick Bergen / Eversen | 08 Daniel Kirchhoff Bergen |
| 02 Marlies Karpenstein Nienhagen | 09 Ivan Gekk Wathlingen |
| 03 Wolfgang Renner Wathlingen | 10 Marlene Galher Bergen |
| 04 Karin Suhr Wathlingen | 11 Lothar Müller Wietze |
| 05 Reiner Michalika Wietze | 12 Peter Quade Winsen |
| 06 Peter Boje Bergen | 13 Petra Timmermann Lohheide |
| 07 Sylke Habermann Bergen | |
-

2.3 Wahlbezirk Region Hannover

- | | |
|--|--------------------------------|
| 01 Elisabeth Lange Burgdorf | 08 Klaus Peter Efke Burgdorf |
| 02 Gabriele Schulz Burgdorf | 09 Oliver Imhof Burgdorf |
| 03 Brigitte Kuchta Burgdorf | 10 Regina Imhof Burgdorf |
| 04 Czesława Blaszczyk-Ziolo Burgdorf | 11 Heike Vogel Burgdorf |
| 05 Walter Kotzke Burgdorf | 12 Alexandra Fricke Burgdorf |
| 06 Anke Lang Burgdorf | |
| 07 Karin Albert 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 2024

Bericht des Vorstandes

DIE WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland hängt in der Rezession fest

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

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft

insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts.

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

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

Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je

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

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

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

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

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

Inflation

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

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energie-

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

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

Wirtschaftsflaute und wie weiter?

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

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

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, auf das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preis-



Bericht des Vorstandes

bereinigt resultiert daraus ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

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

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

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

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

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

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau, und die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpft die

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

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

Baukosten auf hohem Niveau, mit Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene



Bericht des Vorstandes

Gestehungskosten. Lediglich das lange Zeit nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten.

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

In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in

Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

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

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatte sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohnge-

bäuden zwischen November 2023 bis November 2024 um 2 % gestiegen (davor 1,5 %). Betonarbeiten legten im Vorjahresvergleich um 1 % zu (davor -1,3 %). Mauerarbeiten verteuerten sich um 1,2 % (davor 3,3 %). Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 3,6 % (davor 4,6 %). Die Preise für Erdarbeiten legten um 4,5 % zu, Zimmer-/Holzbauarbeiten um 2,6 % (davor -1,9 %). Ausbaurbeiten verteuerten sich um 3,8 % (davor 6,5 %). Hierbei erhöhten sich die Preise für die im Ausbau bedeutsamsten Gewerke (Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen sowie Metallbauarbeiten) am stärksten (+ 4,9 bzw. 3 %). Nieder-/Mittelspannungsanlagen verteuerten sich um 6,3 % (davor 8,0 %). Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 3,3 % zu (zuvor 7,1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 3,6 % (davor 6,6 %).

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

Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040, sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten) lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier führen immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Die Programme zur vorgezogenen Bundestagswahl warfen ihre Schatten voraus. Ungeachtet der tatsächlichen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung ist ein verschärftes Festhalten der Politik am seit Jahren verfolgten Ansatz zu konstatieren: Mit Verweis auf die Bezahlbarkeit zielen viele Ideen weiter darauf, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gleichwohl eine zentrale Bezugsgröße in jeder wohnungswirtschaftlichen Kalkulation. Die Bestandsmieten bewegen sich ausweislich der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 Euro).

Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung.

Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

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

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

Einbruch bei den Baugenehmigungen setzt sich fort

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

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Oktober 2024 insgesamt 143.500 Einheiten genehmigt (41.000 bzw. 22,2 % weniger



Bericht des Vorstandes

als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 23,6 % bzw. 9.800 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 13,6 % bzw. 1.700 Einheiten. Bei Mehrfamilienhäusern resultiert bisher ein Minus von 22,2 % bzw. 26.300 Einheiten.

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

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand zählt nach letztem Datenstand (Zensus 2022) 43,1 Mio. Einheiten (darunter 1,072 Mio. Sozialwohnungen: -15.300 - ein neuer Tiefstwert). Rund 42,2 Mio. Einheiten entfallen auf reine Wohngebäude. Gut 24 Mio. Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Einheiten, 13,5 bzw. 5,6 Mio. in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 5,3 % beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen.

