



**CBS+** **Geschäftsbericht**  
**2019**

## Die Wohnungsbaugenossenschaft mit der persönlichen Note – seit mehr als 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 2019	5 - 11
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2019	12 - 14
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2019	15 - 26
Bericht des Aufsichtsrates	27/28
Liste der verstorbenen Mitglieder	29
Wohnungsbestand	30/31
Einladung	32

## Aufsichtsrat

Stand: Mai 2020

### **Gabriele Martens**

Rechtsanwältin  
Sandbergfeld 10  
29303 Bergen  
Mitgl.-Nr. 7126  
gewählt: 12.06.2019

Vorsitzende

### **Dieter Zetzsche**

Bankbetriebswirt  
Grünackerstraße 21  
29348 Eschede  
Mitgl.-Nr. 7140  
gewählt: 26.06.2018

stellv. Vorsitzender  
\*)

### **Dr. Andreas Kögler**

Arzt  
Gartenweg 2 b  
29223 Celle  
Mitgl.-Nr. 6391  
gewählt: 26.06.2018

\*)

### **Marlies Netzel**

Dipl.-Ing.  
Kasterlohweg 4  
29223 Celle  
Mitgl.-Nr. 6805  
gewählt: 21.06.2017

Schriftführerin

\*) Mitglieder im Prüfungsausschuss

## Vorstand

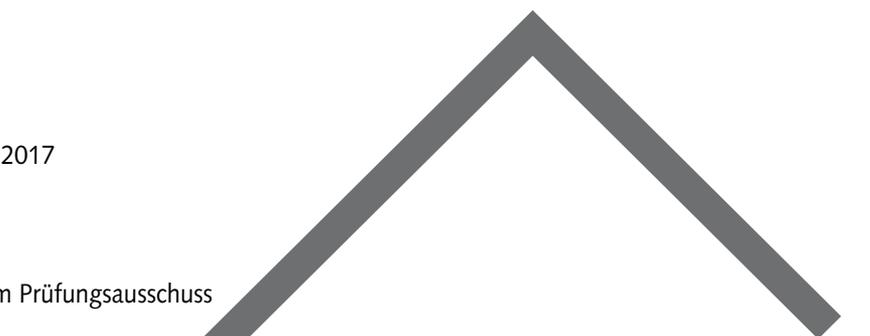
Stand: Mai 2020

### **Fritz Stünkel**

Geschäftsführer  
Lüneburger Str. 53  
29223 Celle  
Mitgl.-Nr. 5648  
gewählt: 06.12.2017

### **Michael Heinrich Herrmann**

B. A. Real Estate  
An der Sasse 34  
31311 Uetze  
Mitgl.-Nr. 7628  
gewählt: 20.02.2020



# CBS





## Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2019

Gründung: 24. April 1893

Rechtsform: Eingetragene Genossenschaft

Eintragung: Genossenschaftsregister Nr. 100 003  
beim Amtsgericht Lüneburg

Geschäftszweck: Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen  
(Vermietungsgenossenschaft)

Anzahl Mitglieder: 1.342

Anzahl Wohnungen: 691 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten

Gesamtwohnfläche: 42.782,30 qm

Bilanzsumme: 27.993.867,94 €

Genossenschaftsorgane: 3 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 2019

### Allgemeine Informationen



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, mit stattlichen 10,6 Prozent der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung, wuchs um 1,4 Prozent (Vorjahr 1,1 Prozent). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfallen 3,9 Prozent der Bruttowertschöpfung. So hatte die Branche im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 326,7 Mrd. Euro (nach 315,9 | 308,6 bzw. 305,2 Mrd. in den Vorjahren). 2019 waren 430.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt.

Das Bauvolumen insgesamt hat 2019 gegenüber dem Vorjahr noch einmal deutlicher zugelegt (430,2 Mrd. Euro bzw. + 8,7 Prozent). Gestützt wird die Entwicklung wesentlich vom Wohnungsbau. Die positive Entwicklung der Baukonjunktur hat sich damit fortgesetzt und wird das voraussichtlich auch in näherer Zukunft tun. Für das laufende Jahr wird mit einem Bauvolumen i. H. v. rund 459 Mrd. gerechnet.

Folge der immer noch historisch hohen Kapazitätsauslastung auf der bauausführenden Seite, sind stei-

gende Preise für Bauleistungen. So lagen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im November 2019 (letzter Datenstand) 3,8 Prozent über dem Vorjahresmonat.

