

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft



Geschäftsbericht

2021

Celler Bau- und Sparverein eG · Wohnungsbaugenossenschaft

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



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Die Wohnungsbaugenossenschaft mit der persönlichen Note – seit mehr 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

Inhalt

Genossenschaftsorgane	3
Unternehmens-Stammdaten	4
Bericht über das Geschäftsjahr 2021	5 – 13
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2021	14 – 16
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2021	17 - 26
Bericht des Aufsichtsrates	27 - 29
Liste der verstorbenen Mitglieder	30
Wohnungs- und Garagenbestand	31 – 32
Einladung	33

„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: 16.06.2021

stellv. Vorsitzender
*)

Dr. Andreas Kögler

Arzt
Mitgl.-Nr. 6391
gewählt: 16.06.2021

*)

Marlies Netzel

Dipl.-Ing.
Mitgl.-Nr. 6805
gewählt: 16.06.2021

Schriftführerin

Ross Pennington

Hotelier
Mitgl.-Nr. 7570
gewählt: 16.06.2021

Vorstand

Stand: Mai 2023

Timo Wright

B. A. Business Administration
Mitgl.-Nr. 7759
bestellt: 01.04.2022

Fritz Stünkel

Architekt
Mitgl.-Nr. 5648
bestellt: 06.12.2017

*) Mitglieder im Prüfungsausschuss

Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2021

Gründung:	24. April 1893
Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung:	Genossenschaftsregister Nr. 100 003 beim Amtsgericht Lüneburg
Geschäftszweck:	Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen (Vermietungsgenossenschaft)
Anzahl Mitglieder:	1333
Anzahl Wohnungen:	691 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten
Gesamtwohnfläche:	42.751,55 qm
Bilanzsumme:	30.447.080,72 €
Genossenschaftsorgane:	2 Vorstandsmitglieder 5 Aufsichtsratsmitglieder
Mitarbeiter:	~ 8 (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 2021

Allgemeine Informationen

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10,8 % (zuvor 11,1 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,8 %, das Baugewerbe 5,9 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach den bisher verfügbaren Daten um 4 % (davor 2,2 %). In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347.9 Mrd. Euro (nach 334,4 im Vorjahr). 2021 waren 478.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 477.000).

Das nominale Bauvolumen legt wegen hoher Preissteigerungen (+8,5 %) stark zu, das reale Wachstum fällt dagegen nur moderat aus (1,6 %). Für das laufende Jahr und 2023 wird bei weiter steigenden Preisen (+10,1 bzw. 3,2 %) mit einem realen Plus von 2,7 bzw. 3 % gerechnet. Die Preissteigerungen sind Folge der weiterhin sehr hohen Kapazitätsauslastung (bei 80 %) auf der bauausführenden Seite sowie anhaltender Lieferkettenprobleme. Der Wohnungsbau bleibt eine tragende Säule des Geschehens mit einem erwarteten Plus von real 2,4 bzw. 2,9 % in diesem und im nächsten Jahr.

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen stark an: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/ Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumluftechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %. Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/ Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.



Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und Umsetzungskosten belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung das Investitionsklima. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund der Ziele der neuen Bundesregierung spannend. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit (wie jetzt auch mit Blick auf die abrupt eingestellte KfW-Förderung) behindern die Schaffung von zeitgemäßem und gleichwohl noch bezahlbarem Wohnraum für viele.

Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten haben sich trotz Corona bisher nicht nachhaltig eingetrübt. Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die offenkundig gut funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. So wurde mit der letzten Wohngeldnovelle der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Die immer noch vorhandene regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage - insbesondere in großen Städten und Verdichtungsräumen

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2019 stieg deren Zahl um 8,7 % (auf 41,5 Mio.) - während die Einwohnerzahl um 1,1 % zulegte. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt weiterhin bei 1,99 Personen. Ursächlich ist die anhaltende Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte. 2019 lebte in 42,3 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte machten zusammen drei Viertel aller Haushalte aus.

In den nächsten 20 Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Zwischen 1990 und 2020 hat sich die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren mit 16,23 Mio. mehr als verdoppelt. Bis 2039 soll sie auf rund 21 Mio. wachsen. Im Weiteren wird mit einer Stabilisierung auf diesem Niveau gerechnet. Die Zahl der über 80-jährigen soll bis 2022 auf 6,2 Mio. steigen. 2020 waren es bereits 5,9 Mio. 2050 wird mit bis zu 10,5 Mio. Menschen in dieser Altersgruppe gerechnet, was auch Auswirkungen auf die Wohnraumnachfrage haben wird.

Mit Blick auf die Verfügbarkeit von Impfstoffen, eine steigende Impfquote und das erhoffte Ende der Corona-Pandemie wird allgemein mit einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Das BIP soll 2022 bzw. 2023 nach Meinung führender Wirtschaftsforschungsinstitute zwischen 3,6 und 4 % wachsen. Der Bund rechnet 2022 mit 3,6 %. Für 2023 wird ein Wachstum zwischen 1,5 und 2 % erwartet.

Unabhängig von Corona gibt es aber zahlreiche Risiken für die künftige Wirtschaftsentwicklung. Neben anhaltenden Lieferkettenproblemen und der zuletzt deutlich anziehenden Inflation sind u. a. wachsende geopolitische Spannungen zu nennen. Aber auch die insgesamt gute Kapazitätsauslastung und der bestehende bzw. wachsende Fachkräftemangel können wachstumshemmend und inflationstreibend wirken.



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Auch in diesem Jahr hat die Celler Bau- und Sparverein eG. ihren Kurs zur Verbesserung der CO₂-Bilanz verfolgt 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.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2021 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2020 dargestellt:

	31.12.2021			31.12.2020			Veränderungen
	gesamt	%	davon kurzfristig	gesamt	%	davon kurzfristig	
	T €		T €	T €		T €	T €
Anlagenvermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	28.919,0	95,0	0,0	27.756,0	93,0	0,0	1.163,0
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
	28.919,5	95,0	0,0	27.756,5	93,0	0,0	1.163,0
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	902,9	3,0	902,9	880,1	3,0	880,1	22,8
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	44,0	0,1	44,0	70,1	0,2	70,1	-26,1
Flüssige Mittel	579,0	1,9	579,0	1.092,4	3,7	800,2	-513,4
	1.525,9	5,0	1.525,9	2.042,6	6,9	1.750,4	-516,7
Rechnungs-Abgrenzungsposten	1,7	0,0	1,7	15,6	0,1	15,7	-13,9
VERMÖGEN	30.447,1	100,0	1.527,6	29.814,7	100,0	1.766,1	632,4
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	3.247,9	10,7	97,1	3.291,9	11,0	77,6	-44,0
Rücklagen	7.836,7	25,7	0,0	7.781,7	26,1	0,0	55,0
Bilanzgewinn	911,9	3,0	95,7	515,9	1,7	96,8	396,0
	11.996,5	39,4	192,8	11.589,5	38,8	174,4	407,0
Fremdmittel							
Rückstellungen	54,7	0,2	40,4	81,0	0,3	67,8	-26,3
Erhaltene Anzahlungen	937,4	3,1	937,4	929,2	3,1	929,2	8,2
Übrige Verbindlichkeiten	17.442,7	57,2	287,0	17.198,0	57,7	347,0	244,7
	18.434,8	60,5	1.264,8	18.208,2	61,1	1.344,0	226,6
Rechnungs-abgrenzungsposten	15,8	0,1	15,8	17,0	0,1	17,0	-1,2
KAPITAL	30.447,1	100,0	1.473,4	29.814,7	100,0	1.535,4	632,4

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2018 aus nachfolgender Tabelle:

	2021 EURO	2020 EURO	2019 EURO	2018 EURO
Jahresüberschuss	547.822,08	573.908,17	252.438,27	178.142,37
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	55.000,00	58.000,00	26.000,00	18.000,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungs- rücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	419.072,57	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	911.894,65	515.908,17	160.142,37	280.183,18

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 31.12.2021 von insgesamt 4,15 % beinhaltet 1,14 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind und 3,01 % werden komplett saniert (12 Wohnungen von insgesamt 21 werden in der Komplettmaßnahme in der Wittinger Straße modernisiert).

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2019 bis 2021 wie folgt:

	2021	2020	2019
Erlösschmälerungen (T €)	141	178	187

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2021 belief sich auf 541.537,17 Euro (2020: 578.067,09 Euro).

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

	2021	2020	2019	2018
Modernisierungsaufwand in €	567.035,37	160.978,22	748.526,37	766.057,92

Cash-Flow nach DVFA/SG	2021 in T €	2020 in T €
Jahresergebnis	547,8	573,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	748,4	692,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	73,9	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.370,1	1.266,4



„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft ist ohne Einschränkungen gegeben. Die Liquidität der Genossenschaft bedarf besonderer Beobachtung. Vermögensverluste zeichnen sich nicht ab.

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

Bauwirtschaft und Wohnungsbau

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

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

Die regionalen Rahmenbedingungen bestätigen das Konzept der CBS, Wohnungen für die älter 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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 15 Wohnungen komplett modernisiert (567.035,37 €).

Die Sanierung der Wohnanlage Wittinger Str. 107 - 121 ist inzwischen fast vollständig abgeschlossen. Aktuell werden die Restarbeiten in den Außenanlagen erstellt. Die Gebäude wurden energetisch ertüchtigt, es gibt neu gestaltete Eingangsbereiche, Balkone und Terrassen wurden angebaut und das Dach erneuert. Als letzte Maßnahme beginnen in Kürze die Wohnungsmodernisierungen im Haus Nr. 115/ 117.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2021 Gesamtkosten in Höhe von 435.770,41 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 im Jahr 2021 ergab einen Vergleich zwischen den Parteien, sodass die Angelegenheit abgeschlossen werden konnte.

Vermietungssituation / Mitgliederentwicklung

Die Nutzungsentgelte wurden auch in 2021 über Mieterhöhungen nach § 558 BGB und bei Neuvermietungen weiterhin moderat erhöht und blieben daher vergleichbar mit marktüblichen Preisen. Wie aus den Medien bekannt, stiegen die Energiekosten Ende 2021/ Anfang 2022 immens. Die CBS hat die Vorauszahlungen der Wohnungsnutzer entsprechend erhöhen müssen.

Zum Jahresende betrugen die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder 3.150.802,47 Euro (Vorjahr: 3.214.315,15 Euro), damit sanken die Guthaben um 63.512,68 Euro.

Die Anzahl der Mitglieder sank mit 66 Mitgliederzugängen und 82 Abgängen um 16 Mitglieder von 1.349 auf 1.333.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

	2021	2020	2019	2018
Wohnungen	67	75	89	83
Garagen	17	12	20	17
Stellplätze	5	18	8	2
Gewerbe	0	0	0	0

Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2021 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich acht Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Der Vorstand bestand aus zwei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat bestand aus fünf Personen.

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Ausblick auf das Jahr 2022

Im Jahr 2022 wird unser langjähriger Geschäftsführer, Herr Fritz Stünkel, in den Ruhestand gehen. Er wird der Genossenschaft weiterhin als nebenamtlicher Vorstand zur Seite stehen. Herr Timo Wright tritt ab dem 01.04.2022 seine Nachfolge als Hauptamtlicher Vorstand an.

In 2022 haben wir Folgendes vor:

Komplette Fertigstellung der Sanierung in der Wittinger Straße 107 - 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. Modernisierung der 12 Wohnungen im Haus Wittinger Str. 115/ 117.

Erneuerung des Wärmeerzeugers in der Wohnanlage St.-Georg-Str. 46 – 51, Blumläger Kirchweg 2 – 4, Am Alten Apothekergarten 1/ 3.

Erneuerung des Wärmeerzeugers Blumläger Kirchweg 6 (Umstellung von Öl auf Gas).

Auch in 2022 werden Wohnungen modernisiert, die nach Auszug der langjährigen Mieter nicht mehr vermietbar sind.

Die allgemeine Instandhaltung wird weiterhin je nach Bedarfsfall durchgeführt.