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

Fertigstellungen weiter sinkend und konstant unter Bedarf

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

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2023 294.000 Wohnungen (davor 295.000, 293.393 bzw. 306.376). Die noch relativ hohe Zahl ist Projekten geschuldet, die bei Beginn der aktuellen Wohnungsbaukrise bereits weit gediehen und entsprechend zu alte Bedingungen durchfinanziert waren. Gleichwohl wird das von der noch amtierenden Bundesregierung

zuletzt auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) damit erwartungsgemäß weit verfehlt. Die Einschätzung des Bundesbauministeriums wonach die „Lage am Bau ... stabil (sei)“ wird durch die Realität nicht gespiegelt. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

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

Leichter Rückgang des Bauüberhangs

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

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

Erwerbstätigkeit in Deutschland nochmals auf Höchststand

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2024 von 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein neuer Höchstwert. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,2 % bzw. 72.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen co-

Bericht des Vorstandes

ronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben. Die seither wieder positive Beschäftigungsentwicklung verliert seit Mitte 2022 aber deutlich an Dynamik. Legte die Zahl Erwerbstätiger zunächst leicht um 87.000 zu (+0,2 %), folgte 2022 ein kräftiger Anstieg um 622.000 (+1,4 %). Im Gesamtjahr 2023 lag der Zuwachs bei 336.000 (+0,7 %). Die Beschäftigung nahm auch 2024 durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2024 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt. 75,5 % aller Erwerbstätigen arbeiteten 2024 in diesem Sektor (+153.000 gegenüber dem Vorjahr).

Im Produzierenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 50.000 (-0,6 %) auf 8,1 Mio. 23,3 % aller Erwerbstätigen arbeiteten im Produzierenden Gewerbe. Im Baugewerbe insgesamt (also inkl. aller im Ausbau tätigen Gewerke) sank die Erwerbstätigenzahl um 28.000 auf 2,6 Mio. (-1,1 %). Die auch in 2024 noch stabile Entwicklung des Arbeitsmarktes stützte sich auf 42,3 Mio. Arbeitnehmer*innen (+ 146.000 bzw. 0,3 %). Dahinter steht wesentlich ein Zuwachs bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt auch 2024 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Stagnation hinterlässt aber zunehmend Spuren. Im Jahresdurchschnitt 2024 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,787 Mio. Arbeitslose (+ 178.000 zum Vorjahr). Auch die Unterbeschäftigung legte zu (+130.000 auf 3,578 Mio.).

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

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

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

3,930). 2017 waren es noch 4,363 Mio.

Sinkende Zahl Asylsuchender

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

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

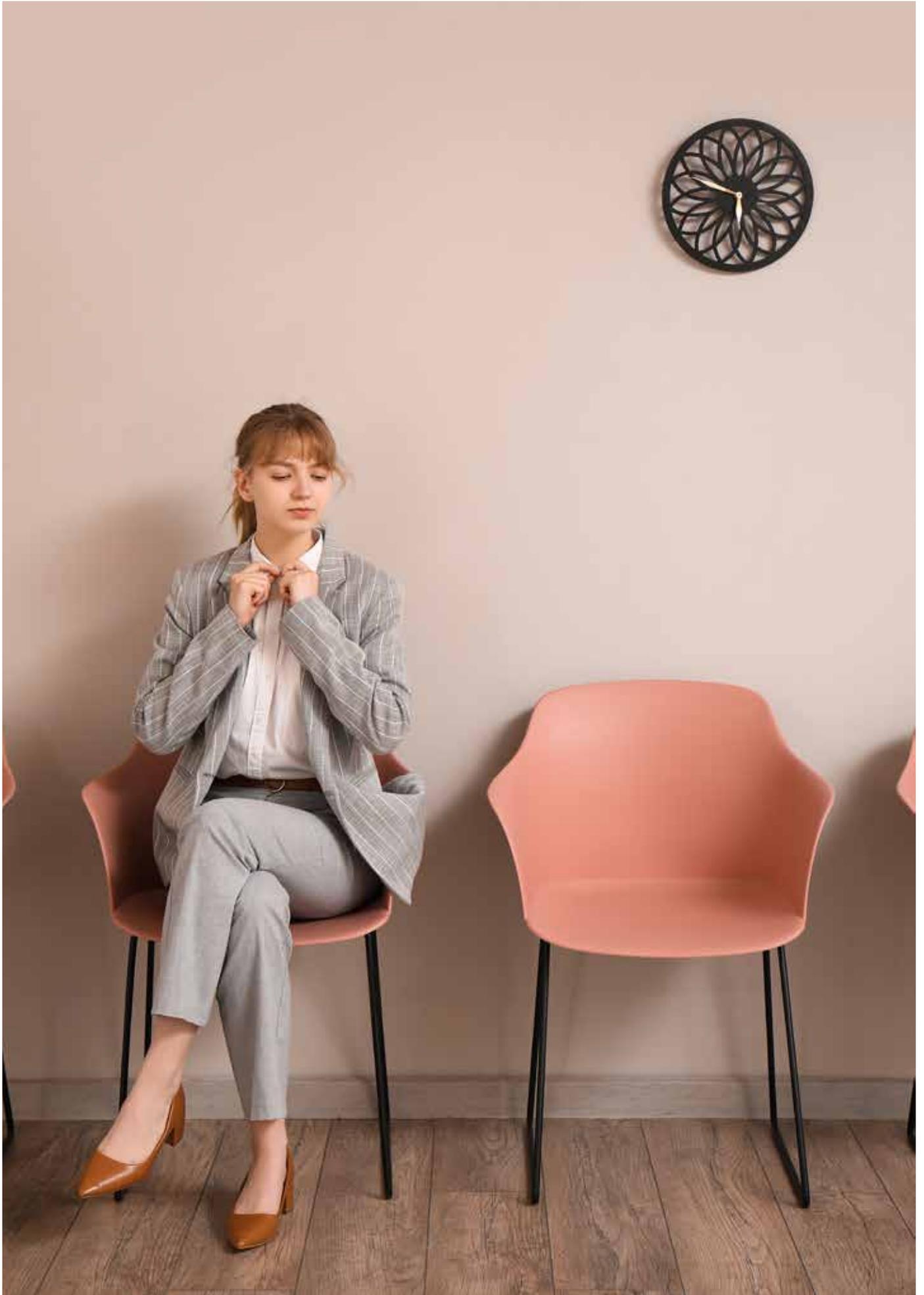
Korrigierte Bevölkerungszahl nach Zensus 2022

