



CBS+ Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft



Geschäftsbericht

2020

Celler Bau- und Sparverein eG · Wohnungsbaugenossenschaft

Rostocker Str. 1 A · 29225 Celle · Telefon 05141 88880-0 · Telefax 05141 88880-20 · E-Mail info@cbs-celle.de · www.cbs-celle.de



Die Wohnungsbaugenossenschaft mit der persönlichen Note – seit mehr 125 Jahren

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

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



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Inhalt

Genossenschaftsorgane	3
Unternehmens-Stammdaten	4
Bericht über das Geschäftsjahr 2020	5 – 12
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2020	13 – 15
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2020	16 - 27
Bericht des Aufsichtsrates	28 - 30
Liste der verstorbenen Mitglieder	31
Wohnungs- und Garagenbestand	32 – 33
Einladung	34

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Aufsichtsrat

Stand: Mai 2022

Gabriele Martens

Rechtsanwältin
Mitgl.-Nr. 7126
gewählt: 12.06.2019

Vorsitzende

Dieter Zetzsche

Bankbetriebswirt
Mitgl.-Nr. 7140
gewählt: 26.06.2018

stellv. Vorsitzender
*)

Dr. Andreas Kögler *)

Arzt
Mitgl.-Nr. 6391
gewählt: 26.06.2018

Marlies Netzel

Dipl.-Ing.
Mitgl.-Nr. 6805
gewählt: 21.06.2017

Schriftführerin

Vorstand

Stand: Mai 2023

Fritz Stünkel

Architekt
Mitgl.-Nr. 5648
bestellt: 06.12.2017

Michael Heinrich Herrmann

B. A. Real Estate
Mitgl.-Nr. 7628
bestellt: 20.02.2020

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss



Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2020

Gründung:	24. April 1893
Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung:	Genossenschaftsregister Nr. 100 003 beim Amtsgericht Lüneburg
Geschäftszweck:	Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen (Vermietungsgenossenschaft)
Anzahl Mitglieder:	1349
Anzahl Wohnungen:	691 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten
Gesamtwohnfläche:	42.719,06 qm
Bilanzsumme:	29.814.743,25 €
Genossenschaftsorgane:	2 Vorstandsmitglieder 4 Aufsichtsratsmitglieder
Mitarbeiter:	~ 9 (davon 3 Teilzeitbeschäftigte)
Anschrift:	Rostocker Str. 1 A, 29225 Celle
Telefon:	05141/88880-0, Fax: 05141/88880-20
Prüfungsorgan:	Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW), Leibnizufer 19, 30169 Hannover



Bericht über das Geschäftsjahr 2020

Allgemeine Informationen

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 11,1 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 2,2 % (davor 3 %). Preisbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,5 % (Vorjahr + 1 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 334,5 Mrd. Euro (nach 327,2 im Vorjahr). 2020 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 481.000).

Die über die Zeit unterdurchschnittliche Entwicklung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist ein Indikator für die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Branche. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. Die geringe Anfälligkeit bestätigt sich auch im Corona-Jahr 2020. Mit Ausnahme des Baugewerbes (+ 1,4 %) schlossen alle anderen Wirtschaftsbereiche deutlich schlechter ab (Bsp. Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe – 9,7 %).

Das Bauvolumen insgesamt hat in den jeweiligen Preisen trotz Corona 2020 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 427,33 auf 444,35 Mrd. Euro bzw. + 4 %). Gestützt wird die Entwicklung weiterhin wesentlich vom Wohnungsbau. In den Neubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2020 laut DIW rund 255,10 Mrd. Euro (+ 4,9 % gegenüber dem Vorjahr). 79,5 Mrd. bzw. 175,6 Mrd. Euro entfielen 2020 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 75,57 bzw. 167,72). Der öffentliche Bau legt um 6,5 % und der Wirtschaftsbau um 1,1 % zu (63,66 bzw. 125,6 Mrd. Euro).

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude lagen 2020 nach letztem Datenstand 1,57 % über dem Vorjahr (inkl. MwSt.). Aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite besteht weiter Preisdruck etwa durch die jüngste Tarifeinigung im Baugewerbe.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind trotz Corona bisher nicht nachhaltig getrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken auch die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben – im Gegensatz zur Gewerbevermietung. Die immer noch hohe regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine gute Nachfrage – insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2021 fortgesetzt wird. Entsprechend sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft grundsätzlich noch positiv. Belastungen gehen weiter von der laufenden Debatte um immer weitergehende ordnungsrechtliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt aus. 2021 wird u.a. ein neuer Bundestag gewählt – die Wohnungspolitik wird hier voraussichtlich breiten Raum einnehmen.