Celle, Mai 2022

Der Vorstand

Timo Wright

F. Stünkel



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
2021**

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		630,49	2.293,03
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	27.067.147,48		26.070.303,79
2. Grundstücke mit anderen Bauten	310.966,31		323.679,84
3. Grundstücke ohne Bauten	37.819,99		40.725,64
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.198,11		52.086,45
5. Anlagen im Bau	1.460.976,30		1.056.945,24
6. Bauvorbereitungskosten	2.338,05		2.338,05
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	28.918.446,24	207.682,50
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		450,00	450,00
		28.919.526,73	27.756.504,54
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Voräte			
1. Unfertige Leistungen	895.093,46		871.624,42
2. Andere Voräte	7.780,09	902.873,55	8.441,04
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.069,26		31.571,62
2. Sonstige Vermögensgegenstände	28.929,80	43.999,06	38.545,17
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	579.012,69		800.249,52
2. Bausparguthaben	0,00	579.012,69	292.145,44
		1.525.885,30	2.042.577,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.668,69		15.661,50
		1.668,69	15.661,50
		30.447.080,72	29.814.743,25

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.558,35		67.750,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.150.802,47		3.214.315,15
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.500,00	3.247.860,82	9.832,50
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 10.947,53 (Vorjahr: € 9.184,85)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.252.000,00		1.197.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 55.000,00 (Vorjahr: € 58.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.517.000,00		3.517.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.067.692,15	7.836.692,15	3.067.692,15
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 131.472,35)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	419.072,57		0,00
2. Jahresüberschuss	547.822,08		573.908,17
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	55.000,00	911.894,65	58.000,00
		11.996.447,62	11.589.497,97
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		54.676,00	80.995,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.684.202,31		15.303.185,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.465.388,78		1.537.981,19
3. Erhaltene Anzahlungen	937.435,79		929.245,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.021,06		18.927,88
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leist.	194.593,27		252.580,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	75.517,72		85.213,66
davon aus Steuern: € 7.257,30 (Vorjahr: € 18.627,34) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		18.380.158,93	18.127.234,96
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		15.798,17	17.015,32
		30.447.080,72	29.814.743,25

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.787.065,32	3.774.906,61
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		23.469,04	-3.119,91
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		93.837,31	122.534,76
4. Sonstige betriebliche Erträge		50.431,94	26.145,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.400.590,28	1.459.145,73
Rohergebnis		2.554.213,33	2.461.320,78
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	470.238,98		475.744,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	109.887,92		101.524,15
davon für Altersversorgung: € 17.910,57 (Vorjahr: € 15.887,07)		580.126,90	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		748.376,95	692.605,57
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		296.505,08	222.424,42
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		132,23	270,20
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		273.360,08	293.420,68
davon aus Aufzinsung: € 36,59 (Vorjahr: € 38,93)			
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,94	0,00
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		656.002,24	675.895,95
14. Sonstige Steuern		108.180,16	101.987,78
15. Jahresüberschuss		547.822,08	573.908,17
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		419.072,57	0,00
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		55.000,00	58.000,00
17. Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
18. Bilanzgewinn		911.894,65	515.908,17

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

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 € 93.837,31 (Vorjahr: € 122.534,76) 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 Restnutzungsdauer-Verlängerungen von 1 bis 22 Jahren.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2021 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 € 3.247.860,82 (Vorjahr: € 3.291.897,65).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 31.12.2020	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme (-)/ Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2021
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.197.000,00 (1.139.000,00)	0,00 (0,00)	55.000,00 (58.000,00)	1.252.000,00 (1.197.000,00)
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	2.887.692,15 (2.756.219,80)	0,00 (131.472,35)	0,00 (0,00)	2.887.692,15 (2.887.692,15)
Mietausfall- rücklage	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	7.781.692,15 (7.592.219,80)	0,00 (131.472,35)	55.000,00 (58.000,00)	7.836.692,15 (7.781.692,15)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2021 ergibt sich wie folgt:

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	419.072,57 €
Jahresüberschuss 2021	547.822,08 €
abzüglich Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	55.000,00 €