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

Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2024 liegen erst bis einschließlich September vor. Demnach gab es in Deutschland einen Wanderungsüberschuss rund 327.000 Personen. Im Gesamtjahr 2023 lag der Wanderungsüberschuss noch bei knapp 663.000. Im Jahr davor waren es 1,462 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste gemessene Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Der Rückgang der Nettozuwanderung ist hauptsächlich auf den Rückgang der Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen. Vor allem aus der Türkei, Syrien und der Ukraine.

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

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



Bericht des Vorstandes

Die demografische Entwicklung setzt sich fort

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

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

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

Wirtschaftliche Entwicklung und Ausblick Europäisches Umfeld

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

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

Globales Umfeld

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





3.2 | Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

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 2.479 Wohnungen, 12 sonstige Einheiten, 544 Garagen und Carports, sowie 107 Stellplätze zum Bestand.

Die Wohn- und Nutzfläche hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 518,70 m² erhöht und beträgt insgesamt 145.913,77 m². Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht (5,98 €/m²). Die SÜDHEIDE eG hat 370.588 m² eigene Grundstücksfläche, auf der Wohn- und Geschäftshäuser errichtet sind.

Die Leerstandsquote hat sich in 2024 verringert. Die Zufriedenheit der SÜDHEIDE eG-Mieter wird durch die zahl-

reichen Wohnungswechsel im Bestand deutlich. Per 31.12.2024 betrug die Leerstandsquote 3,79 %, im Vorjahr 5,61 %.

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 SÜDHEIDE 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 9,56 % = 237 WE (VJ 9,91 %) 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 98,07 % und in Burgdorf bei 96,94 %.

Die Erlösschmälerungen beliefen sich auf 548.987,10 € (VJ 742.974,55 €).

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 2025 T €	Ist 2024 T €	Plan 2024 T €	Ist 2023 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	11.000	11.028	10.800	10.882
Instandhaltungsaufwendungen	3.200	3.096	2.800	3.355
Zinsaufwendungen	705	640	625	625
Jahresüberschuss	1.600	2.137	1.700	1.715



Die Umsatzerlöse aus Mieten sind beeinflusst von Mieterhöhungen, die in 2024 durchgeführt wurden sowie von der Fertigstellung der Dachgeschossausbauten in Celle. Die Erhöhung der Instandhaltungsaufwendungen basiert auf unvorhergesehenen Maßnahmen (z.B. Beseitigung von Hochwasserschäden). 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 betragen durchschnittlich rd. 21,21 €/m² einschließlich Regiebetrieb. Die Zinsaufwendungen haben sich aufgrund des Abschlusses neuer Darlehen bzw. Ablösung von Darlehen mit höherem Zinsaufwand erhöht.

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 93,96 % der Bilanzsumme (VJ 93,61 %). Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt.