Nach bisherigem Stand (November) wurden im vorigen Jahr bundesweit 331.909 Wohnungen genehmigt (+ 3,9 % bzw. 12.377 gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2020 wird mit mehr als 360.000 Genehmigungen gerechnet. 2019 waren es 360.578 Genehmigungen (davor 346.800).



Zur Bedienung der bundesweiten Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen jährlich liegen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau). In 2019 wurden in Deutschland laut Bundesregierung 25.565 neue Sozialwohnungen gefördert (davor 27.040).

Mit Blick auf die sich entwickelnde Verfügbarkeit von Impfstoffen und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird für 2021 und 2022 mit einer deutlich positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2021 bzw. 2022 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute um 3,3 bzw. 2,6 % wachsen. Auch der Bund hat seine Oktober-Prognose von 4,4 % für 2021 auf rund 3 % gesenkt. Das Vor-Corona-Niveau soll demnach Mitte 2022 wieder erreicht sein.

Auch in diesem Jahr hat die Celler Bau- und Sparverein eG. ihren Kurs zur Verbesserung der CO₂-Bilanz verfolgt und eine weitere Wohnanlage umfassend energetisch saniert. Mit diesen Maßnahmen wird die Genossenschaft auch langfristig und nachhaltig tragbare Nebenkosten für die Wohnungsnutzer der Genossenschaft sicherstellen.

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

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

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



„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2020 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2019 dargestellt:

	31.12.2020			31.12.2019			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagenvermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	27.756,0	93,0	0,0	26.381,4	94,3	0,00	1.374,6
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,00	0,0
	27.756,5	93,0	0,0	26.381,9	94,3	0,00	1.374,6
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	880,1	3,0	880,1	879,5	3,1	879,5	0,6
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	70,1	0,2	70,1	81,8	0,3	81,8	-11,7
Flüssige Mittel	1.092,4	3,7	800,2	649,9	2,3	269,5	442,5
	2.042,6	6,9	1.750,4	1.611,2	5,7	1.230,8	431,4
Rechnungs-Abgrenzungsposten	15,6	0,1	15,7	0,8	0,0	0,8	14,8
VERMÖGEN	29.814,7	100,0	1.766,1	27.993,9	100,0	1.231,6	1.820,8
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	3.291,9	11,0	77,6	3.304,1	11,8	74,0	-12,2
Rücklagen	7.781,7	26,1	0,0	7.592,3	27,1	0,0	189,4
Bilanzgewinn	515,9	1,7	96,8	226,4	0,8	95,0	289,5
	11.589,5	38,8	174,4	11.122,8	39,7	169,0	466,7
Fremdmittel							
Rückstellungen	81,0	0,3	67,8	89,0	0,3	75,9	-8,0
Erhaltene Anzahlungen	929,2	3,1	929,2	917,9	3,3	917,9	11,3
Übrige Verbindlichkeiten	17.198,0	57,7	347,0	15.847,0	56,6	376,5	1.351,0
	18.208,2	61,1	1.344,0	16.853,9	60,2	1.370,3	1.354,3
Rechnungs-abgrenzungsposten	17,0	0,1	17,0	17,2	0,1	17,0	-0,2
KAPITAL	29.814,7	100,0	1.535,4	27.993,9	100,0	1.556,5	1.820,8



Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2017 aus nachfolgender Tabelle:

	2020 EURO	2019 EURO	2018 EURO	2017 EURO
Jahresüberschuss	573.908,17	252.438,27	178.142,37	312.183,18
Jahresfehlbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Entnahme aus freien Rücklagen	0,00	0,00	0,00	0,00
Zuweisung zur Gesetzl. Rücklage	58.000,00	26.000,00	18.000,00	32.000,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungs- rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	515.908,17	160.142,37	280.183,18	260.661,91

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

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

Um den Mitgliedern der Genossenschaft weiterhin ein angemessenes Preis-/ Leistungsverhältnis bieten zu können, wurden moderate Mieterhöhungen nach § 558 BGB, bei Steigerung des Wohnstandards oder bei energetischen Sanierungen durchgeführt.

Der Leerstand am Stichtag 31.12.2020 von insgesamt 3,44 % beinhaltet 1,29 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind und 2,15 % werden komplett saniert (12 Wohnungen von insgesamt 15 werden in der Komplettmaßnahme in der Wittinger Straße modernisiert).



Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2018 bis 2020 wie folgt:

	2020	2019	2018
Erlösschmälerungen (T €)	178	187	170

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2020 belief sich auf 578.067,09 Euro (2019: 869.248,92 Euro).

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

	2020	2019	2018	2017
Modernisierungsaufwand in €	160.978,22	748.526,37	766.057,92	814.820,65

Cash-Flow nach DVFA/SG	2020 in T €	2019 in T €
Jahresergebnis	573,9	252,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	692,5	680,3
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	1,1
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	0,6
Cashflow nach DVFA/SG	1.266,4	934,5



Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist ohne Einschränkungen gegeben. Vermögensverluste zeichnen sich nicht ab.

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

Bauwirtschaft und Wohnungsbau

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

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

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

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

Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten

Aufgrund der Neukonstituierung im Vorstand und der Umstände durch die Pandemie-Situation hat die CBS im Jahr 2020 nur die notwendigsten Ausgaben für Wohnungsmodernisierungen getätigt. Es wurden 4 Wohnungen komplett modernisiert (160.978,22 €).

Die Sanierung der Wohnanlage Wittinger Str. 107/ 109 und 111/ 113 wurde 2020 abgeschlossen. Die Fassadenarbeiten an den Häusern 115/ 117 und 119/ 121 sind inzwischen ebenfalls beendet. Aktuell werden die Außenanlagen und die Parkflächen erstellt. Die Gebäude wurden energetisch ertüchtigt, es gibt neu gestaltete Eingangsbereiche, Balkone und Terrassen wurden angebaut und das Dach erneuert.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2020 Gesamtkosten in Höhe von 511.980,20 Euro für übliche Kleinreparaturen, sowie Instandhaltungsmaßnahmen wie Austausch von Thermen, Herrichtung zu vermietender Wohnungen mit Maler- und Fußbodenarbeiten, Fenstern und Ver- und Entsorgungssträngen an.



Im Jahr 2016/ 2017 sanierte die Stadt Celle die Münzstraße in 29223 Celle. Auch die CBS hat dort Wohnanlagen und entsprechende Grundstücke, sodass ein Bescheid der Stadt Celle über die Festsetzung und Erhebung eines Straßenausbaubeitrages für die Erneuerung und Verbesserung der Münzstraße in voller Länge erging. Der Bescheid in Höhe von 207.682,50 € wurde beim Verwaltungsgericht in Lüneburg angefochten. Der Verhandlungstermin beim Verwaltungsgericht Lüneburg findet erst nach Erstellung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes statt. Die Angelegenheit wird in 2021 abschließend geklärt.

Vermietungssituation / Mitgliederentwicklung

Die Nutzungsentgelte wurden auch in 2020 über Mieterhöhungen nach § 558 BGB und bei Neuvermietungen weiterhin moderat erhöht und blieben daher vergleichbar mit marktüblichen Preisen. Die Mietnebenkosten – Betriebs- und Heizkosten – blieben im Vergleich zum Vorjahr stabil.

Zum Jahresende betragen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 3.214.315,15Euro (Vorjahr: 3.230.103,02 Euro), damit sanken die Guthaben um 15.787,87 Euro.

Die Anzahl der Mitglieder stieg mit 67 Mitgliederzugängen und 60 Abgängen um 7 Mitglieder von 1.342 auf 1.349.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

	2020	2019	2018	2017
Wohnungen	75	89	83	72
Garagen	12	20	17	9
Stellplätze	18	8	2	1
Gewerbe	0	0	0	1

Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2020 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Der Vorstand bestand aus zwei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat bestand aus vier Personen.



Ausblick auf das Jahr 2021

In 2021 haben wir Folgendes vor:

Fertigstellung der Sanierung von 2 weiteren Wohnblöcken in der Wittinger Straße 115/ 117 und 119/ 121: Dämmung der gesamten Gebäudehülle, Dach- und Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, neue Dachstühle mit Eindeckung (Pultdächer mit Blecheindeckung), Anbau von Terrassen und Balkonen, barrierefreie Zugänge der EG-Wohnungen, Neugestaltung der Außenanlagen inkl. Schaffung von PKW-Parkplätzen.

Auch in 2021 werden Wohnungen modernisiert, die nach Auszug der langjährigen Mieter nicht mehr vermietbar sind.

In den Jahren 2021 und 2022 werden wir eine Reihe von dringend notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen durchführen. Hierzu wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme unserer Wohnanlagen erhoben.