Zugelegt haben sowohl die Lohn- als auch die Materialkosten. Nicht zuletzt mit Hinweis auf den in der Branche besonders ausgeprägten Fachkräftemangel wird sich die Entwicklung absehbar fortsetzen - die jüngste Tarifeinigung weist die Richtung (+ 5,7 Prozent). Zusätzlich befeuert wird die Entwicklung durch staatliche Impulse wie Baukindergeld und Sonder-AfA.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind grundsätzlich positiv. Die Zinsen für Baugeld sind (weiter) auf sehr niedrigem Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering.

2019 wurden nach bisherigem Stand (November) 319.200 Wohnungen genehmigt (+ 1,3 Prozent bzw. 4.000 gegenüber Vorjahreszeitraum). Für das Gesamtjahr 2019 wird mit ca. 360.000 Genehmigungen gerechnet.

Zur Bedienung der tatsächlichen Wohnungsnachfrage müsste die Zahl der Baugenehmigungen steigen. Prognosen zufolge liegt der jährliche Neubaubedarf deutschlandweit bei rund 350.000 bis 400.000 Wohnungen (davon rund 80.000 im sozialen Mietwohnungsbau, 60.000 im preisgünstigen Marktsegment).

Die vorgenannten Ausführungen stammen aus Januar dieses Jahres, vor Beginn der Corona-Krise.

Aufgrund der aktuellen Situation ist die weitere Entwicklung des Wirtschaftsbereiches Grundstücks- und Wohnungswirtschaft schwer einzuschätzen.

Die Celler Bau- und Sparverein eG. leistet weiterhin ihren Beitrag zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz und verfolgt weiterhin ihren Kurs, ihre Wohnanlagen umfassend energetisch zu sanieren. 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.





Fortsetzung von Seite 5

## Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft

Die Vermögens-, Kapital- und Finanzstruktur der Genossenschaft wird nachstehend über das Rechnungsjahr 2019 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2018 dargestellt:



	31.12.2019			31.12.2018			Veränderungen T €
	gesamt		davon	gesamt		davon	
	T €	%	kurzfristig T €	T €	%	kurzfristig T €	
<b>Anlagevermögen</b>							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	26.381.431,38	94,3	0,00	25.501.609,97	93,9	0,00	879.821,41
Finanzanlagen	450,00	0,0	0,00	450,00	0,0	0,00	0,00
	26.381.881,38	94,3	0,00	25.502.059,97	93,9	0,00	879.821,41
<b>Umlaufvermögen</b>							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	879.540,57	3,1	879.540,57	855.739,37	3,2	855.739,37	23.801,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	81.778,56	0,3	81.778,56	32.183,36	0,1	32.183,36	49.595,20
Flüssige Mittel	649.901,90	2,3	269.488,00	764.675,50	2,8	472.375,90	-114.773,60
	1.611.221,03	5,7	1.230.807,13	1.652.598,23	6,1	1.360.298,63	-41.377,20
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	765,53	0,0	765,53	2.891,60	0,0	2.891,60	-2.126,07
<b>VERMÖGEN</b>	27.993.867,94	100,0	1.231.572,66	27.157.549,80	100,0	1.363.190,23	836.318,14
<b>Eigenmittel</b>							
Geschäftsguthaben	3.304.103,02	11,8	74.000,00	3.312.780,52	12,2	127.000,00	-8.677,50
Rücklagen	7.592.219,80	27,1	0,00	7.500.206,33	27,6	0,00	92.013,47
Bilanzgewinn	226.438,27	0,8	94.965,92	160.142,37	0,6	94.128,90	66.295,90
	11.122.761,09	39,7	168.965,92	10.973.129,22	40,4	221.128,90	149.631,87
<b>Fremdmittel</b>							
Rückstellungen	89.036,00	0,3	75.851,00	89.270,00	0,3	76.220,00	-234,00
Erhaltene Anzahlungen	917.908,72	3,3	917.908,72	901.610,54	3,3	901.610,54	16.298,18
Übrige Verbindlichkeiten	15.846.931,15	56,6	376.535,62	15.175.767,24	55,9	257.107,20	671.163,91
	16.853.875,87	60,2	1.370.295,34	16.166.647,78	59,5	1.234.937,74	687.228,09
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	17.230,98	0,1	17.230,98	17.772,80	0,1	17.772,80	-541,82
<b>KAPITAL</b>	27.993.867,94	100,0	1.556.492,24	27.157.549,80	100,0	1.473.839,44	836.318,14



Fortsetzung von Seite 6

Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2016 aus nachfolgender Tabelle:

	2019 EURO	2018 EURO	2017 EURO	2016 EURO
Jahresüberschuss	<b>252.438,27</b>	178.142,37	312.183,18	290.661,91
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	<b>26.000,00</b>	18.000,00	32.000,00	30.000,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00
Mietausfallrücklage	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00
Bilanzgewinn	<b>226.438,27</b>	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 Leerstandsrisiko.

Ihre Hauptaufgaben sieht die Genossenschaft nach wie vor 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 31.12.2019 von insgesamt 5,06 % beinhaltet 2,60 %, die dem

Mieterwechsel geschuldet sind und 2,46 % werden komplett saniert (12 Wohnungen von insgesamt 17 werden in der Komplettrückbaumaßnahme in der Wittinger Straße modernisiert). Bereits im ersten Halbjahr 2019 konnte der Leerstand auf insgesamt 4,05 % reduziert werden.





Fortsetzung von Seite 7

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2017 bis 2019 wie folgt:

	2019	2018	2017
<b>Erlösschmälerungen Sollmieten (T €)</b>	<b>187</b>	170	174

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2019 belief sich auf 869.248,92 Euro (2018: 643.478,58 Euro).

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

	2019	2018	2017	2016
<b>Modernisierungsaufwand in €</b>	<b>748.526,37</b>	<b>766.057,92</b>	814.820,65	496.711,51

Cashflow nach DVFA/SG

Cashflow nach DVFA/SG	2019	2018
	in T €	in T €
<b>Jahresergebnis</b>	<b>252,5</b>	178,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	<b>680,4</b>	671,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<b>1,1</b>	1,4
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<b>0,6</b>	-0,2
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>934,5</b>	850,4

**CBS +**

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 Modernisierung der leerstehenden Wohnungen, um eine optimierte Vermietungssituation und eine damit verbundene Steigerung der Sollmieten zu erreichen.



Fortsetzung von Seite 8

## 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. Der regionale Arbeitsmarkt war in 2019 unverändert.

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.



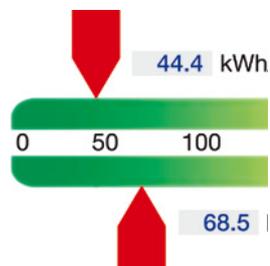
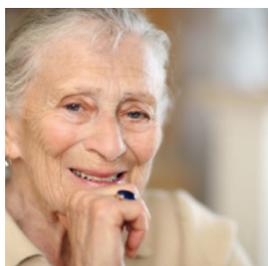
### Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungsarbeiten

Zur Anpassung an zeitgemäße Wohnansprüche wurden im Jahr 2019 19 Wohnungen komplett modernisiert (748.526,37 €).

Die Sanierung der Wohnanlage Wittinger Str. 107/ 109 und 111/ 113 wurde 2019 begonnen. Aktuell sind die Arbeiten an den beiden Wohngebäuden fast beendet, die Außenanlagen wurden begonnen. Diese Gebäude wurden energetisch ertüchtigt, es gibt neu gestaltete Eingangsbereiche, Balkone und Terrassen wurden angebaut und das Dach erneuert. Die Neugestaltung der Außenanlage sieht auch die Schaffung von Parkplätzen vor.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2019 Gesamtkosten in Höhe von 670.224,25 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 Ausgang des Verfahrens ist noch immer offen.





Fortsetzung von Seite 9

### Vermietungssituation/ Mitgliederentwicklung

Die Leerstandsquote stieg im Vergleich zum Vorjahr von insgesamt 4,63 % auf 5,06 % an. Diese Zahlen sind Momentaufnahmen zu einem bestimmten Stichtag. Der Grund für den Anstieg waren unter anderem 12 Wohnungen in der Wittinger Straße, die mit einem Komplettkonzept modernisiert werden. Aktuell liegt der Leerstand bei 4,05 %.

Die Nutzungsentgelte wurden 2019 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 3.230.103,02 Euro (Vorjahr: 3.185.780,52 Euro), damit stiegen die Guthaben um 44.322,50 Euro.

Die Anzahl der Mitglieder stieg mit 91 Mitgliederzugängen und 64 Abgängen um 27 Mitglieder von 1.315 auf 1.342.

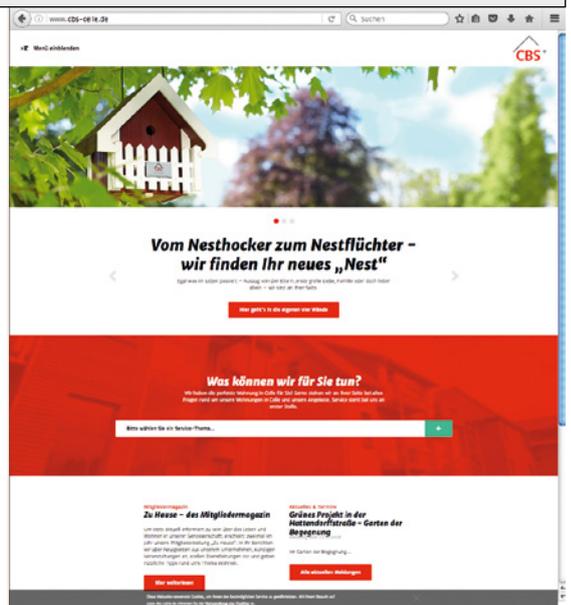
### Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

	2019	2018	2017	2016
<b>Wohnungen</b>	<b>89</b>	83	73	74
<b>Garagen</b>	<b>20</b>	17	9	26
<b>Stellplätze</b>	<b>8</b>	2	1	11
<b>Gewerbe</b>	<b>0</b>	0	0	0

### Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2019 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich neun Arbeitnehmer (davon drei Teilzeitbeschäftigte). Der Vorstand bestand aus drei Gremiumsmitgliedern, einschl. dem Geschäftsführer und einer Teilzeitkraft. Der Aufsichtsrat bestand aus vier Personen.

www.cbs-celle.de



Fortsetzung von Seite 10

### **Ausblick auf das Jahr 2020**

In 2020 haben wir Folgendes vor:

Fertigstellung der Sanierung von 2 Wohnblöcken in der Wittinger Straße 107/109 und 111/113: Dämmung der gesamten Gebäudehülle, Dach- und Kellerdeckendämmung, Fensteraustausch, neue Dachstühle mit Eindeckung (Pulldächer mit Blecheindeckung), Anbau von Terrassen und Balkonen, barrierefreie Zugänge der EG-Wohnungen, Neugestaltung der Außenanlagen inkl. Schaffung von PKW-Parkplätzen.

Beginn der Sanierung der Wohngebäude Wittinger Straße 115/ 117 und 119/ 121. Die Gebäude werden sich optisch den ersten beiden Häusern angleichen. Die endgültigen Planungen hierzu laufen zurzeit.

Auch in 2020 werden Wohnungen modernisiert, die nach Auszug der langjährigen Mieter nicht mehr vermietbar sind.

In den Jahren 2020 und 2021 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.

Obwohl die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise noch nicht absehbar sind, wird für die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft keine wesentliche Veränderung erwartet.

Celle, Juni 2020

### **Der Vorstand**

F. Stünkel

M. Herrmann





Bilanz

**Bilanz**  
**Gewinn- und Verlustrechnung**  
2019

Gewinn- und Verlustrech  
2019

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	€	Vorjahr €	€	PASSIVA Vorjahr €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Entgeltlich erworbene Lizenzen		11.174,57	4.524,81	
<b>II. Sachanlagen</b>				
1. Grundstücke mit Wohnbauten	24.403.794,13	24.801.007,18	24.801.007,18	96.250,00
2. Grundstücke mit anderen Bauten	349.028,17	374.910,91	374.910,91	3.185.780,52
3. Grundstücke ohne Bauten	43.631,28	46.536,93	46.536,93	30.750,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	68.988,83	45.907,00	45.907,00	
5. Anlagen im Bau	1.302.509,57	0,00	0,00	
6. Bauvorbereitungskosten	1.276,09	14.390,88	14.390,88	
7. Geleistete Anzahlungen	207.682,50	207.682,50	207.682,50	
<b>III. Finanzanlagen</b> Andere Finanzanlagen		450,00	450,00	1.113.000,00
		25.502.059,97	25.502.059,97	3.517.000,00
			26.381.881,38	2.870.206,33
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte</b>				
1. Unfertige Leistungen	874.744,33	851.518,33	851.518,33	178.142,37
2. Andere Vorräte	4.796,24	4.221,04	4.221,04	18.000,00
			879.540,57	10.973.129,22
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
1. Forderungen aus Vermietung	22.943,55	12.001,71	12.001,71	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	58.835,01	20.181,65	20.181,65	
			81.778,56	
<b>III. Flüssige Mittel und Bauspar Guthaben</b>				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	269.488,00	472.375,90	472.375,90	89.270,00
2. Bauspar Guthaben	380.413,90	292.299,60	292.299,60	
			649.901,90	
			1.611.221,03	
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	1.047,00	1.047,00	13.196.782,36
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	765,53	1.844,60	1.844,60	1.721.876,71
			765,53	901.610,54
			2.891,60	18.539,82
				170.683,87
				67.884,48
			16.764.839,87	16.077.377,78
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
			17.230,98	17.772,80
				27.157.549,80
			27.993.867,94	27.157.549,80

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	€	Vorjahr €
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.711.801,65	3.566.725,22
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		23.226,00	24.893,72
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		117.636,08	54.339,58
4. Sonstige betriebliche Erträge		58.095,14	15.507,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.717.452,21</u>	<u>1.487.509,53</u>
Rohergebnis		2.193.306,66	2.173.956,34
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	493.440,49		481.747,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 15.841,71 (Vorjahr: € 14.848,16)	105.371,17		100.291,08
		<u>598.811,66</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände und Sachanlagen		680.317,40	671.230,32
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		232.619,37	297.822,30
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		815,40	677,55
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung € 47,44 (Vorjahr: € 40,56)		327.989,60	344.223,17
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>8,01</u>	<u>-0,47</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		354.400,77	279.344,97
14. Sonstige Steuern		<u>101.962,50</u>	<u>101.202,60</u>
15. Jahresüberschuss		252.438,27	178.142,37
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>26.000,00</u>	<u>18.000,00</u>
17. Bilanzgewinn		<u><u>226.438,27</u></u>	<u><u>160.142,37</u></u>

## **Anhang**

### **für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

#### **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, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

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

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

#### **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 € 117.636,08 (Vorjahr: € 54.339,58) 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.

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 Restnutzungsdauer nach Modernisierung erfolgte in Anlehnung an die Anlagen 3/4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts vom 05.09.2012 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Aufgrund der vorgenommenen Nutzungsdauerverlängerungen für insgesamt 26 Wohnbauten (Verwaltungseinheiten) ergaben sich Restnutzungsdauerverlängerungen von 1 bis 22 Jahren.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2019 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.

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

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

##### **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 Pelletsbestände) 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 sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

##### **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

In Höhe der Differenzen aus Auszahlungs- und Rückzahlungsbeträgen von Darlehen erfolgte eine aktive Abgrenzung in Form eines Disagios (Geldbeschaffungskosten). Die Auflösung erfolgt ratierlich entsprechend der vereinbarten Zinsbindung.

##### **Geschäftsguthaben**

Das Geschäftsguthaben beträgt € 3.304.103,02 (Vorjahr: € 3.312.780,52).

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

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

##### Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand 31.12.2018 €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Entnahme (-)/Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Stand 31.12.2019 €
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	1.113.000,00 (1.095.000,00)	0,00 (0,00)	26.000,00 (18.000,00)	1.139.000,00 (1.113.000,00)
<b>Bauerneuerungs- rücklage</b>	3.517.000,00 (3.517.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.517.000,00 (3.517.000,00)
<b>Freie Rücklage</b>	2.690.206,33 (2.538.521,53)	66.013,47 (151.684,80)	0,00 (0,00)	2.756.219,80 (2.690.206,33)
<b>Mietausfall- rücklage</b>	180.000,00 (180.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	180.000,00 (180.000,00)
	7.500.206,33 (7.330.521,53)	66.013,47 (151.684,80)	26.000,00 (18.000,00)	7.592.219,80 (7.500.206,33)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2019 ergibt sich wie folgt:

<b>Jahresüberschuss 2019</b>	<b>252.438,27</b>
<b>abzüglich Einstellung in die Gesetzliche Rücklage</b>	<b>26.000,00</b>
	<b>226.438,27</b>

##### 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.

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

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

##### Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	€	Vorjahr €
• Prozesskosten	27.000,00	13.000,00
• Prüfung Jahresabschluss	22.000,00	21.000,00
• Urlaubsansprüche	16.151,00	14.320,00
• Aufbewahrung (Archivierung)	10.500,00	10.400,00
• Erstellung Jahresabschluss	9.000,00	9.000,00
• Jubiläumszuwendungen	2.685,00	2.650,00
• Steuerberatung	1.700,00	1.850,00
• Berufsgenossenschaftsbeiträge	0,00	0,00
	<b>89.036,00</b>	<b>89.270,00</b>

##### Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 15.455.567,51 (Vorjahr: € 14.918.659,07) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vereinbarten Restlaufzeiten ausgegangen.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, betreffen mit € 1.776,67 (Vorjahr: € 1.826,17) aufgelaufene Darlehenszinsen/Verwaltungsgebühren.

##### Passive Rechnungsabgrenzungsposten

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

## I. Bilanz

## 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten						Abschreibungen/Tilgungen					Buchwert	
	Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2019 €	Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Abgänge €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Entgeltlich erworbene Lizenzen	133.320,47	2.067,51	8.573,46	0,00	126.814,52	8.717,27	0,00	8.573,46	122.289,71	4.524,81	11.174,57		
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände insgesamt</b>	<b>133.320,47</b>	<b>2.067,51</b>	<b>8.573,46</b>	<b>0,00</b>	<b>126.814,52</b>	<b>8.717,27</b>	<b>0,00</b>	<b>8.573,46</b>	<b>122.289,71</b>	<b>4.524,81</b>	<b>11.174,57</b>		
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke mit Wohnbauten	38.252.701,49	567.417,28	0,00	-796.192,54	38.023.926,23	629.514,59	-461.076,80	0,00	13.620.132,10	24.403.794,13	24.801.007,18		
Grundstücke mit anderen Bauten	984.644,39	0,00	0,00	0,00	984.644,39	25.882,74	0,00	0,00	635.616,22	349.028,17	374.910,91		
Grundstücke ohne Bauten	56.706,68	0,00	0,00	0,00	56.706,68	2.905,65	0,00	0,00	13.075,40	43.631,28	46.536,93		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	196.109,69	36.950,91	51.224,17	0,00	181.836,43	13.297,15	0,00	50.652,24	112.847,60	68.988,83	45.907,00		
Anlagen im Bau	0,00	953.072,54	0,00	810.509,83	1.763.582,37	0,00	461.076,80	0,00	461.076,80	1.302.505,57	0,00		
Bauvorbereitungskosten	23.068,05	1.202,50	8.677,17	-14.317,29	1.276,09	0,00	0,00	8.677,17	0,00	1.276,09	14.390,88		
Geleistete Anzahlungen	207.682,50	0,00	0,00	0,00	207.682,50	0,00	0,00	0,00	0,00	207.682,50	207.682,50		
<b>Sachanlagen, insgesamt</b>	<b>39.720.912,80</b>	<b>1.558.643,23</b>	<b>59.901,34</b>	<b>0,00</b>	<b>41.219.654,69</b>	<b>671.600,13</b>	<b>0,00</b>	<b>59.329,41</b>	<b>14.842.748,12</b>	<b>26.376.906,57</b>	<b>25.490.435,40</b>		

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Ursprüngliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen/Tilgungen					Buchwert	
	Stand am 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Stand am 31.12.2019 €	Geschäftsjahr €	Umbuchungen (+/-) €	Abgänge €	Stand am 31.12.2019 €	Stand am 31.12.2018 €	
Sachanlagen, insgesamt	39.720.912,80	1.558.643,23	59.901,34	0,00	41.219.654,69	671.600,13	0,00	59.329,41	26.376.906,57	25.490.435,40	
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	450,00	0,00	0,00	0,00	450,00	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	450,00	450,00	
Anlagevermögen, insgesamt	39.854.683,27	1.560.710,74	68.474,80	0,00	41.346.919,21	680.317,40	0,00	67.902,87	26.381.881,38	25.502.059,97	

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

## I. Bilanz

## Verbindlichkeitspiegel

	Gesamtbetrag am 31.12.		davon mit einer Restlaufzeit						davon gesichert €	Art der Sicherung
			bis zu 1 Jahr		1 - 5 Jahre		über 5 Jahre			
			Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €		
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	13.833.321,25	13.196.782,36	1.627.736,29	626.789,21	3.427.271,11	2.902.554,72	8.778.313,85	9.667.438,43	13.833.321,25	GPR
2. Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	1.622.246,26	1.721.876,71	191.105,08	99.598,99	277.600,67	402.850,14	1.153.540,51	1.219.427,58	1.622.246,26	GPR
3. Erhaltene Anzahlungen	917.908,72	901.610,54	917.908,72	901.610,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.958,89	18.539,82	16.958,89	18.539,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	299.593,42	170.683,87	284.815,87	170.683,87	14.777,55	0,00	0,00	0,00	0,00	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	74.811,33	67.884,48	72.984,19	66.057,34	1.827,14	1.827,14	0,00	0,00	0,00	
<b>Verbindlichkeiten, insgesamt</b>	<b>16.764.839,87</b>	<b>16.077.377,78</b>	<b>3.111.509,04</b>	<b>1.883.279,77</b>	<b>3.721.476,47</b>	<b>3.307.232,00</b>	<b>9.931.854,36</b>	<b>10.886.866,01</b>	<b>15.455.567,51</b>	

GPR = Grundpfandrecht

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

#### Gewinn- und Verlustrechnung

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

Erträge aus	€	Vorjahr €
• Ausbuchung/ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	1.027,74	6.320,57
• früheren Jahren	8.388,87	3.130,56
• Kosten für Jubiläumsfeier	0,00	35.930,70
• Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenständen	10.857,33	17.930,94
• Aufwendungen frühere Jahre	0,00	15.928,09

Darüber hinaus ist in den sonstigen betrieblichen Erträgen ein Betrag von € 33.037,22 enthalten, der auf weitergeleitete Fördermittel aus dem Bundesprogramm "Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben" entfällt.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 47,44 (Vorjahr: € 40,56) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläumszusagen.

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

#### 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 € 294,1. 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.

##### **Nachtragsbericht**

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftliche Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus 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 2019 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

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

#### C. Sonstige Angaben

##### **Vorstand der Genossenschaft ist im Geschäftsjahr:**

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

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

Gabriele Martens,	Rechtsanwältin	Vorsitzende
Dieter Zetzsche,	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 € 5.000,00 (Vorjahr: € 2.000,00) keine weiteren Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

##### **Mitgliederbewegung**

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2019	1.315
Zugänge	91
Abgänge	<u>64</u>
31.12.2019	<u><u>1.342</u></u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.959 Geschäftsanteilen zu je € 250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 44.322,50 auf 3.230.103,02 erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

## Anhang

### für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

#### C. Sonstige Angaben

##### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

##### Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 252.438,27 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 26.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Jahresüberschuss von	252.438,27
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	26.000,00
	<hr/>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	226.438,27
wie folgt zu verwenden:	
Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2019 von € 3.165.530,52	94.965,92
und Einstellung in die freie Rücklage	131.472,35.

Celle, 30. April 2020

**Der Vorstand**



## Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2019

### Sehr geehrte Mitglieder,

in diesem Jahr beginnt der Bericht des Aufsichtsrates nicht mit dem Blick auf das vergangene Jahr 2019, sondern mit dem Beginn des Jahres 2020. Am 29.01.2020 verloren wir plötzlich und unerwartet unser langjähriges Vorstandsmitglied Frank-Hartmut Kurfürst. Sein Tod macht uns noch immer tief betroffen. Frank-Hartmut Kurfürst wird uns mit seiner fachlichen Kompetenz und pflichtbewussten Art in unserer Genossenschaft sehr fehlen. In seiner 15jährigen Mitwirkung hat er die Genossenschaft entscheidend mitgeprägt und einen großen Anteil daran, was die CBS heute repräsentiert.

Ebenfalls zu Beginn des Jahres legte Herr Erhard Domrich aus beruflichen Gründen sein Amt als Vorstand der CBS nieder. Er bleibt der CBS jedoch weiterhin als Redakteur unserer Mitgliederzeitschrift und für bestimmte Aufgaben in der Mitgliederbetreuung erhalten.

Damit die Genossenschaft weiterhin handlungsfähig und solide aufgestellt bleibt, hat der Aufsichtsrat Herrn Michael Heinrich Herrmann am 20.02.2020 in den Vorstand berufen. Außerdem wurde Frau Nina Henning Prokura erteilt.

Das Jahr 2020 stellt uns auch aufgrund der Corona-Pandemie vor nicht geahnte Herausforderungen. Zu diesem Zeitpunkt können wir noch nicht vorhersehen, ob, wie und auf welche Weise, auch im Hinblick unser aller Gesundheit, eine ordentliche Mitgliederversammlung stattfinden kann. Die satzungsmäßige Frist, die Versammlung im ersten Halbjahr stattfinden zu lassen, kann nicht eingehalten werden. Entsprechend des COVID-Gesetzes führt dies jedoch nicht zur Einschränkung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die weitere Entwicklung hinsichtlich erlaubter Veranstaltungen, dieser Krise und der entsprechenden Vorschriften und Vorgaben muss beobachtet werden, um dann entsprechend zu planen. Über diese Entwicklung werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

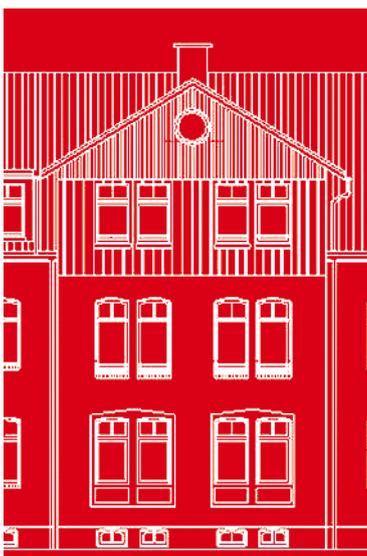
Doch nun wenden wir unseren Blick einmal in das vergangene Jahr.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2019 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 drei 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 Aufsichtsratsitzung beraten und bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Auch in 2019 wurde die Modernisierung des Wohnungsbestandes der Celler Bau- und Sparverein eG. fortgesetzt. Die Baumaßnahmen in der Wittinger Straße 107/109 und 111/113 starteten in 2019 und werden demnächst abgeschlossen. Wir bedanken uns 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. Die Anlage Wittinger Straße erstrahlt inzwischen in neuen Farben, mit neuem „Gesicht“, großen Balkonen und Terrassen. Die Außenanlagen mit zusätzlichen Parkflächen werden das Bild der Anlage abrunden. Nach Fertigstellung in 2020 wird hier der zweite Bauabschnitt mit den Häusern 115/ 117 und 119/ 121 begonnen.

Auch 2019 galt es, die Entwicklung des Wohnungsleerstandes genau zu beobachten und zu analysieren. Die Erhöhung des Leerstandes von 4,63 % am 31.12.2018 zu 5,06 % am 31.12.2019 ergibt sich unter anderem aus dem Leerstand in der Wittinger Straße. Hier soll ein Gebäude mit 12 Wohnungen mit Gesamtkonzept modernisiert wer-





Fortsetzung von Seite 27

den. Aktuell liegt die Leerstandsquote bei 4,05 %. Wir arbeiten weiterhin an der Reduzierung des Leerstandes und 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 2018, des Geschäftsberichtes, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse vom 06. November bis 29. November 2019 durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Auf-

sichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 05. Dezember 2019 Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 07. Mai 2020 im Rahmen einer Telefonkonferenz vorgelegt. Der Jahresabschluss 2019 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 auszuschütten.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2019 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2019 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Wie bereits erwähnt, muss die weitere Entwicklung der Lockerungen von Versammlungsmöglichkeiten beobachtet werden, um die Mitgliederversammlung und damit die entsprechenden Beschlüsse durchführen zu können. Wie in dieser Sache verfahren wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Hierüber werden wir Sie auf dem Laufenden halten.

Mit der Mitgliederversammlung 2020 endet satzungsgemäß die Amtszeit des Aufsichtsratsmitgliedes Marlies Netzel. 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 Einsatzfreude und Erfolg geleistete Arbeit, die wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis beigetragen hat.

Celle, im Mai 2020

**Der Aufsichtsrat**

Gabriele Martens  
Aufsichtsratsvorsitzende

CBS +



## Folgende Mitglieder sind 2019 verstorben:

Mitglieds – Nr.:	Name:
2258	Ursel Steinmann
5182	Frida Bakas
7424	Holger Lüdke
5270	Günter Brose
6672	Elizaveta Vegner
6868	Karin Bremer
6174	Charlotte Ulbig
7237	Bärbel Köhler
6200	Reinhold Schultz
3777	Sonja Olhöfft
5482	Gisela Kwest
5308	Kurt Stahl
7212	Ulrike Pleick-Urbat
7567	Ingo Kruse
6079	Hans-Jürgen Clasing
4696	Margot Heinecke
6491	Elisabeth Hofrath
7039	Peter Lindemann
6486	Frank Röber
7588	Georg Walke
2386	Erika Burchard
7456	Hermann Regenhardt
7477	Hans-Jürgen Lehmann

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.



## Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2019

	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	



## Wohnungsbestand

Stand: 31.12.2019

	Lage	Baujahr	Häuser	WE	Gewerbe
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	0	
73	Hattendorffstr. 6-10, Gärten	2015	0	0	
74	Hattendorffstr. 122 - 129	1930	4	24	
75	Hattendorffstr. 130/131	2018	1	3	
	Summe		119	691	7

## Garagenbestand

Stand: 31.12.2019

	Lage	Baujahr	Anzahl Garagen	Anzahl Stellplätze
100/ 999	Witzlebenstr.	1970	18	0
101/ 999	Rostocker Str.	1963	14	0
102/ 999	Welfenallee 49	1972	7	0
103/ 999	Schulzestr. 7/Welfenallee 47	1972	3	0
104/ 999	Schulzestr. 7/Echtestr. 2	1961	4	0
105/ 999	Echtestr. 5	1969	6	0
106/ 999	Hattendorffsgarten	1971	16	11
107/ 999	Hattendorffstr. 7/8	1969	12	17
108/ 999	Hattendorffstr. 13/14	1968	14	0
109/ 999	Hattendorffstr. 121/122	1969	10	0
110/ 999	Fuhrberger Str. 86/88	1969	7	0
111/ 999	Fuhrberger Str. 90	1955	2	0
112/ 999	Kronestr. 8A/9	2000	0	6
113/ 999	Münzstr. 2 - 3 B	1970	26	0
114/ 999	Münzstr. 21 - 25	1966	12	0
115/ 999	Münzstr. 26/27	1974	11	0
116/ 999	Blumläger Kirchweg 6	1985	10	0
117/ 999	Am Alten Apothekergarten	1976	18	0
118/ 999	Wittestr./Behrenskamp	1954	3	0
119/ 999	Hattendorffstr. 129		1	1
120/ 999	Welfenallee 88	2019		20
	Summe		194	55



Sehr geehrte Mitglieder

Sehr geehrte Mitglieder,

an dieser Stelle im Geschäftsbericht finden Sie üblicherweise die Einladung zu unserer Mitgliederversammlung.

Aufgrund des Corona-Geschehens können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersehen, ob, wann und in welcher Form unsere Versammlung stattfinden kann. So müssen wir auf die Einladung leider verzichten.

Sobald eine Planung hierzu möglich ist, werden wir Sie entsprechend informieren.

Ihr Team vom