Das Eigenkapital nahm um rund 1.944 T € zu. Die Eigen-

kapitalquote beträgt bei um 2,23 % gestiegener Bilanzsumme 46,95 % (VJ 45,76 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensaufbau					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	81.085	93,5	83.211	93,9	2.126
Beteiligungen	4	0,0	4	0,0	0
Ausleihungen	18	0,0	15	0,0	-3
Finanzanlagen	104	0,1	104	0,1	0
	81.211	93,6	83.334	94,0	2.123
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
Bausparguthaben	86	0,1	118	0,1	32
	86	0,1	118	0,1	32
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	4.584	5,3	4.536	5,1	-48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	443 ^x	0,5	260	0,3	-183
Flüssige Mittel	392	0,5	403	0,5	11
	5.419	6,3	5.199	5,9	-220



	31.12.2023		31.12.2024		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensaufbau					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	39	0,0	38	0,0	-1
Gesamtvermögen	86.755	100	88.689	100	1.934
Kapitalstruktur					
Geschäftsguthaben	4.188	4,8	4.150	4,6	-38
Rücklagen	35.352	40,8	37.333	42,1	1.981
Bilanzgewinn	158	0,2	158	0,2	0
Eigenkapital	39.698	45,8	41.641	46,9	1.943
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig					
Rückstellungen	1.076*	1,2	1.147	1,3	71
Verbindlichkeiten	39.958*	46,1	39.999	45,1	41
	41.034*	47,3	41.146	46,4	112
kurzfristig					
Rückstellung	126*	0,1	75	0,1	-51
Verbindlichkeiten	5.821*	6,7	5.767	6,5	-54
	5.947*	6,8	5.842	6,6	-105
Rechnungsabgrenzungsposten	76	0,1	60	0,1	-16
Gesamtkapital	86.755	100	88.689	100	1.934

* Anpassung an geänderte Darstellung für 2024



3.3.2 | Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzierungsmanagements 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 Eigenkapitalquo-

te 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 1,60 %.

3.3.3 | Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2024 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.

	31.12.2023 gesamt		31.12.2024 gesamt		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse					
Hausbewirtschaftung	13.730	91,5	15.101	99,1	1.371
Betreuungstätigkeit	241	1,6	226	1,5	-15
Bestandsveränderungen	1.027	6,9	-87	-0,6	-1.114
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	0	0,0	0
	14.998	100,0	15.240	100,0	242
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-7.599	-50,7	-7.210	-47,3	389
Personalaufwand	-1.626	-10,8	-1.818	-11,9	-192
Abschreibungen (planmäßig)	-2.271	-15,1	-2.301	-15,1	-30
Abschreibungen (außerplanmäßig)	0	0,0	0	0,0	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.076	-7,2	-999	-6,6	77
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-480	-3,2	-490	-3,2	-10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-625	-4,2	-640	-4,2	-15
Sonstige Betriebserträge	387	2,6	345	2,3	-42
Finanzergebnis	7	0,0	10	0,1	3
Operatives Ergebnis	1.715	11,4	2.137	14,0	422
Neutrales Ergebnis	0	0,0	0	0,0	0
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.715	11,4	2.137	14,0	422
Ertragssteuern	0	0,0	-0	-0,0	-0
Jahresüberschuss	1.715	11,4	2.137	14,0	422

3.3.4 | Ausgewählte Kennzahlen

Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage

	2020	2021	2022	2023	2024
Eigenkapital (T€)	35.509	36.749	38.110	39.698	41.642
langfristiges Fremdkapital (T€)	44.564	44.064	42.476	41.034	41.146
	80.073	80.813	80.586	80.732	82.788
Anlagevermögen (T€)	80.329	81.219	81.612	81.211	83.334
Anlagedeckungsgrad I (%)	44,20	45,25	46,70	48,88	49,97
Anlagedeckungsgrad II (%)	99,68	99,50	98,74	99,41	99,34
Investitionen (T€)	4.179	3.195	2.682	1.873	4.428
Abschreibungen (T€)	2.018	2.124	2.190	2.271	2.301
Nettoinvestitionen (T€)	2.161	1.071	492	-398	2.127
Fremdkapital (T€)	50.493	50.394	48.555	47.057	47.047
Gesamtkapital (T€)	86.002	87.143	86.665	86.755	88.689
Eigenkapitalquote (%)	41,29	42,17	43,97	45,76	46,95
Statischer Verschuldungsgrad (%)	142,20	137,13	127,41	118,54	112,98

Entwicklung des Cashflow

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Jahresüberschuss	1.045	1.395	1.568	1.715	2.137
Afa auf Gegenstände des AV	2.018	2.124	2.190	2.271	2.301
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	5	-139	12	26	71
Cashflow	3.068	3.380	3.770	4.012	4.509

46,95 % Eigenkapitalquote 2024

„Höchster Wert seit 2020 – Stabilität und Wachstum vereint.“

4.509 T€ Operativer Cashflow 2024

„Solider Mittelzufluss aus laufendem Geschäft – +47 % seit 2020.“

5,98 €/qm Sollmiete 2024

„Kontinuierlicher Anstieg – +14,6 % Mietentwicklung in 5 Jahren.“

Ausgewählte Kennzahlen zur Hausbewirtschaftung

	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€
Sollmiete	10.094	10.361	10.781	10.882	11.028
Erlösschmälerungen	-677	-862	-1.001	-743	-549
Mieterlöse	9.417	9.499	9.780	10.139	10.479
Sollmiete/qm/Monat	5,22	5,28	5,43	5,81	5,98
Ausfallquote	-6,7	-8,3	-9,3	-6,8	-5,0
Zinsaufwand	796	732	692	625	640
Zinsaufwand/qm/Monat	0,45	0,41	0,38	0,36	0,37
Instandhaltungskosten	3.789	3.541	3.302	3.355	3.096
Instandhaltungskosten/qm/Monat	2,11	1,97	1,83	1,92	1,76

4 | Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Zinsänderungsrisiko

Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten, sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

Steigende Baukosten und Zinsen

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

Durch 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 beobachtet laufend die weitere Entwicklung der Indikatoren 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 2025 mit Mieterträgen von T € 11.000, Zinsaufwendungen von T € 705 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T € 3.200. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T € 1.600.

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: 01.11.2024) folgende Entwicklung:

Die Eigenkapitalquote wird weiter ansteigen.

Für die zur Verfügung stehenden Grundstücke, die durch die zurückgebauten Objekte in Burgdorf und Celle vorhanden sind, laufen bereits Planungen für Neubauten, 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 den globalen Handelskonflikten 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 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (Wärmedämmung, Heizungsoptimierung) in Höhe von T€ 3.181 getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen hierfür von T€ 2.000 vorgesehen.



5 | Mitgliederentwicklung

Am Ende des Berichtsjahres hatte unsere Genossenschaft 2.864 das sind 14 Mitglieder mehr als zu Beginn des Jahres. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug am Jahresende 3.940.148,72 €.

Die 32. Vertreterversammlung fand am 15. Juli 2024 in Celle statt. Alle nach Gesetz und Satzung erforderlichen

Beschlüsse wurden gefasst. Von den 60 gewählten Vertretern waren 30 stimmberechtigte Mitglieder anwesend (50 Prozent).

Turnusgemäß schieden Herr Stefan Gratzfeld und Herr Hans-Gerhard Grote aus. Sowohl Herr Gratzfeld als auch Herr Grote wurden einstimmig wiedergewählt.

Finanzlage

	31.12.2023	31.12.2024	Veränderungen T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	81.297*	83.452	2.155
Finanzierungsmittel	80.732*	82.787	2.055
Unterdeckung der lang- und mittelfristigen Finanzierungsmittel	565*	665	100
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten	5.458*	5.237	-221
Finanzierungsmittel	6.023*	5.902	-121
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	-565*	-665	-100

* Anpassung an geänderte Darstellung für 2024

Kapitalflussrechnung 2024

	2024		2023
	T €	T €	T €
Finanzmittelbestand zum 01.01.		41,7	844,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit *)	5.547,1		4.323,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.414,3		-1.862,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit **)	-771,9	360,9	-3.263,4
Finanzmittelbestand 31.12.		402,6	41,7
*) darin enthalten: Cashflow nach DVFA/SG		4.438,8	3.985,8
***) darin enthalten: planmäßige Tilgungen		-3.188,2	-3.261,1



6 | Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVSEITE		zum 31.12.2024	zum 31.12.2023
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Software/Lizenzen		27.156,60	42.748,62
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.672.183,61		78.779.965,33
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	646.562,79		658.128,76
3. Grundstücke ohne Bauten	390.126,12		390.126,12
4. Technische Anlagen und Maschinen	147.741,67		6.145,22
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	819.899,17		903.827,99
6. Bauvorbereitungskosten	508.012,32		304.338,77
		83.184.525,68	81.042.532,19
III. Finanzanlagen			
1. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.500,00		17.500,00
2. Beteiligungen	3.916,00		3.916,00
3. Andere Finanzanlagen	104.040,00	122.456,00	104.040,00
Anlagevermögen insgesamt		83.334.138,28	81.210.736,81
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	4.344.645,41		4.431.660,16
2. Andere Vorräte	191.632,53		152.090,79
		4.536.277,94	4.583.750,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	96.851,36		73.582,08
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60		74,60
3. Sonstige Vermögensgegenstände	159.906,27		365.759,31
		256.832,23	439.415,99
III. Wertpapiere			
1. Sonstige Wertpapiere		3.500,00	3.500,00
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	402.558,56		391.692,91
2. Bausparguthaben	117.720,28	520.278,84	86.527,74
Umlaufvermögen insgesamt		5.316.889,01	5.504.887,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		38.347,77	39.001,58
Bilanzsumme		88.689.375,06	86.754.625,98

PASSIVSEITE		zum 31.12.2024	zum 31.12.2023
Bezeichnung der Positionen	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglieder	210.200,00		255.000,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	3.940.148,72		3.932.959,63
		4.150.348,72	4.187.959,63
(rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.051,18 €)			(1.040,37)
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	4.031.654,37		3.817.854,37
4. Bauerneuerungsrücklage	27.341.200,22		25.641.200,22
5. Andere Ergebnisrücklagen	5.842.968,53		5.775.430,48
		37.332.868,00	35.351.529,95
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.137.366,99		1.715.089,51
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.978.800,00	158.566,99	1.556.550,00
Eigenkapital insgesamt		41.641.783,71	39.698.029,09
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.221.960,20	1.202.110,93
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.523.040,90		39.767.793,59
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	495.062,31		548.949,53
3. Erhaltene Anzahlungen	4.739.684,81		4.572.605,33
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.913,90		149.886,90
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	865,48		1.272,86
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	769.096,44		649.692,56
7. Sonstige Verbindlichkeiten	88.240,81		88.086,56
		45.765.904,65	45.778.287,33
davon aus Steuern	20.337,62 €		(22.157,84)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	3.070,85 €		(2.972,07)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		59.726,50	76.198,63
Bilanzsumme		88.689.375,06	86.754.625,98

7 | Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 01. Jan. bis 31. Dez. 2024

Bezeichnung der Positionen	€	2024 €	2023 €
1. Umsatzerlöse			
a. aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.101.042,07		13.730.040,92
b. aus der Betreuungstätigkeit	226.123,76		241.383,46
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.770,51		37.600,31
		15.363.936,34	14.009.024,69
2. Verminderung bzw. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-87.014,75	1.026.980,05
3. Sonstige betriebliche Erträge		308.409,81	349.515,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		7.209.870,03	7.599.254,92
Rohergebnis		8.375.461,37	7.786.265,38
5. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.484.363,25		1.314.487,70
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	334.092,66	1.818.455,91	311.349,06
Davon für Altersversorgung 27.285,20 €			(29.743,80)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.301.467,27	2.270.694,23
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		998.770,32	1.076.305,96
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.120,63	4.946,85
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.543,03	1.748,56
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		639.981,49	625.449,98
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-6,49
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.627.450,04	2.194.667,37
13. Sonstige Steuern		490.083,05	479.590,84
14. Jahresüberschuss		2.137.366,99	1.715.089,51
15. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		1.978.800,00	1.556.550,00
16. Bilanzgewinn		158.566,99	158.539,51



Anhang zum Jahresabschluss 2024 ---



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 Satzungsbestimmun-

gen und die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) 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.

im Zugangsjahr vollständig abgeschrieben. Anschaffungskosten zwischen 251,00 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.

Anlagevermögen

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

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende planmäßige Abschreibungen. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern wurden nicht aktiviert.

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

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

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 Nutzungsdauer des Objektes in Celle, Otto-Palm-Str. 3, 5, 7 und Halkettstr. 22, wurde um 20 Jahre verlängert. Dieses wurde aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der Dachgeschossausbauten vorgenommen.

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

Aufgrund der Erneuerung von Balkonen in einer Wohnanlage in Bad Fallingbostal hat sich die Wohnfläche insgesamt um 37,76 qm erhöht.

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

In einer Wohnanlage in Celle wurde ein zusätzlicher Stellplatz errichtet.

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert bilanziert.

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

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

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

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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250,00 Euro wurden

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 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	AK/HK 31.12.2024 €
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Software / Lizenzen	223.817,25	0,00	0,00	223.817,25
	223.817,25	0,00	0,00	223.817,25
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.098.938,48	3.989.968,58	0,00	130.088.907,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.229.282,65	0,00	0,00	1.229.282,65
Grundstücke ohne Bauten	390.126,12	0,00	0,00	390.126,12
Technische Anlagen und Maschinen	8.574,72	144.515,70	0,00	153.090,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.511.382,68	89.713,93	-21.917,80	2.579.178,81
Bauvorbereitungskosten	304.338,77	203.673,55	0,00	508.012,32
	130.542.643,42	4.427.871,76	-21.917,80	134.948.597,38
Finanzanlagen				
Beteiligungen	3.916,00	0,00	0,00	3.916,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.500,00	0,00	-3.000,00	14.500,00
Andere Finanzanlagen	104.040,00	0,00	0,00	104.040,00
	125.456,00	0,00	-3.000,00	122.456,00
Gesamt	130.891.916,67	4.427.871,76	-24.917,80	135.294.870,63



Anlagenspiegel vom 01.01. - 31.12.2024

Kum.Afa/ Tilgungen 01.01.2024	Afa, Tilg. Im Geschäftsjahr €	Afa Abgänge/ Umbuchg. €	Kum. Afa 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert VJ
-181.068,63	-15.592,02	0,00	-196.660,65	27.156,60	42.748,62
-181.068,63	-15.592,02	0,00	-196.660,65	27.156,60	42.748,62
-47.318.973,15	-2.097.750,30	0,00	-49.416.723,45	80.672.183,61	78.779.965,33
-571.153,89	-11.565,97	0,00	-582.719,86	646.562,79	658.128,76
0,00	0,00	0,00	0,00	390.126,12	390.126,12
-2.429,50	-2.919,25	0,00	-5.348,75	147.741,67	6.145,22
-1.607.554,69	-173.639,73	21.914,78	-1.759.279,64	819.899,17	903.827,99
0,00	0,00	0,00	0,00	508.012,32	304.338,77
-49.500.111,23	-2.285.875,25	21.914,78	-51.764.071,70	83.184.525,68	81.042.532,19
0,00	0,00	0,00	0,00	3.916,00	3.916,00
0,00	0,00	0,00	0,00	14.500,00	17.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	104.040,00	104.040,00
0,00	0,00	0,00	0,00	122.456,00	125.456,00
-49.681.179,86	-2.301.467,27	21.914,78	-51.960.732,35	83.334.138,28	81.210.736,81

Die Zugänge bei den Technischen Anlagen und Maschinen resultieren aus dem Aufbau von 3 Photovoltaikanlagen in Wathlingen, Finkenweg.

Die Abgänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung beinhaltet unter anderem den Verkauf eines PKW's.

Der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten ergibt sich aus den restlichen Abrisskosten der Gebäude in Celle und Burgdorf.

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

Forderungen stellen sich für 2024 wie folgt dar:

	2023	2024
Forderungen aus Vermietung	73.582,08	96.851,36
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	74,60	74,60
Sonstige Vermögensgegenstände	365.759,31	159.928,81
	439.101,27	256.854,77

Die Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit über einem Jahr belaufen sich auf 39.828,92 EUR (VJ 28.468,89 EUR).

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

Das Geschäftsguthaben hat sich wie folgt entwickelt:

Stand am 01.01.2024		
Guthaben der verbleibenden Mitglieder		3.932.959,63
Tod früherer Jahre		- 18.400,00
Zugang 2024		250.989,09
Abgang 2024		- 15.200,00
Stand 31.12.2024		
Guthaben der verbleibenden Mitglieder	3.940.148,72	
Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	210.200,00	4.150.348,72

Das Geschäftsguthaben insgesamt hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 37.610,91 EUR verringert.

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

	01.01.2024	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahmen	31.12.2024
Sonderrücklage §27/2 DMBiG	72.550,89	0,00	0,00	72.550,89
Sonderrücklage §17/4 DMBiG	44.493,99	0,00	0,00	44.493,99
Gesetzliche Rücklage	3.817.854,37	213.800,00	0,00	4.031.654,37
Bauerneuerungsrücklage	25.641.200,22	1.700.000,00	0,00	27.341.200,22
Andere Ergebnisrücklagen	5.775.430,48	67.538,05	0,00	5.842.968,53
	35.351.529,95	1.981.338,05	0,00	37.332.868,00

In den Einstellungen in Andere Ergebnisrücklagen sind 2.538,05 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 31.12.2024 1.147.174,76 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 Verbindlichkeitspiegel.