Auch die allgemeine Instandhaltung wird weiterhin durchgeführt. Hier kommt es vor allem auf die einzelnen Bewohner der Wohnungen an, ob Handwerker Zutritt bekommen oder ob nicht notwendige Maßnahmen aufgrund des Corona-Geschehens verschoben werden.

Celle, Mai 2021

Der Vorstand

F. Stünkel

M. Herrmann



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung**

2020

Celler Bau- und Sparverein eG
Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	€	Vorjahr €
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.774.906,61	3.711.801,65
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.119,91	23.226,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		122.534,76	117.636,08
4. Sonstige betriebliche Erträge		26.145,05	58.095,14
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.459.145,73</u>	<u>1.717.452,21</u>
Rohergebnis		2.461.320,78	2.193.306,66
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	475.744,96		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	101.524,15		
davon für Altersversorgung: € 15.887,07			
(Vorjahr: € 15.841,71)		<u>577.269,11</u>	598.811,66
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		692.605,57	680.317,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		222.424,42	232.619,37
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		270,20	815,40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		293.420,68	327.989,60
davon aus Aufzinsung: € 38,93 (Vorjahr: € 47,44)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>8,01</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		675.895,95	354.400,77
14. Sonstige Steuern		<u>101.987,78</u>	<u>101.962,50</u>
15. Jahresüberschuss		573.908,17	252.438,27
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>58.000,00</u>	<u>26.000,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>515.908,17</u></u>	<u><u>226.438,27</u></u>



Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

A. Allgemeine Angaben

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

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenpiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.



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

Bilanz

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgt zu den historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Eigene Verwaltungsleistungen wurden in Höhe von € 122.534,76 (Vorjahr: € 117.636,08) aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden in die aktivierten Herstellungskosten nicht einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

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

Ab dem Geschäftsjahr 2006 wird nach Komplettmodernisierungsmaßnahmen für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer für die betreffenden Wohngebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Nach dem Abschluss von Komplettmodernisierungen einzelner Objekte im Geschäftsjahr wird die Nutzungsdauer neu bewertet. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung erfolgt in Anlehnung an die Anlagen 3/4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Aufgrund der insgesamt umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren und unter Berücksichtigung der teilweise sehr geringen Restnutzungsdauern wurden modernisierte Objekte im Geschäftsjahr 2018 zu einer neuen Bewertung der Restnutzungsdauer herangezogen. Die Ermittlung der Nutzungsdauer erfolgte ebenfalls in Anlehnung an die Richtlinie. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2018 vorgenommenen Nutzungsdauer-Verlängerungen für insgesamt 26 Wohnbauten (Verwaltungseinheiten) ergaben sich Restnutzungsdauerverlängerungen von 1 bis 22 Jahren.



Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2020 nicht vorgenommen.

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

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen aus noch abzurechnenden Heiz- und anderen Betriebskosten werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind vollumfänglich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Die Ermittlung der Anschaffungskosten für die anderen Vorräte (Heizöl- und Pellets-Bestände) erfolgt unter Anwendung der Durchschnittsmethode.

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

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

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.



Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 3.291.897,65 (Vorjahr: € 3.304.103,02).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2019	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme (-)/ Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2020
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.139.000,00 (1.113.000,00)	0,00 (0,00)	58.000,00 (26.000,00)	1.197.000,00 (1.139.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	3.517.000,00 (3.517.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.517.000,00 (3.517.000,00)
Freie Rücklage	2.756.219,80 (2.690.206,33)	131.472,35 (66.013,47)	0,00 (0,00)	2.887.692,15 (2.756.219,80)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	7.592.219,80 (7.500.206,33)	131.472,35 (66.013,47)	58.000,00 (26.000,00)	7.781.692,15 (7.592.219,80)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2020 ergibt sich wie folgt:

Jahresüberschuss 2020	573.908,17 €
abzüglich Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	58.000,00 €
	<u>515.908,17 €</u>



Sonstige Rückstellungen

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

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€	Vorjahr €
Rückstellungen für		
Prozesskosten	27.000,00	27.000,00
- Prüfung Jahresabschluss	22.000,00	22.000,00
- Aufbewahrung (Archivierung)	10.200,00	10.500,00
- Erstellung Jahresabschluss	9.000,00	9.000,00
- Urlaubsansprüche	8.071,00	16.151,00
- Jubiläumszuwendungen	3.024,00	2.685,00
- Steuerberatung	1.700,00	1.700,00
	80.995,00	89.036,00

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 16.841.167,08 (Vorjahr: € 15.455.567,51) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vereinbarten Restlaufzeiten ausgegangen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 2.885,76 (Vorjahr: € 1.776,67) aufgelaufene Darlehenszinsen/ Verwaltungsgebühren.



Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€	Vorjahr €
Erträge aus Ausbuchung/ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	1.287,69	1.027,74
Erträge aus früheren Jahren	3.015,14	8.388,87
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen	7.577,28	10.857,33

Darüber hinaus wurde in den sonstigen betrieblichen Erträgen im Vorjahr ein Betrag von € 33.037,22 berücksichtigt, der auf weitergeleitete Fördermittel aus dem Bundesprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ entfällt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 38,93 (Vorjahr: € 47,44) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläumsszusagen.



C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Modernisierungsvorhaben in Höhe von rd. T€ 944,50. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Kreditzusagen gedeckt.

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

Außerbilanzielle Verpflichtungen

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

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen

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

Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand

Die Genossenschaft hat das Antragswahlrecht gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG zur Fortführung des EK 02 ausgeübt. Die Abgeltungssteuer wurde insoweit vermieden. Gemäß § 38 Abs. 2 Satz 3 KStG wird der Endbestand i. S. des § 36 Abs. 7 KStG aus dem Teilbetrag i. S. des § 30 Abs. 2 Nr. 2 KStG 1999 (EK 02) zum 31.12.2019 letztmalig festgestellt. Abgeltungssteuer fällt demzufolge nicht mehr an.



Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist auch in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus weiterhin Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2020 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte).

Organe der Genossenschaft

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

- der Vorstand
- der Aufsichtsrat
- die Mitgliederversammlung

Vorstand der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr:

Fritz Stünkel	Dipl.-Ing.	
Michael Herrmann	B. A. Real Estate	(bestellt am 20.02.2020/ Registereintragung am 19.03.2020)
Frank-Hartmut Kurfürst	Dipl.-Betriebswirt	(verstorben am 29.01.2020)
Erhard Domrich	Dipl.-Ing.	(ausgeschieden zum 04.03.2020)



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

Gabriele Martens	Rechtsanwältin	Vorsitzende
Dieter Zetsche	Bankbetriebswirt	stellv. Vorsitzender
Dr. Andreas Kögler	Arzt	
Marlies Netzel	Dipl.-Ing.	

Am Bilanzstichtag bestanden mit Ausnahme der Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes aufgrund von vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben € 2.500,00 (Vorjahr :€ 5.000,00) keine weiteren Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2020	1.342
Zugänge	67
Abgänge	<u>60</u>
31.12.2020	<u>1.349</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.894 Geschäftsanteilen zu je € 250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 15.787,87 auf 3.214.315,15 vermindert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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



Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 573.908,17 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 58.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Jahresüberschuss von	573.908,17
und der Einstellung in die Ergebnsrücklagen von	<u>58.000,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	515.908,17

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2020 von € 3.227.853,02	96.835,60
und Vortrag auf neue Rechnung	419.072,57.

Celle, 04. Mai 2021

Der Vorstand

Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen/Tilgungen					Buchwert	
	Stand am 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 01.01.2020 €	Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Abgänge €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2020 €	Stand am 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	126.814,52	936,53	0,00	0,00	127.751,05	122.289,71	3.168,31	0,00	0,00	125.458,02	2.293,03	4.524,81
Immaterielle Vermögensgegenstände, insgesamt	126.814,52	936,53	0,00	0,00	127.751,05	122.289,71	3.168,31	0,00	0,00	125.458,02	2.293,03	4.524,81
Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	38.023.926,23	110.107,28	0,00	2.143.933,13	40.277.966,64	13.620.132,10	641.623,74	-54.092,99	0,00	14.207.662,85	26.070.303,79	24.403.794,13
Grundstücke mit anderen Bauten	984.644,39	0,00	0,00	0,00	984.644,39	635.616,22	25.348,33	0,00	0,00	660.964,55	323.679,84	349.028,17
Grundstücke ohne Bauten	56.706,68	0,00	0,00	0,00	56.706,68	13.075,40	2.905,64	0,00	0,00	15.981,04	40.725,64	43.631,28
Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.836,43	2.657,17	1.281,33	0,00	183.212,27	112.847,60	19.559,55	0,00	1.281,33	131.125,82	52.086,45	68.988,83
Anlagen im Bau	1.763.582,37	1.952.465,79	0,00	-2.143.933,13	1.572.115,03	461.076,80	0,00	54.092,99	0,00	515.169,79	1.056.945,24	1.302.505,57
Bauvorbereitungskosten	1.276,09	1.061,96	0,00	0,00	2.338,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.338,05	1.276,09
Geleistete Anzahlungen	207.682,50	0,00	0,00	0,00	207.682,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207.682,50	207.682,50
Sachanlagen, insgesamt	41.219.654,69	2.066.292,20	1.281,33	0,00	43.284.665,56	14.842.748,12	689.437,26	0,00	1.281,33	15.530.904,05	27.753.761,51	26.376.906,57
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450,00	450,00
Finanzanlagen, insgesamt	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450,00	450,00
Anlagevermögen, insgesamt	41.346.919,21	2.067.228,73	1.281,33	0,00	43.412.866,61	14.965.037,83	692.605,57	0,00	1.281,33	15.656.362,07	27.756.504,54	26.381.881,38

Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag		- - - davon mit einer Restlaufzeit - - -						davon gesichert €	Art der Sicherung
	am 31.12.		bis zu 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre			
	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	15.303.185,89	13.833.321,25	968.177,79	1.627.736,29	3.132.505,93	3.427.271,11	11.202.502,17	8.778.313,85	15.303.185,89	GPR
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.537.981,19	1.622.246,26	72.433,80	191.105,08	248.103,84	277.600,67	1.217.443,55	1.153.540,51	1.537.981,19	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	929.245,97	917.908,72	929.245,97	917.908,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.927,88	16.958,89	18.927,88	16.958,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.580,37	299.593,42	233.370,32	284.815,87	19.210,05	14.777,55	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	85.313,66	74.811,33	83.486,52	72.984,19	1.827,14	1.827,14	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten, insgesamt	18.127.234,96	16.764.839,87	2.305.642,28	3.111.509,04	3.401.646,96	3.721.476,47	12.419.945,72	9.931.854,36	16.841.167,08	

GPR = Grundpfandrecht



Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2020

Sehr geehrte Mitglieder,

...auf einmal war alles anders. Wir blicken zurück auf ein Jahr voller Veränderungen und Unsicherheiten. Die Corona-Pandemie stellte und stellt uns vor nicht geahnte Herausforderungen: sowohl beruflich, als auch privat, für viele gesundheitlich und für uns alle insbesondere auf emotionale Weise. Wer hätte gedacht, dass wir einmal Lockdowns, geschlossene Kindergärten, Schulen, Geschäfte und Restaurants, überlastete Krankenhäuser und Reiseverbote erleben würden. Inzwischen gibt es mit fortschreitenden Impfungen einen Lichtblick am Ende des Tunnels und wir hoffen alle auf ein Wiedererlangen unserer Normalität, denn wir möchten Sie, liebe Mitglieder, natürlich auch gern bald wieder persönlich in unserer Geschäftsstelle begrüßen können.

Im letzten Jahr war unsere Mitgliederversammlung nicht als verantwortbare Präsenzveranstaltung möglich. Das schriftliche Umlaufverfahren wurde von unseren Mitgliedern gut angenommen und konnte reibungslos durchgeführt werden. Im Hinblick auf die Wahrung der Mitgliederinteressen und den direkten Austausch ist es uns jedoch wichtig, die Mitgliederversammlung in diesem Jahr wieder in der Congress Union stattfinden zu lassen. Ein strenges Hygienekonzept ist hierbei selbstverständlich. Ein schriftliches Umlaufverfahren ist eine Hilfe, um die notwendigsten Beschlüsse zu fassen. Andere wichtige Beschlussfassungen, insbesondere die Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern sind in Bezug z. B. auf das Wahlprozedere jedoch nur schwierig durchzuführen.

Im Berichtsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat wurde durch den Vorstand regelmäßig durch die Überlassung sämtlicher Protokolle der Vorstandssitzungen und durch ergänzende mündliche Berichte in sieben gemeinsamen Sitzungen umfassend über die Geschäftsführung und die Geschäftsentwicklung zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, sowie über sonstige Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet. Zur Wahrung seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsabläufe und -vorfälle auch in acht weiteren Aufsichtsratssitzungen beraten und bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.



