

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

www.cbs-celle.de



Geschäftsbericht

2022

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 2022	5 – 13
Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 2022	14 – 16
Anhang und Erläuterungen zur Bilanz und GuV 2022	17 - 26
Bericht des Aufsichtsrates	27 - 28
Liste der verstorbenen Mitglieder	29
Wohnungs- und Garagenbestand	30 – 31
Einladung	32

„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

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Unternehmens-Stammdaten

Stand: 31.12.2022

Gründung:	24. April 1893
Rechtsform:	Eingetragene Genossenschaft
Eintragung:	Genossenschaftsregister Nr. 100 003 beim Amtsgericht Lüneburg
Geschäftszweck:	Neubau und Verwaltung von Mietwohnungen (Vermietungsgenossenschaft)
Anzahl Mitglieder:	1321
Anzahl Wohnungen:	691 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten
Gesamtwohnfläche:	42.751,55 qm
Bilanzsumme:	30.497.560,05 €
Genossenschaftsorgane:	2 Vorstandsmitglieder 5 Aufsichtsratsmitglieder
Mitarbeiter:	~ 7 (davon 2 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 2022

Allgemeine Informationen

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr).

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. + 13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils – 2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (- 1% bzw. -2,3%).

Die Ausgaben für Bauleistungen sind in den jeweiligen Preisen damit noch einmal deutlich gestiegen. Treiber ist allerdings der auch inflationsbedingt starke Preisanstieg. Real schließt 2022 mit einem Minus von 2,1 % ab. In den jeweiligen Preisen wird 2023 mit einem Bauvolumen von rund 562,11 Mrd. Euro gerechnet und 2024 mit 590,75 Mrd. Euro (+ 4,2 bzw. 5,1 %). Für 2023 wird infolge steigender Baukosten und höherer Bauzinsen aber erneut ein reales Minus erwartet (1,9 %). Aufgrund einer ersten Entspannung bei Lieferketten und Materialpreisen sowie sinkender Kapazitätsauslastung (bei 76 %) dürfte sich der Preisanstieg künftig etwas abschwächen.

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland zogen erneut stark an: Im November 2022 lagen sie 16,9 % über dem Vorjahreswert (davor 14,4 %). Allein zwischen August und November 2022 lag der Preisanstieg bei 2,5 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten zu verzeichnen (+ 20,3 %). Auch die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten legten weiter zu (+ 5,1 %), Maurerarbeiten (+ 13,6 %), Betonarbeiten (+17,6 %) und Erdarbeiten (+15,7 %).

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

www.cbs-celle.de

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Zuletzt hatte die Einwohnerentwicklung bei 83,2 Millionen stagniert.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. 2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (27,2 % der Gesamtbevölkerung – davor 26,7 %). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 % (auf knapp 41 Mio.). Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte, die zusammen drei Viertel aller Haushalte ausmachen.

Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u.a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3 % (in der EURO-Zone um 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lag sie im Durchschnitt bei 6 % (davor 6,5 %). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU-Durchschnitt werden + 0,3 bzw. 1,6 % erwartet. In der Euro-Zone sollen es + 0,3 bzw. 1,5 % werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation hat deutlich zugelegt (+ 8,4 %). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+ 6,2 %). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+ 2 %).



Celler Bau- und Sparverein eG

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

Auch in diesem Jahr hat die Celler Bau- und Sparverein eG. ihren Kurs zur Verbesserung der CO₂-Bilanz verfolgt. Es werden Maßnahmen verfolgt, um 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 2022 und im Vergleich mit dem Rechnungsjahr 2021 dargestellt:

	31.12.2022			31.12.2021			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	28.823,5	94,5	0,0	28.919,0	95,0	0,0	-95,5
Finanzanlagen	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0
	28.824,0	94,5	0,0	28.919,5	95,0	0,0	-95,5
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	1.058,5	3,5	1.058,5	902,9	3,0	902,9	155,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	88,9	0,3	88,9	44,0	0,1	44,0	44,9
Flüssige Mittel	518,8	1,7	518,8	579,0	1,9	579,0	-60,2
	1.666,2	5,5	1.666,2	1.525,9	5,0	1.525,9	140,3
Rechnungsabgrenzungsposten	7,4	0,0	7,3	1,7	0,0	1,7	5,7
VERMÖGEN	30.497,6	100,0	1.673,5	30.447,1	100,0	1.527,6	50,5
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	3.221,2	10,6	121,3	3.247,9	10,7	97,1	-26,7
Rücklagen	8.220,9	26,9	0,0	7.836,7	25,7	0,0	384,2
Bilanzgewinn	1.106,8	3,6	94,5	911,9	3,0	95,7	194,9
	12.548,9	41,1	215,8	11.996,5	39,4	192,8	552,4
Fremdmittel							
Rückstellungen	52,5	0,2	36,7	54,7	0,2	40,4	-2,2
Erhaltene Anzahlungen	1.153,2	3,8	1.153,2	937,4	3,1	937,4	215,8
Übrige Verbindlichkeiten	16.718,4	54,8	297,9	17.442,7	57,2	283,0	-724,3
	17.924,1	58,8	1.487,8	18.434,8	60,5	1.260,8	-510,7
Rechnungsabgrenzungsposten	24,6	0,1	24,6	15,8	0,1	15,8	8,8
KAPITAL	30.497,6	100,0	1.728,2	30.447,1	100,0	1.469,4	50,5



Die Entwicklung der Zuweisung zu den einzelnen Rücklagen ergibt sich unter vergleichsweise Heranziehung der Vorjahresverfügungen bis zum Jahr 2019 aus nachfolgender Tabelle:

	2022	2021	2020	2019
	EURO	EURO	EURO	EURO
Jahresüberschuss	674.776,70	547.822,08	573.908,17	252.438,27
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	68.000,00	55.000,00	58.000,00	26.000,00
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Mietausfallrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	500.000,00	419.072,57	0,00	0,00
Bilanzgewinn	1.106.776,70	911.894,65	515.908,17	160.142,37

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 31.12.2022 von insgesamt 4,53 % beinhaltet 1,99 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind.

Die Erlösschmälerungen entwickelten sich in den Jahren 2020 bis 2022 wie folgt:

	2022	2021	2020
Erlösschmälerungen (T €)	129	141	178

Der Instandhaltungsaufwand für das Geschäftsjahr 2022 belief sich auf 584.802,24 Euro (2021: 541.537,17 Euro).

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

	2022	2021	2020	2019
Modernisierungsaufwand in €	180.808,18	567.035,37	160.978,22	748.526,37

Cash-Flow nach DVFA/SG	2022	2021
	in T €	in T €
Jahresergebnis	674,8	547,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	780,7	748,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,00	0,0
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,1	73,9
Cashflow nach DVFA/SG	1459,2	1.370,10



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 weiterhin 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 werdenden 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 2022 wurden 5 Wohnungen komplett modernisiert (180.808,18 €).

Die Sanierung der Wohnanlage Wittinger Str. 107 - 121 ist inzwischen fast vollständig abgeschlossen. Die Modernisierung der letzten noch ausstehenden 12 Wohnungen befinden sich in Planung.

Es fielen auch im Geschäftsjahr 2022 Gesamtkosten in Höhe von 584.802,24 Euro für übliche Kleinreparaturen, sowie Instandhaltungsmaßnahmen wie Austausch von Thermen, Herrichtung zu vermietender Wohnungen mit Maler- und Fußbodenarbeiten, Fenstern und Ver- und Entsorgungssträngen an.

Vermietungssituation / Mitgliederentwicklung

Die Nutzungsentgelte wurden auch in 2022 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 3.099.948,77 Euro (Vorjahr: 3.150.802,47 Euro), damit sanken die Guthaben um 50.853,70 Euro.

Die Anzahl der Mitglieder sank mit 76 Mitgliederzugängen und 88 Abgängen um 12 Mitglieder von 1.333 auf 1.1321.

Die Neuvermietungszahlen entwickelten sich wie folgt:

	2022	2021	2020	2019
Wohnungen	70	67	75	89
Garagen	17	17	12	20
Stellplätze	44	5	18	8
Gewerbe	0	0	0	0

Betriebsorganisation und Verwaltung

Die Genossenschaft beschäftigte in 2022 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich sieben Arbeitnehmer (davon zwei 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 2023

Im Jahr 2022 ist unser langjähriger Geschäftsführer, Herr Fritz Stünkel, in den Ruhestand verabschiedet worden, blieb jedoch als nebenamtlicher Vorstand der CBS erhalten. Herr Timo Wright trat im Jahr 2022 die Nachfolge als Hauptamtlicher Vorstand an. Im Jahr 2023 wird es weitere Veränderungen im Vorstand geben. Nachfolger als nebenamtlicher Vorstand wird Herr Martin Gebhardt ab dem 01.06.2023 sein.

In 2023 haben wir Folgendes vor:

Komplette Fertigstellung der Sanierung in der Wittinger Straße 107 - 121: Modernisierung der 12 verbliebenen zu modernisierenden Wohnungen im Haus Wittinger Str. 115/ 117 sollen fertig gestellt werden.

Erneuerung des Wärmeerzeugers Blumläger Kirchweg 6 (Umstellung von Öl auf Gas /). Die Umsetzung wurde ursprünglich für das Jahr 2022 eingeplant, jedoch aus Lieferungsengpässen in das Jahr 2023 verlegt.

Auch in 2023 werden Wohnungen modernisiert, die nach Auszug der langjährigen Mieter nicht mehr vermietbar sind.

Die allgemeine Instandhaltung wird weiterhin je nach Bedarfsfall durchgeführt.

Celle, Mai 2023

Der Vorstand

Timo Wright

Fritz Stünkel



„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

**Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung**

2022

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

Celler Bau- und Sparverein eingetragene Genossenschaft
Celle

2 Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1.492,09	630,49
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	27.226.248,88		27.067.147,48
2. Grundstücke mit anderen Bauten	286.686,82		310.966,31
3. Grundstücke ohne Bauten	34.914,35		37.819,99
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.169,57		39.198,11
5. Anlagen im Bau	1.232.321,22		1.460.976,30
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		2.338,05
7. Geleistete Anzahlungen	2.714,03	28.822.054,87	0,00
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		450,00	450,00
		<u>28.823.996,96</u>	<u>28.919.526,73</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Unfertige Leistungen und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.043.992,98		895.093,46
2. Andere Vorräte	14.526,20	1.058.519,18	7.780,09
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	47.524,74		15.069,26
2. Sonstige Vermögensgegenstände	41.378,85	88.903,59	28.929,80
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	518.806,38	518.806,38	579.012,69
		<u>1.666.229,15</u>	<u>1.525.885,30</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.333,94		
		<u>7.333,94</u>	<u>1.668,69</u>
		<u>30.497.560,05</u>	<u>30.447.080,72</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäfts Guthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	121.298,25		84.558,35
2. der verbleibenden Mitglieder	3.099.948,77		3.150.802,47
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.221.247,02	12.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 7.801,23 (Vorjahr: € 11.947,53)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.320.000,00		1.252.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 68.000,00 (Vorjahr: € 55.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.517.000,00		3.517.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.383.907,35	8.220.907,35	3.067.692,15
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	500.000,00		419.072,57
2. Jahresüberschuss	674.776,70		547.822,08
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	68.000,00	1.106.776,70	55.000,00
		<u>12.548.931,07</u>	<u>11.996.447,62</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		52.472,00	54.676,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.016.680,88		15.684.202,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.397.001,94		1.465.388,78
3. Erhaltene Anzahlungen	1.153.174,04		937.435,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.016,29		23.021,06
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	253.994,45		194.593,27
6. Sonstige Verbindlichkeiten	36.690,64		75.517,72
davon aus Steuern: € 6.917,32 (Vorjahr: € 7.257,30) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 1.634,66 (Vorjahr: € 2.409,48)			
		<u>17.871.558,24</u>	<u>18.380.158,93</u>
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		24.598,74	15.798,17
		<u>30.497.560,05</u>	<u>30.447.080,72</u>

3 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		3.952.863,04	3.787.065,32
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		148.899,52	23.469,04
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		84.507,77	93.837,31
4. Sonstige betriebliche Erträge		93.191,81	50.431,94
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>1.640.881,64</u>	<u>1.400.590,28</u>
Rohergebnis		2.638.580,50	2.554.213,33
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	471.869,26		470.238,98
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 16.872,65 (Vorjahr: € 17.910,57)	108.405,15		109.887,92
		<u>580.274,41</u>	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		782.995,74	748.376,95
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		234.845,25	296.505,08
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24,75	24,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	132,23
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: € 37,77 (Vorjahr: € 36,59)		257.690,15	273.360,08
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,26</u>	<u>-0,94</u>
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		782.799,96	656.002,24
14. Sonstige Steuern		<u>108.023,26</u>	<u>108.180,16</u>
15. Jahresüberschuss		674.776,70	547.822,08
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		500.000,00	419.072,57
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		<u>68.000,00</u>	<u>55.000,00</u>
18. Bilanzgewinn		<u><u>1.106.776,70</u></u>	<u><u>911.894,65</u></u>

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Geller 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 Geller 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 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind mit Ausnahme der Anderen Vorräte vergleichbar. Die Darstellungstetigkeit ist gegeben. Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 wurden die Anderen Vorräte von € 14.526,20 (Vorjahr: € 7.780,09) nach der der First In First Out (FIFO) Methode und nicht wie bisher nach der Durchschnittsmethode bewertet. Die Bewertungsmethodenstetigkeit ist insoweit nicht 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 € 84.507,77 (Vorjahr: € 93.837,31) 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

In den Vorjahren wurde nach Komplettmodernisierungsmaßnahmen für die Neueinschätzung der Restnutzungsdauer für die betreffenden Wohngebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Aufgrund umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren und unter Berücksichtigung teilweise sehr geringer Restnutzungsdauern wurden modernisierte Objekte im Geschäftsjahr 2018 zu einer neuen Bewertung der Restnutzungsdauer herangezogen. Die Ermittlung der Nutzungsdauer 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 im Geschäftsjahr 2018 vorgenommenen Nutzungsdauerverlängerungen für insgesamt 26 Wohnbauten (Verwaltungseinheiten) ergaben sich Restnutzungsdauerverlängerungen von 1 bis 22 Jahren.

Nach dem Abschluss von Komplettmodernisierungen einzelner Objekte wird die Restnutzungsdauer nach Modernisierung grundsätzlich in Anlehnung an die Richtlinie neu festgelegt.



Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr 2022 bei den Bauvorbereitungskosten in Höhe von: € 2.338,05 (Vorjahr: €0,00) 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 erstmalig unter Anwendung der First In First Out (FIFO) Methode (bisher: 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.

Geschäftsguthaben

Das Geschäftsguthaben beträgt € 3.221.247,02 (Vorjahr: € 3.247.860,82).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand 31.12.2021	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres	Entnahme (-)/ Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Stand 31.12.2022
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	1.252.000,00 (1.197.000,00)	0,00 (0,00)	68.000,00 (55.000,00)	1.320.000,00 (1.252.000,00)
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 (2.887.692,15)	316.215,20 (0,00)	0,00 (0,00)	3.203.907,35 (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)
	7.836.692,15 (7.781.692,15)	316.215,20 (0,00)	68.000,00 (55.000,00)	8.220.907,35 (7.836.692,15)

Der Bilanzgewinn des Jahres 2022 ergibt sich wie folgt:

Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	500.000,00 €
Jahresüberschuss 2022	674.776,70 €
abzüglich Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	68.000,00 €

	<u>1.106.776,70 €</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	0,00
- Prüfung Jahresabschluss	22.200,00	22.000,00
- Aufbewahrung (Archivierung)	12.600,00	11.300,00
- Erstellung Jahresabschluss	8.500,00	8.600,00
- Urlaubsansprüche	4.219,00	8.052,00
- Jubiläumszuwendungen	3.153,00	2.974,00
- Steuerberatung	1.800,00	1.750,00
	52.472,00	54.676,00

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 16.413.682,82 (Vorjahr: € 17.149.591,09) 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 € 2.020,92 (Vorjahr: € 2.835,49) 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	400,90	24.814,01
Erträge aus früheren Jahren	13,71	6.931,55
Erträge aus Ausbuchung/ Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	54.473,67	3.020,15
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (inkl. Kosten Demontage und Entsorgung)	0,00	80.316,07
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen	9.676,14	15.248,55

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten € 37,77 (Vorjahr: € 36,59) aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläumszusagen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 2.338,05 (Vorjahr: € 0,00) außerplanmäßig abgeschrieben.



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€ 473,6. 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

Nach der Corona-Pandemie sind derzeit - insbesondere ausgelöst durch den Ukrainekrieg - gleich mehrere Krisenbereiche zu beobachten, die zu neuen Risiken für die Wohnungsunternehmen führen. Aktuell sind das vor allem die dramatisch gestiegenen Energiekosten und die deutlich steigenden Baukosten und Zinsen. Diese Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. 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 2022 neben dem geschäftsführenden Vorstand durchschnittlich sieben Arbeitnehmer (davon zwei 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.	(bis 30.06.2023)
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	

Am Bilanzstichtag bestanden mit Ausnahme der Forderungen gegen die Mitglieder des Vorstandes aufgrund von vorzeitig ausgezahlten Geschäftsguthaben € 1.000,00 (Vorjahr: € 3.500,00) keine weiteren Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder Mitglieder des Aufsichtsrates.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

01.01.2022	1.333
Zugänge	76
Abgänge	<u>88</u>
31.12.2022	<u>1.321</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 12.431 Geschäftsanteilen zu je € 250,00 an der Genossenschaft beteiligt. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 50.853,70 auf 3.099.948,77 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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 674.776,70 ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 68.000,00 in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, nach einem

	€
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr von	500.000,00
Jahresüberschuss von	674.776,70
und der Einstellung in die Ergebnisrücklagen von	<u>68.000,00</u>
den verbleibenden Bilanzgewinn von	1.106.776,70

wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Nettodividende von 3,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2022 von € 3.148.552,47	94.456,58
Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen (Freie Rücklage)	512.320,12
und Vortrag auf neue Rechnung	500.000,00

Celle, 25. April 2022

Der Vorstand



Bericht des Aufsichtsrates über das Jahr 2022

Sehr geehrte Mitglieder,

„Nichts ist so beständig wie der Wandel“

Nachdem wir im letzten Jahr unser langjähriges Vorstandsmitglied, Herrn Fritz Stünkel, an dieser Stelle verabschiedeten und Herrn Timo Wright als neuen Hauptamtlichen Vorstand begrüßten, möchten wir Ihnen heute unseren neuen Nebenamtlichen Vorstand, Herrn Martin Gebhardt, vorstellen. Herr Martin Gebhardt wurde zum 01.06.2023 in sein Vorstandsamt bestellt. Der Aufsichtsrat heißt ihn herzlich willkommen in der CBS-Familie und wünscht ihm einen guten Start für eine erfolgreiche und gute Zusammenarbeit.

Im Berichtsjahr 2022 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 vier gemeinsamen Sitzungen umfassend über die Geschäftsführung und die Geschäftsentwicklung zur Finanz-, Vermögens- und Ertragslage, sowie über sonstige Geschäftsvorgänge der Genossenschaft unterrichtet. Zur Wahrung seiner satzungsgemäßen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und mündlicher Berichte des Vorstandes wichtige Geschäftsabläufe und -vorfälle auch in fünf weiteren Aufsichtsratssitzungen und wo notwendig, in E-Mail-Rundläufen beraten und bei zustimmungsbedürftigen Vorgängen die dazu erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In 2022 wurden die Baumaßnahmen in der Wittinger Str. 115/ 117 und 119/ 121 fortgesetzt und sind inzwischen nahezu abgeschlossen. Bis Mitte des Jahres werden noch 12 Wohnungen in der Wittinger Str. 115/ 117 vollständig modernisiert. Wir bedanken uns noch einmal herzlich bei den Bewohnern dieser Anlage für ihre Geduld, das Ertragen von Schmutz und Lärm und das Verständnis für all die Umstände, die so eine umfangreiche Baumaßnahme mit sich bringt.

Auch 2022 galt es, die Entwicklung des Wohnungsleerstandes genau zu beobachten und zu analysieren. Der Leerstand zum Stichtag 31.12.2022 stieg leicht auf 5,31 % an. Dieser beinhaltet 1,58 %, die dem Mieterwechsel geschuldet sind und 3,73 % unterliegen der Sanierung (12 Wohnungen von insgesamt 26 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.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. (VdW) Hannover, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021, des Geschäftsberichtes, der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und die wirtschaftlichen Verhältnisse vom 10. Oktober bis 01. November 2022 durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 07. März 2022 Kenntnis

„Komm nach Hause“



Celler Bau- und Sparverein eG

www.cbs-celle.de

Wohnungsbaugenossenschaft

genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 25. April 2023 in seiner Gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand vorgelegt. Der Jahresabschluss 2022 ergibt für das abgelaufene Geschäftsjahr einen Bilanzgewinn. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, wie im Vorjahr, eine Brutto-Dividende von 3,00 % auf die Geschäftsanteile an die Mitglieder auszuschütten.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2022 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

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 2023

Der Aufsichtsrat

Gabriele Martens

Aufsichtsratsvorsitzende



Folgende Mitglieder sind 2022 verstorben

Mitglieds – Nr.:	Name:
5579	David Kämpf
6076	Klaus Falken
4213	Gerda Narowski
6834	Elga Wiechmann
3258	Gerhard Mix
5352	Ron Behrens
7760	Ingrid Krause
6206	Katharina Maier
7459	Elke Schmidt
7750	Ingetraut Nicklisch
3411	Hans-Heinrich Grelle
6343	Ingeborg Stubbe
6584	Lisa Kocot
3622	Ingrid Rabe
6549	Marie-France Fournier
2614	Karl Linneweh
5345	Ilse Reimers
7623	Ulrike Lüdeke
5688	Wolfgang Hoffmann
5355	Hildegard Sablotny
6683	Fritz Stünkel (Senior)
7128	Bruno Aselmeyer
6940	Rita Fochtlter
3680	Diethard Oumard

Wir werden ihnen ein ehrendes Andenken bewahren.

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

WOHNUNGSBESTAND

Stand: 31.12.2022

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/ Echtstr. 1, 3, 5	1956	4	24	
5	Echtstr. 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	inaktiv wg. Mod.
58	Wittinger Str. 119/ 121	1950/ 51	2	12	
61	Blumläger Kirchweg 6	1975	1	9	
62	Blumläger Kirchweg 7 (Altenwhg.)	1990	1	8	
63	Jänickestr. 5 (7 Altenwhg.) Blumläger Kirchweg 20	1985	2	17	
64	St.-Georg-Str. 46 - 51 Bluml. Kirchweg 2 - 4 (30 Altenwhg.) Am Alten 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 - 128	1930	4	24	
75	Hattendorffstr. 130	2018	1	3	
			119	691	7

„Komm nach Hause“

www.cbs-celle.de



Celler Bau- und Sparverein eG

Wohnungsbaugenossenschaft

GARAGENBESTAND

Stand: 31.12.2022

WE	Lage	Baujahr	Anzahl Garagen	Anzahl Stellplätze
100/999	Witzlebenstr.	1970	18	
101/999	Rostocker Str.	1963	14	
102/999	Welfenallee 49	1972	7	
103/999	Schulzestr. 7/ Welfenallee 47	1972	3	
104/999	Schulzestr. 7/ Echtestr. 2	1961	4	
105/999	Echtestr. 5	1969	6	
106/999	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 (Einstellplätze)	2000		6
113/999	Münzstr. 2 - 3 B	1970	26	
114/999	Münzstr. 21 - 25	1966	12	
115/999	Münzstr. 26/ 27	1974	11	
116/999	Blumläger Kirchweg 6	1985	10	
117/999	Am Alten Apothekergarten	1976	18	
118/999	Wittestr./ Behrenskamp	1954	3	1
119/999	Hattendorffstr. 129		1	
120/999	Welfenallee 88	2019		20
121/999	Wittinger Straße	2022		48
			194	103

Einladung

ZUR

Mitgliederversammlung am

Dienstag, dem 21. Juni 2023, 19.00 Uhr

in der Congress-Union Celle, Celler Saal

Thaerplatz 1, 29221 Celle

Tagesordnung

1. Begrüßung und Ehrungen
2. Bericht über das Geschäftsjahr 2022,
 - a) des Aufsichtsrates
 - b) des Vorstandes
3. Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 gem. § 59 GenG
4. Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022
5. Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes 2022
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Beschlussfassung §49 GenG Beschränkung für Kredite
8. Wahl Aufsichtsrat
9. Verschiedenes/ Anfragen von Mitgliedern
Anfragen bitte schriftlich bis zum 14.06.2023 in der Geschäftsstelle einreichen, damit eine eingehende Beantwortung sichergestellt ist.

Es haben nur verbindlich angemeldete Mitglieder Zutritt. Die zugesandte Anmeldung ist bis zum 14.06.2023 per Post oder E-Mail an uns zurückzusenden. Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 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