Verbindlichkeitspiegel per 31. Dezember 2024

	Insgesamt	unter einem Jahr €	Davon Restlaufzeit ein - fünf Jahre €	Über fünf Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.523.040,90	2.896.559,03	11.352.659,99	25.273.821,88	39.523.040,90	GPR
(Vorjahr)	39.767.793,59	3.538.996,68	11.363.166,57	24.865.630,34	39.767.793,59	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	495.062,31	54.735,65	229.725,45	210.601,21	495.062,31	GPR
(Vorjahr)	548.949,53	53.887,23	225.300,87	269.761,43	548.949,53	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.739.684,81	4.739.684,81	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	4.572.605,33	4.572.605,33	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Vermietung	149.913,90	149.913,90	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	149.886,90	149.886,90	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	865,48	865,48	0,00	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	1.272,86	1.272,86	0,00	0,00	0,00	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	769.096,44	705.638,01	63.458,43	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	649.692,56	635.137,22	14.555,34	0,00	0,00	-
Sonstige Verbindlichkeiten	88.240,81	43.115,96	45.124,85	0,00	0,00	-
(Vorjahr)	88.086,56	42.576,98	45.509,58	0,00	0,00	-
Gesamt	45.765.904,65	8.590.512,84	11.690.968,72	25.484.423,09	40.018.103,21	
(Vorjahr)	45.778.287,33	8.994.363,20	11.648.532,36	25.135.391,77	40.316.743,12	

davon aus Steuern 20.337,62

(Vorjahr) 22.157,84

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 3.070,85

(Vorjahr) 2.972,07

GPR = Grundpfandrecht

8.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Aus der Hausbewirtschaftung	
Sollmieten u. a.	11.032.615,98 €
Gebühren und Umlagen	4.617.413,19 €

	15.650.029,17 €
Erlösschmälerungen	
Sollmieten, Gebühren und Umlagen	./. 548.987,10 €

	15.101.042,07 €
aus Betreuungstätigkeit	226.123,76 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	36.770,51 €

	15.363.936,34 €

Es ergibt sich eine Bestandsverminderung bei unfertigen Leistungen in Höhe von 87.014,75 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 sowie Abschreibungen.

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	
a) Betriebskosten	4.088.311,26 €
b) Instandhaltungskosten	3.096.420,74 €
c) Andere Aufwendungen	25.138,03 €

	7.209.870,03 €



8.5 Sonstige Angaben

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

Die Genossenschaft hält eine Beteiligung zu 25 % an der Fairkauf-Center gGmbH 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 909.905,87 €.

Kautionen für Nichtmitglieder aus einzelnen Sparbüchern sowie Mietbürgschaften = insgesamt 49.100,87 EUR.

Im Geschäftsjahr 2024 waren durchschnittlich 21 Arbeitnehmer beschäftigt:

Angestellte		Aufsichtsrat	
Kaufmännisch	9	Stefan Gratzfeld	Vorsitzender Vorsitzender Prüfungsausschuss bis 15.07.2024
Technisch	2	Gerald Höhl	stellv. Vorsitzender Vorsitzender Bauausschuss
Teilzeit	5	Jörg Cammann	Vorsitzender Prüfungsausschuss ab 15.07.2024
Gewerbliche Arbeitnehmer	5	Stefanie Lutz	
Auszubildende	3	Hans-Gerhard Grote	
		Frank Böse	
		Mathias Pauls	
Vorstand			
Michaela Gehl	Vorstandsmitglied		
Kai Mechler	Vorstandsmitglied		

Mitgliederbewegung

Bestand	Mitglieder	Anteile	Haftsumme €
Anfang 2024	2.850	19.670	3.934.000,00
Tod früherer Jahre	-5	-92	-18.400,00
Zugang 2024	215	1.260	252.000,00
Übertragung 2024	-11	-76	-15.200,00
Abgang 2024	-185	-1.053	-210.600,00
Ende 2024	2.864	19.709	3.941.800,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 7.189,09 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 7.800,00 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 31.12.2024 berücksichtigten, durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchst. k der Satzung beschlossenen, Einstellung in die Ergebnismrücklagen in Höhe von 1.978.800,00 EUR zu und stellt den Jahresabschluss fest.
2. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 158.566,99 EUR wie folgt zu verwenden.

4 % Dividende auf das Geschäftsguthaben am 01.01.2024	156.582,38 €
Zuweisung in die anderen Ergebnismrücklagen	1.984,61 €
	158.566,99 €



Celle, 28.04.2025
Der Vorstand

Michaela Gehl

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 2023 sowie der Jahresabschluss 2024 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, 28.04.2025

Stefan Gratzfeld | Vorsitzender des Aufsichtsrates





Gut wohnen. | Besser leben.