	<u>911.894,65 €</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	0,00	27.000,00
- Prüfung Jahresabschluss	22.000,00	22.000,00
- Aufbewahrung (Archivierung)	11.300,00	10.200,00
- Erstellung Jahresabschluss	8.600,00	9.000,00
- Urlaubsansprüche	8.052,00	8.071,00
- Jubiläumszuwendungen	2.974,00	3.024,00
- Steuerberatung	1.750,00	1.700,00
	54.676,00	80.995,00

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 17.149.591,09 (Vorjahr: € 16.841.167,08) 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 € 2.835,49 (Vorjahr: € 2.885,76) 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 Auflösung von Rückstellungen	24.814,01	913,35
Erträge aus früheren Jahren	6.931,55	3.015,14
Erträge aus Ausbuchung/ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	3.020,15	1.287,69
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (inkl. Kosten Demontage und Entsorgung)	80.316,07	0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen	15.248,55	7.577,28

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 36,59 (Vorjahr: € 38,93) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläumszusagen.



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€ 238,9. 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.

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit den entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte in 2021 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich 11 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	(bis 31.03.2022)
Timo Wright	B. A. Business Administration	(ab 01.04.2022)

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

Gabriele Martens	Rechtsanwältin	Vorsitzende
Dieter Zetzsche	Bankbetriebswirt	stellv. Vorsitzender
Dr. Andreas Kögler	Arzt	
Marlies Netzel	Dipl.-Ing.	
Ross Pennington	Hotelier	(ab 16.06.2021)

Am Bilanzstichtag bestanden mit Ausnahme der Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes aufgrund von vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben € 3.500,00 (Vorjahr :€ 2.500,00) keine weiteren Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2021	1.349
Zugänge	66
Abgänge	<u>82</u>
31.12.2021	<u>1.333</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.651 Geschäftsanteilen zu je € 250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 63.512,68 auf 3.150.802,47 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 547.822,08 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 55.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von	419.072,57
Jahresüberschuss von	547.822,08
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	<u>55.000,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	911.894,65

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2021 von € 3.189.315,15	95.679,45
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage)	316.215,20
und Vortrag auf neue Rechnung	500.000,00

Celle, 03. Mai 2022

Der Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2021

Sehr geehrte Mitglieder,

.... und immer noch Corona.

War 2020 ein Jahr voller Veränderungen und Unsicherheiten, so brachte uns 2021 den Impfstoff. Zu Jahresbeginn waren nur geringe Mengen verfügbar, ab Mitte des Jahres konnte sich jeder, der wollte, impfen lassen. Im Handumdrehen war nicht die Impfstoffmenge, sondern die Impfbereitschaft der Gesellschaft das Problem. Wir haben uns in 2021 an regelmäßige Schnelltests gewöhnt, haben im Sommer wieder mit mehr Leichtigkeit das Leben genossen und mussten dann zum Winter, wie von den Fachleuten prognostiziert, erfahren, dass das Virus nicht pausiert, sondern sich wandelt und beständig weiter ausbreitet. In der Omikron-Variante sogar noch ansteckender, aber zum Glück mit leichteren Verläufen bei entsprechendem Impfschutz.

Mit entsprechendem Hygienekonzept war unsere Mitgliederversammlung im letzten Jahr wieder als verantwortbare Präsenzveranstaltung möglich. Im Hinblick auf die Wahrung der Mitgliederinteressen und den direkten Austausch ist es uns wichtig, die Mitgliederversammlung in diesem Jahr wieder in der Congress Union stattfinden zu lassen. Ein strenges Hygienekonzept ist auch in diesem Jahr hierbei wieder selbstverständlich. Wichtige Beschlussfassungen, wie z.B. die Wahlen von Aufsichtsratsmitgliedern, sind in Präsenz für alle Beteiligten klarer durchzuführen.

Im Berichtsjahr 2021 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 sechs 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 einer weiteren Aufsichtsratssitzung und wo notwendig, in E-Mail-Rundläufen beraten und bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.



Celler Bau- und Sparverein eG

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

In 2021 wurde die Modernisierung des Wohnungsbestandes der Celler Bau- und Sparverein eG. fortgesetzt. Die Baumaßnahmen in der Wittinger Str. 115/ 117 und 119/ 121 wurden fortgesetzt und sind inzwischen nahezu abgeschlossen. Die Wohnanlage besticht mit neuen Fassaden in frischen Farben und großen Balkonen und Terrassen. Die Außenanlagen mit ihren barrierefreien Wegführungen und den neuen PKW-Einstellplätzen, die sich abgesenkt in den Geländeverlauf einfügen, runden das Gesamtbild der Anlage ab. 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 2021 galt es, die Entwicklung des Wohnungsleerstandes genau zu beobachten und zu analysieren. Der Leerstand zum Stichtag 31.12.2021 stieg leicht auf 4,15 %. Dieser beinhaltet 1,14 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind und 3,01 % werden komplett saniert (12 Wohnungen von insgesamt 21 werden in der Komplettmaßnahme in der Wittinger Straße modernisiert). 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.

Die weitere Entwicklung der Energiekosten, hier insbesondere die Heizkosten, bereiten dem Aufsichtsrat für den CBS-Bestand große Sorgen. Die Unvorhersehbarkeit des Angriffskrieges in der Ukraine und der damit verbundene Einfluss auf die Kosten ist ein nicht zu kontrollierender Aspekt.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW) Hannover, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020, des Geschäftsberichtes, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse vom 04. Oktober bis 26. Oktober 2021 (mit Unterbrechung) durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 03. Mai 2022 Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 03. Mai 2022 in seiner Gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand vorgelegt. Der Jahresabschluss 2021 ergibt für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bilanzgewinn. Aufgrund der 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 auszuschütten.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2021 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen

Mit der Mitgliederversammlung 2022 endet satzungsgemäß die Amtszeit der Aufsichtsratsvorsitzenden Gabriele Martens. Eine Wiederwahl ist zulässig.



„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Die Neukonstituierung des Aufsichtsrates erfolgt im Anschluss an die Mitgliederversammlung. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre mit Einsatzfreude und Erfolg geleistete Arbeit, die wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis beigetragen hat.

Celle im Mai 2022

Der Aufsichtsrat

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende



Folgende Mitglieder sind 2021 verstorben

Mitglieds – Nr.:	Name:
7250	Efterpi Lenk
3804	Hella Schumeyer
4235	Ernst Rennpferdt
2722	Dieter Mehmke
4691	Helga Stamm
3474	Bärbel Held
2023	Dieter Bode
6629	Herbert Heffter
6934	Hans Uebel
5536	Gerhard Waßmann
2520	Hans Rothe
3335	Ilona Heinrichson
5731	Gerhard Vetter
4234	Hans Wirtz
5543	Margret Hirsch
5463	Cabbar Körmü
7266	Günter Heidenreich
6247	Rolf-Dieter Grehl
6784	Soja Miller
7100	Barbara Prautzsch
4553	Margarete Meye
6992	Heinrich Biczysko
2434	Günter Nicklisch

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

WOHNUNGSBESTAND

Stand: 31.12.2021

WE	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	2021	2	12	
56	Wittinger Str. 111 / 113	2021	2	12	
57	Wittinger Str. 115 / 117	2022	2	12	
58	Wittinger Str. 119 / 121	2022	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 Apothekergarten 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: 31.12.2021

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 4	1972	3	
104/ 999	Schulzestr. 7/ Echtestr. 2	1961	4	
105/ 999	Echtestr. 5	1969	6	
106/ 999	Hattendorffgarten	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 (Einstellplatz	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

Einladung

ZUR

Mitgliederversammlung am

Dienstag, dem 21. Juni 2022, 19.00 Uhr

in der Congress-Union Celle, Europasaal

Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2021,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 gem. § 59 GenG
4. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2021
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Wahl Aufsichtsrat
8. Auslagenersatz Aufsichtsrat nach § 23 (8) der Satzung
9. Verschiedenes/ Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 14.06.2022 in der Geschäftsstelle einreichen, damit eine eingehende Beantwortung sichergestellt ist.

Es haben nur verbindlich angemeldete Mitglieder Zutritt. Die zugesandte Anmeldung ist bis zum 14.06.2022 per Post oder E-Mail an uns zurückzusenden. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021 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