In 2020 wurde die Modernisierung des Wohnungsbestandes der Celler Bau- und Sparverein eG. fortgesetzt. Die Baumaßnahmen in der Wittinger Straße 107/ 109 und 111/ 113 wurden abgeschlossen, die Arbeiten in der Wittinger Str. 115/ 117 und 119/ 121 wurden begonnen und sind inzwischen fast abgeschlossen. Die Wohnanlage erstrahlt inzwischen in neuen Farben, mit neuem „Gesicht“, großen Balkonen und Terrassen. Die Außenanlagen mit zusätzlichen Parkflächen sind noch in Arbeit und werden das Bild der Anlage abrunden. Wir bedanken uns herzlich bei den Bewohnern dieser Anlage für Ihr Geduld, das Ertragen von Schmutz und Lärm und das Verständnis für all die Umstände, die so eine umfangreiche Baumaßnahme mit sich bringt.

Auch 2020 galt es, die Entwicklung des Wohnungsleerstandes genau zu beobachten und zu analysieren. Der Leerstand zum Stichtag 31.12.20 konnte merklich auf 3,44 % gesenkt werden (am 31.12.2019 waren es noch 5,06 %). Wir arbeiten weiterhin an der Vermietung von Wohnungen mit realisierbaren wirtschaftlichen Nettokaltmieten. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für eine stabile ökonomische Entwicklung.

Aufsichtsrat und Vorstand setzen weiterhin auf Investitionen und eine stetige Verbesserung der Wohnqualität, um die aktuelle Mieterstruktur mit weiteren Zielgruppen sinnvoll zu bereichern und zu ergänzen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW) Hannover, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019, des Geschäftsberichtes, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse vom 04. November bis 03. Dezember 2020 durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 09. März 2021 Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 04. Mai 2021 in seiner Gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand vorgelegt. Der Jahresabschluss 2020 ergibt für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bilanzgewinn. Aufgrund der unveränderten Zinsentwicklung an den Kapitalmärkten und der Empfehlung des VdW Hannover empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung, wie im Vorjahr, eine Brutto-Dividende von 3 % auf die Geschäftsanteile an die Mitglieder auszusütten.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2020 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen



Mit der Mitgliederversammlung 2021 endet satzungsgemäß die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder Marlies Netzel, Dr. Andreas Kögler und Dieter Zetzsche. Eine Wiederwahl ist zulässig. Die Neukonstituierung des Aufsichtsrates erfolgt im Anschluss an die Mitgliederversammlung.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre mit Einsatz-freude und Erfolg geleistete Arbeit, die wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis beigetragen hat.

Celle im Mai 2021

Der Aufsichtsrat

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende



Folgende Mitglieder sind 2020 verstorben

Mitglieds – Nr.:	Name:
2385	Hermann Timme
2880	Jürgen Bresch
4795	Helene Hönig
5282	Ursula Seefeldt
5618	Renate Meyer
6204	Thomas Busse
6383	Frank Hartmut Kurfürst
6694	Nigiar Amet Oglou
7064	Peter Ericke
7341	Lothar Meudtner
7404	Eva Dormeier
7460	Werner Günter Meinke
7520	Gerhard Keppe

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.

Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2020

	Lage	Baujahr	Häuser	WE	Gewerbe
1	Witzlebenstr. 38 - 48	1966	6	36	
2	Welfenallee 84 - 88, Rostocker Str. 1/ 3	1963	5	39	2
3	Welfenallee 47/ 49	1961	2	20	
4	Schulzestr. 5/ Echtestr. 1, 3, 5	1956	4	24	
5	Echtestr. 2 - 4	1960	2	15	
6	Schulzestr. 7	1960	1	6	
7	Sophie-Dorotheen-Str. 19	1959	1	6	
8	Sophie-Dorotheen-Str. 20	1959	1	6	
9	Lauensteinstr. 22 A	1959	1	6	
10	Lauensteinstr. 22	1938	1	4	
11	Lauensteinstr. 22 - Laden	1938	1	0	1
12	Hattendorffstr. 112 - 114	1938	3	13	
13	Hattendorffstr. 115/ 116	1938	2	12	
14	Hattendorffstr. 117/ 118	1938	2	12	
15	Hattendorffstr. 119/ 120	1937	2	12	
16	Hattendorffstr. 121	1935/36	1	6	
20	Hattendorffstr. 4/ 5	2007	2	6	1
25	Hattendorffstr. 13	1910	1	1	1
26	Hattendorffstr. 14	2006	1	6	
34	Fuhrberger Str. 95/ 95 A	1995	2	12	
35	Fuhrberger Str. 86/ 88, Wittestr. 2 - 6	1928/29 4A: 1954	6	23	
36	Fuhrberger Str. 90	1953/ 54	1	6	
37	Wittestr. 1 - 1 C	1953/ 54	4	20	1
38	Wiesenstr. 6/ 7	1897	2	4	
39	Wiesenstr. 8/ 9	1897	2	4	
40	Kronestr. 2	1906	1	6	
41	Kronestr. 3	1906	1	4	
42	Kronestr. 4	1906	1	4	
43	Kronestr. 5	1906	1	4	
44	Kronestr. 6	1906	1	5	
45	Kronestr- 7, 8, 8 A	2000	3	12	
46	Kronestr. 9, 10, 10 A	1998	3	12	
47	Kolberger Weg 16 / 18	1959	2	12	
48	Harburger Str. 38/ 40	1970	2	16	
49	Georg-Wilhelm-Str. 15/ 17	1971	2	32	
50	Münzstr. 2 - 3 B (Altenwhg.)	1969	7	28	
51	Münzstr. 19/ 20	1970	2	12	
52	Münzstr. 21 - 23	1965	3	18	
53	Münzstr. 24 - 25	1965	2	12	
54	Münzstr. 26 / 27	1973	2	12	
55	Wittinger Str. 107/ 109	1950/ 51	2	12	
56	Wittinger Str. 111/ 113	1950/ 51	2	12	
57	Wittinger Str. 115/ 117	1950/ 51	2	12	
58	Wittinger Str. 119/ 121	1950/ 51	2	12	
61	Blumläger Kirchweg 6	1975	1	9	
62	Blumläger Kirchweg 7 (Altenwhg.)	1990	1	8	
63	Jänickestr. 5 (7 Altenwhg.) Blumläger Kirchweg 20	1985	2	17	
64	St.-Georg-Str. 46 - 51 Bluml. Kirchweg 2 - 4 (30 Altenwhg) Am Alten Apothekegarten 1 + 3	1977/ 79	10	74	
65	Hattendorffstr. 1 - 3	2008	2	20	1
67	Harburger Str. 42	1970	1		
73	Hattendorffstr. 6 - 10, Gärten	2015			
74	Hattendorffstr. 122 - 129	1930	4	24	
75	Hattendorffstr. 130/ 131	2018	1	3	
			119	691	7

Garagenbestand

Stand: 31.12.2019

WE	Lage	Baujahr	Anzahl Garagen	Anzahl Stellplätze
100/ 999	Witzlebenstr.	1970	18	
101/ 999	Rostocker Str.	1963	14	
102/ 999	Welfenallee 49	1972	7	
103/ 999	Schulzestr. 7/ Welfenallee 47	1972	3	
104/ 999	Schulzestr. 7/ Echtestr. 2	1961	4	
105/ 999	Echtestr. 5	1969	6	
106/ 999	Hattendorffsgarten	1971	16	11
107/ 999	Hattendorffstr. 7/ 8	1969	12	17
108/ 999	Hattendorffstr. 13/ 14	1968	14	
109/ 999	Hattendorffstr. 121/ 122	1969	10	
110/ 999	Fuhrberger Str. 86/ 88	1969	7	
111/ 999	Fuhrberger Str. 90	1955	2	
112/ 999	Kronestr. 8A/ 9 (Einstellplätze)	2000		6
113/ 999	Münzstr. 2 - 3 B	1970	26	
114/ 999	Münzstr. 21 - 25	1966	12	
115/ 999	Münzstr. 26/ 27	1974	11	
116/ 999	Blumläger Kirchweg 6	1985	10	
117/ 999	Am Alten Apothekergarten	1976	18	
118/ 999	Wittestr./ Behrenskamp	1954	3	1
119/999	Hattendorffstr. 129		1	
120/ 999	Welfenallee 88	2019		20
			194	55



Celler Bau- und Sparverein eG

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Einladung

zur

Mitgliederversammlung am

Mittwoch, dem 16. Juni 2021, 19.00 Uhr

in der Congress-Union Celle, Großer Saal
Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2020,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Satzungsänderungen
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2019 gem. § 59 GenG
5. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020
6. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2020
7. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
8. Wahl Aufsichtsrat
9. Verschiedenes/ Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 09.06.2021 in der Geschäftsstelle einreichen, damit eine eingehende Beantwortung sichergestellt ist.

Aufgrund der Corona-Pandemie haben nur verbindlich angemeldete Mitglieder Zutritt. Die zugesandte Anmeldung ist bis zum 02.06.2021 per Post oder E-Mail an uns zurückzusenden. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 liegen ab sofort für Mitglieder in der Geschäftsstelle aus. Zur Einsicht bitten wir um Terminabsprache.

Celler Bau- und Sparverein eG

Rostocker Str. 1 A, 29225 Celle

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende